

WARUNKI PRZETARGU
na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz ruchomości
wchodzących w skład masy upadłości PUSIH sp. z o. o. w upadłości
z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu („**Przedmiot przetargu**”) jest:
 - a) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Jastrzębiej Górze przy ul. Kuracyjnej 6 składającej się – stosownie do aktualnych oznaczeń w ewidencji gruntów - z działek ewidencyjnych nr 95/2, 120/6, 386, 387, 388, 389, 390, 391 (obręb 0017 Jastrzębia Góra) oraz działki ewidencyjnej 21/2 (obręb 0021 Jastrzębia Góra) o łącznej powierzchni 1,6432 HA, dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr GD2W/00008711/7, zabudowanej m. in. siedmiokondygnacyjnym budynkiem hotelowym („**Nieruchomość**”), ujętej w spisie inwentarza sporządzonym przez Syndyka **w pozycji 2.1;**
 - b) ruchomości ujętych w spisie inwentarza sporządzonym przez Syndyka **w pozycjach od 1.1 do 1.9 oraz od 1.12 do 1.15 („Ruchomości”).**
2. Przedmiot przetargu został opisany i wyceniony w operacie szacunkowym Nieruchomości („**Operat szacunkowy**”) oraz w opinii o wartości ruchomości należących do spółki PUSIH sp. z o. o. w upadłości („**Opinia**”) sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Zalewskiego według stanu na dzień 12 listopada 2024 r. i złożonych do akt postępowania w dniu 12 stycznia 2025 r. Operat szacunkowy i Opinia są dostępne do wglądu w aktach sprawy sygn. akt: WA1M/GUp/30/2022 oraz w Kancelarii Syndyka Tycjana Saltarskiego – Al. Komisji Edukacji Narodowej 55 lok. 27, 02-797 Warszawa w godz. 8.00 – 15.00. Operat szacunkowy i Opinia mogą być udostępnione przez Syndyka również w formie skanu za pośrednictwem poczty e-mail lub usługi „Dropbox”. Syndyk udostępnia Operat szacunkowy i Opinię po złożeniu przez zainteresowanego oświadczenia o poufności, o treści i formie określonej przez Syndyka.
3. W skład Przedmiotu przetargu nie wchodzi żadne inne prawa/rzeczy niż te wyżej wymienione. W szczególności w skład Przedmiotu przetargu nie wchodzi hale namiotowe znajdujące się na Nieruchomości i opisane w Operacie szacunkowym oraz prawa i obowiązki ze stosunków kaucyjnych (w tym kaucje zabezpieczające roszczenia Upadłego ze stosunków najmu/dzierżawy) istniejących w dacie przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu.
4. Jeśli w dniu przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu Nieruchomość lub Ruchomości będą wykorzystywane 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 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 **38 531 399,40 zł brutto (trzydzieści osiem milionów pięćset trzydzieści jeden tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć i 40/100 złotych)**, w tym:
 - a. cena prawa użytkowania wieczystego **Nieruchomości** w kwocie **38 508 974,34 zł brutto**,
 - b. cena praw własności **Ruchomości** w kwocie **22 425,06 zł brutto**.
2. Sprzedaży Przedmiotu przetargu jest opodatkowana podatkiem VAT w następujący sposób:
 - a. sprzedaż działek ewidencyjnych nr 95/2, 120/6, 386, 387, 388, 389 i 390 o wartości rynkowej w kwocie 38 065 242,00 zł podlega zwolnieniu z podatku VAT na zasadzie art. 43 ust. 1 pkt 10 w związku z art. 29 ust. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
 - b. sprzedaż działki ewidencyjnej nr 21/2 o wartości rynkowej 11 100,00 zł oraz działki ewidencyjnej nr 391 o wartości rynkowej 349 658,00 zł podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 23%;
 - c. sprzedaż Ruchomości ujętej w spisie inwentarza w poz. 1.8 o wartości rynkowej 1 478,00 zł podlega opodatkowaniu podatkiem VAT w stawce 8%, natomiast sprzedaż pozostałych Ruchomości o łącznej wartości rynkowej 16 934,00 zł podlega 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. Oferty należy składać w formie pisemnej do dnia [_____] na adres: Sąd Rejonowy w Kielcach V Wydział Gospodarczy Sekcja dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, ul. Warszawska 44; 25-312 Kielce. Decydująca jest data wpływu oferty do sądu. Oferta, która wpłynęła do sądu po terminie nie będzie rozpatrywana.
5. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do wskazanego sądu wraz z podaniem sygnatury akt KI1L/GUp/20/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA w postępowaniu upadłościowym PUSIH sp. z o. o. i zawierać dokładne oznaczenie składającej 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 ceną 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, w szczególności podatku od czynności cywilnoprawnych;
 - 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 i Opinią i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - 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 iż jest mu wiadomym, że Sąd Rejonowy w Gdyni VI Wydział Gospodarczy w sprawie z powództwa Poltur Polska sp. z o. o. z siedzibą w Jeleniej Górze przeciwko Upadłemu o przywrócenie posiadania Nieruchomości (VI GC 652/22) postanowieniem z dnia 14 lipca 2022 r. udzielił zabezpieczenia roszczeń powoda ustanawiając zakaz zbywania Nieruchomości oraz ruchomości, który został uchylony postanowieniem z dnia 04 marca 2025 r., wobec czego umowa przenosząca prawa do
-

Przedmiotu przetargu może być zawarta po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiocie uchylenia zabezpieczenia i w braku innych decyzji sądu uniemożliwiających zawarcie ważnej umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu;

- r) 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;
 - zapoznaniu się przez oferenta z wszelkimi informacjami i dokumentami istotnymi z punktu widzenia podjęcia decyzji o złożeniu oferty w ramach przetargu oraz dokonaniu ich pełnej weryfikacji;
 - 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;
- s) 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;
- t) 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;
- u) oświadczenie oferenta, że wyraża zgodę na ujawnienie w umowie sprzedaży albo w warunkowej umowie sprzedaży oraz w Umowie rozporządzającej, zgodnie z art. 314 Prawa upadłościowego, następującego podziału ceny brutto wynikającej z jego oferty:
- cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości zostanie określona jako 0,999418005565611 ceny brutto wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: zaoferowana cena (brutto)* 0,999418005565611 = cena sprzedaży Nieruchomości;
 - cena sprzedaży praw własności Ruchomości, zostanie określona jako 0,00058199443438849 ceny brutto wynikającej z przyjętej oferty, tzn. zostanie obliczona według wzoru: zaoferowana cena (brutto)* 0,00058199443438849 = cena sprzedaży Ruchomości;
- v) oświadczenie oferenta o wyrażeniu zgody na ujawnienie w umowie sprzedaży albo w warunkowej umowie sprzedaży oraz w Umowie rozporządzającej podanych przez Syndyka informacji na temat zasad opodatkowania transakcji sprzedaży Ruchomości i Nieruchomości podatkiem VAT (§3 ust. 2 lit. a, b i c) oraz w ramach ceny zaoferowanej przez oferenta – wartości działek ewidencyjnych wchodzących w skład Nieruchomości

- opodatkowanych podatkiem VAT oraz podlegających zwolnieniu z VAT oraz wartości poszczególnych Ruchomości według udziału w cenie wywoławczej wartości Nieruchomości i Ruchomości wskazanych w § 3 ust. 2 warunków przetargu, Operacje szacunkowym i Opinii;
- w) zobowiązanie oferenta, że w przypadku wyboru jego oferty zapłaci na rzecz masy upadłości kwotę równą części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, o której mowa w §8 ust. 6 warunków przetargu;
- x) 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 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 gazu, odbiór odpadów 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, od dnia przeniesienia praw do Przedmiotu przetargu;
- y) zobowiązanie oferenta, że w przypadku wyboru jego oferty zabezpieczy roszczenia Syndyka i Upadłego, o których mowa w §10 ust. 3 lit. d) i lit. g) warunków przetargu poprzez wpłatę kaucji albo złożenie gwarancji bankowej, o których mowa w § 10 ust. 4 warunków przetargu;
- z) oświadczenie oferenta, zgodnie z którym w razie wyboru jego oferty wyraża on bezwarunkową i nieodwołalną zgodę na zamieszczenie w umowie przenoszącej na 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;
- aa) oświadczenie oferenta iż jest mu wiadomym, że postępowanie upadłościowe może zakończyć się bez rozwiązania Upadłego i bez wykreślenia Upadłego z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, w związku z czym Syndyk będzie zobowiązany wydać Upadłemu dokumentację oraz całe mienie pozostałe po przeprowadzeniu postępowania upadłościowego, w tym kaucję i dokument gwarancji bankowej, o których mowa w §10 ust. 4 warunków przetargu, wobec czego ewentualne rozliczenia związane z kaucją lub gwarancją bankową, o których mowa w §10 ust. 4 warunków przetargu oferent będzie przeprowadzał bezpośrednio z Upadłym, a nie z Syndykiem, co oferent bezwarunkowo akceptuje;
- bb) 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;

- cc) 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;
- dd) 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 **3 850 000,00 zł** (słownie: trzy miliony osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych).
2. Wadium należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy masy upadłości PUSIH sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim w banku BNP Paribas Bank Polska S.A. o numerze 94 2030 0045 1110 0000 0219 3620, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. KI1L/GUp/20/2024” 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 [____] roku o godzinie [____] w budynku Sądu Rejonowego w Kielcach, ul. Warszawska 44, 25-312 Kielce w sali nr [____].
 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 PUSIH sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Ostrowcu Świętokrzyskim 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.

W

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 200 000,00 zł (dwieście tysięcy 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 złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, Syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu

1. Wybór oferenta dokonany przez Syndyka wymaga zatwierdzenia przez Sędziego komisarza.
2. Sędzia komisarz 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 wpłaci kwoty, o której mowa w § 8 ust. 6 warunków przetargu w terminie przewidzianym do wpłaty ceny sprzedaży określonym w § 8 ust. 5 warunków przetargu;

- d) Kupujący nie złoży żadnego z zabezpieczeń, o których mowa w §10 ust. 4 warunków przetargu (tj. kaucji lub gwarancji bankowej), w terminie wskazanym w § 10 ust. 4 warunków przetargu;
 - e) Kupujący nie zgodzi się na zawarcie w umowie sprzedaży postanowień, o których mowa w §10 ust. 1, 2 i 3 warunków przetargu;
 - f) 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 **czterech 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. Wraz z zapłatą ceny Kupujący jest zobowiązany do zapłaty na rzecz masy upadłości odpowiedniej kwoty tytułem zwrotu części opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste Nieruchomości za rok, w którym nastąpi zawarcie umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu. Kwota ta będzie wyliczona jako iloczyn opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego należnej za rok kalendarzowy, w którym dojdzie do zawarcia Umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu oraz ilorazu liczby dni od dnia zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu (łącznie z tym dniem) do końca roku kalendarzowego i liczby 365. Wyliczona w ten sposób kwota podlega wpłacie na rzecz masy upadłości wraz z podatkiem VAT wyliczonym zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony potwierdzą dokonanie płatności przez Kupującego pod wskazanym powyżej tytułem w umowie sprzedaży Przedmiotu przetargu.
 7. Przeniesienie na Kupującego praw do Przedmiotu przetargu nastąpi z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.
 8. 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.
 9. Kupujący akceptuje fakt, że kaucje pobrane na podstawie umów najmu/dzierżawy, o których mowa w §1 ust. 4 zostaną przez Syndyka rozliczone z 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.
 10. W przypadku istnienia przeszkód do zawarcia umowy sprzedaży Przedmiotu przetargu za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności w przypadku obowiązywania zakazu zbywania Nieruchomości (§ 3 ust. 6 lit. q) 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 Nieruchomości 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 7 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 dwa miesiące od dnia zawarcia umowy warunkowej sprzedaży Przedmiotu przetargu; termin ten będzie mógł być jednokrotnie przedłużony w dodatkowe dwa miesiące 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 Nieruchomości 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; w takim przypadku Umowa rozporządzająca przedmiotem przetargu nie zostanie zawarta z Kupującym również w odniesieniu do Ruchomości;
 - 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. Kupujący nie wpłaci kwoty, o której mowa w § 8 ust. 6 warunków przetargu w terminie przewidzianym do wpłaty ceny sprzedaży określonym w § 9 ust. 1 lit. b) warunków przetargu;
 - iv. Kupujący nie złoży żadnego z zabezpieczeń, o których mowa w § 10 ust. 4 warunków przetargu (tj. kaucji lub gwarancji bankowej), w terminie wskazanym w § 10 ust. 4 warunków przetargu;
 - v. 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 zadek (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, w szczególności w przypadku obowiązywania zakazu zbywania Nieruchomości (§ 3 ust. 6 lit. q) umowa nie zostanie zawarta, a wpłacone przez Kupującego kwoty na podstawie niniejszych warunków przetargu, w szczególności wadium, podlegają zwrotowi;
 - 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 praw 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 praw do Przedmiotu przetargu Syndyk złoży oświadczenia o wypowiedzeniu/rozwiązaniu umów dotyczących Przedmiotu przetargu obowiązujących w dacie przeniesienia na Kupującego praw 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 praw 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

4

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, 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 zobowiązuje się zapłacić Syndykowi karę umowną w kwocie 300 000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia. W przypadku zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców KRS albo umorzenia postępowania upadłościowego do żądania zapłaty kary umownej uprawniony jest Upadły. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza uprawnienia Syndyka i uprawnienia Upadłego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej 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 spełnienia 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.
- g) W razie naruszenia zobowiązań sformułowanych w lit. e) powyżej Kupujący zobowiązuje się zapłacić Syndykowi karę umowną w kwocie 300 000,00 zł (trzysta tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia. W przypadku zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców KRS albo umorzenia postępowania upadłościowego do żądania zapłaty kary umownej uprawniony jest Upadły. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza uprawnienia Syndyka i uprawnienia Upadłego do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.
- h) W zależności od wyboru Kupującego co do sposobu zabezpieczenia zapłaty roszczeń Syndyka i Upadłego o zapłatę kar umownych lub odszkodowań, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej, w tym również po zakończeniu lub umorzeniu postępowania upadłościowego, 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 jedno z poniższych postanowień na temat zabezpieczenia:
- i. W celu zabezpieczenia zapłaty roszczeń Syndyka lub roszczeń Upadłego (w przypadku umorzenia postępowania upadłościowego albo zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców KRS), o zapłatę kar umownych lub odszkodowań, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej Kupujący wpłacił kaucję w kwocie 600 000,00 zł (sześćset tysięcy złotych). Kaucja zostanie Kupującemu zwrócona pod warunkiem, że do dnia 31 grudnia 2031 r. nie powstaną żadne roszczenia ani Syndyka ani Upadłego o zapłatę kar umownych lub odszkodowań, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej, w jakiej została wpłacona. W razie powstania roszczeń o zapłatę kar umownych lub odszkodowań, o których mowa w lit. d) lub w lit. g) powyżej Syndyk oraz Upadły są uprawnieni do dokonania potrąceń z kaucji w celu ich zaspokojenia wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi. W przypadku zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców lub umorzenia postępowania upadłościowego przed upływem dnia 31 grudnia 2031 r. Syndyk wyda kaucję Upadłemu w celu zabezpieczenia roszczeń Upadłego, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej, na co Kupujący wyraża bezwarunkową i nieodwołalną zgodę jak też akceptuje fakt, że w tych przypadkach zwrotu kaucji będzie dochodził od Upadłego; albo
 - ii. W celu zabezpieczenia zapłaty roszczeń Syndyka lub roszczeń Upadłego (w przypadku umorzenia postępowania upadłościowego albo zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców KRS), o zapłatę kar umownych lub odszkodowań, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej Kupujący złożył Syndykowi gwarancję bankową, bezwarunkową, abstrakcyjną, płatną na pierwsze żądanie, wystawioną przez renomowany bank polski na kwotę 600 000,00 zł (sześćset tysięcy złotych), ważną do dnia 31 grudnia 2031 r., którą zrealizować będzie uprawniony Syndyk, jak również Upadły w przypadku umorzenia lub zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców. Syndyk/Upadły przed skorzystaniem z gwarancji bankowej jest zobowiązany pisemnie wezwać Kupującego do zapłaty kar umownych lub odszkodowań, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania Kupującemu pod rygorem skorzystania z gwarancji

bankowej, o której mowa w poprzednim zdaniu, przy czym w celu uniknięcia wątpliwości Strony oświadczają, że powyższe obostrzenie związane z wezwaniem nie może być interpretowane jako mające znaczenie lub wpływ na bezwarunkowy, abstrakcyjny charakter gwarancji lub fakt, że jest ona płatna na pierwsze wezwanie. W przypadku zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców lub umorzenia postępowania upadłościowego przed upływem dnia 31 grudnia 2031 r. Syndyk wyda dokument gwarancji bankowej Upadłemu w celu zabezpieczenia roszczeń Upadłego, o których mowa w lit. d) i lit. g) powyżej, na co Kupujący wyraża bezwarunkową i nieodwołalną zgodę jak też akceptuje fakt, że ewentualnych rozliczeń związanych z realizacją gwarancji będzie dokonywał z Upadłym.

- i) Kupujący, za zgodą Syndyka, a w przypadku w przypadku umorzenia postępowania upadłościowego albo zakończenia postępowania upadłościowego bez rozwiązania Upadłego i wykreślenia go z rejestru przedsiębiorców KRS - za zgodą Upadłego, może zwolnić się z zobowiązania do utrzymywania zabezpieczenia w postaci kaucji/gwarancji bankowej, poprzez zawarcie z wszystkimi najemcami/dzierżawcami oraz odpowiednio z Syndykiem albo z Upadłym trójstronnych porozumień, w których najemcy/dzierżawcy zrzekną się wszelkich roszczeń wobec Syndyka (również jako osoby fizycznej) oraz wobec Upadłego z jakiegokolwiek tytułu, wynikających z rozwiązania Umów najmu/dzierżawy przez Kupującego oraz konieczności zwrotu przedmiotów Umów najmu/dzierżawy przed terminem wynikającym z Umów najmu /dzierżawy, w szczególności roszczeń odszkodowawczych wynikających z wypowiedzenia Umów najmu/dzierżawy na podstawie art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego lub 1002 Kodeksu postępowania cywilnego.
4. Na zabezpieczenie roszczeń Syndyka i Upadłego z tytułu kar umownych i odszkodowań, o których mowa w ust. 3 lit. d) i lit. g) powyżej, Kupujący jest zobowiązany do:
- a) wpłacenia na rzecz masy upadłości kaucji, o której mowa w § 10 ust. 3 lit. h) ppkt i) warunków przetargu w kwocie 600 000,00 zł (sześćset tysięcy złotych) na rachunek bankowy masy upadłości wskazany w § 4 ust. 2 w terminie przewidzianym do wpłaty całej ceny Przedmiotu przetargu; albo
 - b) złożenia Syndykowi gwarancji bankowej, o której mowa w § 10 ust. 3 lit. h) ppkt ii) warunków przetargu, na kwotę 600 000,00 zł (sześćset tysięcy złotych), w terminie przewidzianym do wpłaty całej ceny Przedmiotu przetargu.

§ 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.