

WARUNKI KONKURSU OFERT
na sprzedaż praw własności nieruchomości położonych w Nowym Targu

§1

Przedmiot konkursu ofert

1. Przedmiotem konkursu ofert łącznie są:
 - a. prawo własności nieruchomości gruntowej o nr dz. ew. 14245/8, 14233/6, 14245/10, 14246/15, 14241/11, 14242/5, 14225/2, 14226/6, 14227/6, 14238/4, 14239/4, 14228/6, 14229/2, 14230/5, 14231/5, 14232/2, 14234/6, 14235/2, 14244/21 położonej w Nowym Targu, gmina Miasto Nowy Targ, powiat nowotarski, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr NS1T/00100955/4;
 - b. prawo własności nieruchomości gruntowej o nr dz. ew. 14244/16, 14241/6, 14242/2, 14246/13, położonej w Nowym Targu, gmina Miasto Nowy Targ, powiat nowotarski, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr NS1T/00107115/3;
 - c. prawo własności nieruchomości gruntowej o nr dz. ew. 14238/2, 14239/2, 14236/6, 14243/5, 14237/5, 14240/5, 14241/8, 14242/3, 14246/14, 14244/18, położonej w Nowym Targu, gmina Miasto Nowy Targ, powiat nowotarski, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr NS1T/00115903/3;
 - d. prawo własności nieruchomości gruntowej o nr dz. ew. 14214/1, 14213/1, 14227/5, 14227/9, 14236/5, 14238/3, 14238/5, 14239/3, 14239/5, 14243/6, 14213/3, 14215/1, 14216/2, 14217/1, 14217/3, 14218/1, 14218/3, 14219/3, 14219/5, 14220/3, 14220/5, 14229/1, 14229/3, 14237/6, 14221/5, 14221/7, 14222/1, 14222/3, 14223/3, 14233/5, 14233/7, 14241/9, 14241/10, 14241/12, 14242/4, 14242/6, 14245/9, 14246/16, 14224/3, 14225/3, 14225/5, 14226/5, 14226/9, 14228/5, 14228/7, 14230/6, 14231/6, 14232/1, 14234/5, 14234/7, 14235/1, 14235/3, 14240/6, 14244/19, 14244/20, 14244/22 położonej w Nowym Targu, gmina Miasto Nowy Targ, powiat nowotarski, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr NS1T/00125267/5;
 - e. prawo własności nieruchomości gruntowej o nr dz. ew. 14284/1, 14284/2, 14283/2, położonej w Nowym Targu, gmina Miasto Nowy Targ, powiat nowotarski, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr NS1T/00140162/0 oraz
 - f. prawo własności nieruchomości gruntowej o nr dz. ew. 14216/1, 14217/2, 14218/2, 14219/4, 14220/4, 14221/6, 14222/2, 14225/4, 14226/8, 14227/8, położonej w Nowym Targu, gmina Miasto Nowy Targ, powiat nowotarski, województwo małopolskie, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr NS1T/00168601/2.
2. Operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Ireneusza Korneckiego z dnia 4 września 2024 roku wraz z załącznikiem w postaci raportu z dnia 13 maja 2024 roku sporządzonego na zlecenie syndyka masy upadłości Nowotarska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przez PM Services Poland spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w zakresie inwentaryzacji robót budowlanych wykonywanych na inwestycji przerwanej budowy Centrum Handlowego Color Park w Nowym Targu ulokowanej na nieruchomościach określonych w ust. 1 powyżej, jest udostępniony do wglądu w biurze syndyka – ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47, 03-846 Warszawa w godz. **9.00 – 16.00 po uprzednim umówieniu się na termin oględzin** oraz w aktach sprawy sygn. akt: WA1M/GUp/49/2023.
3. Umowy najmu poszczególnych lokali Centrum Handlowego Color Park w Nowym Targu zawarte przed dniem ogłoszenia upadłości przez upadłego z najemcami, nie wiążą stron zgodnie z art. 107 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe w związku z brakiem wydania

najemcy, przed dniem ogłoszenia upadłości, przedmiotu najmu.

§ 2

Podstawy prawne konkursu ofert/aukcji

1. Przedmiot konkursu ofert zbywany jest zgodnie z Uchwałą nr 1 z dnia 16 kwietnia 2025 roku Rady Wierzycieli ustanowionej w postępowaniu upadłościowym Nowotarska sp. z o.o. w upadłości, sygn. akt WA1M/GUp/49/2023 w przedmiocie wyrażenia przez Radę Wierzycieli zgody na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości.
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. W konkursie ofert 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 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, a ponadto:
 - a. Sędzia komisarz i syndyk, ich małżonkowi, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małzonek 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 przedmiotu konkursu ofert wynosi **85 196 000,00 zł (słownie: osiemdziesiąt pięć milionów sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych i 00/100) netto + podatek VAT o ile będzie należny.**
2. Ogłoszenie o konkursie ofert zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na stronie internetowej Syndyka i w mediach przez niego wybranych.
3. Zainteresowani winni składać oferty w terminie do dnia 12 listopada 2025 r., godz. 16.00 w biurze syndyka 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 syndyka. Oferta, która wpłynęła do biura syndyka 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 biura syndyka wraz z podaniem sygnatury akt WA1M/GUp/49/2023 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA KONKURSOWA w postępowaniu upadłościowym Nowotarska Sp. z o.o. w upadłości” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę, o którym mowa w ust. 6 lit. a poniżej.
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 za składniki majątkowe będące przedmiotem niniejszego konkursu ofert winny 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 jej opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
- h. Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości 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. Wszelkie zezwolenia i zgody, 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 konkursie ofert i aukcji.
- k. 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, o ile Skarbowi Państwa będzie taki przysługiwał.
- l. Podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego 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 konkursu ofert do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert do majątku osobistego oferent, pozostający we wspólnocie majątkowej małżeńskiej, winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie zawierające informację, iż nabywa przedmiot konkursu ofert do majątku osobistego ze środków pochodzących z majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu konkursu ofert 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 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.
- o. 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.
- p. Oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości i akceptuje fakt, iż Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo pierwokupu nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 wraz z wynikającymi z tego wszelkimi konsekwencjami.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w konkursie ofert jest wpłacenie wadium w wysokości **8 519 600,00 zł (słownie: osiem milionów pięćset dziewiętnaście tysięcy sześćset złotych i 00/100) netto + podatek VAT o ile będzie należny**.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony dla spółki Nowotarska sp. z o.o. w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze **83 1090 1014 0000 0001 5546 4122**, tytułem: „Konkurs ofert - sygn. akt. WA1M/GUp/49/2023” 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

Rozpoznanie ofert konkursowych

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 14 listopada 2025 roku o godzinie 12.00 w biurze syndyka mieszczącym się w Warszawie (03-846) przy ul. Stanisława Augusta 75 lok. 47.
2. Konkurs ofert prowadzi syndyk masy upadłości lub osoba przez niego upoważniona, w obecności notariusza wybranego przez syndyka.
3. Z przebiegu konkursu ofert, notariusz wybrany przez syndyka sporządza protokół.
4. 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. j).
5. Przystępując do konkursu ofert syndyk 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:
 - 1) odpowiadają warunkom regulaminu konkursu ofert;
 - 2) zostały złożone w wyznaczonym terminie;
 - 3) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - 4) w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki konkursu ofert 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 oferenta.

§ 6

Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki konkursu ofert, 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 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 syndyk lub osoba przez niego upoważniona 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 **500 000 zł (słownie: pięćset tysięcy złotych i 00/100)**,
 - 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 przybicciem.
 - f. syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie konkursu ofert i zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte zwraca się wpłacone 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 upadłości prowadzony w banku Santander Bank Polska S.A. o numerze **83 1090 1014 0000 0001 5546 4122**, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Dniem zapłaty jest dzień uznania środków na rachunku bankowym masy upadłości Nowotarskiej Sp. z o.o. w upadłości.
3. W przypadku gdy oferent, którego ofertę wybrał syndyk będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu konkursu ofert w formie aktu notarialnego i nie podpisze umowy w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia wyboru oferty, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
4. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
5. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego. Syndyk zastrzega sobie prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.
6. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot konkursu ofert.
7. Sprzedaż nieruchomości Upadłego ma skutki sprzedaży egzekucyjnej zgodnie z art. 313 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.
8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia konkursu ofert bez wyboru oferty na każdym etapie konkursu ofert bez podania przyczyny.
9. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.