

Regulamin Konkursu

na wybór najkorzystniejszej oferty na zakup wchodzącego w skład masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. w upadłości z siedzibą w Szczecinie
prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Świnoujściu,
przy ul. Uzdrowskiej, obejmującej działki nr 114/14, 114/16, 114/21, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1W/00053858/0

I. Przepisy ogólne:

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 własności nieruchomości gruntowej położonej w Świnoujściu, przy ul. Uzdrowskiej.

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 własności nieruchomości gruntowej położonej w Świnoujściu, przy ul. Uzdrowskiej, 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 własności nieruchomości gruntowej położonej w Świnoujściu, przy ul. Uzdrowskiej. Dla nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1W/00053858/0.
2. Opis przedmiotu sprzedaży:
Nieruchomość gruntowa niezabudowana oznaczona w ewidencji gruntów numerami 114/14, 114/16, 114/21 o łącznej powierzchni 21 729 m², położona w obrębie ewidencyjnym numer 2, przy ul. Uzdrowskiej w Świnoujściu, woj. Zachodniopomorskie. Dla nieruchomości wydana została decyzja Prezydenta Miasta Świnoujście nr 244/PB/2018 r. udzielająca pozwolenia na budowę kompleksu wypoczynkowego z 422 apartamentami o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) 16 084,29 m².

V. Warunki sprzedaży:

1. Sprzedaż – z uwagi na prawo pierwokupu przysługujące Gminie Miastu Świnoujście - dokonana zostanie dwuetapowo z wykorzystaniem mechanizmu umowy warunkowej.
2. Warunkiem zawarcia przez syndyka warunkowej umowy sprzedaży, określonego w pkt. 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 wysokości 23%).
3. Na wniosek Kupującego, warunkowa umowa sprzedaży będzie przewidywała zapis, że Wadium wpłacone przez Kupującego w gotówce zaliczone zostanie na poczet ceny sprzedaży. W takim przypadku Kupujący musi wpłacić do dnia zawarcia umowy warunkowej jedynie różnicę ceny.
4. Do podpisania umowy przenoszącej własność Przedmiotu Sprzedaży dojdzie nie później niż w terminie 90 dni od dokonania wyboru najkorzystniejszej oferty, tj. daty sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt X ust. 10 i 11 poniżej.
5. Koszty zawarcia umowy warunkowej i przenoszącej własność, 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 publicznoprawnych, które naliczane są w stosunku rocznym i zostały już naliczone wobec masy upadłości przed zawarciem umowy sprzedaży.
8. Pozostałe warunki transakcji przewiduje Załącznik nr 2 do niniejszego zatytułowany: „Informacje Podstawowe”.

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 **24 lutego 2023 r.** do godz. 16:00 w sposób wskazany w ust. 9 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 2.000.000,00 zł (*dwa miliony złotych 0/100*). 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 ZS1W/00053858/0 „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. sygnatura akt XII GUp 21/20”. Za datę zapłaty uważa się dzień zaksięgowania środków na rachunku masy upadłości.
5. Wadium może być także złożone w formie gwarancji bankowej wystawionej przez bank posiadający siedzibę na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (gwarancje ubezpieczeniowe nie będą akceptowane) o treści wcześniej uzgodnionej z syndykiem w formie pisemnego oświadczenia z terminem obowiązywania co najmniej o 100 dni dłuższym od dnia wyznaczonego na dzień otwarcia ofert, tj. do dnia 8 czerwca 2023 r.
6. 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;
7. 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 kwota wynikająca z ogłoszenia o Konkursie;
 - h) oświadczenie, że oferent zapoznał się ze stanem prawnym i technicznym Przedmiotu Sprzedaży, wydanym dla nieruchomości pozwoleniem na budowę oraz stanowiącym jej podstawę projektem budowlanym, jak również warunkami i procedurą sprzedaży zawartymi w ogłoszeniu prasowym, Regulaminie i Załączniku nr 2 do Regulaminu – „*Informacje podstawowe*”, 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 w wysokości 2 mln zł na rachunek wskazany w ust. 4 powyżej lub oryginał gwarancji bankowej o treści uzgodnionej z syndykiem w sposób określony w ust. 5 powyżej.
8. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę.
9. Oferta na zakup Przedmiotu Sprzedaży musi być złożona w zamkniętej kopercie z widoczną na zewnątrz niej adnotacją „Sprzedaż nieruchomości ZS1W/00053858/0 „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. sygnatura akt XII GUp 21/20”. Koperta zawierająca ofertę może zostać umieszczona w innej, zewnętrznej kopercie adresowej. W takim przypadku adnotacja „Sprzedaż nieruchomości ZS1W/00053858/0 „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A.- sygnatura 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 **28 lutego 2023 r. o godz. 11:00** 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 spełniających wymogi Regulaminu, Komisja konkursowa przeprowadzi Dogrywkę ustną w formie licytacji.
2. Do udziału w Dogrywce uprawnienie są wyłącznie oferenci, którzy złożyli oferty spełniające wymogi Regulaminu.

X. Przebieg dogrywki

1. Dogrywka przeprowadzona zostanie niezwłocznie po zakończeniu procesu otwierania ofert, o którym mowa w pkt. 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 wskazania ceny wywoławczej w kwocie wskazanej w najkorzystniejszej ofercie złożonej w Konkursie pisemnym.
4. Po wskazaniu ceny wywoławczej, syndyk wzywa obecnych do dokonywania postąpień ceny.
5. Każde postąpienie wynosi 100.000,00 zł 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 90 dni od daty sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt. X ust. 10 lub 11 poniżej.
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.

3. Wyznaczając termin podpisania umowy warunkowej lub przenoszącej własność, Kupujący zobowiązany jest powiadomić o nim syndyka z trzydniowym wyprzedzeniem.
4. Zawarcie umowy warunkowej oraz 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 pkt. X ust. 10 i 11 poniżej.
2. Wadium wpłacone w formie gwarancji bankowej zostanie zwrócone w ten sposób, że syndyk przekaze oferentowi dostarczony mu oryginał gwarancji bankowej.
3. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta uznana będzie za najkorzystniejszą, zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży, chyba że Kupujący złożył wadium w formie gwarancji bankowej – w takim razie zobowiązany jest wpłacić całą cenę.
4. Niezależnie od przyczyny umownej zwrotu wadium, nastąpi ono każdorazowo w kwocie nominalnej, bez naliczania odsetek.
5. W przypadku gdy oferent, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży spełniającej warunki niniejszego Regulaminu w terminie 90 dni od dnia sporządzenia protokołu z otwarcia ofert lub złożenia oświadczenia o rewizji oferty, o którym mowa w pkt. 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. Wadium wniesione w formie gwarancji bankowej zostanie spieniężone poprzez jej uruchomienie.

XIII. Informacje dla oferentów

1. Załącznikiem do niniejszego Regulaminu są:
 - a) Załącznik nr 1 - Operat szacunkowy z dnia 13 lipca 2021 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Władysława Górkę;
 - b) Załącznik nr 2 - „*Informacje podstawowe*”

2. Oględziny przedmiotu sprzedaży lub przegląd dostępnych dokumentów mogą odbywać się wyłącznie po uprzednim mailowym lub telefonicznym ustaleniu z syndykiem terminu, dokonanym co najmniej z dwudniowym wyprzedzeniem.
3. Szczegółowych informacji o Przedmiocie Sprzedaży udzielane są od poniedziałku do piątku w godzinach od 9:00 do 15:00 telefonicznie pod numerem telefonu: 510 091 410 lub drogą mailową pod adresem syndyk@energopol.pl.
4. Syndyk udostępni zainteresowanym także wszystkie inne posiadane przez masę upadłości dokumenty dotyczące Przedmiotu sprzedaży, bezpośrednio po zawarciu umowy o zachowaniu poufności (NDA).

XIV. Zapisy końcowe

1. Złożenie oferty oznacza potwierdzenie, że oferent zapoznał się z niniejszym Regulaminem (w tym jego Załącznikami), 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 7 dni od dnia zamknięcia procedury sprzedaży (wniesionego tak w gotówce, jak i w formie gwarancji bankowej) – przelewem na rachunek bankowy wskazany przez poszczególnych oferentów. Skutki procedury sprzedaży 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.

Szczecin, 9 stycznia 2023 r.

Załączniki:

1. Operat z dnia z dnia 13 lipca 2021 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Władysława Górkę;
2. Informacje Podstawowe;
3. Uchwała Rady Wierzycieli Energopol-Szczecin S.A. nr 18/2022