

Warunki przetargu na sprzedaż przedsiębiorstwa

Romana Sulicza prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą:

Roman Sulicz – Firma Handlowo – Usługowo – Turystyczna, Pensjonat „RAMIS”

w upadłości w Wysowej – Zdroju

w ramach postępowania upadłościowego sygn. akt VIII GUp 66/20/S

Syndyk masy upadłości Romana Sulicza prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: Roman Sulicz – Firma Handlowo – Usługowo – Turystyczna, Pensjonat „RAMIS” w upadłości w Wysowej – Zdroju ogłasza przetarg na sprzedaż przedsiębiorstwa funkcjonującego pod nazwą: Roman Sulicz – Firma Handlowo – Usługowo – Turystyczna, Pensjonat „RAMIS” w upadłości w Wysowej – Zdroju.

I. Przedmiot sprzedaży

1. Przedmiotem sprzedaży jest **przedsiębiorstwo Romana Sulicza** prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: **Roman Sulicz – Firma Handlowo – Usługowo – Turystyczna, Pensjonat „RAMIS” w upadłości w Wysowej – Zdroju**, w rozumieniu art. 55¹ Kodeksu Cywilnego, jako zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej (zwanego „**Przedmiotem Sprzedaży**”) z wyłączeniem środków pieniężnych znajdujących się w masie upadłości w gotówce i na rachunkach bankowych oraz dokumentacji podlegającej archiwizacji, w tym m.in. wytworzoną w toku postępowania upadłościowego.

2. W skład rzeczowego majątku przedsiębiorstwa stanowiącego przedmiot przetargu ofert wchodzi w szczególności:

- a) nieruchomości zabudowane budynkiem Karczmy i Hotelu „Gościenna Chata” oraz budynkiem „Dom Rzemiosła” w Wysowej – Zdroju nr 63, wraz z ich wyposażeniem,
- b) nieruchomości zabudowane budynkiem z pokojami gościnnymi – Pensjonat „Ramis” w Wysowej – Zdroju nr 131 oraz budynkiem stajni, wraz z ich wyposażeniem,
- c) nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Wysowej – Zdroju,
- d) samochód osobowy marki Volkswagen model Touran,

szczegółowo opisane w wycenie pt. „*Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa Romana Sulicza*” z dnia 10 lipca 2020 r. opracowanej przez Andrija Telegę oraz Magdalenę Ślufarską.

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień 4 lutego 2020 r. ustalona została w operatach szacunkowych z 16 maja 2020 r. sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Jana Czerwińskiego.



Sprzedaż przedsiębiorstwa następuje z wolnej ręki, na podstawie zezwolenia Sędziego-komisarza udzielonego postanowieniem z dnia 8 marca 2021 r. do sygn. akt VIII GUp 66/20/S. **Podstawą prawną sprzedaży przedsiębiorstwa są art. 55², 70¹ - 70⁴ Kodeksu Cywilnego oraz art. 316** ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i inne właściwe przepisy prawa.

W dniu 18 marca 2021 r. pomiędzy Syndykiem masy upadłości Romana Sulicza jako wdzierzawiającym oraz CZAZ INVEST spółką z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w Wysowej – Zdroju, jako dzierzawcą, została zawarta umowa dzierzawy Przedmiotu Sprzedaży z prawem pierwokupu, o którym mowa w art. 316 ust. 2 Prawa upadłościowego. Umowa dzierzawy została zawarta na podstawie zezwolenia Sędziego-komisarza udzielonego postanowieniem z dnia 8 marca 2021 r. do sygn. akt VIII GUp 66/20/S.

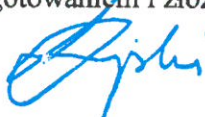
Zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy, w przypadku zbycia przedsiębiorstwa lub jego składników w czasie trwania umowy dzierzawy, umowa ta trwa nadal, a nabywca lub nabywcy w stosunku do nabytego Przedmiotu Sprzedaży i/lub jego poszczególnych składników wstępują w prawa i obowiązki wdzierzawiającego zgodnie z zapisami określonymi w umowie. Nabywca może wypowiedzieć umowę na zasadach wskazanych w przepisie art. 1002 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (o ile przepis ten będzie miał zastosowanie).

II. Cena wywoławcza

Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 4.300,000,00 zł (słownie: cztery miliony trzysta tysięcy złotych 00/100). Sprzedaż przedsiębiorstwa nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

IV. Sposób i termin składania ofert

1. Pisemne oferty należy składać w języku polskim osobiście lub za pośrednictwem przesyłki pocztowej lub kurierskiej w zamkniętej, opieczetowanej kopercie z napisem: „VIII GUp 66/20/S Oferta Przedsiębiorstwo RAMIS” i dopiskiem „NIE OTWIERAĆ”, w terminie **do dnia 25 kwietnia 2022 r.** (decyduje data wpływu przesyłki do kancelarii), na adres: **Łukasz Zagórski - Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego: 31-527 Kraków, ul. J. Supniewskiego 11.**
2. Oferent może złożyć wyłącznie jedną ofertę. W wypadku złożenia większej liczby ofert, wszystkie oferty danego oferenta podlegają odrzuceniu.
3. Oferent sam ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty.

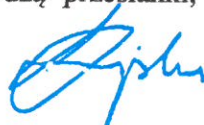


4. Uczestnikami przetargu mogą być krajowe i zagraniczne osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne posiadające zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych. Podmioty zagraniczne winny legitymować się zgodą Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości, chyba że zgoda taka nie jest wymagana.
5. Warunkiem uczestnictwa w przetargu na sprzedaż przedsiębiorstwa jest wpłacenie wadium w wysokości **430.000,00 zł** (słownie: czterysta trzydzieści tysięcy złotych 00/100).
6. Wadium należy wpłacić na rachunek bankowy masy upadłości Romana Sulicza, prowadzony w Santander Bank Polska S.A., dane do przelewu: **Roman Sulicz – Firma Handlowo – Usługowo – Turystyczna, Pensjonat „RAMIS” w upadłości** nr rachunku: **39 19 1090 2590 0000 0001 4435 4182**, tytułem „*Wadium do przetargu Przedsiębiorstwo RAMIS*” w terminie do dnia 25 kwietnia 2022 r., pod rygorem odrzucenia oferty (decyduje data wpływu wadium na rachunek bankowy masy).
7. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta, podlega zaliczeniu na poczet ceny nabycia, a pozostałym uczestnikom przetargu zostanie zwrócone w terminie do 14 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
8. Syndyk zachowa wpłacone wadium, jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta, nie dokona wpłaty całej ceny lub uchyli się od zawarcia umowy sprzedaży w terminie do czterech miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu.

V. Oferta - wymogi formalne

Oferta pisemna, *pod rygorem odrzucenia*, powinna zawierać, co najmniej:

1. Pełne dane oferenta: firmę lub imię i nazwisko, dokładny adres oraz numer PESEL lub KRS oferenta (w wypadku spółki cywilnej wymogi te dotyczą zarówno spółki cywilnej, jak i wszystkich jej wspólników).
2. Aktualny dokument wskazujący status prawny oferenta (w przypadku przedsiębiorców zaświadczenie o wpisie do ewidencji lub aktualny odpis z KRS) wraz z oświadczeniem, że wszystkie wpisy oraz dane w nich zawarte na dzień składania oferty są nadal aktualne (w wypadku spółki cywilnej wymóg ten dotyczy wszystkich jej wspólników, a dodatkowo należy przedłożyć aktualny tekst jednolity umowy spółki cywilnej własnoręcznie podpisany przez wszystkich wspólników), a w przypadku osoby fizycznej kopia aktualnego dowodu osobistego lub innego dokumentu jednoznacznie stwierdzającego tożsamość.
3. W przypadku podmiotów zagranicznych – zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości lub aktualne przyrzeczenie wydania zezwolenia (promesę) albo oświadczenie oferenta, że zezwolenie takie nie jest wymagane z podaniem podstawy prawnej.
4. Oświadczenie, że w stosunku do oferenta nie zachodzą przesłanki, o których mowa w art. 157a ust. 2 Prawa upadłościowego.



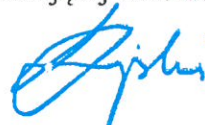
5. Kopię dowodu wpłaty wadium przez oferenta.
6. Numer rachunku bankowego, na który należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium.
7. Oferowaną cenę (dokładne oznaczenie kwoty), która nie może być niższa niż cena wywoławcza oraz warunki płatności z określeniem terminu wpłaty pozostałej części oferowanej ceny, który nie może być późniejszy niż cztery miesiące od rozstrzygnięcia przetargu i przypadać najpóźniej na dzień poprzedzający przeniesienie własności na rzecz oferenta przez syndyka.
8. Oświadczenie, że oferent zobowiązuje się do uiszczenia ewentualnego podatku od towarów i usług VAT, w sumie, w jakiej obowiązek jego naliczenia i odprowadzenia powstanie po stronie sprzedającego, w świetle przepisów prawa podatkowego obowiązujących w dacie zbycia przedsiębiorstwa lub w sumie, w jakiej określony zostanie w drodze ostatecznej decyzji wydanej przez uprawniony organ podatkowy. Na dzień sporządzenia warunków, sprzedaż przedsiębiorstwa objęta jest wyłączeniem z opodatkowania podatkiem od towarów i usług.
9. Oryginalne podpisy oferenta lub osób upoważnionych do reprezentowania oferenta zgodnie z aktualnym wpisem do właściwego rejestru i zasadami reprezentacji.
10. Wszelkie zezwolenia (promesy) lub zgody, jeżeli ze względu na przedmiot sprzedaży, osobę czy formę prawną nabywcy są one prawem wymagane według stanu na dzień składania oferty.
11. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z przedmiotem oraz warunkami przetargu, w pełni je akceptuje i nie wnosi żadnych zastrzeżeń z tego tytułu.
12. Oświadczenie że oferent zapoznał się z całą treścią wyceny pt. „*Oszacowanie wartości przedsiębiorstwa Romana Sulicza*” z dnia 10 lipca 2020 r. sporządzoną przez rzeczoznawców majątkowych Andrija Telegę oraz Magdalenę Ślufarską, określającą rekomendowaną wartość przedsiębiorstwa ze szczególnym uwzględnieniem wartości jego zorganizowanej części, w szczególności, że znany jest mu aktualny stan faktyczny i prawny Przedmiotu Sprzedaży oraz że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani uwag oraz że zrzeka się z tego tytułu wobec sprzedającego wszelkich roszczeń.
13. Oświadczenie że oferent zapoznał się z całą treścią trzech operatów szacunkowych określających wartość rynkową nieruchomości wchodzących w skład przedsiębiorstwa upadłego z dnia 16 maja 2020 r., sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego Jana Czerwińskiego oraz z całą treścią dwóch aneksów do operatów szacunkowych z dnia 16 czerwca 2020 r. sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego Jana Czerwińskiego, w szczególności, że znany jest mu aktualny stan faktyczny i prawny nieruchomości oraz że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń ani uwag oraz że zrzeka się z tego tytułu wobec sprzedającego wszelkich roszczeń.



14. Oświadczenie, iż oferent przyjmuje, że stan faktyczny i prawny przedmiotu przetargu ofert może ulec zmianie na skutek prowadzonej aktualnie działalności gospodarczej w szczególności w Karczmie i Hotelu „Gościńska Chata”, w okresie od dnia rozpisania przetargu do dnia wydania Przedmiotu Sprzedaży nabywcy i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
15. Oświadczenie, że oferent przyjął do wiadomości przysługujące CZAZ INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. w Wysowej-Zdroju prawo pierwokupu wynikające z umowy dzierżawy przedsiębiorstwa z dnia 18 marca 2021 r.
16. Oświadczenie oferenta o posiadaniu wystarczających środków na pokrycie pełnej ceny oraz kosztów zawarcia umowy sprzedaży.
17. Oświadczenie oferenta, iż zobowiązuje się do wpłaty całości kwoty nabycia Przedmiotu Sprzedaży najpóźniej na dzień poprzedzający zawarcie umowy sprzedaży.
18. Zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem ewentualnej umowy przedwstępnej oraz umowy sprzedaży.
19. Oferta ani żadne oświadczenie w niej zawarte nie może być złożone pod warunkiem.
20. Pełnomocnictwo do złożenia oferty oraz do złożenia wymaganych pisemnych oświadczeń czy też do udziału w ustnej licytacji w dniu 26 kwietnia 2022 r. powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Pełnomocnictwa udzielone adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają poświadczenia notarialnego.

VI. Rozstrzygnięcie przetargu - wybór nabywcy

1. Rozstrzygnięcie przetargu oraz wybór nabywcy nastąpią w **dniu 26 kwietnia 2022 r. o godzinie 15⁰⁰ w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego w Krakowie przy ul. J. Supniewskiego 11.**
2. Przetarg zostanie przeprowadzony przez syndyka. Do czynności związanych z otwarciem i oceną ofert, syndyk może powołać komisję.
3. Przy czynnościach związanych z otwarciem i oceną ofert mogą uczestniczyć upadły oraz oferenci i ich pełnomocnicy.
4. W pierwszej kolejności ustalona zostanie lista obecnych oferentów a następnie otwarte zostaną wszystkie złożone oferty w celu ustalenia czy spełniają wymogi formalne.
5. W następnej kolejności, nastąpi wybór pisemnej oferty przez syndyka.
6. O wyborze oferty decydują w szczególności:
 - a) **Zaproponowana cena nabycia,**
 - b) Warunki płatności i termin zapłaty ceny,
 - c) Ocena wiarygodności finansowej oferenta.
7. Przetarg nie dochodzi do skutku w razie braku oferty spełniającej warunki, o których mowa w pkt. IV i V.



VII. Ustna licytacja

1. W przypadku złożenia co najmniej dwóch ofert spełniających warunki, o których mowa w pkt. III i IV warunków przetargu, równych lub zbliżonych do 10 % wysokości ceny wywoławczej (10% ustalane jako różnica pomiędzy ceną wyższej a ceną niższej oferty w stosunku do ceny wywoławczej), syndyk przeprowadza ustną licytację celem wyłonienia najlepszej oferty.
2. Ustna licytacja może być przeprowadzona również w przypadku uczestniczenia w niej tylko jednego z oferentów.
3. Licytację przeprowadza syndyk, jak również dokonuje on wyboru i przyjęcia oferty złożonej przez oferenta w trakcie licytacji.
4. W trakcie licytacji oferenci, którzy złożyli oferty, o których mowa w ust. 1 powyżej, działając osobiście lub poprzez właściwie umocowanego pełnomocnika, pod rygorem braku zaproszenia ich do licytacji, będą zgłaszać ustnie kolejne postąpienia ceny zamieszczonej w ofercie najkorzystniejszej według kryterium zaproponowanej ceny nabycia (cena wywoławcza), dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie będzie dalszych postąpień.
5. Kwota postąpienia wynosi 100.000,00 zł (słownie: sto tysięcy złotych 00/100).
6. Postąpienia zgłaszane będą przez oferentów w kolejności zgodnej z ceną zaoferowaną w pisemnej ofercie złożonej w przetargu, począwszy od obecnego na licytacji oferenta, który zaoferował najniższą cenę. W przypadku równej ceny ofert, o kolejności zgłaszania postąpień decyduje kolejność wpływu wadium do przetargu na rachunek bankowy masy upadłości.
7. W przypadku, w którym dwie lub więcej ofert wskazują tę samą oferowaną cenę nabycia, a według kryteriów opisanych w punkcie VI. 6 innych niż zaproponowana cena nabycia nie da się wybrać oferty najkorzystniejszej, a nadto w ustnej licytacji żaden z oferentów nie zgłosi postąpienia w kwocie oznaczonej w punkcie 5 powyżej lub licytacja nie dojdzie do skutku, wówczas syndyk może dokonać swobodnego wyboru oferty przy uwzględnieniu dodatkowego kryterium daty wpływu wadium na rachunek bankowy masy upadłości.
8. Oferent, który nie został wybrany przez syndyka przestaje być związany ofertą.
9. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania lub zamknięcia przetargu bez wybrania oferty, swobodnego wyboru oferty bez przeprowadzania licytacji, jak również unieważnienia przetargu lub licytacji bez podania przyczyny.

VIII. Wybór oferty oraz prawo odwołania Przetargu

1. Wyboru oferty dokonuje syndyk.
2. Wybór oferty nie jest równoznaczny z zawarciem Umowy Sprzedaży i nie tworzy po stronie oferenta, którego oferta została wybrana jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka. Umowa sprzedaży zostanie zawarta na zasadach określonych w punkcie IX.



3. Oferent, który nie został wybrany przez syndyka przestaje być związany ofertą. Oferta przestaje wiązać także, gdy została wybrana inna oferta, gdy Przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert lub gdy podmiot uprawniony skorzysta z przysługującego mu prawa pierwokupu.

4. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania lub zamknięcia przetargu bez wybrania oferty, swobodnego wyboru oferty bez przeprowadzania licytacji, jak również unieważnienia przetargu lub licytacji bez podania przyczyny.

IX. Warunki zawarcia umowy sprzedaży

1. Umowa sprzedaży powinna zostać zawarta w terminie do czterech miesięcy od daty rozstrzygnięcia przetargu. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości przez umowę sprzedaży należy w pierwszej kolejności rozumieć zawieraną przez syndyka z wybranym oferentem umowę warunkową sprzedaży, w której zawarte zostaną postanowienia dotyczące możliwości skorzystania z prawa pierwokupu przez dzierżawcę.

2. Dzierżawca prawo pierwokupu wykonywa przez oświadczenie złożone Syndykowi w formie wymaganej dla umowy sprzedaży. Prawo pierwokupu można wykonać w ciągu 1 (jednego) miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia o sprzedaży dzierżawcy.

3. Umowa sprzedaży lub umowa przenosząca własność zostanie zawarta w terminie wskazanym przez syndyka, w tym najwcześniej po dniu, w którym bezskutecznie upłynie termin do złożenia oświadczenia w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu albo w którym doręczone zostanie oświadczenie podmiotu, któremu przysługuje prawo pierwokupu o nieskorzystaniu z tego prawa.

4. Termin i miejsce zawarcia umowy sprzedaży oraz umowy przenoszącej własność winien być uzgodniony przez oferenta z syndykiem, a w przypadku braku takiego uzgodnienia, ostateczny termin i miejsce zawarcia umowy wyznacza syndyk, wzywając nabywcę do stawiennictwa listem poleconym z zachowaniem czternastodniowego terminu.

5. Syndykowi przysługuje prawo rezygnacji z zawarcia umowy sprzedaży lub umowy przenoszącej własność bez podania przyczyn, o czym powinien poinformować oferenta, którego oferta została wybrana. W wypadku takim oferentowi takiemu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec syndyka.

6. Na ofercie ciąży obowiązek pokrycia wszystkich kosztów i innych opłat związanych z zawarciem umowy sprzedaży oraz umowy przenoszącej własność.

7. Dokumentacja upadłego dotycząca przedsiębiorstwa, wskazuje na to, że zbycie będącego przedmiotem przetargu przedsiębiorstwa, zgodnie z art. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.



8. Warunkiem zawarcia umowy sprzedaży, w tym warunkowej umowy sprzedaży jest zapłata całej ceny sprzedaży na rachunek bankowy masy, najpóźniej w dniu poprzedzającym zawarcie umowy. W przypadku skutecznego skorzystania z prawa pierwokupu przez uprawniony podmiot, cena sprzedaży zostanie w całości zwrócona oferentowi na wskazany przez niego numer rachunku bankowego w terminie 7 dni od dnia skutecznego nabycia nieruchomości przez uprawniony podmiot.

9. Za dzień zapłaty przyjmuje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy masy upadłości.

10. Brak zapłaty całej ceny sprzedaży w wyznaczonym terminie daje syndykowi prawo do odstąpienia od zawarcia umowy z winy oferenta

11. Oferent, z którego winy nie doszło do zawarcia umowy nie może uczestniczyć w kolejnych przetargach lub aukcjach na ten sam przedmiot sprzedaży.

X. Inne warunki i informacje

1. Ogłoszenie o przetargu ofert zostanie opublikowane, co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem do składania ofert, w formie skróconej, w co najmniej jednym dzienniku o zasięgu ogólnopolskim, jednej gazecie codziennej o zasięgu lokalnym oraz na co najmniej trzech stronach internetowych przeznaczonych do zamieszczania ogłoszeń o sprzedaży nieruchomości.

2. Szczegółowe informacje o Przedmiocie Sprzedaży oraz o szczegółowych warunkach przetargu ofert, w tym wymogach formalnych oferty, sposobie wpłacania wadium czy innych warunkach sprzedaży dostępne są w ofercie umieszczonej na stronie internetowej www.krpu.pl. Można je będzie również uzyskać w godzinach 9⁰⁰ - 15⁰⁰ osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego a także pocztą elektroniczną. Zapytania należy kierować na adres e-mail: lukasz@zagorski-doradztwo.pl, ewentualnie telefonicznie pod numerami (12) 623 54 20 lub +48 608 393 998. W kancelarii można zapoznać się dokumentem określającym wartość przedsiębiorstwa jako całości oraz innymi operatami szacunkowymi określającymi wartość majątku upadłego.

3. Z Przedmiotem Sprzedaży można zapoznać się w miejscowości Wysowa – Zdrój nr 63 i 131 po uzgodnieniu terminu z przedstawicielem Dzierżawcy Przedsiębiorstwa pod numerem telefonu +48 605 738 270 lub z syndykiem.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszych warunkach Przetargu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
Łukasz Zagórski
Licencja Doradcy Restrukturyzacyjnego nr 21

Kraków, dnia 22 marca 2022 r.