

## **REGULAMIN KONKURSU NA WYBÓR NAJKORZYSTNIEJSZEJ OFERTY**

na zakup wchodzącego w skład masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A.  
w upadłości z siedzibą w Szczecinie **prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz  
prawa własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z wyposażeniem  
obiektu, położonej w Dominikowie, przy ul. Lipowej 42, gmina Drawno, działki nr 424/3,  
424/4, 424/5**, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie, V Wydział Ksiąg Wieczystych  
prowadzi księgę wieczystą nr SZ1C/00003955/7

### **I. Przepisy ogólne:**

1. Niniejszy Regulamin sporządzony został dla uszczegółowienia ram prawnych Konkursu zmierzającego do wyboru przez syndyka „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. w upadłości najkorzystniejszej oferty na zakup prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z wyposażeniem obiektu, położonej w Dominikowie przy ul. Lipowej.
2. Niniejszy Regulamin sporządzony został dla celów postępowania konkursowego, które zostanie zainicjowane stosownym obwieszczeniem o konkursie w dniu **23 lipca 2024 r. w ogólnopolskim wydaniu Gazety Wyborczej**.

### **II. Postawa Prawna Konkursu:**

Konkurs odbywa się według przepisów Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe oraz w oparciu o zapisy niniejszego Regulaminu i obwieszczenia. Konkurs jest pisemny i nieograniczony podmiotowo.

### **III. Przedmiot Konkursu:**

Przedmiotem Konkursu jest wybór najkorzystniejszej cenowo oferty na zawarcie z syndykiem masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz prawa własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z wyposażeniem obiektu, położonej w Dominikowie, przy ul. Lipowej, wchodzącego w skład masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. w upadłości z siedzibą w Szczecinie.

### **IV. Przedmiot sprzedaży:**

1. Przedmiotem sprzedaży oferowanym w ramach Konkursu jest prawo użytkowania wieczystego gruntów oraz prawo własności budynków posadowionych na nieruchomości wraz z wyposażeniem obiektu, położonej w Dominikowie, przy ul. Lipowej 42. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Choszcznie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1C/00003955/7.
2. Opis przedmiotu sprzedaży:  
Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami oznaczona jako działki o nr ew. 424/3, 424/4 i 424/5, obr. 0010, o łącznej powierzchni 1,0452 ha, zlokalizowana w Dominikowie przy ulicy Lipowej

42, 73-220 Drawno, która jest przeznaczona na ośrodek wypoczynkowy. Na nieruchomość znajdują się:

- a) 3 drewniane domki typu „Brda” o powierzchni użytkowej około 30 m<sup>2</sup> każdy;
  - b) 3 drewniane domki typu „Michałek” o powierzchni użytkowej około 44 m<sup>2</sup> każdy;
  - c) 2 drewniane budynki z lat 80 o powierzchni użytkowej około 24 m<sup>2</sup> każdy;
  - d) budynek świetlicy z salą, aneksem kuchennym, jacuzzi i sauną o powierzchni użytkowej około 49 m<sup>2</sup>;
  - e) plac zabaw;
  - f) kort tenisowy.
3. Wraz z Ośrodkiem, przedmiotem sprzedaży jest również majątek ruchomy, którego spis stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
  4. Część majątku ruchomego znajduje się w Szczecinie, w Bazie Sprzętowej Energopol przy ul. Nad Odrą 62-66, którego spis stanowi Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu.
  5. Odbiór i załadunek ruchomości, o których mowa w pkt. 4 powyżej w całości leży po stronie Kupującego.

#### **V. Warunki sprzedaży:**

1. Sprzedaż może być dokonana w drodze czynności jednorazowej (zobowiązująco-rozporządzającej) lub dwuetapowo z wykorzystaniem mechanizmu umowy przedwstępnej – według ustaleń Stron.
2. Ewentualna umowa przedwstępna sprzedaży będzie przewidywała zapis, że wadium wpłacone przez Kupującego traktowane będzie od tej chwili jak zadatek na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej.
3. Warunkiem zawarcia przez syndyka umowy przenoszącej własność określonego w Rozdziale IV niniejszego Regulaminu Przedmiotu Sprzedaży, będzie każdorazowo uprzednia zapłata na rzecz masy upadłości całości ceny sprzedaży brutto (tzn. ceny netto ustalonej w ramach Konkursu powiększonej o podatek VAT w obowiązującej wysokości).
4. Do podpisania umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży dojdzie nie później niż w terminie **45 dni** od dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, tj. daty sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w Rozdziale X ust. 10 i 11 poniżej.
5. Koszty zawarcia umowy, jak również wszelkie koszty skarbowe i podatkowe, w tym taksy notarialne pokrywał będzie każdorazowo Kupujący.
6. Kupujący zobowiązany będzie uregulować wszystkie zobowiązania publiczno-prawne, które na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży nie stały się jeszcze wymagalne, nawet jeśli dotyczyć będą w całości lub w części okresów, w których Przedmiot Sprzedaży znajdował się w masie upadłości.
7. Kupujący zobowiązany jest także proporcjonalnie rozliczyć się z masą upadłości z tytułu wszelkich opłat i obciążeń publiczno-prawnych, które naliczane są w stosunku rocznym i zostały już naliczone wobec masy upadłości przed zawarciem umowy sprzedaży.

## VI. Ogłoszenie o Konkursie:

1. Ogłoszenie o Konkursie podaje się do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej syndyka oraz w wersji papierowej ogólnopolskiego wydania Gazety Wyborczej. Ponadto syndyk może w dowolny sposób indywidualnie lub zbiorowo poinformować o Konkursie potencjalnych oferentów.
2. Ogłoszenie będzie zawierać co najmniej informacje o:
  - a) możliwości składania ofert wraz z zastrzeżeniem, że jej treść określa Regulamin;
  - b) terminie, do którego należy składać oferty;
  - c) cenie wywoławczej sprzedaży;
  - d) sposobie składania ofert;
  - e) adresie, na jaki należy składać oferty;
  - f) adresie strony internetowej Syndyka;
  - g) odesłaniu do Regulaminu.
3. Najpóźniej z dniem Ogłoszenia o Konkursie, syndyk opublikuje Regulamin na stronie internetowej, załączając do niego wyraźny skan załączników.

## VII. Warunki Konkursu:

1. Oferty na zakup Przedmiotu Sprzedaży mogą być składane wyłącznie na piśmie – osobiście, za pośrednictwem listu poleconego lub przesyłki kurierskiej – adresowanej na dane: Syndyk Masy Upadłości "ENERGOPOL-SZCZECIN" S.A. w upadłości, ul. Świętego Floriana 9/13, 70-646 Szczecin.
2. Oferty muszą zostać dostarczone na adres wskazany w ust. 1 powyżej najpóźniej do **27 sierpnia 2024 r. do godz. 16:00** w sposób wskazany w ust. 8 poniżej. Oferty dostarczone po tej dacie nie będą uczestniczyły w Konkursie.
3. Oferta na zakup Przedmiotu Sprzedaży może być złożona przez osoby fizyczne, w tym również prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.
4. Składając ofertę, oferent zobowiązany jest wpłacić najpóźniej do dnia wskazanego w ust. 2 powyżej **wadium w wysokości 180.000,00 zł** (słownie: sto osiemdziesiąt tysięcy złotych 00/100). Wpłata wadium powinna nastąpić na rachunek bankowy prowadzony dla masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. przez **Alior-Bank S.A. pod numerem: 31 2490 0005 0000 4530 6221 2608** z tytułem przelewu „WADIUM - Sprzedaż nieruchomości SZ1C/00003955/7 sygn. akt XII GUp 21/20”. Za datę zapłaty uważa się dzień zaksięgowania środków na rachunku masy upadłości.
5. Oferty nie mogą być składane przez:
  - a) syndyka, jego krewnych i powinowatych w linii prostej oraz w linii bocznej do trzeciego pokolenia włącznie;
  - b) podmioty powiązane z syndykiem lub osobami wskazanymi w pkt a) powyżej.
6. Dla swojej ważności oferty muszą zawierać:
  - a) datę sporządzenia oferty;

- b) imię i nazwisko, adres zamieszkania (dotyczy osób fizycznych) a przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą – zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej (wydruk ze strony ceidg.pl), w przypadku wspólności majątkowej małżeńskiej podpisy obojga małżonków, bądź zgoda drugiego z nich na nabycie;
  - c) w przypadku osoby prawnej, jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej, a posiadającej zdolność prawną - jej oznaczenie, adres, wyciąg z KRS, z którego wynikać będzie uprawnienie osoby lub osób podpisanych pod ofertą do reprezentacji oferenta (dotyczy podmiotów wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego), uchwały właściwych organów lub wspólników o wyrażeniu zgody na zakup Przedmiotu Sprzedaży – jeżeli uchwały takie są wymagane - wraz z aktualnym odpisem umowy spółki;
  - d) w przypadku wspólników spółki cywilnej – imię i nazwisko, adres, oznaczenie, zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej każdego ze wspólników (wydruk ze strony ceidg.pl), oświadczenie wspólników, że nabycia chcą dokonać na wspólność łączną;
  - e) adres skrzynki e-mail oraz numer telefonu do kontaktu z oferentem;
  - f) jeżeli oferta jest składana przez pełnomocnika – oryginał pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego;
  - g) złożenie oferty zakupu Przedmiotu Sprzedaży za cenę netto nie niższą niż 1.820.000,00 zł (jeden milion osiemset dwadzieścia tysięcy zł, 0/100);
  - h) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym Przedmiotu Sprzedaży, jak również warunkami i procedurą sprzedaży zawartymi w ogłoszeniu prasowym i Regulaminie, które przyjmuje jako obowiązujące w ramach planowanej sprzedaży oraz wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi za wady;
  - i) zobowiązanie oferenta do pokrycia lub zwrotu wszelkich podatków i opłat, oraz innych kosztów związanych z zawarciem umowy;
  - j) czytelny podpis oferenta lub osób uprawnionych do jego reprezentacji;
  - k) załącznik w postaci bankowego potwierdzenia wpłaty Wadium na rachunek wskazany w ust. 4 powyżej.
7. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
8. Oferta na zakup Przedmiotu Sprzedaży musi być złożona w zamkniętej kopercie z widoczną na zewnątrz niej adnotacją „Sprzedaż nieruchomości SZ1C/00003955/7 sygn. akt XII GUp 21/20”. Koperta zawierająca ofertę może zostać umieszczona w innej, zewnętrznej kopercie adresowej. W takim przypadku adnotacja „Sprzedaż nieruchomości SZ1C/00003955/7 sygn. akt XII GUp 21/20” powinna być zamieszczona co najmniej na kopercie wewnętrznej.

### **VIII. Rozpatrzenie złożonych ofert pisemnych:**

1. Otwarcie ofert, a w przypadku wpłynięcia więcej niż jednej oferty, również przeprowadzenie licytacji nastąpi **29 sierpnia 2024 r. godz. 10:00** w Szczecinie w siedzibie upadłej Spółki przy ul. Św. Floriana 9/13, 70-646 Szczecin.

2. Otwarcia ofert dokona Komisja Konkursowa, w której skład wejdzie syndyk, przybrany przez syndyka adwokat lub radca prawny oraz osoba wyznaczona przez Przewodniczącego Rady Wierzycieli.
3. Z czynności otwarcia ofert sporządzony zostanie protokół, który podpisują członkowie Komisji konkursowej.
4. Do uczestnictwa w otwarciu ofert uprawnieni będą wszyscy oferenci lub ich pełnomocnicy (nawet jeśli ich oferta okaże się spóźniona lub nieważna z innych powodów), Członkowie lub Zastępcy Członków Rady Wierzycieli lub ich pełnomocnicy, syndyk oraz osoby przybrane przez syndyka.
5. W przypadku gdy wpłynie jedna oferta spełniająca wymogi Konkursu, Komisja Konkursowa dokona jej wyboru. Jeśli wpłyną dwie lub więcej ofert spełniających wymogi Konkursu, przeprowadzona zostanie dogrywka zgodnie z zasadami określonymi w pkt. IX i X niniejszego Regulaminu.
6. O wyniku Konkursu syndyk zawiadamia oferentów w terminie 2 dni licząc od dnia otwarcia ofert lub zakończenia Dogrywki w drodze wiadomości e-mail na adresy skrzynek podane w ofercie.
7. Oferent jest związany ofertą aż do momentu poinformowania go o wyborze innej oferty w Konkursie pisemnym lub Dogrywce.
8. Postępowania w przedmiocie rozpatrzenia złożonych ofert uważa się za zakończone wynikiem negatywnym, jeżeli nie wpłynęła ani jedna oferta a także, gdy żadna oferta nie spełnia warunków Konkursu lub gdy żaden z oferentów nie potwierdzi pisemnie oferty złożonej podczas Dogrywki.

#### **IX. Dogrywka:**

1. W przypadku, gdy w zorganizowanym Konkursie wpłyną dwie lub więcej ofert równoważnych spełniających wymogi Regulaminu, Komisja konkursowa przeprowadzi Dogrywkę ustną w formie licytacji.
2. Przez oferty równoważne rozumie się ofertę przewidującą najwyższą kwotę sprzedaży oraz każdą ofertę, która jest od niej niższa o nie więcej niż 5%, (licząc od ceny wskazanej w ofercie najwyższej).
3. Do udziału w Dogrywce uprawnienie są wszyscy oferenci, którzy złożyli oferty spełniające wymogi Regulaminu.

#### **X. Przebieg Dogrywki:**

1. Dogrywka przeprowadzona zostanie niezwłocznie po zakończeniu procesu otwierania ofert, o którym mowa w Rozdziale VIII ust. 1. W przypadku wątpliwości co do skuteczności jednej lub kilku ze zgłoszonych Ofert, syndyk może odroczyć Dogrywkę nie więcej niż o 7 dni, informując wszystkich Oferentów o miejscu i terminie odroczonej Dogrywki (zarówno ustnie, jak i mailowo na adresy wskazane w ofercie). Zainteresowanym nie przysługuje zwrot kosztów związanych z odroczeniem Dogrywki.
2. Dogrywkę prowadzi syndyk w obecności pozostałych członków Komisji Konkursowej.
3. Dogrywka zaczyna się od przedstawienia wszystkich ofert oraz określeniem, że cenę wywoławczą stanowi cena wskazana w najkorzystniejszej ofercie złożonej w konkursie pisemnym.
4. Po określeniu ceny wywoławczej, syndyk wzywa obecnych do dokonywania postąpień ceny.

5. Każde postąpienie wynosi 20 000,00 zł (słownie: dwadzieścia tysięcy złotych) netto. Postąpienia składa się poprzez podniesienie ręki i podanie imienia i nazwiska lub nazwy oferenta.
6. Przy braku dalszych postąpień, syndyk trzykrotnie wzywa oferentów podając aktualną cenę ofertową.
7. Jeśli po trzykrotnym wezwaniu żaden oferent nie dokona kolejnego postąpienia, Dogrywkę uważa się za rozstrzygniętą, a ofertę wynikającą z ostatniego postąpienia uważa się za najkorzystniejszą złożoną w Konkursie.
8. Przeprowadzenie Dogrywki jest protokołowane oraz może być nagrywane przy pomocy urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk.
9. W dogrywce, poza członkami Komisji konkursowej, oferentami i ich pełnomocnikami, mają prawo uczestniczyć Członkowie i Zastępcy Członków Rady Wierzycieli oraz inne osoby przybrane przez syndyka.
10. Oferent, który wygra dogrywkę zobowiązany jest złożyć w terminie 3 dni roboczych oświadczenie pisemne o rewizji oferty do ceny ustalonej w ramach Dogrywki, do którego załączone powinny być zrewidowane uchwały organów statutowych Oferenta – o ile są konieczne. Brak złożenia skutecznego oświadczenia o rewizji oznacza ustąpienie miejsca Oferentowi, który w ramach Dogrywki złożył drugą najkorzystniejszą ofertę lub złożywszy skuteczną ofertę pisemną nie wykonał żadnego postąpienia, o ile oferta ta jest najkorzystniejsza.
11. W przypadku określonym w ust. 10 zdanie 2 powyżej, termin na złożenie pisemnego oświadczenia o rewizji oferty do ceny ustalonej w ramach Dogrywki lub potwierdzenia oferty pisemnej (gdy oferent nie wykonał postąpienia) biegnie od dnia poinformowania o tym uprawnieniu przez syndyka w drodze wiadomości mailowej wysłanej na adres wskazany w ofercie.

#### **XI. Zawarcie umowy:**

1. Zawarcie rozporządzającej umowy sprzedaży pomiędzy syndykiem a oferentem, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą nastąpi w terminie **45 dni** od daty sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w Rozdziale X ust. 10 i 11 powyżej.
2. Zawarcie umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży oraz jego wydanie Kupującemu może zostać dokonane nie wcześniej, niż po wywiązaniu się przez Kupującego ze wszystkich warunków wynikających z Regulaminu oraz złożonej oferty, w tym w szczególności zapłaty na rzecz masy upadłości całej ceny sprzedaży, tj. ceny netto ustalonej w ramach Konkursu powiększonej o podatek VAT, jeśli jego naliczenie wymagane będzie odpowiednimi przepisami.
3. Wyznaczając termin podpisania umowy przedwstępnej i/lub przenoszącej własność, Kupujący zobowiązany jest powiadomić o nim syndyka z trzydniowym wyprzedzeniem.
4. Zawarcie umowy przedwstępnej i/lub przenoszącej własność nastąpi w Szczecinie. Zawarcie umów w innej miejscowości uzależnione jest od akceptacji syndyka i zobowiązania się Kupującego do pokrycia wszystkich poniesionych z tego tytułu kosztów masy upadłości, w tym kosztów podróży syndyka i osób przez niego przybranych.

5. Ryzyko utraty lub przypadkowego zniszczenia rzeczy przechodzi na Kupującego z chwilą podpisania umowy sprzedaży o charakterze rozporządzającym.

## **XII. Rozliczenie wadium**

1. Zwrot wadium oferentom, których oferty nie zostały uznane za najkorzystniejsze lub których oferty zostały odrzucone jako niespełniające warunków Regulaminu, nastąpi w terminie 7 dni od dnia sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w Rozdziale X ust. 10 i 11 powyżej.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta uznana będzie za najkorzystniejszą, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży.
3. Niezależnie od przyczyny umownej zwrotu wadium, nastąpi ono każdorazowo w kwocie nominalnej, bez naliczania odsetek.
4. W przypadku gdy oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży spełniającej warunki niniejszego Regulaminu w terminie 45 dni od dnia sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w Rozdziale X ust. 10 i 11 powyżej,, syndyk jest upoważniony do unieważnienia konkursu, a wniesione przez oferenta wadium przepada na rzecz masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A., co nie pozbawia syndyka dochodzenia dalej idących roszczeń odszkodowawczych.

## **XIII. Informacje dla oferentów:**

1. Załącznikiem do niniejszego Regulaminu są:
  - Załącznik nr 1 - Operat z dnia 15.07.2020 r. sporządzony przez rzeczoznawców majątkowych Agnieszkę Zegarek- Dudzińską (upr. MliR nr 5935) i Marię Zegarek (upr. MGPIB nr 1450);
  - Załącznik nr 2 - Operat z dnia 15 marca 2021 r. sporządzony przez rzeczoznawcę Michała Wardyna;
  - Załącznik nr 3 - Spis majątku ruchomego znajdującego się w Szczecinie przy ul. Nad Odrą 62-66.
2. Oględziny przedmiotu sprzedaży będą mogły odbywać się wyłącznie po uprzednim mailowym lub telefonicznym ustaleniu z syndykiem terminu, dokonanym z co najmniej dwudniowym wyprzedzeniem.
3. Szczegółowych informacji o Przedmiocie sprzedaży masa upadłości udziela od poniedziałku do piątku w godzinach od 10:00 do 16:00 telefonicznie pod numerem telefonu: 730 842 455 lub drogą mailową pod adresem: mp@energopol.pl

## **XIV. Zapisy końcowe:**

1. Złożenie oferty oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem, przyjmuje jego treść bez zastrzeżeń oraz zobowiązany jest do jego przestrzegania.
2. Syndyk zastrzega sobie prawo zamknięcia procedury sprzedaży bez dokonania wyboru oferty lub jej unieważnienia bez podania przyczyny na każdym jego etapie. W takim przypadku syndyk zobowiązany jest do zwrotu wadium na rzecz oferentów w terminie nie dłuższym niż 3 dni od dnia

zamknięcia procedury sprzedaży – przelewem na rachunek bankowy wskazany przez poszczególnych oferentów. Skutki procedury sprzedaży z wolnej ręki przestają wówczas wiązać, zaś oferentom nie przysługują w stosunku do syndyka żadne roszczenia z tego tytułu.

3. Niniejsza sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej w myśl przepisu art. 313 ustawy Prawo upadłościowe.
4. Zgoda Rady Wierzycieli na sprzedaż w warunkach określonych w niniejszym Regulaminie udzielona została w uchwale nr 18/2022 z dnia 28.10.2022 r. i 30/2023 z dnia 17.08.2023 r.



**Maciej Kasprzyk**  
licencja nr 286