

TS RESTRUKTURYZACJE Sp. z o. o.

WARUNKI PRZETARGU
na sprzedaż prawa własności nieruchomości
wchodzących w skład masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowego Promesa
Sp. z o.o. w upadłości

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu jest:

- a) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Kielcach przy ul. Batalionów Chłopskich składającej się z działki ewidencyjnej nr 324/20 (obręb 0004 Kielce) o powierzchni 0,1766 HA, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1L/00050255/4, zabudowanej parterowym budynkiem handlowo – magazynowym wraz z dobudowaną zamkniętą wiatą stalową oraz piętrowym budynkiem biurowo – usługowym i parkingiem o nawierzchni betonowej ujętej w spisie inwentarza sporządzonym przez Syndyka **w pozycji 2.1;**
- b) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Kielcach przy ul. Batalionów Chłopskich składającej się z działek ewidencyjnych nr 324/21 i 324/22 (obręb 0004 Kielce) o powierzchni 0,2584 HA, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1L/00175831/8, zabudowanej budynkiem magazynowym z częścią biurowo - socjalną oraz wiatą stalową i parkingiem o nawierzchni betonowej, ujętej w spisie inwentarza sporządzonym przez Syndyka **w pozycji 2.3;**
- c) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Kielcach przy ul. Batalionów Chłopskich składającej się z działki ewidencyjnej nr 324/34 (obręb 0004 Kielce) o powierzchni 0,2013 HA, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1L/00142197/1, zabudowanej budynkiem magazynowym oraz garażem, ujętej w spisie inwentarza sporządzonym przez Syndyka **w pozycji 2.4;**

Przedmiotem przetargu jest łączne zbycie wszystkich praw opisanych w literach od a) do c) powyżej, a wszystkie te prawa dalej łącznie określane są jako „**Przedmiot przetargu**”.

2. Przedmiot przetargu został opisany i wyceniony w operacie szacunkowym („**Operat szacunkowy**”) sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Zalewskiego według stanu na dzień 17 lutego 2025 r. i złożonym do akt postępowania upadłościowego w dniu 28 kwietnia 2025 r. Operat szacunkowy dostępny do wglądu w aktach sprawy sygn. akt: KI1L/GUp/43/2024 oraz w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego – Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa w godz. 8.00 – 15.00. Operat szacunkowy może być udostępniony przez Syndyka również w formie skanu za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Microsoft 365 SharePoint”. Syndyk udostępnia Operat szacunkowy po złożeniu przez zainteresowanego oświadczenia o poufności, o treści i formie określonej przez Syndyka.
3. W skład Przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa niż te wymienione w §1 ust 1 powyżej. W szczególności w skład Przedmiotu przetargu nie wchodzi hala namiotowa znajdująca się na nieruchomości wymienionej w §1 ust 1 lit c powyżej i opisana w Operacie szacunkowym jak

Al. IX Wieków Kielc 4A lok. 14

25-516 Kielce

e-mail: kancelaria.kielce@saltarski.com

tel.: (41) 390 29 63

również inne ruchomości zgromadzone na Przedmiocie przetargu, a także prawa i obowiązki ze stosunków kaucyjnych (w tym w szczególności kaucje zabezpieczające roszczenia Upadłego ze stosunków najmu/dzierżawy) jeśli będą istniały w dacie przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu.

4. Jeśli w dniu przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu Przedmiot przetargu będzie wykorzystywany gospodarczo na podstawie stosunków najmu/dzierżawy, to do praw i obowiązków wynikających z umów najmu/dzierżawy obowiązujących w dacie przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu zastosowanie ma art. 678 Kodeksu cywilnego i art. 1002 Kodeksu postępowania cywilnego. Kupujący akceptuje fakt, że Syndyk jest uprawniony do naliczenia i pobrania czynszów najmu/dzierżawy za okres do dnia przeniesienia na Kupującego praw do Przedmiotu przetargu włącznie, natomiast Kupujący jest uprawniony do naliczenia i pobrania czynszów za okres od dnia następującego po dniu przeniesienia na niego praw do Przedmiotu przetargu. Postanowienie o takich skutkach zostanie uwzględnione w treści umowy przenoszącej prawa do Przedmiotu przetargu.

§ 2

Podstawy prawne przetargu

1. Przedmiot przetargu zbywany jest na zasadach określonych w niniejszych warunkach zatwierdzonych przez Sędziego komisarza w trybie przetargu (lub dodatkowo aukcji), o których mowa w art. 320 i nast. ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, 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 jego małżonek, wstępny, zstępny, rodzeństwo, osoba pozostająca z nim w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoba pozostająca z nim w faktycznym związku, prowadząca z nim wspólne gospodarstwo domowe, przy czym przeszkody trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia;
 - b. upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza Przedmiotu przetargu wynosi **3 926 938,50 zł netto (trzy miliony dziewięćset dwadzieścia sześć tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem 50/100 złotych)**, w tym:
 - a. cena wywoławcza nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit a stanowi kwotę 1 169 835,00 złotych netto (milion sto sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści pięć 00/100 złotych);
 - b. cena wywoławcza nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit b stanowi kwotę 1 990 565,10 złotych netto (milion dziewięćset dziewięćdziesiąt tysięcy pięćset sześćdziesiąt pięć 10/100 złotych);
 - c. cena wywoławcza nieruchomości, o której mowa w § 1 ust 1 lit c stanowi kwotę 766 538,40 złotych netto (siedemset sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset trzydzieści osiem 40/100 złotych).
-

2. Sprzedaż Przedmiotu przetargu (poszczególnych nieruchomości, o których mowa w §1 ust 1 lit a – c powyżej), z uwagi na konieczność złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 6, lit v, *tiret* piąty, będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%.
3. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie na co najmniej trzech portalach internetowych.
4. Stosownie do art. 216ab Prawa upadłościowego oferty w toku przetargu lub aukcji wnosi się z pominięciem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe tj. Krajowego Rejestru Zadłużonych. Zainteresowani powinni składać oferty w terminie do dnia **22 maja 2026 r. w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego: Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa** (w godzinach 8.00 – 15.00) lub przesłać je na adres Kancelarii listami poleconymi (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii). Oferta, która wpłynęła 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 wskazanej Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego wraz z podaniem sygnatury akt sygn. akt: KI1L/GUp/43/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA (nieruchomości w Kielcach) w postępowaniu upadłościowym Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Promesa Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Kielcach 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 zamieszkania/adres rejestrowy oferenta, formę prawną oferenta oraz numer KRS, REGON (w zależności od formy prawnej oferenta) oraz NIP, a w przypadku osoby fizycznej także nr PESEL;
 - b) wskazanie adresu oraz adresu e-mail oferenta właściwego do doręczania oświadczeń i zawiadomień przewidzianych warunkami przetargu, przy czym wskazany adres musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej;
 - c) aktualny odpis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta);
 - d) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty, przy czym oferta musi obejmować wszystkie aktywa stanowiące Przedmiot przetargu opisany w § 1 ust. 1 powyżej;
 - e) oferowaną cenę nabycia Przedmiotu przetargu wyrażoną liczbowo i słownie, nie niższą niż cena wywoławcza, przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie;
 - f) dowód wpłaty wadium na wskazany rachunek bankowy (w braku dowodu wpłaty decyduje oświadczenie Syndyka o zaksięgowaniu kwoty wadium na rachunku masy upadłości w wymaganym terminie);
 - g) zobowiązanie oferenta do pokrycia kosztów i opłat związanych z nabyciem Przedmiotu przetargu, w szczególności wszelkich kosztów i opłat notarialnych i sądowych, jak również podatków związanych z nabyciem Przedmiotu przetargu;
 - h) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się z warunkami przetargu oraz o przyjęciu warunków przetargu bez zastrzeżeń;
 - i) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i akceptuje, iż w skład Przedmiotu przetargu wchodzi wyłącznie aktywa opisane w § 1 ust. 1 powyżej oraz że w skład Przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa i rzeczy;
 - j) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę oferenta;
 - k) w przypadku spółek handlowych – uchwałę odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca/podpisujące ofertę są uprawnione do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy nabycia Przedmiotu przetargu;

- l) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta w przetargu i aukcji, w tym w szczególności do złożenia oferty, jak też składania postępień w toku aukcji;
- m) podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta nie będącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
- n) oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w § 2 ust. 2 i 3 niniejszych warunków;
- o) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu przetargu oraz z Operatem szacunkowym oraz innymi dokumentami i informacjami, które uznał za istotne w związku z podjęciem przez niego swobodnej decyzji o złożeniu oferty, dokonał ich pełnej weryfikacji i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, w szczególności jest mu wiadomym, że jak wskazano w Operacie szacunkowym:
- wiata stalowa, dostawiona do jednokondygnacyjnego budynku magazynowo – handlowego, posadowiona na nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit a powyżej, nie jest ujawniona w ewidencji gruntów i budynków,
 - wiata stalowa, przylegająca częściowo do budynku magazynowo – biurowego, posadowiona na nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit b powyżej, częściowo wystaje na sąsiednią działkę o numerze ewidencyjnym 324/28 stanowiącym drogę wewnętrzną gminną.
- p) oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne na zasadzie art. 558 § 1 KC oraz art. 313 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe;
- q) oświadczenie oferenta o:
- akceptacji faktu, iż udostępnione dokumenty i informacje na temat Przedmiotu przetargu mogą nie być kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta, w tym zwłaszcza wobec Upadłego lub Syndyka;
 - zrzeczeniu się prawa do dochodzenia wszelkich roszczeń wobec Syndyka, wobec Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej oraz wobec Upadłego z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
 - zrzeczeniu się prawa do dochodzenia wszelkich roszczeń wobec Syndyka, wobec Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej oraz wobec Upadłego co do stanu faktycznego Przedmiotu przetargu, nawet gdyby stan faktyczny Przedmiotu przetargu uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu lub po tym dniu w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
- r) oświadczenie oferenta, że oszacował ryzyka związane z nabyciem Przedmiotu przetargu i uwzględnił je w toku wyrażania woli jego nabycia, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się wobec Syndyka, wobec Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej oraz wobec Upadłego wszelkich roszczeń związanych z organizacją procesu sprzedaży oraz nabyciem Przedmiotu przetargu w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
- s) oświadczenie oferenta, że w przypadku gdyby w odniesieniu do Nieruchomości osobie trzeciej przysługiwało prawo pierwokupu, wyraża zgodę na zawarcie warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu, a następnie – o ile podmiot uprawniony do realizacji prawa pierwokupu nie skorzysta z tego prawa - umowy o skutku rozporządzającym
-

- („Umowa rozporządzająca”), w trybie i na warunkach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach oraz w § 9 warunków przetargu;
- t) oświadczenie oferenta, iż jest świadomy i akceptuje, że Przedmiot przetargu lub jego część na dzień składania oferty w Przetargu bądź na dzień zawarcia umowy sprzedaży albo warunkowej umowy sprzedaży oraz Umowy rozporządzającej może stanowić przedmiot umowy najmu/dzierżawy, której stroną wynajmującą/wydzierżawiającą będzie Syndyk;
- u) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na ujawnienie w umowie sprzedaży albo w warunkowej umowie sprzedaży oraz w Umowie rozporządzającej, następującego podziału ceny netto wynikającej z jego oferty:
- cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit a zostanie określona jako 29.79000073396867% ceny netto wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: zaoferowana cena (netto)* 29.79000073396867% = cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit a;
 - cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit b zostanie określona jako 50.68999930728484% ceny netto wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: zaoferowana cena (netto)* 50.68999930728484% = cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit b;
 - cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit c zostanie określona jako 19.519999958746492% ceny netto wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: zaoferowana cena (netto)* 19.519999958746492% = cena sprzedaży nieruchomości, o której mowa w §1 ust 1 lit c;
- v) oświadczenie oferenta, że:
- są mu znane koszty mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu przetargu oraz podatki i opłaty publicznoprawne związane z Przedmiotem przetargu;
 - akceptuje fakt, że Syndyk nie ma obowiązku wypowiedzania umów dotyczących mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu przetargu do dnia zawarcia umowy skutkującej przeniesieniem praw do Przedmiotu przetargu;
 - wyraża zgodę na zawarcie w umowie przenoszącej prawa do Przedmiotu przetargu tj. odpowiednio umowie sprzedaży (§ 8 warunków przetargu) albo umowie rozporządzającej (§9 warunków przetargu) postanowienia, zgodnie z którym wszelkie korzyści i ciężary związane z Przedmiotem przetargu, w tym między innymi obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych, opłat za media (m. in. dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej, dostawa wody i odprowadzanie ścieków, dostawa paliwa gazowego, odbiór odpadów, ogrzewania etc.) i ponoszenia wszelkich innych kosztów utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu przetargu, oraz wszelkie ryzyka związane z Przedmiotem przetargu, w tym niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotu przetargu, przechodzą na oferenta z chwilą przeniesienia na niego praw do Przedmiotu przetargu;
 - akceptuje obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych oraz kosztów mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu przetargu, zgodnie z § 10 ust. 1 i 2 warunków przetargu, od dnia przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu;
 - jest zarejestrowany jako czynny podatnik VAT i złoży wraz z Upadłym właściwemu dla oferenta naczelnikowi urzędu skarbowego lub w treści w umowy sprzedaży albo w warunkowej umowie sprzedaży oraz w Umowie rozporządzającej zgodne oświadczenie, o którym mowa w art. 43 ust. 10 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, iż oferent i Upadły wybierają opodatkowanie dostawy Przedmiotu przetargu, a nadto oświadczenie to zostanie złożone z zachowaniem



wymogów określonych w art. 43 ust. 11 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług;

- w) oświadczenie oferenta, zgodnie z którym w razie wyboru jego oferty wyraża on bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na zamieszczenie w umowie przenoszącej prawa do Przedmiotu przetargu tj. odpowiednio w umowie sprzedaży (§ 8 warunków przetargu) albo Umowie rozporządzającej (§ 9 warunków przetargu) postanowień sformułowanych w § 10 ust. 1, 2 i 3 warunków przetargu;
- x) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, to czy nabywa Przedmiot sprzedaży do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia Przedmiotu sprzedaży do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka, która podlega dołączeniu do oferty. Zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego powinna być udzielona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie Przedmiotu sprzedaży, złożenie oferty oraz udział w licytacji, w tym również możliwość postąpienia na warunkach określonych uznaniem współmałżonka biorącego udział w licytacji;
- y) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na zawarcie wyżej wymienionych oświadczeń woli i wiedzy w treści odpowiednio umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu albo, w przypadku, o którym mowa w § 9 warunków przetargu, w treści warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu i Umowy rozporządzającej;
- z) tłumaczenia przysięgłe wszelkich dokumentów załączanych do oferty, a sporządzonych w języku innym niż polski; sama zaś oferta i wszelkie oświadczenia do niej muszą być sporządzone w języku polskim.

§ 4

Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości **483 000,00** (słownie: czterysta osiemdziesiąt trzy tysiące 00/100) złotych.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Promesa Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Kielcach w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. o numerze: 52 1600 1462 1711 7629 5000 0001, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. KI1L/GUp/43/2024” najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert, przy czym liczy się faktyczny termin uznania kwoty wadium na rachunku bankowym.

§ 5

Przetarg pisemny

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym **dnia 27 maja 2026 roku o godzinie 10.00 w budynku Sądu Rejonowego w Kielcach, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce 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 masy upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Promesa Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Kielcach lub jego pełnomocnik.
-

4. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego (w przypadku gdy nastąpiła zmiana danych pełnomocnika podanych w ofercie).
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;i 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) postąpienie w aukcji ustala się na kwotę 50 000,00 (pięćdziesiąt tysięcy 00/100) złotych;
 - d) 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 kwota postąpienia;
 - 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, gdy dwie lub więcej ofert pisemnych równocześnie będą zawierały najwyższą ceną nabycia (równość kwotowa najwyższych zaoferowanych cen), a żaden z uczestników aukcji nie zaoferuje ceny wyższej o ustaloną kwotę postąpienia, Syndyk dokona wyboru tego z powyższych oferentów składających równe oferty, którego wadium zostało wcześniej zaksięgowane na rachunku bankowym masy upadłości.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu

1. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Sędzia komisarz może wydać postanowienie zatwierdzające wybór oferenta na posiedzeniu niejawnym.
3. Sędzia komisarz może odroczyć wydanie postanowienia o zatwierdzeniu wyboru oferenta o tydzień. W takim przypadku postanowienie o wyborze oferenta obwieszcza się.
4. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta, bez odsetek, na rachunek bankowy, z którego wadium zostało zapłacone, chyba że oferent składając ofertę wskaże inny rachunek właściwy do wpłaty wadium.



§ 8

Zawarcie umowy sprzedaży

1. Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano (zwanego dalej także „Kupującym”) podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia.
2. Umowa sprzedaży nie zostanie zawarta przez Syndyka, a wadium wpłacone przez Kupującego podlega zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości w każdym z następujących przypadków:
 - a) Kupujący nie wpłaci całości ceny sprzedaży w sposób i w terminie wskazanym w § 8 ust. 5 warunków przetargu;
 - b) Kupujący nie zawrze umowy sprzedaży w terminie wskazanym w § 8 ust. 5 warunków przetargu;
 - c) Kupujący nie zgodzi się na zawarcie w umowie sprzedaży postanowień, o których mowa w §10 ust. 1, 2 i 3 warunków przetargu;
 - d) Syndyk odmówi podpisania umowy sprzedaży na skutek naruszenia przez Kupującego warunków przetargu, lub z innych przyczyn leżących po stronie Kupującego.
3. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
4. Zawarcie umowy nastąpi w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego oraz podatek od czynności cywilnoprawnych.
5. Kupujący zobowiązany jest w terminie **trzech miesięcy** od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferty zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego. Kupujący zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w § 4 ust. 2, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu, przy czym nie spełnia tego warunku polecenie zapłaty, lecz wyłącznie wpływ kwoty na rachunek powyżej.
6. Przeniesienie na Kupującego praw do Przedmiotu przetargu nastąpi z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.
7. Kupujący akceptuje fakt, że zgodnie z warunkami przetargu wierzytelności o zwrot kaucji pieniężnych wpłaconych przez Upadłego na rzecz jego kontrahentów, a niewykorzystane do dnia zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu, są wyłączone ze sprzedaży. Kaucje te podlegają zwrotowi na rzecz masy upadłości w całości.
8. Kupujący akceptuje fakt, że kaucje pobrane na podstawie umów najmu/dzierżawy, o których mowa w §1 ust. 4 zostaną przez Syndyka rozliczone z dzierżawcami/najemcami, z uwagi na wygaśnięcie stosunków kaucyjnych w wyniku zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu, natomiast Kupujący samodzielnie uzgodni ewentualne zabezpieczenia swoich roszczeń wynikających z umów najmu/dzierżawy. Kupujący wyraża zgodę na zamieszczenie postanowienia tej treści w umowie sprzedaży Przedmiotu przetargu.
9. W przypadku istnienia przeszkód do zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, umowa nie zostanie zawarta, a wpłacone przez oferenta kwoty na podstawie niniejszych warunków przetargu, w szczególności wadium, podlegają zwrotowi.

§ 9

Prawo pierwokupu

1. W przypadku gdyby w odniesieniu do którejkolwiek nieruchomości wchodzącej w skład Przedmiotu przetargu osobie trzeciej przysługiwało prawo pierwokupu, wówczas:
 - a) oferent, którego oferta zostanie wybrana (zwany dalej także „Kupującym”) zobowiązany jest, w terminie określonym przez Syndyka, nie krótszym niż 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia Sędziego-komisarza w przedmiocie zatwierdzenia wyboru oferenta, zawrzeć

- warunkową umowę sprzedaży Przedmiotu przetargu w formie aktu notarialnego (sporządzonego w kancelarii notarialnej wskazanej przez Syndyka);
- b) Kupujący zobowiązany jest uiścić pełną cenę sprzedaży Przedmiotu przetargu przed dniem podpisania warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu, na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w § 4 ust. 2, w kwocie pomniejszonej o wpłacone wadium;
 - c) w warunkowej umowie sprzedaży strony ustalą termin zawarcia Umowy rozporządzającej, nie dłuższy niż jeden miesiąc od dnia zawarcia umowy warunkowej sprzedaży Przedmiotu przetargu; termin ten będzie mógł być jednokrotnie przedłużony o dodatkowy miesiąc w obiektywnie uzasadnionych przypadkach;
 - d) w przypadku jeśli uprawniony z tytułu prawa pierwokupu nie wykona tego prawa w ustawowym terminie albo oświadczy, że nie zamierza korzystać z prawa pierwokupu, wówczas Kupujący jest zobowiązany do zawarcia z Syndykiem Umowy rozporządzającej Przedmiotem przetargu, w terminie wyznaczonym przez Syndyka i w kancelarii notarialnej przez niego wskazanej, nie wcześniej niż przed upływem 7 dni od dnia, w którym zawarcie tej umowy stało się możliwe;
 - e) przeniesienie na Kupującego praw do Przedmiotu przetargu nastąpi z chwilą zawarcia Umowy rozporządzającej;
 - f) w przypadku jeśli do którejkolwiek nieruchomości wchodzącej w skład Przedmiotu przetargu będą przysługiwały prawa pierwokupu różnym podmiotom, będą one wykonywane w kolejności wynikającej z właściwych przepisów;
 - g) jeśli uprawniony z tytułu prawa pierwokupu wykona to prawo, Syndyk niezwłocznie zawiadomi o tym Kupującego oraz zwróci wpłacone przez niego wadium i cenę sprzedaży;
 - h) warunkowa umowa sprzedaży nie zostanie zawarta przez Syndyka, a wpłacone przez Kupującego wadium podlega zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości w każdym z następujących przypadków:
 - i. Kupujący nie wpłaci całości ceny sprzedaży w sposób i w terminie wskazanym w § 9 ust. 1 lit. b) warunków przetargu;
 - ii. Kupujący nie zawrze warunkowej umowy sprzedaży w terminie wynikającym z § 9 ust. 1 lit. a) warunków przetargu;
 - iii. Syndyk odmówi podpisania warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotem przetargu na skutek naruszenia przez Kupującego warunków przetargu, lub z innych przyczyn leżących po stronie Kupującego;
 - i) Umowa rozporządzająca Przedmiotem przetargu nie zostanie zawarta przez Syndyka, a wpłacone przez Kupującego wadium podlega zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości w każdym z następujących przypadków:
 - i. Kupujący nie zgodzi się na zawarcie w Umowie rozporządzającej Przedmiotem przetargu postanowień, o których mowa w §10 ust. 1, 2 i 3 warunków przetargu;
 - ii. Kupujący nie zawrze Umowy rozporządzającej Przedmiotem przetargu w terminie wynikającym z niniejszych warunków przetargu;
 - iii. Syndyk odmówi podpisania Umowy rozporządzającej Przedmiotem przetargu na skutek naruszenia przez Kupującego warunków przetargu, lub z innych przyczyn leżących po stronie Kupującego;
 - j) warunkowa umowa sprzedaży może przewidywać nowację wadium w zadatek (art. 394 Kodeksu cywilnego), podlegający zatrzymaniu przez Syndyka na rzecz masy upadłości z przyczyn, o których mowa powyżej w lit. i), na co oferent wyraża zgodę;
 - k) w przypadku istnienia przeszkód do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu lub Umowy rozporządzającej Przedmiotem przetargu, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a wpłacone przez Kupującego kwoty na podstawie niniejszych warunków przetargu, w szczególności wadium, podlegają zwrotowi;

tu

- l) w pozostałym zakresie do warunkowej umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu oraz Umowy rozporządzającej Przedmiotem przetargu stosuje się postanowienia niniejszych warunków przetargu, w szczególności postanowienia §1, §3, §8 i §10 oraz powszechnie obowiązujące przepisy.

§ 10

Skutki przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu


1. W umowie przenoszącej prawa do Przedmiotu przetargu tj. odpowiednio w umowie sprzedaży (§ 8 warunków przetargu) albo Umowie rozporządzającej (§ 9 warunków przetargu) strony zawrą postanowienie, zgodnie z którym z chwilą przeniesienia na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu na Kupującego przechodzą:
 - a) wszelkie korzyści i ciężary związane z Przedmiotem przetargu, w tym między innymi obowiązek ponoszenia podatków i opłat publicznoprawnych, opłat za media (m. in. dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej, dostawa wody i odprowadzanie ścieków, dostawa gazu, odbiór odpadów etc.) i ponoszenia wszelkich innych kosztów utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu przetargu oraz
 - b) wszelkie ryzyka związane z Przedmiotem przetargu, w tym niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub uszkodzenia Przedmiotu przetargu.
 2. W związku z ust. 1 powyżej z zastrzeżeniem odmiennych ustaleń stron, w umowie przenoszącej na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu zostaną zamieszczone postanowienia, zgodnie z którymi:
 - a) w terminie jednego miesiąca od dnia przeniesienia na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu Syndyk złoży oświadczenia o wypowiedzeniu/rozwiązaniu umów dotyczących Przedmiotu przetargu obowiązujących w dacie przeniesienia na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu, a które rodzajowo można określić jako umowy dotyczące mediów, utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia Przedmiotu przetargu (**„umowy dotyczące eksploatacji”**);
 - b) do czasu rozwiązania umów dotyczących eksploatacji przez Syndyka (pkt i. powyżej), Kupujący będzie ponosił wszelkie wydatki i koszty (w tym zaliczkowo) związane z kontynuowaniem tych umów w okresie od dnia przeniesienia na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu do dnia rozwiązania umów dotyczących eksploatacji; podstawą określenia kwoty wydatków i kosztów, o których mowa w zdaniu powyżej, będą faktury VAT lub inne dokumenty księgowe wystawiane przez usługodawców; Kupujący będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Syndyka kwot wynikających z dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 7 (siedmiu) dni od daty ich przekazania Kupującemu na podstawie faktury wystawionej przez Syndyka lub innego właściwego dokumentu księgowego.
 3. W umowie przenoszącej na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu tj. odpowiednio w umowie sprzedaży (§ 8 warunków przetargu) albo Umowie rozporządzającej (§ 9 warunków przetargu) strony zawrą postanowienia dotyczące umów najmu i umów dzierżawy nieruchomości składających się na Przedmiot przetargu, w tym gruntu, budynków i budowli lub ich części, obowiązujących w dacie zawarcia umowy przenoszącej na Kupującego prawa do Przedmiotu przetargu, których lista sporządzona przez Syndyka będzie stanowiła załącznik do umowy (**„Umowy najmu/dzierżawy”**), zgodnie z którymi:
 - a) Kupujący zrzeka się prawa do wypowiedzenia Umów najmu/dzierżawy na podstawach innych niż wynikające z treści Umów najmu/dzierżawy lub zawinione przez najemców/dzierżawców, w szczególności zrzeka się prawa wypowiedzenia Umów najmu/dzierżawy na podstawie art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego lub 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.
-

- b) Kupujący zobowiązuje się wobec Syndyka i wobec Upadłego nie wypowiadać Umów najmu/dzierżawy zawartych na czas oznaczony w taki sposób, aby najemca/dzierżawca był zmuszony zwrócić Kupującemu przedmiot Umowy najmu/dzierżawy wcześniej, aniżeli byłby do tego zobowiązany według Umowy najmu/dzierżawy, w szczególności Kupujący zobowiązuje się nie wypowiadać Umów najmu/dzierżawy na podstawie art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego lub 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.
- c) Kupujący zobowiązuje się wobec Syndyka i wobec Upadłego nie wypowiadać Umów najmu/dzierżawy zawartych na czas nieoznaczony w taki sposób, aby najemca/dzierżawca był zmuszony zwrócić Kupującemu przedmiot Umowy najmu/dzierżawy wcześniej, aniżeli byłby do tego zobowiązany według Umowy najmu/dzierżawy, w szczególności Kupujący zobowiązuje się nie wypowiadać Umów najmu/dzierżawy na podstawie art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego lub 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.
- d) W razie naruszenia zobowiązań sformułowanych w lit. b) lub w lit. c) powyżej Kupujący poniesie w wobec Syndyka i wobec Upadłego odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych.
- e) Kupujący zobowiązuje się zwolnić Syndyka oraz Upadłego z obowiązku spełnienia na rzecz najemców/dzierżawców wszelkich świadczeń związanych z koniecznością zwrotu przedmiotów Umów najmu/dzierżawy przed terminem wynikającym z Umów najmu/dzierżawy, w szczególności odszkodowań (zarówno w zakresie rzeczywistych szkód jak i utraconych korzyści), w tym żądanych na podstawie art. 679 § 1 Kodeksu cywilnego, oraz jest odpowiedzialny wobec Syndyka oraz wobec Upadłego za to, że najemcy/dzierżawcy nie będą żądać ani od Syndyka ani od Upadłego spełniania jakichkolwiek świadczeń związanych z koniecznością zwrotu przedmiotów Umów najmu/dzierżawy przed terminem wynikającym z Umów najmu/dzierżawy, w szczególności odszkodowań (zarówno w zakresie rzeczywistych szkód jak i utraconych korzyści), w tym żądanych na podstawie art. 679 § 1 Kodeksu cywilnego.
- f) W razie podniesienia przez najemców/dzierżawców roszczeń, o których mowa powyżej w lit. e), Kupujący zobowiązuje się zaspokoić te roszczenia w całości niezwłocznie po zawiadomieniu go przez Syndyka albo przez Upadłego o kierowaniu do nich takich roszczeń.

§ 11

Postanowienia końcowe

1. W przypadku jeśli do zawarcia którejkolwiek z umów przewidzianych warunkami przetargu nie dojdzie z winy oferenta, oferent który nie zawarł umowy, nie może uczestniczyć w kolejnym przetargu i aukcji.
2. Sprzedaż Przedmiotu przetargu ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
3. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu na każdym etapie bez wyboru oferty w uzasadnionych przypadkach.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe, przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.


Syndyk
Tycjan Saltarski