

**REGULAMIN SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI  
W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM  
QUANTUM FUND S.A. W UPADŁOŚCI  
sygn. akt XVIII GUp 85/22**

**§ 1**

**PRZEDMIOT SPRZEDAŻY**

1. Niniejszy Regulamin sprzedaży (dalej: **Regulamin**), określa zasady przeprowadzenia sprzedaży nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 182 z obrębu 0006 o powierzchni 7.503 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkami stanowiącymi obiekt hotelu, zlokalizowaną w Szklarskiej Porębie przy ul. Wzgórze Paderewskiego 12, zapisaną w księdze wieczystej JG1J/00037930/4, szczegółowo opisaną w operacie szacunkowym autorstwa firmy Knight Frank Sp. z o.o. z dnia 06 marca 2024 roku (dalej: Nieruchomość), za cenę najkorzystniejszą dla masy upadłości, nie niższą jak 8.000.000,00 zł netto (słownie: osiem milionów złotych netto) oraz ruchomości stanowiących wyposażenie hotelu, szczegółowo opisanych w „Wycenie ruchomości: wyposażenie hotelu Szrenicowy Dwór w Szklarskiej Porębie” z dnia 16 stycznia 2023 roku, autorstwa dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego (dalej: Ruchomości) za cenę najkorzystniejszą dla masy upadłości, nie niższą jak 449.649,00zł netto (słownie: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć i 00/100 złotych netto), łącznie zwane **Przedmiotem sprzedaży, za cenę łączną nie niższą jak 8.449.649,00 zł netto (słownie: osiem milionów czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć i 00/100 złotych netto)**.
2. Sprzedaż prowadzona jest w toku postępowania upadłościowego QUANTUM FUND S.A. w upadłości, przez Syndyka Masy Upadłości spółkę pod firmą GREENDA – Restrukturyzacja Sp. z o.o. na podstawie uchwały Rady Wierzycieli nr 14 z dnia 18 października 2024 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż Przedmiotu sprzedaży z wolnej ręki.
3. Ogłoszenie o sprzedaży wraz z określeniem Przedmiotu sprzedaży, ceny wywoławczej, terminu składania ofert, możliwości zapoznania się z Przedmiotem sprzedaży, terminu i warunków sprzedaży zostało podane do publicznej wiadomości w wydaniu krajowym dziennika Gazeta Wyborcza oraz w dzienniku Puls Biznesu oraz na stronie internetowej kancelarii syndyka –

[www.kancelariagrenda.pl](http://www.kancelariagrenda.pl). Nadto, rozesłano zaproszenia indywidualne do podmiotów wskazanych przez członków Rady Wierzycieli oraz Syndyka.

4. Przedmiot sprzedaży w postaci Nieruchomości stanowi składnik odrębnej masy upadłości QUANTUM FUND S. A. w rozumieniu art. 488 Prawa upadłościowego, służącej zaspokojeniu praw z obligacji zabezpieczonych hipoteką, których prawa w postępowaniu upadłościowym, zgodnie z art. 484 ust. 2 Prawa upadłościowego wykonuje administrator hipoteki ATI Advisory Sp. z o.o. Przedmiot sprzedaży w postaci Ruchomości stanowi składnik ogólnej masy upadłości QUANTUM FUND S.A. Z uwagi na efektywność procesu sprzedaży jak i funkcjonalne połączenie pomiędzy Nieruchomością a Ruchomościami, oba te składniki podlegają łącznej sprzedaży jako Przedmiot sprzedaży.
5. Syndyk znajduje się w posiadaniu Przedmiotu sprzedaży.
6. Z Przedmiotem sprzedaży (jego stanem faktycznym i prawnym) osoby zainteresowane złożeniem oferty mogą zapoznać się po uprzednim umówieniu terminu z Syndykiem Masy Upadłości.

## § 2

### WYCENA

1. Szczegółowe informacje dotyczące Przedmiotu sprzedaży określonego w §1 Regulaminu zawiera operat szacunkowy autorstwa firmy Knight Frank Sp. z o.o. z dnia 06 marca 2024 roku oraz „Wycena ruchomości: wyposażenie hotelu Szrenicowy Dwór w Szklarskiej Porębie” z dnia 16 stycznia 2023 roku, autorstwa dr hab. inż. Andrzeja Zalewskiego.
2. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, dostępne są do wglądu w biurze Syndyka pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61 – 729 Poznań lub ul. Żurawia 32/34/521, 00-515 Warszawa, lub w aktach sprawy prowadzonego postępowania upadłościowego pod sygn. akt XVIII GUp 85/22 w Sądzie Rejonowym dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100a, 00 – 515 Warszawa.

## § 3

### CENA WYWOŁANIA

Cenę wywołania dla Przedmiotu sprzedaży stanowi cena łączna nie niższa jak **8.449.649,00 zł netto (słownie: osiem milionów czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć i 00/100 złotych netto)**, tj. nie mniej jak

8.000.000,00 zł netto (słownie: osiem milionów złotych netto) za Nieruchomość oraz nie mniej jak 449.649,00zł netto (słownie: czterysta czterdzieści dziewięć tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć i 00/100 złotych netto) za Ruchomości.

#### **§ 4**

##### **SKŁADANIE OFERT**

1. Oferty składać należy w nieprzekraczalnym terminie do dnia 05 lutego 2025 roku do godz. 12:00.
2. Oferty winny zostać złożone w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu w Kancelarii Syndyka Masy Upadłości – GREENDA-Restrukturyzacja Sp. z o.o. w Poznaniu pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61 – 729 Poznań lub zostać przesłane na adres ww. kancelarii Syndyka (decyduje data i godzina wpływu oferty do kancelarii Syndyka).
3. Oferta złożona po terminie zostanie odrzucona.
4. Oferta nie może być modyfikowana bądź odwołana po jej złożeniu.
5. Oferent (uczestnik procedury sprzedaży) jest związany ofertą do czasu zakończenia procedury sprzedaży.

#### **§ 5**

##### **OFERENCI**

1. W procedurze sprzedaży mogą wziąć udział osoby fizyczne (obywatele polscy lub cudzoziemcy) oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną, w tym spółki osobowe, oraz osoby prawne (polskie lub zagraniczne).
2. Warunkami uczestnictwa w procedurze sprzedaży są:
  - a) złożenie ważnej oferty w miejscu i terminie określonym w Regulaminie i ogłoszeniu o sprzedaży;
  - b) wpłata wadium w wysokości i terminie określonym w Regulaminie i ogłoszeniu o sprzedaży.
3. Oferent może złożyć tylko jedną ofertę. Oferta, pod rygorem nieważności obejmować musi cały Przedmiot sprzedaży, tj. Nieruchomość i Ruchomości.
4. Odrzucone zostaną oferty złożone przez:
  - a) Sędziego – komisarza, Syndyka Masy Upadłości oraz Członków Rady Wierzycieli,
  - b) osoby najbliższe oraz podmioty powiązane w stosunku do Sędziego – komisarza,

Syndyka Masy Upadłości oraz Członków Rady wierzycieli, tj. w szczególności złożone przez ich małżonków, wstępnych, zstępnych, rodzeństwa oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osoby pozostające w stosunku przysposobienia oraz ich małżonków, a także osoby pozostających we wspólnym pożyciu. Przez podmioty powiązane rozumieć należy podmioty określone w ten sposób w przepisach ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks Spółek Handlowych.

## §6

### OFERTA

1. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami winna być umieszczona w zamkniętej, mniejszej kopercie, która winna być umieszczona w drugiej kopercie o większym formacie, w sposób uniemożliwiający zapoznanie się z ofertą bez jej otwarcia oraz uniemożliwiający otwarcie i zamknięcie koperty bez pozostawienia śladów po otwarciu. Każda z kopert winna być zaadresowana do Kancelarii Syndyka Masy Upadłości pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61 – 729 Poznań, koniecznie z podaniem sygnatury akt sprawy „XVIII GUp 85/22” i z wyraźnym dopiskiem „Oferta na QUANTUM FUND S.A. w upadłości – NIE OTWIERAĆ” oraz zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
2. Oferta powinna być sporządzona na piśmie w języku polskim. W przypadku, gdy oferta złożona została w języku innym niż język polski, do oferty powinno zostać dołączone jej tłumaczenie na język polski przez tłumacza przysięgłego. W przypadku rozbieżności o treści oferty decyduje wersja polska.
3. Oferta powinna być sporządzona zgodnie z postanowieniami Regulaminu, w sposób czytelny, na komputerze, maszynie do pisania lub odręcznie długopisem (nieścieralnym atramentem). Oferty nieczytelne nie będą rozpatrywane. Każda strona oferty powinna być numerowana, parafowana, a ostatnia strona podpisana przez osobę (osoby) uprawnioną(e) do działania w imieniu Oferenta.
4. Oferta nie może zostać złożona pod warunkiem.
5. Oferta musi zawierać, pod rygorem jej odrzucenia:
  - a) dokładne oznaczenie składającego ofertę: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę) oferenta, formę organizacyjno-prawną, REGON, NIP, w przypadku osób fizycznych nadto nr i serię dowodu osobistego oraz nr PESEL lub nr i serię paszportu w zakresie cudzoziemców, o ile posiada;

- b) oferowaną cenę, za cały Przedmiot sprzedaży, nie niższą niż cena wywoławcza (oferty z ceną niższą niż cena wywoławcza nie będą rozpatrywane), ze wskazaniem, że jest to cena netto (w przypadku braku wskazania, że jest to cena netto, uznaje się, że zaoferowana cena jest ceną netto) oraz wskazaniem cen poszczególnych za Nieruchomość i Ruchomości, nie niższych jednak niż ich ceny wywoławcze;
- c) oświadczenie, że Oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w § 5 pkt 4 Regulaminu;
- d) w przypadku przedsiębiorców - aktualny wyciąg z KRS lub wypis z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej (CEIDG) lub innego właściwego rejestru, wszelkie pełnomocnictwa lub/i uchwały odpowiednich organów, z których wynikać będzie prawo do reprezentacji, złożenia oferty i zawarcia umowy; w przypadku gdy Oferentem (wspólnikiem oferenta) będzie spółka w organizacji nadto wymagane jest złożenie umowy (statutu) spółki w organizacji; w przypadku osób fizycznych – kopia dowodu osobistego uwierzytelniona notarialnie. Wszystkie dokumenty wymienione w niniejszym punkcie powinny zostać złożone w oryginale lub kopii uwierzytelnionej notarialnie, a w przypadku dokumentów sporządzonych w języku innym niż polskim – także wraz z ich tłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego;
- e) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są one wymagane ze względu na przepisy regulujące ustrój i funkcjonowanie nabywcy należy przedłożyć w oryginale lub uwierzytelnionej notarialnie kopii;
- f) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu sprzedaży, oraz nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
- g) oświadczenie Oferenta, że zapoznał się z Regulaminem sprzedaży i spełnia warunki określone tym Regulaminem oraz je akceptuje bez zastrzeżeń;
- h) oświadczenie Oferenta, że cała oferowana cena sprzedaży zostanie wpłacona na rachunek bankowy masy upadłości na co najmniej jeden dzień roboczy przed zawarciem umowy sprzedaży (wyznaczonym terminem), z zastrzeżeniem zaliczenia kwoty uprzednio wpłaconego wadium;
- i) zobowiązanie Oferenta do zapłaty wszelkich opłat związanych z nabyciem Przedmiotu sprzedaży, w szczególności wszelkich należności publicznoprawnych i opłat notarialnych;
- j) oświadczenie o koniecznych dla Oferenta zgodach lub pozwoleniach na zawarcie

umowy sprzedaży wraz ze zobowiązaniem do ich uzyskania, a nadto oświadczenie o zobowiązaniu się Oferenta do udzielania niezbędnych wyjaśnień i czynnej współpracy z syndykiem w procesie uzyskiwania niezbędnych zgód i pozwoleń na sprzedaż.

6. Warunkiem ważności oferty na zakup Przedmiotu sprzedaży określonego w § 1 Regulaminu jest wpłata wadium w wysokości 850.000,00 zł (słownie: osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych).
7. Wpłaty wadium dokonać należy przelewem na rachunek bankowy masy upadłości prowadzony w Santander BP S.A. nr konta 57 1090 1883 0000 0001 5051 6674 z dopiskiem „Sprzedaż, wadium, konkurs ofert – sygn. akt. XVIII GUp 85/22”, do dnia terminu składania ofert do godz. 12:00. Dniem wniesienia wadium jest dzień uznania rachunku bankowego masy upadłości.
8. Wadium podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, tzn. od wpłaconego wadium nie przysługują odsetki.
9. Wadia wpłacone przez Oferentów, których oferty nie zostaną wybrane, zostaną zwrócone w terminie 7 dni roboczych licząc od dnia następującego po zakończeniu procedury sprzedaży, tj. wyboru oferty lub odstąpienia od sprzedaży przez Syndyka bez wyboru oferty, na rachunki bankowe, z których wpłynęły.
10. Wadium wpłacone przez Oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, zalicza się na poczet ceny sprzedaży.
11. Wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży w terminie określonym w Regulaminie z przyczyn leżących po stronie Oferenta, którego oferta została przyjęta.

## **§ 7**

### **SPRZEDAŻ (KONKURS)**

1. Sprzedaż (konkurs) może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w niniejszym Regulaminie.
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez Syndyka Masy Upadłości w toku publicznego otwarcia ofert, które odbędzie się w Kancelarii Syndyka Masy Upadłości pod adresem: ul. Młyńska 5a/1, 61-729 Poznań w dniu 05 lutego 2025 roku o godz. 12:00, tj. bezpośrednio po upływie terminu na składanie ofert.
3. W publicznym otwarciu ofert, poza Syndykiem i jego współpracownikami, mają prawo uczestniczyć członkowie Rady Wierzycieli, przedstawiciele Oferentów i

upadłego oraz osoby, na których udział zgodę wyrazi Syndyk. Z uwagi na ograniczenia logistyczne, w publicznym otwarciu ofert ze strony jednego Oferenta oraz ze strony upadłego może uczestniczyć nie więcej jak dwóch przedstawicieli.

4. Publiczne otwarcie ofert rozpocznie się od sprawdzenia tożsamości osób uczestniczących (każdy z uczestników obowiązany jest posiadać dowód tożsamości oraz stosowne umocowanie wykazujące podstawę jego uczestnictwa w publicznym otwarciu ofert).
5. Po odnotowaniu osób uczestniczących, Syndyk przystąpi do publicznego otwarcia otrzymanych ofert i weryfikacji ich prawidłowości formalnej zgodnie z zapisami Regulaminu.
6. Po zweryfikowaniu wymogów formalnych ofert, Syndyk stwierdzi, które oferty uznaje za prawidłowe formalnie i biorące udział w dalszej procedurze sprzedażowej, a które odrzuca z uwagi na stwierdzone uchybienia formalne.
7. W przypadku wpływu jednej oferty spełniającej wymogi formalne, Syndyk dokonuje wyboru tej oferty. W przypadku wpływu dwóch lub więcej ofert spełniających wymogi formalne, Syndyk zarządza licytację ustną pomiędzy Oferentami, którzy złożyli trzy najwyższe kwotowo oferty. W przypadku wpływu dwóch ofert, licytacja odbywa się pomiędzy dwoma oferentami.
8. Licytacja ustna odbywa się bezpośrednio po stwierdzeniu, że złożono dwie lub więcej ofert spełniających wymogi formalne. W licytacji udział biorą Oferenci, którzy złożyli trzy najwyższe kwotowo oferty i są reprezentowani na publicznym otwarciu ofert, a których reprezentanci posiadają umocowania do udziału w licytacji i składania w jej toku wiążących ofert. Ważność umocowania ocenia Syndyk. Ceną wywoławczą licytacji jest najwyższa cena zaoferowana w konkursie pisemnym.
9. Podczas licytacji oferty składać należy równocześnie ustnie oraz poprzez podniesienie ręki, niezwłocznie po podaniu przez Syndyka do wiadomości uczestniczących w licytacji ceny wywoławczej. Zaoferowana cena przestaje wiązać, gdy inny Oferent podczas licytacji, przed ustaniem postąpień, zaoferuje cenę wyższą. Cenę wyższą oferuje się przez podniesienie ręki i podanie ceny. Minimalna wartość postąpienia wynosi 50.000,00 zł netto.
10. Po ustaniu postąpień, Syndyk, uprzedzając obecnych, po trzecim ogłoszeniu, zamyka licytację i dokonuje wyboru oferty Oferenta, który zaoferował najwyższą cenę. Ceną nabycia jest najwyższa zaoferowana cena, przy czym cena ustalona w wyniku licytacji podlega proporcjonalnemu rozdzieleniu na Nieruchomość i

Ruchomości, zgodnie z pierwotną proporcją zawartą w ofercie Oferenta. Z przebiegu licytacji Syndyk sporządza protokół, który podpisuje Syndyk, protokolant oraz uczestnicy licytacji.

11. W trakcie oceny ofert Syndyk Masy Upadłości dokonuje korekty oczywistych omyłek pisarskich w zakresie ceny według następującej zasady: jeżeli występuje rozbieżność pomiędzy wartością wyrażoną w cyfrach, a wartością podaną słownie, jako wartość właściwą przyjmuje się wartość wyższą.
12. Syndyk dokonuje przyjęcia oferty wybranej zgodnie z ust. 7 lub 10 powyżej, za zgodą Administratora hipoteki, o której mowa w art. 488 ust. 3 Prawa upadłościowego. Administrator hipoteki wyraża zgodę na piśmie, najpóźniej w terminie 7 dni od dnia wyboru oferty, o którym mowa w ust. 7 lub 10 powyżej. Przyjęcie oferty następuje poprzez złożenie oferentowi pisemnego oświadczenia Syndyka Masy Upadłości w tym przedmiocie. Przejęcia oferty Syndyk dokonuje w formie pisemnej, listem poleconym przesłanym na adres siedziby Oferenta wskazany w ofercie, w terminie nie dalszym jak 21 dni od dnia wyboru oferty.

## **§ 8**

### **ZAWARCIE UMOWY**

1. Oferent, którego oferta została przyjęta, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie 3 miesiące od dnia przyjęcia jego oferty zawrzeć umowę sprzedaży, jak również wpłacić w tym terminie, jednak nie później jak na jeden dzień roboczy przed umówionym terminem zawarcia umowy sprzedaży, pełną kwotę ceny sprzedaży (z uwzględnieniem wpłaconego wadium). Przez dzień przyjęcia oferty rozumie się datę odbioru korespondencji zawierającej oświadczenie Syndyka o przyjęciu oferty lub też datę jej zwrotu przez publicznego operatora pocztowego – Poczta Polska S.A.
2. W przypadku konieczności zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, celem uzyskania zgód lub pozwoleń wymaganych przepisami prawa a niezbędnych dla zawarcia umowy ostatecznej, strony zawrą taką umowę na koszt Oferenta, wskazując jako jedyny warunek zawarcia umowy ostatecznej uzyskanie przedmiotowych zgód lub pozwoleń organów administracji publicznej.
3. W przypadku woli oferenta do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży, Syndyk może zawrzeć taką umowę, na warunkach niniejszego Regulaminu. Umowa nie może określać terminu dla zawarcia umowy przyrzeczonej dalszego niż wynika z warunków Regulaminu oraz kwoty zadatku niższej, niż wartość wpłaconego



wadium.

4. Koszty zawarcia umowy sprzedaży, w tym ewentualne koszty zawarcia warunkowej lub przedwstępnej umowy sprzedaży, ponosi w całości Kupujący, jednakże Syndyk Masy Upadłości zastrzega sobie prawo wyboru notariusza.
5. W przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży z oferentem, którego oferta została przyjęta z uwagi na upływ terminu, wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, Syndyk może przedłużyć termin na zawarcie umowy sprzedaży.

## **§ 9**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Syndyk Masy Upadłości zastrzega na swoją rzecz prawo zmiany terminu otwarcia ofert lub odstąpienia od sprzedaży, unieważnienia sprzedaży, zmiany Regulaminu, w całości lub części, w każdym czasie, bez podania przyczyn.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem stosuje się przepisy właściwe dla Prawa upadłościowego oraz Kodeksu Cywilnego.
3. Złożone oferty wiążą oferentów do chwili wyboru oferty, a w przypadku oferenta, którego oferta została wybrana przez okres kolejnych 60 dni.
4. Przedmiot sprzedaży zostanie wydany w posiadanie nabywcy po zawarciu umowy sprzedaży.