

**TYCJAN SALTARSKI**  
**KANCELARIA DORADCY RESTRUKTURYZACYJNEGO**

---

Warszawa, dnia 22 października 2024 roku

KI1L/GUp/23/2023

**WARUNKI PRZETARGU**  
**na sprzedaż przedsiębiorstwa**  
**spółki działającej pod firmą Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. w upadłości**

- I. Przedmiot przetargu (aukcji) obejmuje zbycie:
- 1) przedsiębiorstwa spółki działającej pod firmą Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. w upadłości, obejmującego aktywa określone i wycenione w opisie i oszacowaniu z dnia 23 listopada 2023 roku, sporządzonym przez dr hab. Andrzeja Zalewskiego w postaci:
    - a) prawa własności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 50 112 m<sup>2</sup>, położonej w województwie świętokrzyskim, w powiecie kieleckim, w miejscowości Chrusty, składającej się z dz. ew. nr 907/3 oraz 907/4, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1L/00059935/8,
    - b) prawa własności nieruchomości zabudowanej o powierzchni 27 765 m<sup>2</sup>, położonej w województwie świętokrzyskim, w powiecie kieleckim, w miejscowości Chrusty, składającej się z dz. ew. nr 907/5 oraz 907/6, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KI1L/00136856/4,
    - c) ruchomości: ujęte w Załączniku nr 2, (w tym w załącznikach 2A i 2B) do opisu i oszacowania, obejmujące w szczególności następujące ruchomości:
      - (i) ok. 112 pozycji ruchomości z grupy „inwentarz żywy”, tj. ryby słodkowodne i morskie, konie itd.,
      - (ii) ok. 11 pozycji ruchomości z grupy „samochody/pojazdy”, tj. samochody, ładowarki, itp.,
      - (iii) ok. 17 pozycji ruchomości z grupy wyposażenie „pokoi hotelowych-Świętokrzysko-domki”, tj. łóżka, krzesła, szafki na buty itp.,

---

Kancelaria w Warszawie  
Aleja Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27  
02-797 Warszawa  
e-mail: [kancelaria@saltarski.com](mailto:kancelaria@saltarski.com)  
tel.: (22) 185 51 60

  
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

(iv) ok. 20 pozycji ruchomości z grupy wyposażenie „pokoi hotelowych-Polanika-aneksy”, tj. łóżka, krzesła, szafki na buty itp.,

(v) oraz ok. 617 pozostałych pozycji ruchomości, tj. sprzęt gastronomiczny, rehabilitacyjny, biurowy i IT, akwaria, itd,

d) prawa i obowiązki wynikające z umowy związanej z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa, tj. umowy dzierżawy przedsiębiorstwa Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. z dnia 14 września 2022 roku, zawartej przed Notariuszem Michałem Lorencem, Rep. A nr 4337/2022 (dalej „Umowa Dzierżawy”), z Komplex Świętokrzyska Polana sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej „Dzierżawca”), wraz załącznikami oraz aneksem,

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 Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (nr zlec. I/23/08/31/08),

2) Załącznik nr 1 do Opisu i oszacowania składnika mienia wchodzącego w skład Przedsiębiorstwa Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. w upadłości – Wycena nieruchomości (nr zlec. I/23/08/31/08),

3) Załącznik nr 2 do Opisu i oszacowania składnika mienia wchodzącego w skład Przedsiębiorstwa Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. w upadłości – Wycena ruchomości (nr zlec. I/23/08/31/08) wraz z załącznikami 2A i 2B,

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 do wglądu w Sądzie Rejonowym w Kielcach, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce. 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, w tym zwłaszcza wierzytelności względem Komplex Świętokrzyska Polana sp. z o.o. z tytułu Umowy Dzierżawy;

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 Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. oraz wszystkich wierzytelności zgłoszonych w postępowaniu upadłościowym Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. określonych czynności prawnych;

4) wszelkie ruchomości, które zostaną zbyte, utracone lub zniszczone po dniu złożenia niniejszego wniosku;

5) pozycje ruchomości z grupy „inwentarz żywy”, które padły po dniu złożenia niniejszego wniosku;

6) ruchomości, objęte Załącznikami nr 2C, 2D, 2E i 2F do Załącznika nr 2 do Opisu i oszacowania składnika mienia wchodzącego w skład Przedsiębiorstwa Kompleks Świętokrzyska Polana sp. z o.o. w upadłości – Wycena ruchomości (nr zlec. I/23/08/31/08), tj. zbyte przez Upadłego pojazdy w postaci Citroen Jumper, nr rej. TKI 2447 C, rok produkcji 2007, Opel Insignia, nr rej. TKI 73579, rok produkcji 2010, Mazda CX-5, nr rej. TK 7219N, rok produkcji 2015, Ford Focus, nr rej. TK0819L, rok produkcji 2013;

7) pozycje ruchomości z grupy „inwentarz żywy”, które padły po sporządzeniu opisu i oszacowania: Goliat Tygrysi – nr inw. 738 oraz Wałach Błagier – nr inw. 101;

8) wszelkie inne aktywa w postaci ruchomości objętych opisem i oszacowaniem, 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 – 3 oraz dodatkowo w pkt 6 i 7 powyżej nie spowodują zastosowania trybu pomniejszenia ceny, o którym mowa w pkt III ppkt 8 powyżej.

V. **Cena wywoławcza** wynosi: **17.200.000,00 zł** ( słownie: siedemnaście milionów dwieście tysięcy złotych i 00/100) **netto**.



VI. Zasady opodatkowania transakcji będzie kształtowała indywidualna interpretacja podatkowa, wydana na stosowny wniosek Syndyka. Stanowisko Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, o którym mowa powyżej, będzie uznawane jako ostatecznie kształtujące zasady opodatkowania sprzedaży aktywów objętych niniejszym przetargiem w kontekście podlegania przepisom ustawy o podatku od towarów i usług. W sytuacji gdy z uzyskanej interpretacji indywidualnej będzie wynikało, że:

1) zbycie przedmiotu przetargu nie będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, albowiem stosownie do interpretacji przedmiot transakcji stanowi przedsiębiorstwo lub zorganizowaną część przedsiębiorstwa, to wówczas cena sprzedaży wynikająca z przyjętej oferty, będzie podlegać zapłacie do masy upadłości, zaś transakcja zbycia -jako dokonywana w ramach czynności sprzedaży, podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych,

2) zbycie przedmiotu przetargu będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, albowiem stosownie do interpretacji jej przedmiot nie zostanie uznany za przedsiębiorstwo lub zorganizowaną część przedsiębiorstwa, to wówczas ustala się, że cena sprzedaży wynikająca z przyjętej oferty, będzie miała charakter ceny netto, a sprzedaż praw do każdej z nieruchomości objętych przedmiotem przetargu będzie podlegać opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23 %, zaś sprzedaż wszystkich ruchomości objętych przedmiotem przetargu podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23 %,

i w tym zakresie strony (w tym nabywca jako czynny podatnik vat), złożą stosowne oświadczenia w ramach umowy sprzedaży – przewidziane m. in. w art. 43 ust. 11 ustawy o podatku od towarów i usług (w tym co do rezygnacji ze zwolnienia od podatku VAT w zakresie nabycia nieruchomości).

VII. **Zainteresowani powinni składać oferty w terminie do dnia 10 stycznia 2025 roku**, w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Syndyka w ogłoszeniu o przetargu tj. **w Kancelarii Notarialnej Julita Borkowska, Jakub Skoczylas s.c.**, Al. Komisji Edukacji Narodowej 53 lok. U1, 02-797 Warszawa lub przesać 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: **„KI1L/GUp/23/2023”**, a także umieścić w sposób wyraźny dopisek **„Oferta na przetarg dot. przedsiębiorstwa Kompleks Świętokrzyska Polana 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 XXIII 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;
- 8) 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;
- 9) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z warunkami przetargu (aukcji), spełnia jego warunki oraz w pełni i bez zastrzeżeń je akceptuje;
- 10) oświadczenie oferenta o zobowiązaniu się do pokrycia wszelkich podatków, opłat i kosztów związanych z nabyciem przedmiotu przetargu – w przypadku wyboru jego oferty;
- 11) 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;
- 12) oświadczenie oferenta o zapoznaniu się ze stanem prawnym i faktycznym oferowanego przedmiotu sprzedaży oraz jego wyceną;
- 13) oświadczenie oferenta o akceptowaniu bez zastrzeżeń stanu prawnego przedmiotu sprzedaży;
- 14) oświadczenie oferenta o akceptowaniu bez zastrzeżeń stanu faktycznego przedmiotu sprzedaży;
- 15) 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);
- 16) dowód wpłaty **wadium** na rachunek masy upadłości oznaczony:
  - nazwa dysponenta rachunku: „KOMPLEKS ŚWIĘTOKRZYSKA POLANA SP. Z. O.O. W UPADŁOŚCI”;
  - nr rachunku: „KOMPLEKS ŚWIĘTOKRZYSKA POLANA SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI” PKO Bank Polski S.A., 86 1020 1169 0000 8302 0864 0213,w wysokości **1.700.000,00 zł** (słownie: jeden milion siedemset 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;



17) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, iż przedmiot przetargu dotyczy aktywów skomercjalizowanych, tj. nieruchomości i ruchomości będących przedmiotem:

- a) Umowy Dzierżawy, a ww. umowa nie wygaśnie z mocy prawa na skutek zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu, a zatem nabywca może wstąpić w ww. stosunek dzierżawy i będzie wykonywał Umowę Dzierżawy, przy czym Syndyk nie zapewnia, że umowa ta będzie obowiązywać na moment zawarcia umowy sprzedaży, lecz jeśli będzie obowiązywać to będzie mieć do niej zastosowanie art. 678 k.c.;

18) oświadczenie oferenta, że:

- a) przed złożeniem oferty zapoznał się z warunkami i z treścią Umowy Dzierżawy wraz ze wszelkimi załącznikami i aneksem, a także znane mu są wszelkie stosunki faktyczne i prawne związane z jej wykonywaniem;
- b) akceptuje fakt, iż w sytuacji wypowiedzenia Umowy Dzierżawy przez nabywcę przed dniem 30 września 2025 roku nabywca może być pociągnięty do odpowiedzialności odszkodowawczej przez Syndyka, w sytuacji gdy z uwagi na dokonanie wypowiedzenia przez nabywcę, w stosunku do Syndyka zostaną zgłoszone roszczenia przez Dzierżawcę;
- c) jest świadom treści regulacji art. 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.

19) oświadczenie oferenta, iż:

- a) ma świadomość i akceptuje to, że przed zawarciem Umowy Dzierżawy Upadły zatrudnił pracowników, którzy w związku z zawarciem Umowy Dzierżawy zostali przejęci przez Dzierżawcę w trybie art. 23<sup>1</sup> k.p.,
- b) posiada świadomość co do zasadniczych warunków pracy wynikających ze stosunków pracy łączących Upadłego i jego pracowników, w tym uprawnień pracowników z nich wynikających,
- c) ma świadomość i godzi się na to, że w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Dzierżawy po nabyciu przedmiotu przetargu, na zasadzie art. 678 k.c. w zw. z art. 23<sup>1</sup> k.p. wstąpi po stronie pracodawcy w stosunki pracy w trybie art. 23<sup>1</sup> k.p. i znany jest mu jako nabywcy sposób uregulowania wzajemnych praw i obowiązków stron Umowy Dzierżawy po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, w sytuacji zwrotnego przejęcia przez nabywcę pracowników,
- d) z tytułu lub w związku z przejęciem pracowników, nie będzie wysuwał wobec Syndyka lub Upadłego żadnych roszczeń, a ewentualne roszczenia będzie kierował wyłącznie wobec Dzierżawcy;

- 20) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, iż stosunek zabezpieczenia należytego wykonania Umowy Dzierżawy w postaci kaucji wniesionej do Umowy Dzierżawy, tj. stosunek kaucyjny, wygasa z dniem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu, a roszczenie Dzierżawcy o zwrot kaucji, w zakresie w jakim została uiszczona po dniu ogłoszenia upadłości Kompleks, zostanie zrealizowane przez Kompleks w drodze rozliczenia kasowego na rzecz Dzierżawcy (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 Dzierżawcy we własnym zakresie i własnym staraniem;
- 21) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i godzi się na to, w przypadku wyboru oferty oferenta, w umowie sprzedaży cena sprzedaży przedmiotu przetargu zostanie określona w następujący sposób:
- a) cena netto praw do nieruchomości objętej KW nr KI1L/00059935/8 zostanie określona na poziomie 47,21% ceny netto wynikającej z przyjętej oferty,
  - b) cena netto praw do nieruchomości objętej KW nr KI1L/00136856/4 zostanie określona na poziomie 32,17% ceny netto wynikającej z przyjętej oferty,
  - c) cena netto łączna wszystkich ruchomości objętych przetargiem zostanie określona na poziomie 20,62 % ceny netto wynikającej z przyjętej oferty, zaś cena poszczególnych ruchomości w przypadku podjęcia decyzji przez Syndyka o ustalaniu takich cen będzie wynikała ze stosunku proporcji wartości danej ruchomości wynikającej z opisu i oszacowania do wartości wszystkich sprzedawanych ruchomości wynikającej z opisu i oszacowania, przy czym Syndyk może ceny poszczególnych ruchomości ustalać do każdej z ruchomości objętej zbyciem lub tylko niektórych z nich, a powyższe stanowi uprawnienie Syndyka, z którego nie będzie zobowiązany korzystać;
- 22) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i akceptuje, iż w skład przedmiotu przetargu wchodzi wyłącznie aktywa Kompleks opisane w pkt I ppkt 1 powyżej oraz że w skład przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa i rzeczy w tym w szczególności nieruchomości, ruchomości, wierzytelności czy środki pieniężne, a także wszelkie wierzytelności i roszczenia przysługujące Upadłemu i masie upadłości istniejące na dzień złożenia przez Syndyka wniosku o zatwierdzenie warunków przetargu oraz wszelkie wierzytelności i roszczenia, które powstaną po tym dniu, a przed zawarciem umowy rozporządzającej przedmiotem przetargu, w szczególności w skład przedmiotu przetargu nie wchodzi wierzytelności wynikające z Umowy Dzierżawy, a powstałe do dnia podpisania umowy sprzedaży, nawet jeśli termin ich wymagalności przypadać będzie już po zawarciu umowy sprzedaży;



- 23) oświadczenie oferenta, że ma świadomość i akceptuje, iż sytuacje opisane w pkt III ppkt 1 – 3 oraz dodatkowo w pkt III ppkt 6 i 7 powyżej nie spowodują zastosowania trybu pomniejszenia ceny sprzedaży, o którym mowa w pkt III ppkt 8 powyżej;
- 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 Umowy Dzierżawy 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 (w przypadku wybrania jego oferty) Syndykowi przysługiwało będzie uprawnienie do rozliczenia z Dzierżawcą jego zobowiązań w zakresie ochrony ubezpieczeniowej, określonych w Umowie Dzierżawy (tj. zobowiązania Dzierżawcy do zwrotu na rzecz Wydierżawiającego kosztów związanych z wykupem i posiadaniem polis ubezpieczeniowych, na warunkach określonych w Umowie Dzierżawy), w zakresie wszelkich kosztów poniesionych przez Syndyka w zakresie ochrony ubezpieczeniowej do dnia zawarcia umowy rozporządzającej przedmiotem przetargu;
- 27) oświadczenie oferenta o akceptacji przez oferenta, że na wypadek uznania, że roszczenia wskazane w pkt 25 i 26 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 Dzierżawcy należności opisanych w pkt 25 i 26 powyżej;
- 28) 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 jest to niezbędne dla wykonywania przez niego planowanej działalności gospodarczej przy użyciu przedmiotu przetargu;
- 29) oświadczenie oferenta o:
- a) zapoznaniu się z księgami wieczystymi prowadzonymi dla nieruchomości, o których mowa w pkt I ppkt 1 powyżej, tj. księgami wieczystymi o nr KI1L/00059935/8 oraz nr KI1L/00136856/4 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 wchodzącymi w skład przedmiotu przetargu w terenie, w tym z ich usytuowaniem, przebiegiem ich granic, sąsiedztwem oraz 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, jej 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;
- 30) 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;
- 31) 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;
- 32) oświadczenie oferenta, iż w sytuacji wyboru jego oferty:
- a) akceptuje, by sprzedaż aktywów objętych niniejszym przetargiem została opodatkowana podatkiem właściwym wedle stanowiska Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, które zapadnie w wyniku rozpoznania wniosku Syndyka o wydanie indywidualnej interpretacji podatkowej w przedmiocie podlegania zbycia przedmiotu przetargu ustawie o podatku od towarów i usług, z perspektywy zbycia



przedmiotu przetargu jako przedsiębiorstwa, względnie zorganizowanej części przedsiębiorstwa,

b) stanowisko Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej, o którym mowa powyżej, będzie uznawał jako ostatecznie kształtujące zasady opodatkowania sprzedaży aktywów objętych niniejszym przetargiem (akceptuje brak składania odwołań, jak i innych środków zaskarżenia),

c) oraz w sytuacji uznania przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej w stanowisku, o którym mowa powyżej, istnienia podstaw opodatkowania (braku przesłanek do niepodlegania) sprzedaży aktywów objętych niniejszym przetargiem podatkiem VAT:

- kwota wynikająca z oferty pisemnej złożonej w przetargu, jak i kwota wynikająca z ofert składanych w toku aukcji winna być traktowana jako kwota netto (nie zawierająca podatku VAT), zatem przed zawarciem aktu notarialnego oferent zobowiązuje się niezależnie od zapłaty ustalonej ceny netto, również do zapłaty całości kwoty podatku VAT od tak ustalonej ceny netto w stawce 23%,

- stawka podatku VAT dla:

(i) nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KI1L/00059935/8 wyniesie 23 % lub taką wartość jaka będzie wynikała na moment sprzedaży z przepisów prawa odnoszących się do tego rodzaju transakcji,

(ii) nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KI1L/00136856/4, wyniesie 23 % lub taką wartość jaka będzie wynikała na moment sprzedaży z przepisów prawa odnoszących się do tego rodzaju transakcji,

(iii) ruchomości wyniesie 23 % lub taką wartość jaka będzie wynikała na moment sprzedaży z przepisów prawa odnoszących się do tego rodzaju transakcji,

- zobowiązuje się w umowie sprzedaży jako czynny podatnik VAT złożyć wraz z Syndykiem oświadczenie, że rezygnuje w zakresie nabycia nieruchomości ze zwolnienia z podatku VAT i wybiera opodatkowanie transakcji podatkiem VAT w stawce 23 %,

d) oraz w sytuacji nieistnienia podstaw opodatkowania (istnienia przesłanek do niepodlegania) sprzedaży aktywów objętych niniejszym przetargiem podatkiem VAT, kwota wynikająca z przyjętej oferty winna być traktowana jako cena podlegająca w pełnej kwocie wpłacie na rachunek bankowy masy upadłości, a podstawą ustalenia i pobrania przez notariusza podatku od czynności cywilnoprawnych będzie stanowić cena sprzedaży, przy czym podstawa ustalenia i pobrania podatku nie będzie niższa niż wartość rynkowa przedmiotu przetargu;

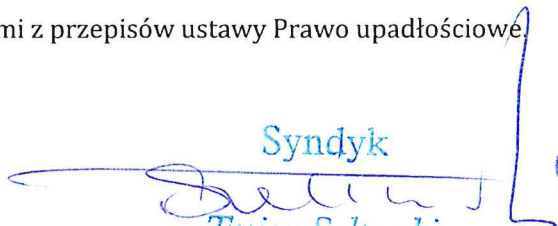
- e) oraz w sytuacji nieistnienia podstaw opodatkowania (istnienia przesłanek do niepodlegania) sprzedaży aktywów objętych niniejszym przetargiem podatkiem VAT, zobowiązuje się najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie umowy sprzedaży uiszczyć w pełnej wysokości na rachunek bankowy notariusza przed którym ma być zawarta umowa sprzedaży, kwotę podatku od czynności cywilnoprawnych z tytułu nabycia przedmiotu przetargu;
- 33) 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 i 26 powyżej;
- 34) 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;
- 35) oświadczenie oferenta, że oferta jest składana na czas prowadzenia tego postępowania przetargowego i nie jest ograniczona żadnym innym terminem;
- 36) jasne i bezwarunkowe oświadczenia i twierdzenia; oferta nie może być warunkowa lub wariantowa;
- 37) 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;
- 38) 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 „Kompleks Świętokrzyska Polana” sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie 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;
- 39) 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 **150.000,00,- zł** (słownie: sto pięćdziesiąt 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 przybicia.
- 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 Kielcach, V Wydział Gospodarczy Sekcja ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce **w dniu 15 stycznia 2025 roku o godz. 14:00, w sali nr XXV.**



- 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), w ramach której cena sprzedaży w przypadku:
- 1) potraktowania tej transakcji w interpretacji podatkowej, o której mowa w pkt VI ppkt 1 powyżej jako zbycie przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa, zostanie ukształtowana jako zaoferowana cena sprzedaży netto, a transakcja ta -jako dokonywana w ramach czynności sprzedaży, podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych;
  - 2) uznania w interpretacji podatkowej, o której mowa w pkt VI ppkt 2 powyżej, iż przedmiotowa transakcja zbycia nie ma za przedmiot przedsiębiorstwa ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa zostanie ukształtowana jako zaoferowana cena sprzedaży netto, podlegająca powiększeniu o podatek VAT, którego stawka w dniu formułowania warunków przetargu wynosi 23%;
- XVIII. 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 XIX.
- XIX. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany jest uiścić pełną cenę (**powiększoną o podatek VAT**, jeśli sprzedaż podlegać będzie opodatkowaniu podatkiem VAT) za cały przedmiot przetargu, pomniejszoną o kwotę uiszczanego wadium, przed podpisaniem umowy sprzedaży, wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Komplex wskazany w pkt XI ppkt 16 powyżej, **najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży** (warunek uznaje się za spełniony wyłącznie w przypadku wpływu ww. kwoty na rachunek bankowy najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia 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.
- XX. Wadium wpłacone przez wygrywającego oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości Komplex (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 XIX powyżej, lub
  - 2) wygrywający oferent nie zawrze umowy sprzedaży (lub nie stanie do umowy) w terminie, o którym mowa w pkt XVII powyżej i XXIII 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;
- XXI. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 Prawa upadłościowego).
- XXII. Koszty zawarcia umów przewidzianych warunkami niniejszego przetargu ponosi w całości wygrywający oferent (kupujący).
- XXIII. Syndyk zastrzega sobie prawo do wskazania:
- notariusza, przed którym zostanie zawarta umowa 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.
- XXIV. Wygrywający oferent, w sytuacji gdy zgodnie z pkt VI ppkt 1 powyżej zbycie przedmiotu przetargu zostanie potraktowane jako zbycie przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa, która to czynność podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, zobowiązany jest do uiszczenia na rachunek kancelarii notarialnej, o której mowa w pkt XXIII powyżej, najpóźniej w dniu poprzedzającym wyznaczony termin zawarcia umowy sprzedaży, kwoty odpowiadającej wskazanej przez notariusza wysokości podatku od czynności cywilnoprawnych związanego ze sprzedażą przedmiotu przetargu.
- XXV. Syndyk zastrzega sobie prawo, bez podania przyczyn, do:
- 1) odstąpienia od przetargu (aukcji);
  - 2) zamknięcia przetargu (aukcji) bez wyboru którejkolwiek z ofert.
- XXVI. W sprawach nie uregulowanych niniejszym postanowieniem stosuje się przepisy kodeksu cywilnego z modyfikacjami wynikającymi z przepisów ustawy Prawo upadłościowe.

Syndyk  
  
Tycjan Saltarski