

Sygn. akt XVIII GUp 506/19

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2020 roku

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych

Sędzia-komisarz: Asesor sądowy Agnieszka Kraszewska

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

w postępowaniu upadłościowym Cosmar spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

w przedmiocie wniosku syndyka z dnia 9 marca 2020 roku o zatwierdzenie warunków przetargu

postanawia:

1. zatwierdzić złożone w dniu 9 marca 2020 roku przez syndyka Cosmar spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie warunki przetargu na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa Cosmar spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie, funkcjonującej pod nazwą handlową „Regent Warsaw Hotel” w rozumieniu art. 55¹ k.c. z wyłączeniem:
 - środków pieniężnych znajdujących się w masie upadłości (w gotówce i na rachunkach bankowych) według stanu na koniec dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa, które wpłynęły do kasy lub zostały uznane na rachunkach bankowych do końca tego dnia;
 - udziałów w spółce Due Erre Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, KRS: 0000035861;
 - aktywów opisanych w opisie i oszacowaniu oraz nabytych po dniu ogłoszenia upadłości, które uległy spieniężeniu, zużyciu lub likwidacji po ogłoszeniu upadłości, a nieistniejących na dzień zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa przez syndyka;
 - dokumentacji podlegającej archiwizacji, w tym m.in. wytworzonej w toku postępowania upadłościowego Cosmar Polska sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie;
 - składników majątku nie podlegających bądź wyłączonych ze sprzedaży na mocy powszechnie obowiązujących przepisów prawa

z zastrzeżeniem, iż:

- a) W § 1 dodaje się pkt 7 o brzmieniu:

„Informuje się, iż dopuszcza się możliwość zawarcia umowy dzierżawy z prawem pierwokupu, o której mowa w art. 316 ust. 2 pu. O ewentualnym zawarciu umowy dzierżawy z prawem pierwokupu syndyk powiadomi poprzez zamieszczenie informacji o zawarciu umowy na stronie www.wmkn.pl w zakładce „Przetargi”. Treść umowy

zostanie udostępniona podmiotom, które uiściły depozyt, o którym mowa w § 4 niniejszych warunków.”



- b) W § 2 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„Zawarcie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa powinno nastąpić w terminie nie dłuższym niż 2 miesiące od daty prawomocnego zatwierdzenia wyboru oferenta przez Sędziego komisarza z zastrzeżeniem konieczności zawarcia umowy uwzględniającej ewentualne prawa wynikające z umowy o której mowa w § 1 pkt 7 (prawo pierwokupu), w tym w szczególności na zasadach określonych w art. 596 i nast. kc.”
- c) W § 3 pkt 3 oznaczyć termin na składanie ofert na dzień: **25 czerwca 2020r.**
- d) W § 3 w pkt 6 dodaje się ppkt t) o brzmieniu:
„oświadczenie, iż nabywca przyjął do wiadomości i uznaje możliwość zawarcia przez syndyka umowy o której mowa w § 1 pkt 7 ze skutkami opisanymi w szczególności w § 8 pkt 7 do 11;”
- e) W § 3 w pkt 6 dodaje się ppkt u) o brzmieniu:
„oświadczenie, iż nabywca zobowiązuje się do ewentualnego zawarcia umowy dzierżawy w sytuacjach i na warunkach opisanych w § 8 pkt 7 do 11.”
- f) W § 5 pkt 5 ppkt b) otrzymuje brzmienie:
„ulegnie zwrotowi na wskazany przez oferenta rachunek bankowy tylko i wyłącznie w przypadku wpłaty przez oferenta pełnej wylicytowanej ceny nabycia przedmiotu przetargu na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości wskazany w § 4 pkt 2 lit. a. Zwrot wadium nastąpi w terminie 7 dni od dnia uznania na rachunku bankowym masy upadłości pełnej ceny nabycia przedmiotu przetargu.”
- g) W § 6 pkt 1 oznaczyć termin otwarcia ofert na dzień: **1 lipca 2020 roku, godz. 11:00, sala nr 14** w Budynku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 100A, oraz dodać: „(...), przy czym Sędzia-komisarz zastrzega możliwość zmiany miejsca otwarcia ofert, o czym zainteresowani zostaną powiadomieni na min. 2 tygodnie przed terminem otwarcia ofert.”
- h) W § 6 pkt 2 dodać: „(...), przy czym biorąc pod uwagę zasady ostrożności i bezpieczeństwa na posiedzeniu w przedmiocie otwarcia i rozpoznania ofert syndyk może przybrać do pomocy maksymalnie dwie osoby (w tym pełnomocnika), upadły może być reprezentowany przez jedną osobę (w tym pełnomocnika), a jeden oferent może być reprezentowany przez jedną osobę (w tym pełnomocnika). Ponadto w budynku Sądu (lub innym wyznaczonym) oraz na sali w dniu posiedzenia w przedmiocie otwarcia i rozpoznania ofert, obecni winni zachować bezpieczne odstępstwa wobec innych osób i uczestników posiedzenia.”
- i) W § 8 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„Wadium oraz depozyt wpłacone przez oferenta, którego wybrano podlegają zachowaniu na poczet ceny nabycia z zastrzeżeniem pozostałych postanowień niniejszego paragrafu oraz § 5 pkt 4 i 5 oraz § 4 pkt. 8. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę przed podpisaniem umowy wyłącznie w formie przelewu na rachunek




bankowy masy upadłości, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa będącego przedmiotem przetargu z zachowaniem zasad określonych w pkt 7 - 11 niniejszego paragrafu. Przeliczenie kwot wpłaconych w walutach obcych zostanie przeprowadzone w oparciu o średni kurs walut publikowany przez Narodowy Bank Polski według daty z dnia wyboru oferenta przez syndyka z zastrzeżeniem z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 i 5 oraz § 4 pkt. 8."

j) W § 8 dodaje się pkt 7 o brzmieniu:

"Procedura na wypadek gdyby przed dniem składania ofert nie doszło do zawarcia żadnej umowy o której mowa w § 1 pkt 7:

- a) Jeśli przed dniem składania ofert nie doszło do zawarcia umowy, o której mowa w § 1 pkt 7, oferent, którego oferta została wybrana przez syndyka obowiązany jest w terminie 5 dni od dnia wyboru oferenta zawrzeć umowę dzierżawy przedsiębiorstwa obejmującą przedmiot przetargu (wraz z przejściem zakładu pracy) z okresem dzierżawy od dnia dokonania wyboru oferenta przez syndyka (bez konieczności zatwierdzenia przez sędziego komisarza) do dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub upływu terminu do jej zawarcia zgodnie z postanowieniami niniejszych warunków przetargu;
- b) Dzierżawca będzie ponosił jako własne koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu za okres od dnia wyboru oferenta przez syndyka do dnia sprzedaży w zamian za czynsz dzierżawny na rzecz masy upadłości w wysokości równej sumie niepokrytych innych zobowiązań masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Cosmar Polska sp. z o.o. w rozumieniu art. 230 ust. 2 pu obejmujących okres do dnia wyboru oferenta przez syndyka w terminie 7 dni od dnia wyboru oferenta przez syndyka plus należny podatek VAT oraz dodatkowy czynsz dzierżawny miesięcznie w zryczałtowanej wysokości 50 000,00 zł plus należny podatek VAT płatny z góry w terminie do 10 dnia miesiąca, przy czym proporcjonalnie wyliczony czynsz za pierwszy miesiąc zostanie uregulowany wraz z czynszem za rozpoczęty drugi miesiąc kalendarzowy dzierżawy;
- c) Przez koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu rozumie się wszelkie koszty, które dotychczas w sprawozdaniach rachunkowych syndyka określone były jako inne zobowiązania masy upadłości, a termin ich płatności przypada na okres dzierżawy, niezależnie od daty powstania zobowiązania;
- d) Czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny płatne będą na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości, o którym mowa w § 4 pkt 2 lit. a);
- e) Syndyk ma prawo potrącić czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny z wadium oferenta, którego oferta została wybrana, przy czym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność oferent obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny. Brak dopłaty będzie skutkował nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- f) Jeśli okaże się, iż w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy dzierżawca nie pokrywa w pełni kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu w okresie dzierżawy, syndyk ma prawo potrącić niepokryte koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu z wadium oferenta, którego oferta została wybrana, przy czym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność oferent obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny. Brak dopłaty będzie skutkował nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;

- 
- g) Dzierżawca będzie obowiązany zabezpieczyć wydanie przedmiotu przetargu poprzez poddanie się egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu przetargu na wypadek zakończenia umowy dzierżawy;
- h) Umowa dzierżawy wygasa z mocy prawa wraz z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub w dniu upływu terminu na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu przetargu;
- i) Umowa dzierżawy będzie przewidywała możliwość jej wypowiedzenia z miesięcznym okresem wypowiedzenia przez syndyka jeśli dzierżawca nie będzie w terminie opłacał kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu lub/i czynszu dzierżawnego;
- j) Umowa dzierżawy będzie przewidywała mechanizm kontroli opłacania przez dzierżawcę kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu poprzez składanie przez dzierżawcę raportu obejmującego koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu należne do uiszczenia z datą ich zapłaty wg odpowiednio stosowanego wzoru sprawozdania rachunkowego syndyka;
- k) Jeśli oferent będzie uchylał się od zawarcia umowy dzierżawy obejmującej postanowienia określone w niniejszym punkcie, syndyk może nie przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa i zatrzymać wadium oraz depozyt na rzecz masy upadłości ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia."

k) W § 8 dodaje się pkt 8 o brzmieniu:

„Procedura na wypadek gdyby przed dniem składania ofert była zawarta umowa o której mowa w § 1 pkt 7, a wybranym oferentem zostanie dzierżawca:

- a) Jeśli przed dniem składania ofert doszło do zawarcia umowy, o której mowa w § 1 pkt 7, a oferent, którego oferta została wybrana przez syndyka jest jednocześnie dzierżawcą i uprawnionym do skorzystania z prawa pierwokupu z umowy o której mowa w § 1 pkt 7, dotychczasowa umowa dzierżawy wiąże nadal, przy czym jej treść ulega uzupełnieniu o następujące postanowienia:
- b) Umowa dzierżawy wiąże do dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub upływu terminu do jej zawarcia zgodnie z postanowieniami niniejszych warunków przetargu;
- c) Dzierżawca będzie ponosił jako własne koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu za okres od dnia wyboru oferenta przez syndyka do dnia sprzedaży w zamian za czynsz dzierżawny na rzecz masy upadłości w wysokości równej sumie niepokrytych innych zobowiązań masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Cosmar Polska sp. z o.o. w rozumieniu art. 230 ust. 2 pu obejmujących okres do dnia wyboru oferenta przez syndyka w terminie 7 dni od dnia wyboru oferenta przez syndyka plus należny podatek VAT oraz dodatkowy czynsz dzierżawny miesięcznie w zryczałtowanej wysokości 50 000,00 zł plus należny podatek VAT płatny z góry w terminie do 10 dnia miesiąca.
- d) Przez koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu rozumie się wszelkie koszty, które dotychczas w sprawozdaniach rachunkowych syndyka określone były jako inne zobowiązania masy upadłości i termin ich płatności przypada na okres dzierżawy niezależnie od daty powstania zobowiązania.
- e) Czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny płatne będą na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości, o którym mowa w § 4 pkt 2 lit. a);

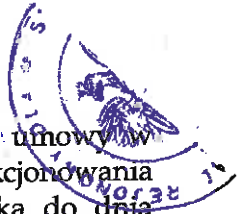


- f) Syndyk ma prawo potrącić czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny z wadium oferenta, którego oferta została wybrana będącego jednocześnie dzierżawcą, przy czym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność oferent obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny. Brak dopłaty będzie skutkował nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- g) Jeśli okaże się, iż w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy dzierżawca nie pokrywa w pełni kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu w okresie dzierżawy, syndyk ma prawo potrącić niepokryte koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu z wadium oferenta, którego oferta została wybrana, przy czym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność oferent obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny. Brak dopłaty będzie skutkował nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- h) Dzierżawca będzie obowiązany zabezpieczyć wydanie przedmiotu przetargu poprzez poddanie się egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu przetargu na wypadek zakończenia umowy dzierżawy;
- i) Umowa dzierżawy wygasa z mocy prawa wraz z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub w dniu upływu terminu na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu przetargu;
- j) Umowa dzierżawy będzie przewidywała możliwość jej wypowiedzenia z miesięcznym okresem wypowiedzenia przez syndyka jeśli dzierżawca nie będzie w terminie opłacał kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu lub/i czynszu dzierżawnego;
- k) Umowa dzierżawy będzie przewidywała mechanizm kontroli opłacania przez dzierżawcę kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu poprzez składanie przez dzierżawcę raportu obejmującego koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu należne do uiszczenia z datą ich zapłaty wg odpowiednio stosowanego wzoru sprawozdania rachunkowego syndyka."

l) W § 8 dodaje się pkt 9 o brzmieniu:

„Procedura na wypadek gdyby przed dniem składania ofert istniała zawarta umowa, o której mowa w § 1 pkt 7, a wybranym oferentem będzie inny podmiot niż dzierżawca, któremu przysługuje prawo pierwokupu, bądź dzierżawca ten nie bierze udziału w przetargu:

- l) Jeśli przed dniem składania ofert doszło do zawarcia umowy, o której mowa w § 1 pkt 7, a oferent, którego oferta została wybrana przez syndyka nie jest dzierżawcą uprawnionym do skorzystania z prawa pierwokupu, a także gdy dzierżawca ten nie brał udziału w przetargu, dzierżawca uprawniony z umowy o której mowa w § 1 pkt 7 (dotychczasowy dzierżawca) zyskuje prawo do wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym i oświadczenie to może złożyć wyłącznie w terminie 7 dni od dnia wyboru oferenta licząc począwszy od dnia wyboru oferenta przez syndyka włącznie z tym dniem. Bezskuteczny upływ terminu na wypowiedzenie umowy dzierżawy przez dotychczasowego dzierżawcę sprawia, iż umowa dzierżawy wiąże nadal do dnia zawarcia umowy sprzedaży w przypadku skorzystania przez dzierżawcę z prawa pierwokupu lub do dnia złożenia oświadczenia, iż dotychczasowy dzierżawca nie będzie korzystał z prawa pierwokupu bądź bezskutecznego upływu terminu na złożenie takiego oświadczenia.

- 
- a) Jeśli dotychczasowy dzierżawca nie skorzystał z prawa wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, będzie ponosił jako własne koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu za okres od dnia wyboru oferenta przez syndyka do dnia sprzedaży w zamian za czynsz dzierżawny na rzecz masy upadłości w wysokości równej sumie niepokrytych innych zobowiązań masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Cosmar Polska sp. z o.o. w rozumieniu art. 230 ust. 2 pu obejmujących okres do dnia wyboru oferenta przez syndyka w terminie 7 dni od dnia upływu terminu na złożenie oświadczenia w przedmiocie natychmiastowego wypowiedzenia umowy dzierżawy plus należny podatek VAT oraz dodatkowy czynsz dzierżawny miesięcznie w zryczałtowanej wysokości 50 000,00 zł plus należny podatek VAT płatny z góry w terminie do 10 dnia miesiąca.
- b) Przez koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu rozumie się wszelkie koszty, które dotychczas w sprawozdaniach rachunkowych syndyka określone były jako inne zobowiązania masy upadłości i termin ich płatności przypada na okres dzierżawy niezależnie od daty powstania zobowiązania.
- c) Czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny płatne będą na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości, o którym mowa w § 4 pkt 2 lit. a);
- d) Jeśli dotychczasowy dzierżawca wpłacił wadium, syndyk ma prawo potrącić czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny z wpłaconego wadium przez dotychczasowego dzierżawcę, przy czym w przypadku skorzystania przez dotychczasowego dzierżawcę z prawa pierwokupu, przed podpisaniem umowy przenoszącej własność uprawniony z prawa pierwokupu obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Brak dopłaty będzie skutkowało nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- e) Jeśli dotychczasowy dzierżawca wpłacił wadium i jeśli okaże się, iż w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy dotychczasowy dzierżawca nie pokrywa w pełni kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu w okresie dzierżawy, syndyk ma prawo potrącić niepokryte koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu z wadium dotychczasowego dzierżawcy, przy czym w przypadku skorzystania z prawa pierwokupu przez dotychczasowego dzierżawcę, przed podpisaniem umowy przenoszącej własność dotychczasowy dzierżawca obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny na rachunek masy upadłości przed podpisaniem umowy przenoszącej własność. Brak dopłaty będzie skutkowało nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- f) Jeśli dotychczasowy dzierżawca nie wpłacił wadium, w przypadku bezskutecznego upływu terminu na złożenie oświadczenia o natychmiastowym wypowiedzeniu umowy dzierżawy, obowiązany jest on w terminie 7 dni od bezskutecznego upływu terminu na wypowiedzenie umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym wpłacić na rachunek masy upadłości zastępcze wadium w wysokości stanowiącej równowartość wadium na zasadach określonych w § 5 warunków przetargu ze skutkami właściwymi dla wadium określonymi w niniejszych warunkach przetargu. Jeśli dotychczasowy dzierżawca skorzysta z prawa pierwokupu, wadium podlega zarachowaniu na poczet ceny z zastrzeżeniem potrąceń i konieczności dopłat przewidzianych w niniejszym punkcie. Zastępcze wadium, po ewentualnych potrąceniach przewidzianych w niniejszym punkcie podlega zwrotowi na zasadach określonych dla wadium w niniejszych warunkach przetargu w terminie 7 dni od dnia złożenia oświadczenia, iż



- dotychczasowy dzierżawca nie korzysta z prawa pierwokupu lub bezskutecznego upływu terminu na złożenie takiego oświadczenia.
- g) Dotychczasowy dzierżawca jest obowiązany zabezpieczyć wydanie przedmiotu przetargu poprzez poddanie się egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu przetargu na wypadek zakończenia umowy dzierżawy;
 - h) Umowa dzierżawy będzie przewidywała możliwość jej wypowiedzenia z miesięcznym okresem wypowiedzenia przez syndyka jeśli dotychczasowy dzierżawca nie będzie w terminie opłacał kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu lub/i czynszu dzierżawnego;
 - i) Umowa dzierżawy będzie przewidywała mechanizm kontroli opłacania przez dotychczasowego dzierżawcę kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu poprzez składanie przez dzierżawcę raportu obejmującego koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu należne do uiszczenia z datą ich zapłaty wg odpowiednio stosowanego wzoru sprawozdania rachunkowego syndyka."
- m) W § 8 dodaje się pkt 10 o brzmieniu:

„Procedura na wypadek gdyby dotychczasowy dzierżawca skorzystał z prawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy dzierżawy:

- j) Jeśli dotychczasowy dzierżawca skorzysta z prawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy dzierżawy, o którym mowa w § 8 pkt 9 lit. a) obowiązany jest on do proporcjonalnego uiszczenia dodatkowego czynszu dzierżawnego, o którym mowa w § 8 pkt 9 lit. b) za okres do dnia wypowiedzenia umowy dzierżawy. W takiej sytuacji dotychczasowy dzierżawca nie jest obowiązany do uiszczenia czynszu dzierżawnego o którym mowa w § 8 pkt 9 lit. b) za wyjątkiem tej części kwot, które winien on był uiścić w ramach obowiązującej umowy dzierżawy w trakcie jej obowiązywania w ramach kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu. Dotychczasowy dzierżawca obowiązany jest wydać przedmiot dzierżawy w dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dzierżawy."

- n) W § 8 dodaje się pkt 11 o brzmieniu:

„Procedura kreująca obowiązek zawarcia umowy dzierżawy przez oferenta wybranego przez syndyka w przypadku skorzystania przez dotychczasowego dzierżawcę z prawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy dzierżawy lub złożenia oświadczenia przez dotychczasowego dzierżawcę, iż nie korzysta z prawa pierwokupu lub bezskutecznego upływu okresu na złożenie oświadczenia na skorzystanie z prawa pierwokupu:

- a) W przypadku skorzystania przez dotychczasowego dzierżawcę o którym mowa w § 8 pkt 9 lit. a) z prawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy dzierżawy, a także w przypadku złożenia oświadczenia przez dotychczasowego dzierżawcę, iż nie korzysta z prawa pierwokupu lub bezskutecznego upływu okresu na złożenie oświadczenia na skorzystanie z prawa pierwokupu, oferent wybrany przez syndyka ma obowiązek zawrzeć umowę dzierżawy przedsiębiorstwa będącego przedmiotem przetargu (nowy dzierżawca) w terminie 7 dni oraz z początkiem obowiązywania umowy dzierżawy odpowiednio licząc od dnia: a) wypowiedzenia umowy dzierżawy

przez dotychczasowego dzierżawcę, b) złożenia przez dotychczasowego dzierżawcę oświadczenia, iż nie korzysta z prawa pierwokupu, c) bezskutecznego upływu terminu na złożenie przez dotychczasowego dzierżawcę oświadczenia w przedmiocie skorzystania z prawa pierwokupu z terminem obowiązywania umowy od tych

- a) Nowy dzierżawca obowiązany zawrzeć umowę dzierżawy przedsiębiorstwa obejmującą przedmiot przetargu (wraz z przejęciem zakładu pracy) z okresem dzierżawy do dnia zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub upływu terminu do jej zawarcia zgodnie z postanowieniami niniejszych warunków przetargu;
- b) Nowy dzierżawca będzie ponosił jako własne koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu za okres obowiązywania umowy w zamian za czynsz dzierżawny na rzecz masy upadłości w wysokości równej sumie niepokrytych innych zobowiązań masy upadłości w postępowaniu upadłościowym Cosmar Polska sp. z o.o. w rozumieniu art. 230 ust. 2 pu obejmujących okres do dnia wyboru oferenta przez syndyka za wyjątkiem tej części kwot, które winien był uiścić dotychczasowy dzierżawca w ramach obowiązującej go umowy dzierżawy w trakcie jej obowiązywania w ramach kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu powstałych do dnia wyboru oferenta przez syndyka. Czynsz dzierżawny płatny będzie w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy dzierżawy plus należny podatek VAT. Nowy dzierżawca obowiązany będzie uiszczać także dodatkowy czynsz dzierżawny miesięcznie w zryczałtowanej wysokości 50 000,00 zł plus należny podatek VAT płatny z góry w terminie do 10 dnia miesiąca, przy czym proporcjonalnie wyliczony czynsz za pierwszy miesiąc zostanie uregulowany wraz z czynszem za rozpoczęty drugi miesiąc kalendarzowy dzierżawy.
- c) Przez koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu rozumie się wszelkie koszty, które dotychczas w sprawozdaniach rachunkowych syndyka określone były jako inne zobowiązania masy upadłości i termin ich płatności przypada na okres dzierżawy niezależnie od daty powstania zobowiązania.
- d) Czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny płatne będą na rachunek bankowy prowadzony dla obsługi masy upadłości, o którym mowa w § 4 pkt 2 lit. a);
- e) Syndyk ma prawo potrącić czynsz dzierżawny oraz dodatkowy czynsz dzierżawny z wadium oferenta będącego nowym dzierżawcą, przy czym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność oferent będący nowym dzierżawcą obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny. Brak dopłaty będzie skutkował nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- f) Jeśli okaże się, iż w trakcie obowiązywania umowy dzierżawy nowy dzierżawca nie pokrywa w pełni kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu w okresie dzierżawy, syndyk ma prawo potrącić niepokryte koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu z wadium oferenta będącego nowym dzierżawcą, przy czym przed podpisaniem umowy przenoszącej własność oferent obowiązany jest dopłacić brakującą część ceny. Brak dopłaty będzie skutkował nieuiszczeniem pełnej ceny ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia;
- g) Nowy dzierżawca będzie obowiązany zabezpieczyć wydanie przedmiotu przetargu poprzez poddanie się egzekucji w zakresie obowiązku wydania przedmiotu przetargu na wypadek zakończenia umowy dzierżawy;
- h) Umowa dzierżawy wygasa z mocy prawa wraz z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotu przetargu lub w dniu upływu terminu na zawarcie umowy przenoszącej własność przedmiotu przetargu;



- i) Umowa dzierżawy będzie przewidywała mechanizm kontroli opłacania przez nowego dzierżawcę kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu poprzez składanie przez nowego dzierżawcę raportu obejmującego koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu należne do uiszczenia z datą ich zapłaty;
- j) Umowa dzierżawy będzie przewidywała mechanizm kontroli opłacania przez dzierżawcę kosztów funkcjonowania przedmiotu przetargu poprzez składanie przez dzierżawcę raportu obejmującego koszty funkcjonowania przedmiotu przetargu należne do uiszczenia z datą ich zapłaty wg odpowiednio stosowanego wzoru sprawozdania rachunkowego syndyka;
- k) Jeśli oferent mający zostać nowym dzierżawcą będzie uchylał się od zawarcia umowy dzierżawy obejmującej przynajmniej postanowienia określone w niniejszym punkcie, syndyk może nie przystąpić do zawarcia umowy sprzedaży przedsiębiorstwa i zatrzymać wadium oraz depozyt na rzecz masy upadłości ze skutkami z § 8 pkt 6 niniejszych warunków bez dodatkowego pisemnego zawiadomienia."
- o) W § 9 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„Z dniem zawarcia umowy sprzedaży, z uwzględnieniem jednak umów dzierżawy, o których mowa w § 8 pkt 7 – 11, na nabywcę przechodzą wszelkie korzyści i ciężary związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa, w tym wszelkie koszty funkcjonowania przedsiębiorstwa należne do zapłaty po dacie przeniesienia własności przedmiotu przetargu.”
- p) W § 9 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
„Wartość wydatków poczynionych przez upadłego w okresie po sporządzeniu opisu i oszacowania, w tym nadpłaty z tytułu poniesionych z góry opłat, podatków i innych kosztów, jak również pobrane przez Cosmar Polska sp. z o.o. w upadłości zaliczki i przedpłaty na poczet kontraktów realizowanych z klientami hotelu znajdują pokrycie w cenie nabycia i nie będą przedmiotem odrębnych rozliczeń po zawarciu umowy sprzedaży przedmiotu przetargu.”
- q) W § 9 pkt 5 otrzymuje brzmienie:
„Z uwagi na obowiązek zawarcia umowy dzierżawy przed dniem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu zgodnie z postanowieniami w § 8 pkt. 7 – 11 kwestia rozliczeń środków pieniężnych i należności między Cosmar Polska sp. z o.o. a każdorazowym dzierżawcą będzie uregulowana w umowach dzierżawy, przy czym za podstawę rozliczeń przyjmie się założenie, iż z chwilą podpisania umowy dzierżawy, każdorazowy dzierżawca przejmuje na swoją rzecz ciężary i korzyści i dla uproszczenia zostanie przyjęte, że na dzierżawcę przechodzą środki pieniężne i wszelkie należności z bieżących rozliczeń zaksięgowane na rachunku bankowym upadłego począwszy od godziny 00:00:00 dnia, w którym podpisano umowa dzierżawy przedmiotu przetargu. Środki zaksięgowane na rachunku bankowym masy upadłości do końca dnia poprzedzającego zawarcie umowy dzierżawy wchodzi w skład masy upadłości, a środki i należności za okres po tej dacie podlegają wydaniu nabywcy przedmiotu przetargu. Te same zasady służyć będą rozliczeniu należności między dzierżawcami w przypadku ich zmiany.”
- r) W § 9 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„Z uwagi na obowiązek zawarcia umowy dzierżawy przed dniem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu zgodnie z postanowieniami w § 8 pkt. 7 - 11 kwestia rozliczeń wartości stanów magazynowych między Cosmar Polska sp. z o.o. a każdorazowym dzierżawcą będzie uregulowana w umowach dzierżawy, przy czym za podstawę rozliczeń tak między upadłym a dzierżawcą jak i między dzierżawcami, w przypadku ich zmiany przyjmie się ceny nabycia rzeczywiście poniesione, a ich rzeczywiste rozliczenie zostanie dokonane na podstawie protokołu obejmującego spis z natury w terminie miesiąca od dnia dościa do skutku umowy przenoszącej własność lub każdorazowej zmiany dzierżawcy.”

s) W § 9 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„Z uwagi na obowiązek zawarcia umowy dzierżawy przed dniem zawarcia umowy sprzedaży przedmiotu przetargu zgodnie z postanowieniami w § 8 pkt. 7 - 11 kwestia rozliczeń wynagrodzeń z umów o pracę, umów zlecenia i innych podobnych (w tym ZUS i zaliczki na podatek dochodowy) zostanie przeprowadzona zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 26 czerwca 1974 r. kodeks pracy (Dz.U. z 2019 r. poz. 1040) w podziale na poszczególne okresy i uregulowane w umowie dzierżawy, przy czym za podstawę rozliczeń przyjęte zostaną rzeczywiste koszty rozłożone proporcjonalnie za okres trwania dzierżawy. Wszelkie koszty, o których mowa w niniejszym punkcie za okres miesięczny okres rozliczeniowy, w którym doszła do skutku umowa sprzedaży w całości obciążać będą nabywcę.”

2. warunki przetargu i aukcji na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa złożone przez syndyka (k. 1995-1967) wraz z modyfikacjami z pkt 1 uczynić integralną częścią niniejszego postanowienia.



Asesor sądowy Agnieszka Kraszewska

Za zgodność z oryginałem
stwierdza:

Sekretarz Sądowy