

# TYCJAN SALTARSKI

KANCELARIA DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO

---

## WARUNKI PRZETARGU

### na sprzedaż przedsiębiorstwa spółki działającej pod firmą FM Bravo sp. z o.o. w upadłości

- I. Przedmiot przetargu (aukcji) obejmuje zbycie przedsiębiorstwa spółki działającej pod firmą FM Bravo sp. z o.o. w upadłości, obejmującego aktywa określone i wycenione w opisie i oszacowaniu z 09 lipca 2025 roku, sporządzonym przez Przedsiębiorstwo Usługowe HOLOX Spółka Cywilna Małgorzata Jakubiec, Maria Jakubiec, w postaci:
- a) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z dz. ew. nr 275/6, wraz z prawem własności posadowionych na niej naniesień trwale związanych z gruntem, położonej w województwie warmińsko - mazurskim, w powiecie szczycieńskim, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1S/00025610/6,
  - b) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z dz. ew. nr: 188/7, 188/8, 188/12, 188/14, 188/22, 275/4, 275/7, wraz z prawem własności posadowionych na nich naniesień trwale związanych z gruntem, położonej w województwie warmińsko - mazurskim, w powiecie szczycieńskim, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1S/00030104/4,
  - c) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z dz. ew. nr 188/13, wraz z prawem własności posadowionych na niej naniesień trwale związanych z gruntem, położonej w województwie warmińsko - mazurskim, w powiecie szczycieńskim, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1S/00034369/7,
  - d) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z dz. ew. nr 188/20, wraz z prawem własności posadowionych na niej naniesień trwale związanych z gruntem, położonej w województwie warmińsko - mazurskim, w powiecie szczycieńskim, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1S/00034550/3,

---

**Kancelaria w Warszawie**  
Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27  
02-797 Warszawa  
e-mail: [kancelaria@saltarski.com](mailto:kancelaria@saltarski.com)  
tel.: (22) 749 16 55

**Kancelaria w Kielcach**  
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

- e) prawa własności nieruchomości składającej się z dz. ew. nr 6/7, położonej w województwie warmińsko - mazurskim, w powiecie szczycieńskim, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1S/00056877/1,
- f) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z dz. ew. nr: 276/2, 276/3, 276/4, 276/5, 275/3, 275/5, wraz z prawem własności posadowionych na nich naniesień trwale związanych z gruntem, położonej w województwie warmińsko - mazurskim, w powiecie szczycieńskim, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OL1S/00065593/2,
- g) ruchomości wchodzące w skład masy upadłości na dzień złożenia niniejszego wniosku:
  - i) ujęte w Załączniku nr 10 pt. „ŚRODKI TRWAŁE STANOWIĄCE WŁASNOŚĆ UPADŁEGO, CZĘŚĆ PIERWSZA, WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.”, do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.
  - ii) ujęte w Załączniku nr 12 pt. „ŚRODKI TRWAŁE STANOWIĄCE OBECNIE WŁASNOŚĆ UPADŁEGO - UPRZEDNIO STANOWIĄCE PRZEDMIOT UMÓW LEASINGOWYCH, WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.”, do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.
  - iii) ujęte w Załączniku nr 13 pt. „WYPOSAŻENIE ZLOKALIZOWANE W SZCZYTNIEM, CZĘŚĆ PIERWSZA, WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.”, do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.
  - iv) ujęte w Załączniku nr 15 pt. „WYPOSAŻENIE ZLOKALIZOWANE W OLSZTYNIE, CZĘŚĆ PIERWSZA, WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.”, do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.
  - v) ujęte w Załączniku nr 17 pt. „MAGAZYN MATERIAŁÓW WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.”, do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.
  - vi) ujęte w Załączniku nr 18 pt. „MAGAZYN WYROBÓW GOTOWYCH WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.”, do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.
  - vii) ujęte w Załączniku nr 19 pt. „WYROBY GOTOWE NIEKOMPLETNE - WEDŁUG STANU NA 28.02.2026 R.” do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.

h) prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy nr 5/F/2015 z dnia 25 lutego 2015 roku (wraz z późniejszymi zmianami wynikającymi z zawartych aneksów), zawartej przez Upadłego z Gminą Miejską Szczytno

z zastrzeżeniem wyłączeń określonych w pkt III poniżej.

II. Opis i oszacowanie składników masy upadłości, o których mowa w pkt 1 powyżej, tj.:

- 1) Opis i oszacowanie wartości rynkowej oraz wartości likwidacyjnej przedsiębiorstwa FM Bravo sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Olsztynie z dnia 9 lipca 2025 r.,
- 2) Operat szacunkowy nieruchomości Upadłego z dnia 9 lipca 2025 r. sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Leszka Sporysza,
- 3) Wycena stanów magazynowych wchodzących w skład przedsiębiorstwa FM Bravo sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Olsztynie wg. stanu na dzień 04.04.2024 r.,
- 4) Wycena środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa FM Bravo sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Olsztynie wg. stanu na dzień 04.04.2024 r.,
- 5) Wycena wyposażenia wchodzącego w skład przedsiębiorstwa FM Bravo sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Olsztynie wg. stanu na dzień 04.04.2024 r.,

dostępne są w formie skanu przesyłanego za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox” na wniosek skierowany na adres e-mail kancelarii Syndyka: „kancelaria@saltarski.com”, a także znajdujący się w aktach postępowania prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą OL10/GUp/3/2024. Szczegółowe informacje i dokumenty dot. przedmiotu przetargu będą mogły być udostępniane zainteresowanym nabyciem przedmiotu przetargu za pośrednictwem chmury internetowej, po zawarciu z Syndykiem umowy o zachowaniu poufności.

III. W skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi żadne inne prawa/rzeczy niż tylko te wymienione w pkt I powyżej, w tym w szczególności w skład przedmiotu przetargu (aukcji) nie wchodzi:

- 1) środki pieniężne zgromadzone w kasie masy upadłości i na rachunkach bankowych masy upadłości, zarówno na dzień złożenia niniejszego wniosku, jak i jego zatwierdzenia przez Sędziego-Komisarza oraz wszelkie środki pieniężne, które wpłyną do masy upadłości po tych dniach;

- 2) wszelkie wierzytelności przysługujące upadłemu (masie upadłości), a istniejące na dzień złożenia niniejszego wniosku; oraz wszelkie wierzytelności, które powstaną po tym dniu, wobec jakichkolwiek podmiotów;
  - 3) wszelkie roszczenia przysługujące upadłemu (masie upadłości), a istniejące na dzień złożenia niniejszego wniosku oraz wszelkie roszczenia, które powstaną po tym dniu, wobec jakichkolwiek podmiotów, w tym zwłaszcza roszczenia o uznanie za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości określonych czynności prawnych;
  - 4) wszelkie ruchomości, które zostały zbyte, utracone lub zniszczone w okresie od dnia ogłoszenia upadłości do dnia złożenia niniejszego wniosku;
  - 5) wszelkie wartości niematerialne i prawne przysługujące upadłemu, w tym te wartości niematerialne i prawne, które zostały wymienione w Wycenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych wchodzących w skład przedsiębiorstwa FM Bravo sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Olsztynie wg. stanu na dzień 04.04.2024 r.,
  - 6) wszelkie inne aktywa w postaci ruchomości objętych opisem i oszacowaniem lub wymienionych w Załącznikach nr 10, 12, 13, 15, 17, 18, 19 do pisma Syndyka kierowanego do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r., których zbycie na moment podpisywania umowy sprzedaży przedsiębiorstwa nie będzie możliwe, w tym ze względu na ich utratę lub rozporządzenie nimi przez Syndyka, przy czym z uwagi na wyłączenie ze zbycia danych składników, w okolicznościach opisanych powyżej, cena sprzedaży wynikająca z przyjętej i zatwierdzonej oferty będzie podlegała pomniejszeniu o wartość rynkową aktywów objętych przetargiem, a niemogących podlegać zbyciu z uwagi na powyżej wskazane okoliczności.
- IV. Celem uniknięcia wszelkich wątpliwości Syndyk oświadcza, że sytuacje opisane w pkt III ppkt 1 – 5, nie spowodują zastosowania trybu pomniejszenia ceny, o którym mowa w pkt III ppkt 6 powyżej.
- V. **Cena wywoławcza** wynosi: **65.040.000 zł** (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów czterdzieści tysięcy złotych i 00/100) **netto**.
- VI. Zbycie przedmiotu przetargu będzie podlegać opodatkowaniu zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług; przy czym co do zbycia przedmiotu przetargu brak jest podstaw do zastosowania wyłączenia przewidzianego w art. 6 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług, z uwagi na fakt, iż zbiór aktywów składających się na przedmiot przetargu nie może aktualnie posłużyć kontynuowaniu dotychczasowej działalności gospodarczej w ramach przedsiębiorstwa m, in. ze względu na: brak zatrudniania pracowników przez upadłego w zakresie uprzednio prowadzonej działalności, konieczność poczynienia przez nabywcę inwestycji w nabywane aktywa, czy też brak wchodzenia w skład przedmiotu przetargu praw własności przemysłowej;

- VII. Zainteresowani powinni składać oferty w terminie **do dnia 1 czerwca 2026 r.**, w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu lub przesłać je na adres tej Kancelarii Notarialnej listami poleconymi (decyduje data wpływu oferty do Kancelarii Notarialnej).
- VIII. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w dwóch zamkniętych kopertach, jednej większej (minimum o formacie A4) i drugiej mniejszej (minimum o formacie C5), koperty powinny zostać włożone „jedna w drugą” i zaadresowane do wyżej wymienionej Kancelarii, - na każdej kopercie należy podać sygnaturę akt: „**OL10/GUp/3/2024**”, a także umieścić w sposób wyraźny dopisek „**Oferta na przetarg dot. przedsiębiorstwa FM Bravo sp. z o.o. w upadłości**” oraz dopisek „**nie otwierać**”, nadto na kopertach należy wskazać dane oferenta.
- IX. W przetargu nie może uczestniczyć:
- 1) Sędzia-komisarz i Syndyk, ich małżonkowie, wstępni, zstępni, rodzeństwo, osoby pozostające z nimi w stosunku przysposobienia lub małżonek takiej osoby, jak również osoby pozostające z nimi w faktycznym związku, wspólnie z nimi zamieszkujące i gospodarujące, przy czym przeszkody te trwają mimo ustania małżeństwa lub przysposobienia,
  - 2) Upadły.
- X. 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 będące czynnym podatnikiem podatku VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, które będą nabywały przedmiot przetargu w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą. Status przedsiębiorcy oraz czynnego podatnika VAT w odniesieniu do oferenta powinien obowiązywać i utrzymywać się zarówno na moment złożenia oferty nabycia Przedmiotu przetargu, jak też zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu.
- XI. Oferta powinna zawierać:
- 1) dokładne oznaczenie składającego ofertę – imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, nr KRS, REGON, NIP (w zależności od formy prawnej), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL; adres email; miejsce zamieszkania (siedzibę);
  - 2) wskazanie adresu oferenta właściwego do doręczania oświadczeń i zawiadomień przewidzianych warunkami niniejszego przetargu, przy czym wskazany adres musi znajdować się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a także wskazanie adresu poczty elektronicznej właściwego do wystosowania zawiadomienia, o którym mowa w pkt XXIV poniżej;

- 3) dokładne oznaczenie przedmiotu oferty;
- 4) oferowaną cenę (dokładne oznaczenie kwoty) równą co najmniej cenie wywoławczej przedmiotu niniejszego przetargu, **podaną w wartości netto, określoną liczbą oraz słownie** (przy czym w razie rozbieżności pomiędzy ceną wyrażoną liczbą oraz słownie rozstrzygające znaczenie ma cena wskazana słownie);
- 5) oświadczenie, że oferent nie należy do kręgu osób wymienionych w pkt IX ppkt 1 powyżej;
- 6) aktualny odpis z KRS-u lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (w przypadku przedsiębiorców) – dokumenty muszą być nie starsze niż 3 m-ce przed dniem złożenia oferty;
- 7) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane i w tym zakresie oferent dodatkowo zobowiązany jest złożyć oświadczenie wskazujące na fakt jakie zezwolenia i zgody są prawem wymagane ze względu na osobę nabywcy, bądź też oświadczenie, że ze względu na osobę nabywcy nie są prawem wymagane żadne zezwolenia i zgody, z zastrzeżeniem pkt poniżej;
- 8) oświadczenie o zobowiązaniu się oferenta do przedłożenia Syndykowi (na koszt oferenta, staraniem oferenta i na ryzyko oferenta) najpóźniej na 7 dni przed wyznaczonym przez Syndyka terminem zawarcia umowy sprzedaży o skutku zobowiązującym, bezwarunkowego zezwolenia Gminy Miejskiej Szczytno na wstąpienie oferenta w prawa i obowiązki Upadłego wynikające z umowy dzierżawy nr 5/F/2015 z dnia 25 lutego 2015 roku (wraz z późniejszymi zmianami wynikającymi z zawartych aneksów), zawartej przez Upadłego z Gminą Miejską Szczytno;
- 9) w przypadku spółek handlowych – uchwałą odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę i uczestnicząca w przetargu (aukcji) jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy nabycia przedmiotu przetargu;
- 10) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu (aukcji), spełnia jego warunki oraz w pełni i bez zastrzeżeń je akceptuje;
- 11) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich podatków, opłat i kosztów związanych z nabyciem przedmiotu przetargu – w przypadku wyboru jego oferty;
- 12) oświadczenie oferenta o akceptacji faktu braku przysługiwania oferentowi prawa do domagania się zwrotu kosztów poniesionych bezpośrednio lub pośrednio w związku przygotowaniem oferty i uczestnictwem w przetargu;
- 13) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przedmiotu sprzedaży oraz jego wyceną;

- 14) oświadczenie oferenta o akceptowaniu bez zastrzeżeń stanu prawnego przedmiotu sprzedaży;
- 15) oświadczenie oferenta o akceptowaniu bez zastrzeżeń stanu faktycznego przedmiotu sprzedaży;
- 16) podpis oferenta będącego osobą fizyczną albo podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta nie będącego osobą fizyczną, na ofercie i oświadczeniach, a w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika również dołączenie pełnomocnictwa w formie pisemnej obejmującego umocowanie do złożenia oferty oraz reprezentowania mocodawcy w całym przetargu (w tym w aukcji);
- 17) dowód wpłaty **wadium** na rachunek masy upadłości oznaczony:
- nazwa dysponenta rachunku: „FM Bravo Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej”;
  - nr rachunku: **84 1020 3541 0000 5702 0380 3442**
- w wysokości **6.500.000 zł** (słownie: sześć milionów pięćset tysięcy złotych i 00/100);  
Syndyk uznaje, iż warunek określony w niniejszym punkcie jest spełniony, jeśli Syndyk bezpośrednio po otwarciu oferty potwierdzi wpływ wadium na konto wskazane powyżej;
- 18) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, iż przedmiot przetargu w zakresie dotyczącym części nieruchomości upadłego dotyczy aktywów w istotnej części objętych umowami najmu zawartymi z Ikea Industry Poland Sp. z o.o.: tj. umowa najmu z dnia 17 maja 2023 r. z późniejszymi zmianami oraz umowa najmu z dnia 1 lipca 2024 r. z późniejszymi zmianami, łącznie zwane Umowami Najmu Ikea, a ww. umowy nie wygasną z mocy prawa na skutek zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu, a zatem nabywca może wstąpić w ww. stosunki prawne i będzie wykonywał Umowy Najmu Ikea, przy czym Syndyk nie zapewnia, że umowy te będą obowiązywać na moment zawarcia umowy sprzedaży, lecz jeśli będą obowiązywać to do każdej z nich będzie mieć zastosowanie art. 678 k.c.;
- 19) oświadczenie oferenta, że:
- a) przed złożeniem oferty zapoznał się z warunkami i z treścią Umów Najmu Ikea wraz ze wszelkimi załącznikami i aneksami, a także znane mu są wszelkie stosunki faktyczne i prawne związane z ich wykonywaniem;
  - b) jest świadom treści regulacji art. 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.
- 20) oświadczenie oferenta, iż: ma świadomość i akceptuje to, że na dzień zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu Upadły nie będzie zatrudniał pracowników, którzy mogliby zostać przejęci przez nabywcę w trybie art. 23<sup>1</sup> k.p.,

- 21) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, iż stosunek zabezpieczenia należytego wykonania Umów Najmu Ikea w postaci kaucji wniesionych do Umów Najmu Ikea, (oba stosunki kaucyjne), wygasną z dniem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu, a roszczenie Najemcy o zwrot kaucji, tylko w zakresie w jakim została uiszczona po dniu ogłoszenia upadłości, zostanie zrealizowane w drodze rozliczenia kasowego na rzecz Najemcy (chyba że zaistniały/zaistnieją podstawy do zatrzymania/potrącenia kaucji w całości lub odpowiedniej części), a nabywca uprawniony i obowiązany jest do uzgodnienia kwestii ewentualnego zabezpieczenia swoich roszczeń względem Najemcy we własnym zakresie i własnym staraniem;
- 22) oświadczenie oferenta, że przed złożeniem oferty zapoznał się z warunkami i z treścią umowy dzierżawy nr 5/F/2015 z dnia 25 lutego 2015 roku, zawartej przez Upadłego z Gminą Miejską Szczytno wraz ze wszelkimi załącznikami i aneksami, a także znane mu są wszelkie stosunki faktyczne i prawne związane z jej wykonywaniem;
- 23) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i akceptuje, iż w skład przedmiotu przetargu wchodzi wyłącznie aktywa opisane w pkt I powyżej oraz że w skład przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa i rzeczy;
- 24) oświadczenie oferenta, że oszacował ryzyka związane z nabyciem przedmiotu przetargu i uwzględnił je w toku wyrażania woli nabycia przedmiotu przetargu w ramach całego przetargu, wobec czego nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz zrzeka się w stosunku do Syndyka oraz Upadłego wszelkich roszczeń z tym związanych;
- 25) oświadczenie oferenta o akceptacji przez oferenta, że w przypadku wybrania jego oferty, to Syndykowi przysługiwało będzie prawo pobrania pożytków z tytułu Umów Najmu Ikea za okres do końca miesiąca kalendarzowego, w którym zawarta zostanie umowa rozporządzająca przedmiotem przetargu, bez konieczności zwrotu jakiegokolwiek ich części na rzecz nabywcy oraz, że Syndykowi przysługiwać będzie prawo do swobodnego dysponowania wierzytelnościami z tego tytułu;
- 26) oświadczenie oferenta o akceptacji przez oferenta, że na wypadek uznania, że roszczenia wskazane w pkt 25 powyżej przeszły z mocy prawa na nabywcę przedmiotu przetargu z chwilą podpisania umowy, nabywca w ramach umowy rozporządzającej dokona przeniesienia na rzecz Syndyka (cesji) praw do żądania od Najemcy z Umów Najmu Ikea należności opisanych w pkt 25 powyżej;
- 27) oświadczenie oferenta o akceptacji przez oferenta, że (w przypadku wybrania jego oferty) pozyska własnym staraniem, a także na własny koszt i ryzyko wszelkie pozwolenia, zezwolenia i koncesje, w takim zakresie, w jakim będzie to niezbędne dla wykonywania przez niego planowanej działalności gospodarczej przy użyciu przedmiotu przetargu;

- 28) oświadczenie oferenta o akceptacji przez oferenta, że przedmiotem zbycia w odniesieniu do ruchomości będą mogły zostać objęte tylko te ruchomości, których zakres został ujęty w piśmie Syndyka do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r., z zastrzeżeniem okoliczności, o których mowa w pkt III ppkt 6;
- 29) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się przez oferenta z treścią pisma Syndyka do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r., nr pisma 556 i załącznikami do niego;
- 30) oświadczenie oferenta o:
- a) zapoznaniu się z księgami wieczystymi prowadzonymi dla nieruchomości będących przedmiotem przetargu, a o których mowa w pkt I powyżej, tj. księgami wieczystymi o nr: OL1S/00025610/6, OL1S/00030104/4, OL1S/00034369/7, OL1S/00034550/3, OL1S/00056877/1, OL1S/00065593/2 oraz aktami tych ksiąg wieczystych,
  - b) akceptacji faktu, iż udostępnione dokumenty i informacje mogą nie być kompletne, a okoliczność ta nie może być źródłem jakichkolwiek roszczeń ze strony oferenta, w tym zwłaszcza wobec Syndyka,
  - c) zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach niniejszego przetargu oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji,
  - d) zapoznaniu się z nieruchomościami (oraz działkami ewidencyjnymi) wchodzącymi w skład przedmiotu przetargu w terenie, w tym z ich usytuowaniem, przebiegiem ich granic, sąsiedztwem oraz zabudową i infrastrukturą na nich się znajdującą, w tym dotyczącą przebiegu mediów,
  - e) zapoznaniu się z informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Syndyka, a dotyczącymi aktualnego zagospodarowania nieruchomości składających się na przedmiot niniejszego przetargu, możliwości ich zagospodarowania w przyszłości oraz istnienia ograniczeń w tym zakresie,
  - f) zapoznaniu się z informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Syndyka, a dotyczącymi uwarunkowań przestrzennych i planistycznych nieruchomości wchodzących w skład niniejszego przetargu,
  - g) zapoznaniu się z informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Syndyka, a dotyczącymi możliwości zabudowy nieruchomości wchodzących w skład

niniejszego przetargu, w tym rodzaju i rozmiaru tej zabudowy, a także istniejącymi w tym zakresie ograniczeniami,

- h) zapoznaniu się z informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Syndyka, a dotyczącymi dostępu nieruchomości wchodzących w skład niniejszego przetargu do drogi publicznej i możliwości skomunikowania przedmiotu niniejszego przetargu z drogą publiczną,
  - i) zapoznaniu się z informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Syndyka, a dotyczącymi granic oraz sąsiedztwa nieruchomości wchodzących w skład przedmiotu niniejszego przetargu,
  - j) zapoznaniu się z informacjami i dokumentami udostępnionymi oferentowi we właściwych urzędach i instytucjach na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Syndyka, a dotyczącymi istnienia infrastruktury oraz naniesień, ich usytuowania, rodzaju oraz przebiegu na nieruchomościach wchodzących w skład przedmiotu niniejszego przetargu, w szczególności w zakresie doprowadzenia i przebiegu mediów na terenie nieruchomości,
  - k) zrzeczeniu się prawa do podnoszenia i wywodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka lub Upadłego z tytułu zakresu lub treści udostępnionych oferentowi informacji i dokumentów,
  - l) zrzeczeniu się prawa do zgłaszania i dochodzenia jakichkolwiek roszczeń wobec Syndyka lub Upadłego co do stanu faktycznego przedmiotu sprzedaży, nawet gdyby stan faktyczny przedmiotu sprzedaży uległ pogorszeniu, pomiędzy dniem złożenia oferty a dniem zawarcia umowy sprzedaży lub po zawarciu umowy sprzedaży;
- 31) 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 przetargu do majątku osobistego oferent winien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie potwierdzające ten stan rzeczy podpisane przez oferenta i jego małżonka (w zwykłej formie pisemnej); w przypadku nabycia przedmiotu sprzedaży do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 §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 dołączonego do oferty 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;
- 32) oświadczenie oferenta, iż pozostaje czynnym podatnikiem podatku VAT w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, a przedmiot przetargu nabywany jest w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą oraz że wskazany status oferenta jako czynnego podatnika VAT, jak i charakter nabycia jako związany z działalnością gospodarczą nabywcy zostaną utrzymane do momentu podpisania umowy rozporządzającej;
- 33) oświadczenie oferenta, iż w sytuacji wyboru jego oferty transakcja zostanie opodatkowana przy braku zastosowania wyłączenia zawartego art. 6 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług;
- 34) oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na to, by wszelkie korzyści, ciężary, ryzyka i niebezpieczeństwa związane z przedmiotem przetargu przeszły na nabywcę z momentem podpisania umowy sprzedaży, z zastrzeżeniem pkt XI ppkt 25 powyżej;
- 35) tłumaczenia przysięgłe wszelkich dokumentów załączanych do oferty, a sporządzonych w języku innym niż polski; sama zaś oferta i wszelkie oświadczenia do niej dołączone muszą być sporządzone w języku polskim;
- 36) oświadczenie oferenta, że oferta jest składana na czas prowadzenia tego postępowania przetargowego i nie jest ograniczona żadnym innym terminem;
- 37) jasne i bezwarunkowe oświadczenia i twierdzenia; oferta nie może być warunkowa lub wariantowa;
- 38) oświadczenie oferenta o akceptacji przez oferenta, że (w przypadku wybrania jego oferty) zobowiązuje się dokonać odbioru całego przedmiotu umowy najpóźniej w akcie notarialnym obejmującym zbycie przedmiotu przetargu, chyba że Syndyk wyrazi zgodę na późniejszy odbiór przedmiotu umowy;
- 39) oświadczenie oferenta, że (w przypadku wybrania jego oferty) bezwarunkowo i nieodwołalnie zrzeka się wobec Tycjana Saltarskiego jako osoby fizycznej oraz Tycjana Saltarskiego jako Syndyka Masy Upadłości spółki pod firmą „FM Bravo” sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Olsztynie wszelkich roszczeń mogących oferentowi jako nabywcy przysługiwać na gruncie umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub w związku ze zdarzeniami związanymi z umową sprzedaży, tak w ramach reżimu kontraktowego, deliktowego, jak również bezpodstawnego wzbogacenia oraz prawa dochodzenia ww. roszczeń;



- 40) zobowiązanie się oferenta do złożenia oświadczeń z powyższych ustępów, punktów i liter także w umowie sprzedaży, chyba, że Syndyk wyrazi zgodę na pominięcie w umowie poszczególnych oświadczeń.
- XII. Jeżeli oferta danego oferenta nie będzie spełniała choćby jednego z warunków formalnych, o których mowa w pkt XI powyżej, lub zostanie złożona z przekroczeniem terminu, o którym mowa w pkt VII powyżej, oferent nie zostanie dopuszczony do przetargu, w tym do aukcji, o której mowa w pkt XIII poniżej.
- XIII. **Jeżeli przynajmniej dwie złożone oferty spełniają warunki formalne przewidziane w pkt XI powyżej i zostały złożone z zachowaniem terminu, o którym mowa w pkt VII powyżej, Syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród tych oferentów na następujących warunkach:**
- 1) cenę wywoławczą podczas aukcji będzie stanowić najwyższa cena zaproponowana przez oferentów dopuszczonych do licytacji, a zawarta w ich ofertach, o których mowa w pkt XI powyżej;
  - 2) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant)łoży ofertę korzystniejszą;
  - 3) licytacja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją Syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym że podwyższenie ceny nie może być mniejsze niż wynosi ustalona w ppkt 4) poniżej kwota postąpienia;
  - 4) **postąpienie** w licytacji ustala się na kwotę nie mniejszą niż **100.000,00,- zł** (słownie: sto tysięcy złotych 00/100);
  - 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 zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem);
  - 6) jeżeli po rozpoczęciu aukcji żaden z oferentów dopuszczonych do licytacji nie zaoferuje skutecznie ceny wyższej od ceny wywoławczej, o której mowa w ppkt 1) powyżej, Syndyk udzieli przybicia na rzecz tego z oferentów dopuszczonych do licytacji, który przedstawił najwyższą oferowaną cenę zawartą w ofercie, o której mowa w pkt XI powyżej. W przypadku gdy dwie lub więcej ofert pisemnych równocześnie będą zawierały najwyższą cenę 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.

- XIV. Jeżeli tylko jedna oferta będzie spełniała warunki formalne dopuszczenia do licytacji, Syndyk udzieli jej przyzbycia.
- XV. Wybór oferty przez Syndyka jest prawnie skuteczny po zatwierdzeniu go przez Sędziego – Komisarza.
- XVI. Otwarcie ofert nastąpi na posiedzeniu jawnym w Sądzie Rejonowym w Olsztynie, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Dworcowa 3, 10-443 Olsztyn **w dniu: 9 czerwca 2026 roku o godz.: 11:00, w sali nr: 14.** Oferty złożone do Kancelarii Notarialnej, o której mowa w pkt VII powyżej, będą przedmiotem procedowania w trakcie w/w posiedzenia, w którym uczestniczyć mogą poszczególni oferenci lub ich należycie umocowani reprezentanci.
- XVII. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany jest **w nieprzekraczalnym terminie czterech miesięcy** od dnia prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferty zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (sporządzonego przez notariusza wybranego przez Syndyka), przy czym cena wynikająca z przyjętej oferty będzie przyjmowana jako cena netto sprzedaży, a tym samym w odniesieniu do:
- 1) aktywów podlegających zwolnieniu od podatku VAT, podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych;
  - 2) aktywów podlegających opodatkowaniu podatkiem VAT, cena podlegać będzie powiększeniu o podatek VAT, którego stawka w dniu formułowania warunków przetargu wynosi 23%;
- Syndyk na pisemny wniosek oferenta złożony po opublikowaniu ogłoszenia o przetargu, w terminie 14 dni prześle na adres mailowy oferenta wykaz aktywów objętych przetargiem ze wskazaniem zasad opodatkowania/zwolnienia od podatku VAT.
- XVIII. Ceny jednostkowe poszczególnych aktywów składających się na przedmiot przetargu (do ujęcia w umowie sprzedaży) zostaną wskazane wyłącznie przez Syndyka, przy uwzględnieniu i odpowiednim stosowaniu proporcji w jakiej pozostają wartości (zgodnie z opisem i oszacowaniem oraz pismem Syndyka do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.) poszczególnych aktywów objętych zbyciem do sumy wartości (zgodnie z opisem i oszacowaniem oraz pismem Syndyka do Sędziego Komisarza z dnia 12 marca 2026 r.) wszystkich aktywów objętych zbyciem;
- XIX. Wadium zostanie niezwłocznie zwrócone oferentom po przeprowadzeniu przetargu (aukcji), a wadium wygrywającego oferenta zostanie zaliczone na poczet ceny sprzedaży przedmiotu przetargu, z zastrzeżeniami wynikającymi z pkt XXI.
- XX. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest uiścić pełną cenę (**powiększoną o podatek VAT**, w zakresie w jakim sprzedaż poszczególnych aktywów podlegać będzie

opodatkowaniu podatkiem VAT), pomniejszoną o kwotę uiszczzonego wadium, przed podpisaniem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w pkt XI ppkt 17 powyżej, **najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia zobowiązującej umowy sprzedaży** (warunek uznaje się za spełniony wyłącznie w przypadku wpływu ww. kwoty na rachunek bankowy najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia zobowiązującej umowy sprzedaży - nie spełnia warunku polecenie zapłaty). Jednocześnie wyłączone są wszelkie inne, poza wskazanym w zdaniu poprzednim, sposoby wygaśnięcia zobowiązania z tytułu uregulowania ceny sprzedaży, w tym wyłączone jest prawo potrącania wierzytelności.

XXI. Wadium wpłacone przez wygrywającego oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości (bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń w tym zakresie przez Syndyka) w przypadkach, gdy:

- 1) wygrywający oferent nie wpłaci całości ceny sprzedaży w sposób i w terminie wskazanym w pkt XX powyżej, lub
- 2) wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży (lub nie stanie do umowy) w terminie, o którym mowa w pkt XVII powyżej i XXIV poniżej, lub
- 3) Syndyk odstąpi od podpisania umowy sprzedaży przewidzianej warunkami niniejszego przetargu z uwagi na naruszenie przez wygrywającego oferenta w jakikolwiek sposób warunków przetargu lub z przyczyn leżących po stronie oferenta;

XXII. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 Prawa upadłościowego).

XXIII. Koszty zawarcia umów przewidzianych warunkami niniejszego przetargu ponosi w całości wygrywający oferent (kupujący).

XXIV. Syndyk zastrzega sobie prawo do wskazania:

- notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa sprzedaży przewidziana warunkami niniejszego przetargu oraz
- dokładnego (konkretnego) terminu zawarcia umowy sprzedaży (terminu zawarcia aktu notarialnego), który będzie przypadał w terminie czterech miesięcy, o którym w pkt XVII powyżej,

o czym zawiadomi (wyznaczy termin aktu notarialnego) z co najmniej czternastodniowym wyprzedzeniem poprzez wysłanie zawiadomienia na adres poczty elektronicznej oferenta wynikający ze złożonej oferty.

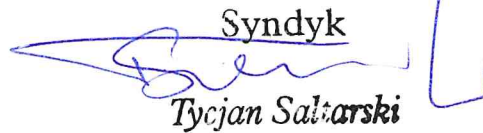
XXV. Wygrywający oferent, w odniesieniu do aktywów podlegających zwolnieniu od podatku VAT zobowiązany jest do uiszczenia na rachunek kancelarii notarialnej, o której mowa w pkt XXIV powyżej, najpóźniej w dniu poprzedzającym wyznaczony termin zawarcia zobowiązującej

umowy sprzedaży, kwoty odpowiadającej wskazanej przez notariusza wysokości podatku od czynności cywilnoprawnych związanego ze sprzedażą danego aktywa.

XXVI. Syndyk zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyn, do:

- 1) odstąpienia od przetargu (aukcji);
- 2) zamknięcia przetargu (aukcji) bez wyboru którejkolwiek z ofert.

XXVII. W sprawach nie uregulowanych niniejszym postanowieniem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo upadłościowe.

  
Syndyk  
*Tycjan Saltarski*