

# TS RESTRUKTURYZACJE Sp. z o. o.

---

## WARUNKI SPRZEDAŻY

**udziału 8/96 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości Pińczów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 100/20 z obrębu 0005, Pińczów M., dla której Sąd Rejonowy w Pińczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KI1P/00024872/8**

### §1

#### Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest udział 8/96 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości Pińczów, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 100/20 z obrębu 0005, Pińczów M., dla której Sąd Rejonowy w Pińczowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KI1P/00024872/8, dalej jako („Przedmiot Sprzedaży”).
2. Dokument, w którym został szczegółowo opisany jak i wyceniony Przedmiot Sprzedaży tj. operat szacunkowy określający wartość rynkową i likwidacyjną udziału wynoszącego 8/96 w nieruchomości położonej w miejscowości Pińczów stanowiącej dz. ew. nr 100/20 z obrębu 0005, Pińczów M. wg stanu i cen na dzień wyceny sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Zalewskiego według stanu na dzień 19 lutego 2025 r. i złożonym do akt postępowania upadłościowego w dniu 28 kwietnia 2025 r. jest dostępny do wglądu w aktach sprawy sygn. akt: **KI1L/GUp/43/2024** prowadzonych w Sądzie Rejonowym w Kielcach, V Wydział Gospodarczy, Sekcja dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce, jak również w Kancelarii Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Promesa Sp. z o.o. w upadłości – Aleja 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.

### § 2

#### Podstawy prawne sprzedaży

1. Do procedury sprzedaży mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki

---

**Al. IX Wieków Kielc 4A lok. 14**

**25-516 Kielce**

e-mail: [kancelaria.kielce@saltarski.com](mailto:kancelaria.kielce@saltarski.com)

tel.: (41) 390 29 63

organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.

2. W procedurze sprzedaży 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 prawo upadłościowe, a ponadto:
  - a) Sędzia komisarz i jego małżonek, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek 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 minimalna, ogłoszenie, oferty**

- I. Cena minimalna Przedmiotu Sprzedaży, stanowi kwotę **1 297,00 złotych (słownie: tysiąc dwieście dziewięćdziesiąt złotych 28/100) brutto** (Przedmiot Sprzedaży zwolniony z opodatkowania podatkiem od towarów i usług na podstawie art. 43 ust 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług)
- II. Ogłoszenie o sprzedaży zostanie zamieszczone w sieci Internet na portalach sprzedażowych powszechnie dostępnych oraz na stronie internetowej [www.saltarski.com](http://www.saltarski.com).
- III. Stosownie do art. 216ab Prawa upadłościowego oferty w toku przetargu lub aukcji wnoszą się z pominięciem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe tj. Krajowego Rejestru Zadłużonych. Osoby zainteresowane nabyciem Przedmiotu Sprzedaży winny składać oferty w **Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego: Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa** w terminie jaki zostanie wskazany w ogłoszeniu o sprzedaży w godzinach pracy Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego lub przesłać je na adres tej Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego listami poleconymi. Decydująca jest data wpływu oferty do Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego. Oferta, która wpłynęła do Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego po ww. terminie nie będzie rozpatrywana.
- IV. 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 Tycjana Saltarskiego wraz z podaniem sygnatury akt: KI1L/GUp/43/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA w postępowaniu upadłościowym Przedsiębiorstwa Handlowo

Usługowego Promesa Sp. z o.o. w upadłości – dot. nieruchomości Pińczów” i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.

V. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:

- a) Dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, adres e-mail, formę prawną 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 kopię aktualnego dowodu osobistego.
- c) Oznaczenie przedmiotu oferty, o którym mowa w §1 ust 1 powyżej.
- d) Oferowaną cenę nabycia za Przedmiot Sprzedaży brutto, która winna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena minimalna (przy czym przy rozbieżności cen, decyduje cena wyrażona słownie).
- e) Dowód wpłaty wadium na wskazany w niniejszych warunkach sprzedaży rachunek bankowy (w braku dowodu wpłaty decyduje oświadczenie Syndyka o zaksięgowaniu kwoty wadium na rachunku masy upadłości w wymaganym terminie);
- f) Zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
- g) Oświadczenie oferenta, że zapoznał się z niniejszymi warunkami sprzedaży, spełnia te warunki oraz w pełni i bez zastrzeżeń je akceptuje.
- h) Oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Sprzedaży oraz jego wyceną i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
- 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) Wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy.
- k) W przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu udzielającego pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego do reprezentacji oferenta, w tym w ramach aukcji.
- l) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku nie wybrania oferty.
- 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 niniejszych warunków.
- o) Oświadczenie oferenta o:
- zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszej procedury sprzedaży oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji,
  - akceptacji faktu, iż udostępnione dokumenty i informacje na temat Przedmiotu Sprzedaży 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 Sprzedaży, nawet gdyby stan faktyczny Przedmiotu Sprzedaży uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem przeniesienia praw do Przedmiotu Sprzedaży lub po tym dniu w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
- p) oświadczenie oferenta, że oszacował ryzyka związane z nabyciem Przedmiotu Sprzedaży 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 Sprzedaży w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego oraz z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia;
- q) 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 ustawy z dnia 25 lutego 1964 Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest zgoda drugiego małżonka.

Zgoda drugiego małżonka na nabycie Przedmiotu Sprzedaży do majątku wspólnego winna być wyrażona 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.

#### **§ 4**

##### **Wadium**

1. Warunkiem uczestnictwa w sprzedaży jest wpłacenie wadium w wysokości **500,00 zł (słownie: pięćset 00/100) złotych**.
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości **Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Promesa Sp. z o. o. w upadłości** o numerze: **52 1600 1462 1711 7629 5000 0001** z dopiskiem „Sprzedaż – sygn. akt. KI1L/GUp/43/2024 – udział w prawie użytkowania wieczystego, Pińczów” 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**

##### **Oferty**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w **Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Tycjana Saltarskiego (Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa) w dniu 16 lutego 2026 roku o godzinie 11.00.**
2. Oferty będą otwierane i rozpoznawane w obecności przybyłych oferentów.
3. Proces sprzedaży prowadzi Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Handlowo Usługowego Promesa Sp. z o. o. w upadłości 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 podanych w ofercie zgodnie z §3 ust. 5 lit. k).
5. Przystępując do procesu wyboru oferty Syndyk lub jego pełnomocnik wykonuje następujące czynności:
  - 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o sprzedaży;
  - 2) ustala liczbę złożonych ofert;
  - 3) sprawdza czy wadium zostało wpłacone przez oferentów;
  - 4) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
    - a) odpowiadają niniejszym warunkom sprzedaży z wolnej ręki;
    - b) zostały złożone w wyznaczonym terminie;
    - c) zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
    - d) w wyniku tych czynności ustala które oferty spełniają warunki sprzedaży oraz które

- oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania;
- 5) sporządza protokół z przebiegu procesu otwarcia ofert.
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 sprzedaży, Syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone, na następujących warunkach:
  - 1) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana za przedmiot niniejszej sprzedaży, zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji,
  - 2) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę,
  - 3) 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,
  - 4) postąpienie w licytacji ustala się **na kwotę co najmniej 250,00 zł, (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych i 00/100) złotych.**
  - 5) 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,
  - 6) Syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.
2. Syndyk zastrzega sobie możliwość przeprowadzenia aukcji za pomocą środków porozumiewania się na odległość w terminie dwóch tygodni od dnia otwarcia ofert. W sytuacji, opisanej w zdaniu pierwszym powyżej - regulamin aukcji, który będzie zawierał m.in. warunki opisane w ust. 1 powyżej jak również który będzie zawierał m.in. sposób komunikowania się z oferentami oraz planowany termin aukcji - zostanie przesłany na wskazane w ofercie adresy mailowe oferentów w terminie siedmiu dni od dnia otwarcia ofert.
3. 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

### Wybór oferty i zawarcie umowy sprzedaży

1. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka nie wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte przysługuje zwrot wpłaconego wadium w ciągu 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.
3. 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, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży składników majątku Upadłego, stanowiących Przedmiot Sprzedaży.
4. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest w nieprzekraczalnym terminie dwóch miesięcy od dnia dokonania wyboru oferenta zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.
5. Syndyk zastrzega sobie prawo:
  - 1) do zamknięcia procesu sprzedaży bez wyboru oferty,
  - 2) odstąpienia od stosunku zobowiązującego do zawarcia umowy sprzedaży wynikającego z wyboru oferty danego oferenta (nawiązanego na skutek wyrobu oferty danego oferenta) w przypadku gdy:
    - a) oferent:
      - nie uiści kwoty na poczet całej ceny sprzedaży w terminie wynikającym z niniejszych warunków (tj. terminie o którym mowa w §7 ust. 3 powyżej zdanie drugie), lub
      - nie stawi się w wyznaczonym terminie celem zawarcia umowy sprzedaży (po uprzednim spełnieniu wymagań przewidzianych warunkami niniejszej sprzedaży, w szczególności w zakresie obowiązku zapłaty całej kwoty na poczet ceny),
      - lub w jakikolwiek inny sposób naruszy warunki przewidziane niniejszymi postanowieniami,
    - b) z uwagi na przyczyny obiektywne zawarcie umowy przeniesienia praw będzie napotykało istotne przeszkody, a ich usunięcie nie będzie możliwe w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia dokonania wyboru oferenta.
6. Syndyk jest uprawniony do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, o którym mowa:

- 1) w ust. 5 pkt 2) litera a) powyżej w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia dokonania wyboru oferenta,
  - 2) w ust. 5 pkt 2) litera b) powyżej nie wcześniej niż w terminie 1 (jednego) miesiąca i nie później niż w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia dokonania wyboru oferenta.
7. W przypadku odstąpienia przez Syndyka od zawarcia umowy przeniesienia praw z przyczyn, o których mowa:
    - 1) w ust. 5 punkt 2 litera a) powyżej wadium wpłacone przez oferenta przepada na rzecz masy upadłości,
    - 2) w ust. 5 punkt 2 litera b) powyżej oferentowi przysługuje uprawnienie do zwrotu wadium (bez odsetek); przy czym powyższe uprawnienie oferent traci jeżeli zaistnienie zdarzeń opisanych w ust. 5 punkt 2 literze b) powyżej będzie wynikiem choćby przyczynienia się do nich przez tego oferenta (jego działania lub zaniechania).
  8. Wpłacone wadium ulega również przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadku, gdy wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży w terminie wskazanym w ust. 4 powyżej.
  9. Potrącenie wierzytelności przysługującej Kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
  10. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
  11. Z chwilą zawarcia umowy na nabywcę przechodzi Przedmiot Sprzedaży.
  12. Sprzedaż Przedmiotu Sprzedaży ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
  13. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe (Dz.U. 2003 nr 60 póź. 535 z poz. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.