

WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI
NA SPRZEDAŻ PRZEDSIĘBIORSTWA SILVAN SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI Z SIEDZIBĄ W MIEJSCOWOŚCI
JAŚKI – III TERMIN

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu (aukcji) jest przedsiębiorstwo (zwane dalej „**Przedsiębiorstwem**”) Silvan sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w miejscowości Jaśki (dalej „**Upadły**”), obejmujące aktywa określone i wycenione w opisie i oszacowaniu przedsiębiorstwa (zwanym dalej „**Opisem i Oszacowaniem**”) z dnia 03 kwietnia 2024r. sporządzonym przez Wojciecha Makuć - eksperta w zakresie organizacji i zarządzania przedsiębiorstwami, analizy i wyceny przedsiębiorstw oraz rachunkowości i finansów przedsiębiorstw, w postaci wartości rynkowej i wartości wymuszonej przedsiębiorstwa Silvan sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w miejscowości Jaśki, w skład którego wchodzi:

I. Nieruchomości:

a) nieruchomości zabudowane, składające się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 177/7, 178/14, 178/24, 178/26 – opisanych w KW nr OL1C/00002693/9, działki ewidencyjnej nr 262/3 – opisanej w KW Nr OL1C/00001108/5, i działki ewidencyjnej nr 262/4, - opisanej w KW Nr OL1C/00006094/8. – opis i oszacowanie zawarte są w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego – Wojciecha Burkackiego, nr uprawnień 2957, z dnia 15 marca 2024 r (podpis elektroniczny z dnia 21 marca 2024 r.),

b) niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 178/28 - opisanej w KW Nr OL1C/00022226/1. – opis i oszacowanie zawarte są w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego – Wojciecha Burkackiego, nr uprawnień 2957, z dnia 18 marca 2024 r (podpis elektroniczny z dnia 21 marca 2024 r.),

c) niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 228/1 i 228/2 - opisanych w KW Nr OL1C/00046852/2. – opis i oszacowanie zawarte są w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego – Wojciecha Burkackiego, nr uprawnień 2957, z dnia 17 marca 2024 r (podpis elektroniczny z dnia 21 marca 2024 r.), celem określenia wartości rynkowej,

d) nieruchomości zabudowanej, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 262/1- opisanej w KW Nr OL1C/00014672/3. – opis i oszacowanie zawarte są w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego – Wojciecha Burkackiego, nr uprawnień 2957, z dnia 16 marca 2024 r (podpis elektroniczny z dnia 21 marca 2024 r.), celem określenia wartości rynkowej,

e) nieruchomości zabudowanej, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 363 i 364 - opisanych w KW Nr OL1C/00044986/6 – opis i oszacowanie zawarte są w operacie szacunkowym

sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego – Wojciecha Burkackiego, nr uprawnień 2957, z dnia 19 marca 2024 r (podpis elektroniczny z dnia 21 marca 2024 r)..

zwane dalej łącznie „**Nieruchomościami**”;

II. Ruchomości:

a) ruchomości w postaci towarów przeznaczonych do sprzedaży - wchodzących w skład wycenianego przedsiębiorstwa, oprócz ruchomości sprzedanych w trybie art. 310 prawo upadłościowe wymienionych w załączniku do niniejszych warunków przetargu– opis i oszacowanie sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego – Artura Jewdosiuka - nr uprawnień 703, z dnia 26 lutego 2024 r celem określenia wartości rynkowej przedmiotowych ruchomości – załącznik nr 7;

b) ruchomości w postaci maszyn i urządzeń wchodzących w skład wycenianego przedsiębiorstwa – opis i oszacowanie sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego – Artura Jewdosiuka - nr uprawnień 703, z dnia 18 marca 2024 r celem określenia wartości rynkowej przedmiotowych ruchomości – załącznik nr 8.

zwane dalej „**Ruchomościami**”

2. W skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne prawa/rzeczy niż tylko te wyżej wymienione, w tym w szczególności w skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi:
 - środki pieniężne zgromadzone w kasie masy upadłości i na rachunkach bankowych masy upadłości, zarówno na dzień złożenia niniejszego wniosku, jak i jego zatwierdzenia przez Sędziego Komisarza oraz wszelkie środki pieniężne, które wpłyną do masy upadłości po tych dniach.
3. Opis i oszacowanie przedsiębiorstwa upadłego są dostępne do wglądu w Biurze Syndyka – ul. Encyklopedyczna 2A lok. 2, 01-990 Warszawa w aktach sprawy o sygn. akt BI1B/GUp/9/2023 prowadzonych w systemie teleinformatycznym Krajowego Rejestru Zadłużonych oraz na stronie internetowej syndyka (<https://www.tomaszszadkowski.pl>).

§ 2

Podstawy prawne przetargu/aukcji

1. Przedmiot przetargu zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach zatwierdzonych przez Sędziego-komisarza w trybie przetargu (lub dodatkowo aukcji), określonych w art. 320 i nast. ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (dalej: „Pr.up.”), do których odpowiednio stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.
2. Do przetargu/aukcji mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.

3. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Pr.up., a ponadto:
 - a) Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia,
 - b) upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza wynosi **26.690.280,64 zł** (słownie: *dwadzieścia sześć milionów sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych 64/100*) (sprzedaż zwolniona z podatku VAT).
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Krajowym Rejestrze Zadłużonych, w prasie o zasięgu ogólnopolskim, a także na stronie internetowej kancelarii syndyka oraz w co najmniej pięciu ogólnopolskich internetowych portalach ogłoszeniowych.
3. Zainteresowani winni składać oferty w terminie **do dnia 13 grudnia 2024r.** w gmachu Sądu Rejonowego w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy, ul. Mickiewicza 103, 15-950 Białystok lub przesłać je na adres tegoż Sądu listami poleconymi.

Zgodnie z art. 216 ab Prawa upadłościowego oferty składane w toku przetargu lub aukcji wnosi się z pominięciem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe.
4. Decydująca jest data wpływu oferty do sądu. Oferta, która wpłynęła do sądu po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego sądu wraz z podaniem sygnatury BI1B/GUp/9/2023 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym Silvan sp. z o.o. w upadłości” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
6. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL.
 - b) Aktualny (nie starszy niż 3 miesiące) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego;
 - c) Oferowana cena nabycia netto za przedmiot niniejszego przetargu winna być wyrażona kwotowo

i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.

- d) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy.
- e) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umów w formie aktu notarialnego.
- f) Oświadczenie o zaakceptowaniu i przyjęciu Warunków Przetargu bez zastrzeżeń.
- g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Przetargu, w tym iż miał możliwość zapoznać się i/lub zapoznał się z dokumentacją dotyczącą Przedmiotu Przetargu, a udostępnianą przez syndyka, w szczególności z Opiszem i Oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
- h) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
- i) Oświadczenie oferenta, iż posiada wszelkie zezwolenia i zgody na nabycie przedmiotu przetargu, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
- j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji.
- k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
- l) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
- m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 2 i 3 niniejszych warunków.
- n) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie, podpisane także przez współmałżonka. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu przetargu do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu przetargu, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.
- o) Oświadczenie, iż w przypadku wyboru jego oferty przez syndyka i prawomocnego zatwierdzenia tak dokonanego wyboru przez Sędziego-komisarza, zobowiązuje się przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży przed notariuszem wskazanym przez syndyka.

7. Ponadto oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać oświadczenie oferenta o:
- a) bezwarunkowym oraz nieodwołalnym zrzeczeniu się wobec Pana Tomasza Szadkowskiego – jako osoby fizycznej oraz jako syndyka masy upadłości Silvan sp. z o.o. w upadłości – wszelkich roszczeń mogących przysługiwać nabywcy na gruncie sprzedaży przedmiotu przetargu lub w związku ze zdarzeniami pozostającymi w związku z tą sprzedażą, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego, jak również bezpodstawnego wzbogacenia oraz prawa dochodzenia ww. roszczeń;
 - b) wyrażeniu zgody na to, by wszelkie korzyści, ciężary, ryzyka i niebezpieczeństwa związane z przedmiotem przetargu przeszły na nabywcę z dniem podpisania umowy rozporządzającej przedmiotem przetargu;
 - c) akceptacji przez oferenta faktu, że do momentu zawarcia umowy rozporządzającej przedmiotem przetargu, syndyk ma prawo, wedle własnego uznania, do zmiany, rozwiązywania, wypowiedzania oraz zawierania umów w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania Przedsiębiorstwa, jak również, że umowy te mogą zostać rozwiązane, wypowiedziane lub zmienione przez drugą stronę stosunku prawnego i powyższe nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń w stosunku do syndyka, masy upadłości, upadłego ani Tomasza Szadkowskiego jako osoby fizycznej;
 - d) akceptacji przez oferenta okoliczności, że w przypadku wyboru jego oferty i zawarcia umowy rozporządzającej przedmiotem przetargu, jego wydanie może nastąpić poprzez wydanie w posiadanie samoistne;
 - e) akceptacji przez oferenta, że zbycie Przedsiębiorstwa może się odbyć w oparciu o umowę warunkową i rozporządzającą bądź jedynie rozporządzającą.
8. Oferta oraz załączone do niej oświadczenia muszą być sporządzone w języku polskim. W przypadku załączenia do oferty dokumentów w języku innym niż polski należy załączyć tłumaczenia przysięgłe takich dokumentów.
9. Oświadczenia z powyższych ustępów, punktów i liter oferent zobowiązuje się złożyć także w umowie sprzedaży, chyba, że syndyk wyrazi zgodę na pominięcie w umowie poszczególnych oświadczeń.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **2.600,000,00zł** (*słownie: dwa miliony sześćset tysięcy złotych 00/100*)
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Silvan sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w miejscowości Jaśki o numerze: 91 1090 1014 0000 0001 5563 1109 (Santander Bank Polska S.A.) z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. BI1B/GUp/9/2023– Przedsiębiorstwo”

najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty w/w wadium na w/w rachunku bankowym.

§ 5

Przetarg pisemny

1. **Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym dnia 17 grudnia 2024 roku o godzinie 11:00, w budynku Sądu Rejonowego w Białymstoku Wydział VIII Gospodarczy, ul. Mickiewicza 103, 15-950 Białystok, w sali nr XXV.**
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka w obecności Sędziego komisarza i przybyłych oferentów.
3. Przetarg pod nadzorem Sędziego komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk lub jego pełnomocnik.
4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz przedłożyć dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta, w tym stosowne pełnomocnictwa w sytuacji działania przez pełnomocnika.
5. Przystępując do przetargu syndyk wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu,
 - b) ustala liczbę złożonych ofert,
 - c) sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów,
 - d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - i. odpowiadają warunkom regulaminu przetargu;
 - ii. zostały złożone w wyznaczonym terminie;
 - iii. zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - e) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania;
6. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot przetargu, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,

- b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia,
 - d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę nie mniejszą niż **200.000,00** zł (słownie: dwieście tysięcy złotych),
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył. Trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem,
 - f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. Jeżeli po rozpoczęciu aukcji żaden z oferentów dopuszczonych do licytacji nie zaoferuje skutecznie ceny wyższej od ceny wywoławczej, o której mowa w § 6 ust. 1 lit. a, Syndyk udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów dopuszczonych do licytacji, który przedstawił najwyższą oferowaną cenę zawartą w pisemnej ofercie, o której mowa w § 3, a w przypadku równości ofert pisemnych Syndyk udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów, którego wadium zostało wcześniej zaksięgowane na rachunku bankowym masy upadłości.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Sędzia-komisarz wydaje postanowienie zatwierdzające wybór oferenta na posiedzeniu, na którym rozpoznano oferty. Sędzia komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta o tydzień. W takim przypadku postanowienie o wyborze oferenta podlega obwieszczeniu w Krajowym Rejestrze Zadłużonych.
3. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży przed podpisaniem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek masy upadłości.
5. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 4 (czterech)

miesiący od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.

6. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
 - a) wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny w sposób i w terminie wskazanym w ust. 4 powyżej lub
 - b) wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży w terminie określonym w ust. 5 powyżej lub Syndyk odstąpi od podpisania umowy na skutek naruszenia przez oferenta warunków przetargu.
7. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
8. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
9. Miejsce oraz termin zawarcia umowy przeniesienia własności wskazuje syndyk.
10. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
11. Sprzedaż ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
12. Syndyk zastrzega sobie prawo (bez podania przyczyny) do odwołania przetargu oraz zamknięcia przetargu bez wyboru oferty. W takim przypadku oferentom nie będą przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia wobec syndyka oraz masy upadłości, z wyjątkiem roszczenia o zwrot wpłaconego wadium, lecz bez odsetek oraz bez dalszych jakichkolwiek roszczeń. Prawo to przysługuje również Sędziemu-komisarzowi nadzorującemu postępowanie upadłościowe.
13. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo upadłościowe.