Syndyk masy upadłości

Mariusza Świątka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej ustanowiony w ramach postępowania upadłościowego **sygn. akt KR1S/GUp/48/2024**

oraz kurator spadku

po Marku Brzeniu ustanowiony w ramach postępowania **sygn. akt I Ns 1759/25/K**

przedstawiają

warunki konkursu ofert na dzierżawę nieruchomości

gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr 1581 o powierzchni 2.924 m^2, zabudowanej budynkiem o funkcji usługowej - pensjonatem,

położonej **w Krzeszowicach przy ul. Kościuszki nr 15**

Syndyk masy upadłości Mariusza Świątka, osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej ustanowiony w ramach postępowania upadłościowego sygn. akt KR1S/GUp/48/2024 oraz kurator spadku po Marku Brzeniu ustanowiony w ramach postępowania sygn. akt I Ns 1759/25/K ogłaszają konkurs ofert na wyłonienie dzierżawcy nieruchomości gruntowej obejmującej działkę ewidencyjną nr 1581 o powierzchni 2.924 m^2, zabudowanej budynkiem o funkcji usługowej, położonej w Krzeszowicach przy ul. Kościuszki nr 15.

I. Przedmiot dzierżawy

Przedmiotem dzierżawy jest **nieruchomość** gruntowa obejmująca działkę ewidencyjną nr 1581 o powierzchni 2.924 m^2, zabudowaną budynkiem o funkcji usługowej – **Pensjonatem,** położona **w Krzeszowicach przy ul. Kościuszki nr 15**, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, VI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Krzeszowicach prowadzi księgę wieczystą numer **KR2K/00010022/0,** przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej (zwanego „**Przedmiotem Dzierżawy**"). Budynek składa się z przyziemia, parteru, piętra i poddasza. **Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 518,07 m^2.** Obecnie budynek jest nieużytkowany.

Udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości wchodzi w skład masy upadłości Mariusza Świątka, natomiast **udział w wysokości 1/2 części w prawie własności nieruchomości** wchodzi w skład spadku po Marku Brzeniu.

Przedmiot Dzierżawy zostanie oddany w dzierżawę na podstawie Umowy Dzierżawy zawartej na czas oznaczony.

Wartość rynkowa udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej wchodzącego w skład masy upadłości Mariusza Świątka (1/2 części) została określona w operacie szacunkowym z dnia 26 sierpnia 2024 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Magdaleną Ślufarską na kwotę 1.365.500,00 zł. Nieruchomość gruntowa stanowi działkę ewidencyjną nr 1581 o powierzchni 2.924 m^2, na której posadowiony jest budynek o funkcji usługowej – Pensjonat.

II. Czynsz wywoławczy

1. Czynsz wywoławczy przedmiotu dzierżawy wynosi 5.000,00 zł netto miesięcznie (słownie: pięć tysięcy złotych 00/100). Czynsz zostanie powiększony o należny ewentualnie podatek od towarów i usług. Jako osoba fizyczna, upadły planuje korzystać ze zwolnienia podmiotowego z VAT (tzw. limit dla drobnych przedsiębiorców) zgodnie z art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, podobnie kurator spadku. Od 2026 roku limit ten wynosi 240.000,00 zł rocznie. Po przekroczeniu przychodów z najmu upadły będzie miał obowiązek zarejestrowania się jako czynny podatnik VAT i naliczania podatku.

2. Dzierżawcę obciążają wszelkiego rodzaju koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, w szczególności koszty podatków i ubezpieczeń.

III. Sposób i termin składania ofert

1. **Bezwarunkowe pisemne oferty na dzierżawę przedmiotu** konkursu z określeniem oferowanego czynszu dzierżawnego, należy składać **w języku polskim osobiście lub za pośrednictwem przesyłki pocztowej lub kurierskiej** w zamkniętych kopertach z opisem: „Oferta dzierżawy Willa Krzeszowice" oraz dopiskiem „NIE OTWIERAĆ !!!" **w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 listopada 2026 r.** (decyduje data wpływu oferty), **na adres Łukasz Zagórski - Kancelaria Doradcy Restrukturyzacyjnego, ul. św. Marka 7-9/2, 31-012 Kraków.**

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. Warunkiem uczestnictwa w konkursie i ewentualnej licytacji jest **wpłacenie w terminie do dnia 30 listopada 2026 r.,** pod rygorem odrzucenia oferty, **wadium w kwocie 30.000,00 zł** (trzydzieści tysięcy złotych i zero groszy) **na rachunek bankowy** masy Mariusza Świątka numer **11 1090 2590 0000 0001 5805 1405** w Erste Bank Polska S.A. tytułem: „Wadium do konkursu na dzierżawę Pensjonat w Krzeszowicach", pod rygorem odrzucenia oferty (decyduje data wpływu wadium na rachunek bankowy masy).

5. Wadium wpłacone przez oferenta, którego oferta zostanie przyjęta zostanie zaliczone na poczet kaucji stanowiącej zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wydzierżawiających, a pozostałym uczestnikom konkursu zostanie niezwłocznie zwrócone w terminie do 7 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu. Kaucja zabezpieczająca roszczenia Wydzierżawiających wynosi równowartość sześciomiesięcznego czynszu dzierżawnego netto. Ewentualna różnica zostanie uiszczona najpóźniej przed zawarciem Umowy Dzierżawy.

6. Organizatorzy konkursu zachowają wpłacone wadium (po połowie), jeżeli oferent, którego oferta została przyjęta uchyli się od zawarcia umowy dzierżawy w terminie 30 dni od daty rozstrzygnięcia konkursu.

IV. 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. Kopię dowodu wpłaty wadium przez oferenta.

4. Numer rachunku bankowego, na który należy dokonać ewentualnego zwrotu wadium.

5. Oferowaną kwotę miesięcznego czynszu dzierżawnego netto, która nie może być niższa od wywoławczego czynszu dzierżawy wskazanego w punkcie II.1 (należy dokładnie oznaczyć kwotę; w wypadku niewskazania czy kwota jest kwotą *netto* czy brutto przyjmuje się, że wskazano kwotę *netto*).

6. Zamierzony przez oferenta cel dzierżawy oraz planowany rodzaj prowadzonej przez oferenta działalności w Przedmiocie Dzierżawy.

7. Deklarowaną wysokość nakładów na nieruchomość z określeniem ich rodzaju i poszczególnych kwot.

8. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z Przedmiotem Dzierżawy oraz jego aktualnym stanem faktycznym i prawnym oraz nie wnosi z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń i zrzeka się z tego tytułu wszelkich roszczeń.

9. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami pisemnego konkursu ofert, w pełni je akceptuje i nie wnosi do nich jakichkolwiek zastrzeżeń.

10. Oświadczenie oferenta o posiadaniu wystarczających środków na terminowe pokrywanie czynszu dzierżawy oraz wszelkich innych zobowiązań dzierżawcy, które szczegółowo określone zostaną w Umowie Dzierżawy.

11. Zobowiązanie się oferenta, że nie będzie w okresie trwania umowy dokonywał istotnych zmian w Przedmiocie Dzierżawy, o których będzie mowa w Umowie Dzierżawy.

12. Zobowiązanie się oferenta do poddania się egzekucji w zakresie zapłaty, a także obowiązku wydania przedmiotu dzierżawy na wypadek zakończenia Umowy Dzierżawy, o czym będzie mowa w Umowie Dzierżawy.

13. Zobowiązanie oferenta do pokrycia wszystkich kosztów i opłat związanych z zawarciem Umowy Dzierżawy.

14. Oferta ani żadne oświadczenie w niej zawarte nie może być uzależnione od warunku lub terminu.

15. Oryginalne (odręczne) podpisy oferenta lub osób upoważnionych do reprezentowania oferenta zgodnie z aktualnym wpisem do właściwego rejestru i zasadami reprezentacji.

16. Wszelkie zezwolenia (promesy) lub zgody, jeżeli ze względu na osobę czy firmę nabywcy są one prawem wymagane według stanu na dzień składania oferty.

17. Pełnomocnictwo do złożenia oferty oraz do złożenia wymaganych pisemnych oświadczeń czy też do udziału w ustnej licytacji w dniu 1 grudnia 2026 r. powinno być stwierdzone dokumentem z podpisem notarialnie poświadczonym. Pełnomocnictwa udzielone adwokatom lub radcom prawnym nie wymagają notarialnego poświadczenia.

18. W konkursie ofert nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą być stroną innych umów zawieranych przez syndyka w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2, 2a i 3 Prawa upadłościowego.

V. Rozstrzygnięcie konkursu - wybór nabywcy

1. Rozstrzygnięcie konkursu oraz wybór dzierżawcy nastąpią **1 grudnia 2026 r. o godzinie 11^{00} w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego w Krakowie przy ul. św. Marka 7-9 w lokalu nr 2.**

2. Konkurs 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 Kurator spadku po Marku Brzeniu, upadły Mariusz Świątek, oferenci lub/i ich pełnomocnicy.

4. W pierwszej kolejności otwarte zostaną wszystkie złożone oferty w celu ustalenia czy spełniają wymogi formalne konkursu. W następnej kolejności, nastąpi wybór oferty.

5. **O wyborze oferty decydują** w szczególności:

a) **Zaproponowana wysokość czynszu dzierżawy,**

b) Deklarowany okres dzierżawy,

c) Zamierzony przez oferenta cel dzierżawy oraz planowany rodzaj prowadzonej przez oferenta działalności w Przedmiocie Dzierżawy,

d) Deklarowana suma nakładów na nieruchomość,

e) Ocena wiarygodności finansowej oferenta.

6. Konkurs nie dochodzi do skutku w razie niezłożenia żadnej oferty spełniającej warunki, o których mowa w pkt. III i IV.

VI. Ustna licytacja

1. W przypadku złożenia, co najmniej dwóch (spełniających warunki, o których mowa w pkt. III i IV warunków konkursu) ofert równych lub zbliżonych do 20% oferowanego miesięcznego czynszu dzierżawnego netto (20% ustalane jako różnica pomiędzy kwotą wyższej, a kwotą niższej oferty w stosunku do czynszu wywoławczego netto), syndyk może przeprowadzić z obecnymi osobiście oferentami ustną licytację celem wyłonienia najlepszej oferty.

2. Przeprowadzenie ustnej licytacji jest prawem, a nie obowiązkiem syndyka.

3. Do przeprowadzenia licytacji wystarczająca jest obecność jednego oferenta, w szczególności tego, który w pisemnej ofercie zaproponował niższą cenę.

4. Licytację przeprowadza, wyboru oferenta i przyjęcia jego oferty złożonej w trakcie licytacji dokonuje syndyk.

5. W trakcie licytacji obecni na rozstrzygnięciu oferenci, którzy złożyli oferty, działając osobiście lub poprzez właściwie umocowanego pełnomocnika, pod rygorem braku zaproszenia ich do licytacji, będą zgłaszać ustnie kolejne postąpienia ceny zamieszczonej w najkorzystniejszej ofercie (czynsz wywoławczy ustnej licytacji), dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie będzie dalszych postąpień. Kwota postąpienia czynszu netto wynosi 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych).

6. Postąpienia zgłaszane będą przez oferentów w kolejności zgodnej z zaoferowaną w pisemnej ofercie złożonej w konkursie kwotą czynszu dzierżawnego, począwszy od oferenta, który zaoferował najniższą kwotę. W przypadku równej kwoty pisemnych ofert, o kolejności zgłaszania postąpień decyduje kolejność wpływu wadium do konkursu na rachunek bankowy masy upadłościowej Mariusza Świątka.

VII. Wybór oferty oraz prawo odwołania Konkursu

1. Wyboru oferty dokonuje syndyk Mariusza Świątka, działający również jako pełnomocnik kuratora spadku po Marku Brzeniu.
2. Wybór oferty nie jest równoznaczny z zawarciem Umowy Dzierżawy i nie tworzy po stronie oferenta, którego oferta została wybrana jakichkolwiek roszczeń wobec syndyka i/lub upadłego. Umowa Dzierżawy zostanie zawarta na zasadach określonych w punkcie VIII.
3. Oferent, który nie został wybrany przez syndyka przestaje być związany ofertą. Oferta przestaje wiązać także, gdy została wybrana inna oferta lub gdy konkurs został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert.
4. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania lub zamknięcia konkursu bez wybrania oferty, swobodnego wyboru oferty bez przeprowadzania licytacji, jak również unieważnienia konkursu lub licytacji bez podania przyczyny.

VIII. Warunki zawarcia umowy dzierżawy

1. Umowa Dzierżawy, powinna zostać zawarta w terminie nie dłuższym niż 30 (trzydzieści) dni od dnia rozstrzygnięcia konkursu.
2. Termin i miejsce zawarcia Umowy Dzierżawy w Kancelarii Notarialnej w Krakowie, winien być uzgodniony przez oferenta z syndykiem i kuratorem spadku, a w przypadku braku takiego uzgodnienia, ostateczny termin i miejsce zawarcia umowy wyznacza syndyk, wzywając oferenta do stawiennictwa listem poleconym z zachowaniem co najmniej 7 dniowego terminu.
3. Syndykowi i kuratorowi spadku przysługuje prawo rezygnacji z zawarcia Umowy Dzierżawy bez podania przyczyn, o czym powinien poinformować oferenta, którego oferta została wybrana. W wypadku takim oferentowi takiemu nie przysługują jakiekolwiek roszczenia wobec syndyka i/lub upadłego oraz kuratora spadku po Marku Brzeniu, z wyjątkiem prawa do otrzymania zwrotu wadium w rzeczywiście wpłaconej, nominalnej kwocie.
4. Na oferencie ciąży obowiązek pokrycia wszystkich kosztów i innych opłat związanych z zawarciem Umowy Dzierżawy.
5. Oferent, z którego winy nie doszło do zawarcia Umowy Dzierżawy nie może uczestniczyć w kolejnych konkursach lub aukcjach na ten sam przedmiot dzierżawy.
6. Umowa Dzierżawy zostanie zawarta przez syndyka masy upadłości Mariusza Świątka oraz kuratora spadku po Marku Brzeniu.

IX. Inne warunki i informacje

1. Szczegółowe informacje o Przedmiocie Dzierżawy oraz o szczegółowych warunkach konkursu ofert, w tym wymogach formalnych oferty, sposobie wpłacania wadium czy innych warunkach dzierżawy dostępne są w ofercie umieszczonej na stronie internetowej **www.krpu.pl**. Można je również uzyskać w godzinach 9^{00} - 15^{00} osobiście w Kancelarii Doradcy Restrukturyzacyjnego Łukasza Zagórskiego w Krakowie przy ul. św. Marka 7-9/2 oraz w kancelarii radcy prawnego Justyny Stachyry w Krakowie przy ul. Fabrycznej 1, a także pocztą elektroniczną.

Zapytania proszę kierować na adres e-mail: **lukasz@zagorski-doradztwo.pl.** W kancelarii Łukasza Zagórskiego można zapoznać się z dokumentem określającym wartość udziału w nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości Mariusza Świątka.

2. Z przedmiotem dzierżawy można zapoznać się w miejscowości Krzeszowice w dni robocze po uzgodnieniu terminu z kancelarią syndyka pod numerem (12) 623 54 21 lub pocztą elektroniczną kierowaną na adres e-mail wskazany powyżej.

3. Syndyk oraz kurator spadku zastrzegają sobie prawo odwołania lub zamknięcia konkursu bez wybrania oferty, swobodnego wyboru oferty bez przeprowadzenia licytacji, jak również unieważnienia konkursu lub licytacji bez podania przyczyny.

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



Kraków, dnia 27 października 2026 r.