

WARUNKI KONKURSU OFERT
na sprzedaż nieruchomości położonej w Poznaniu, wchodzącej w skład masy sanacyjnej Eco Instal Holding Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert jest łącznie:
 - a. udział ½ w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej przy ul. Stanisława Zwierzchowskiego 33 w miejscowości Poznań, gmina Miasto Poznań, powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie o pow. 0,3387 ha, składającej się z działki o nr ew. 10/23, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO2P/00111838/5,
 - b. udział 3/24 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poznań, gmina Miasto Poznań, powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie o pow. 0,0898 ha, składającej się z działki o nr ew. 10/31, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO2P/00106502/3,
 - c. udział 1/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Poznań, gmina Miasto Poznań, powiat Miasto Poznań, województwo wielkopolskie o pow. 0,0575 ha, składającej się z działki o nr ew. 10/33, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO2P/00111840/2,wchodzące w skład masy sanacyjnej Eco Instal Holding Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie.
2. Konkurs ofert organizowany jest w ramach postępowania sanacyjnego Eco Instal Holding Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie, toczącego się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt WA1M/GRs/3/2024.
3. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Ireneusza Korneckiego z dnia 10 marca 2025 roku jest udostępniony do wglądu w biurze zarządcy Pawła Głodka – ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa w godz. 9.00 – 16.00 po uprzednim umówieniu się na termin oględzin.

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest na warunkach określonych przez Sędziego komisarza w postanowieniu z dnia 23 września 2025 r. wydanym w sprawie toczącej się pod sygn. akt WA1M/GRs/3/2024 przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych.
2. Do konkursu ofert 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

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu konkursu ofert wynosi 2.533.940,00 zł (słownie: dwa miliony pięćset trzydzieści trzy tysiące dziewięćset czterdzieści złotych) netto + ew. podatek VAT.
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Internecie.
3. Zainteresowani winni składać oferty w terminie do dnia 18 sierpnia 2026 r. do godz. 16.00, w biurze zarządcy mieszczącym się w Warszawie (03-846) przy ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47 lub przesać je na adres tegoż biura listami poleconymi.

4. Decydująca jest data wpływu oferty do biura zarządcy. Oferta, która wpłynęła do biura zarządcy 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 na adres biura zarządcy wraz z podaniem sygnatury akt WA1M/GRs/3/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA KONKURSOWA NA NABYCIE NIERUCHOMOŚCI W POZNANIU” 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) odpis 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 za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert 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 umowy w formie aktu notarialnego.
 - f) Oświadczenie o przyjęciu warunków konkursu ofert.
 - g) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości oraz ich opisem i oszacowaniem, księgami wieczystymi oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
 - h) Oświadczenie iż oferent akceptuje fakt, że nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu zawartej z Celiko S.A. z siedzibą w Poznaniu jako Najemcą, obejmującej najem lokalu użytkowego położonego na parterze budynku przy ul. Zwierzchowskiego 33 – powierzchni magazynowej z węzłem sanitarnym i socjalnym, którego łączna powierzchnia wynosi 774 m² z przeznaczeniem na cele magazynowe, zawartej na czas nieokreślony z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego;
 - i) Oświadczenie, iż oferent akceptuje, że w przypadku wybrania jego oferty, to zarządcy przysługiwać będzie prawo pobrania pożytków z tytułu umowy najmu, o której mowa w §3 pkt. 6 lit. h) regulaminu oraz rozliczenia z najemcą zobowiązań w zakresie opłat eksploatacyjnych, za okres do końca miesiąca kalendarzowego, w którym zawarta zostanie umowa rozporządzająca przedmiotem konkursu, bez konieczności zwrotu jakiegokolwiek ich części na rzecz nabywcy.
 - j) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 k.c. w zw. z art. 323 ust. 3 ustawy Prawo restrukturyzacyjne i w zw. z art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
 - k) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
 - l) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w konkursie ofert.
 - m) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty lub w przypadku wybrania oferty i skorzystania z prawa pierwokupu przedmiotu konkursu ofert przez Skarb Państwa.
 - n) Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach.
 - o) Oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak to czy nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku

osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt. 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu konkursu ofert do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu konkursu ofert, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji.

- p) Oświadczenie, że oferent w przypadku zatwierdzenia wyboru jego oferty złoży w umowie sprzedaży oświadczenie o zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu umowy na dzień zawarcia umowy sprzedaży i niewnoszeniu z tych tytułów żadnych zastrzeżeń i roszczeń.
- q) Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, iż Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo pierwokupu nieruchomości wraz z wynikającymi z tego wszelkimi konsekwencjami.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości 255.000,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt pięć tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy sanacyjnej Eco Instal Holding Sp. z o.o. w restrukturyzacji z siedzibą w Warszawie w banku Erste Bank Polska S.A. o numerze: 66 1090 1014 0000 0001 5850 9549, z dopiskiem „Konkurs ofert - wadium na nabycie nieruchomości w Poznaniu” 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 rachunek bankowy.

§ 5

Rozpoznanie ofert konkursowych

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 20 sierpnia 2026 r., w biurze zarządcy mieszczącym się w Warszawie (03-846) przy ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47 o godz. 11.00.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Komisję powołaną przez zarządcę w obecności przybyłych oferentów. Komisji przewodniczy zarządca.
3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych zgodnie z § 3 pkt. 6 lit. I).
4. Przystępując do konkursu ofert Komisja powołana przez zarządcę wykonuje następujące czynności:
 - a. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o konkursie ofert
 - b. ustala liczbę złożonych ofert
 - c. sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
 - d. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - a) odpowiadają warunkom regulaminu konkursu ofert
 - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie
 - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
 - d) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki konkursu ofert oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania
5. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne przewidziane powyżej Komisja ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wymogi formalne, w tym co do ceny minimalnej oraz wpłaty wadium, Komisja dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki konkursu ofert, zarządca 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 nieruchomość będącą przedmiotem niniejszego konkursu ofert, 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 zarządca 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 10.000,00 zł (dziesięć tysięcy złotych),
 - e) zarządca 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 przybicciem.
 - f) zarządca dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
 - g) wybór oferty przez zarządcę jest prawnie skuteczny od chwili jego dokonania.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, zarządcy przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 14 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
2. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy sanacyjnej, przy czym cała cena sprzedaży nieruchomości musi zostać zaksięgowana na rachunku bankowym masy sanacyjnej przed zawarciem umowy sprzedaży.
3. W przypadku, gdy oferent, którego ofertę wybrał zarządca będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy sprzedaży nieruchomości w terminie 4 miesięcy od dnia wyboru oferty przez zarządcę, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy sanacyjnej.
4. W uzasadnionych przypadkach, tj. m.in. w sytuacji w której oferent, którego ofertę wybrał zarządca, uczestniczył i został wyłoniony również w licytacji udziałów w ww. nieruchomościach, prowadzonej przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Pawła Tomczaka (w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt KM 2222/18) w trybie ustalonym w art. 986¹ § 1 i nast. ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, a w ww. terminie 4 miesięcy nie nastąpi na jego rzecz prawomocne przysądzenie własności, zarządca może przedłużyć wskazany powyżej 4-miesięczny termin na zawarcie umowy o dalszy okres uzasadniony stanem tego postępowania. W takim przypadku, zarządca i oferent, którego oferta została wybrana przez zarządcę, podejmą stosowne działania w celu wypracowania i zawarcia porozumienia ustalającego terminy i zasady zawarcia umowy sprzedaży.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Spółki z wierzytelnością z tytułu

ceny nabycia jest niedopuszczalne.

6. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Koszty te obejmują w szczególności: wynagrodzenie notariusza wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) za sporządzenie aktu notarialnego, sporządzenie wniosku wieczystoksięgowego i sporządzenie wypisów aktu notarialnego (w tym wypisów dla właściwych urzędów i sądu wieczystoksięgowego, wypisów dla zarządcy oraz wypisu lub wypisów dla kupującego), obliczone według stawek równych stawkom maksymalnym wynikającym z właściwych przepisów prawa; opłaty sądowe od wniosków o wpis w księdze wieczystej. Zarządca zastrzega sobie prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.
7. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
8. Sprzedaż nieruchomości ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
9. Zarządca zastrzega sobie prawo do odwołania konkursu ofert w całości lub w części lub też jego unieważnienie na każdym etapie konkursu ofert, w tym również po wybraniu oferty, bez podania przyczyny.
10. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo upadłościowe i ustawy Prawo restrukturyzacyjne oraz przepisy Kodeksu cywilnego.