WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI

na sprzedaż 2 920 000 akcji serii E w spółce SOBIENIE KRÓLEWSKIE S.A. z siedzibą w Sobienie – Szlacheckie KRS: 0000511138, NIP: 9512202935, REGON: 14042210300000, sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym Włodarzewska S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygn. akt XVIII GUp 208/19

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest 2 920 000 akcji imiennych nieuprzywilejowanych serii E w spółce SOBIENIE KRÓLEWSKIE S.A. z siedzibą w Sobienie – Szlacheckie KRS: 0000511138, NIP: 9512202935, REGON: 14042210300000 („Spółka"), sprzedawanych w postępowaniu upadłościowym Włodarzewska S.A. w upadłości z siedzibą w Warszawie w postępowaniu upadłościowym prowadzonym pod sygn. akt XVIII GUp 208/19.

2. Oszacowanie wartości przedmiotu przetargu z dnia 15 października 2025 roku sporządzone przez biegłego rzeczoznawcę Wojciecha Makucia oraz statut Spółki udostępnione są do wglądu w Kancelarii syndyka: Wspólnicy. Malecha Krzemiński Noga Kancelaria Prawnicza sp. j., ul. Puławska 99a, 02-595 Warszawa, w godz. 9.00 – 17.00.

§ 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. w związku z art. 334 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku; dalej: „pu"), 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 pu,

a ponadto:

a) Sędzia komisarz, syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, wspólnie z nim zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia.
b) Przedstawiciele upadłego.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 4.558.631,00 zł (słownie: cztery miliony pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset trzydzieści jeden złotych 00/100) netto tj. za połowę wartości rynkowej wymuszonej wynikającej z oszacowania wartości z dnia 15 października 2025 roku sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę Wojciecha Makucia.

2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz na co najmniej trzech portalach internetowych.

3. Pisemne oferty w języku polskim należy składać do dnia 27 sierpnia 2026 roku na adres: Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100A, 00-454 Warszawa, podając sygn. akt XVIII GUp 208/19.

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 akt XVIII GUp 208/19 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym WŁODARZEWSKA S.A. w upadłości – AKCJE SOBIENIE KRÓLEWSKIE” 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) Wszelkie zezwolenia lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę oferenta są one prawem wymagane według stanu na dzień składnia oferty. W zależności od formy prawnej oferenta należy załączyć stosowne uchwały.

d) **Oferowana cena nabycia netto** winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie.

e) Dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy**.**

f) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.

g) Oświadczenie o przyjęciu warunków przetargu.

h) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu oraz oszacowaniem wartości i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani nie wnosi żadnych dodatkowych pytań odnoszących się do stanu faktycznego i prawnego przedmiotu sprzedaży.

i) 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.

j) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu/aukcji.

k) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który 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 (na każdej stronie).

m) Oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 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. 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.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości 456.000,00 zł (słownie: czterysta pięćdziesiąt sześć tysięcy złotych).

2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Włodarzewska S.A. w upadłości w banku PKO BP S.A. o numerze: 18 1020 5561 0000 3502 3111 9343, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. XVIII GUp 208/19 – AKCJE SOBIENIE KRÓLEWSKIE" 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 4 września 2026 roku o godzinie 10:00 w budynku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Czerniakowska 100 A, 00 - 454 Warszawa w sali nr 120.

2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane przez syndyka lub jego pełnomocnika w obecności Sędziego komisarza i przybyłych oferentów.

3. Przetarg pod nadzorem Sędziego-komisarza i w obecności przybyłych oferentów prowadzi syndyk masy upadłości Włodarzewska S.A. w upadłości – Marcin Krzemiński - lub jego pełnomocnik.

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 przetargu syndyk lub jego pełnomocnik wykonuje następujące czynności:
    1. stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu

2. ustala liczbę złożonych ofert
3. sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez oferentów
4. otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    a) odpowiadają warunkom regulaminu przetargu
    b) zostały złożone w wyznaczonym terminie
    c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta
    d) 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 lub jego pełnomocnik 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 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt 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. 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 przetargu

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.
3. Sędzia-komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta o tydzień. W takim przypadku postanowienie o zatwierdzeniu wyboru oferenta podlega obwieszczeniu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.
4. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.

§ 8

Zawarcie umowy sprzedaży

1. Oferent, którego oferta została wybrana i zatwierdzona, zobowiązany jest zawrzeć z syndykiem umowę nabycia przedmiotu przetargu **w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od daty uprawomocnienia się postanowienia Sędziego – komisarza o zatwierdzeniu wyboru oferenta.**
2. Oferent najpóźniej do trzeciego (3) dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy przenoszącej własność winien wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości całą zaoferowaną cenę w złotych polskich, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wpływ kwoty na rachunek bankowy masy upadłości. Nieprzystąpienie oferenta do umowy sprzedaży lub/i brak wpłaty pełnej ceny powoduje, iż wpłacone wadium przepada na rzecz masy upadłości Włodarzewska S.A. w upadłości.
3. Potrącenie wierzytelności przysługującej nabywcy wobec Włodarzewska S.A. w upadłości z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
4. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
5. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi przedmiot przetargu.
6. Sprzedaż przedmiotu przetargu ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
7. Postanowienia statutu Spółki oraz ewentualne postanowienia innych umów, które uzależniają sprzedaż przedmiotu przetargu od zgody Spółki lub innego podmiotu są bezskuteczne na mocy art.

84 ust. 1 pu.

8. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu bez wyboru oferty w szczególnie uzasadnionych przypadkach po ich wskazaniu.
9. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe oraz przepisy Kodeksu cywilnego.