

SYNDYK
ZAWADA

NA SPRZEDAŻ – MODUŁOWY KOMPLEKS PRZEMYSŁOWY | PRZY LOTNISKU KROSNO,
POLSKA

Modułowy kompleks przemysłowy *dla wielu najemców* przy lotnisku Krosno, Polska

2,99 ha terenu przemysłowego bezpośrednio przy Lotnisku Krosno (EPKR) – miasto planuje wydłużenie pasa startowego z 1,1 do 2 km w ramach programu wartego ponad 45 mln zł. Dziewięć budynków, ~14 000 m² powierzchni oraz własna stacja transformatorowa 15 kV. Sprzedaż pod nadzorem sądu, prawo własności wolne od obciążeń.

OFERTY OD 10,7 MLN PLN – SKŁADANIE DO SYNDYKA

13,931

M² POW. UŻYTKOWEJ

2.99

HEKTARY TERENU

9

BUDYNKÓW

1.1 → 2 km

PLANOWANE WYDŁUŻENIE
PASA STARTOWEGO

Oferty od 10,7 mln PLN	≈ 768 PLN / m ² powierzchni użytkowej	1 mln PLN rocznie z najmu – 9,3% rentowności brutto
ok. 49% poniżej wartości z operatu (20,87 mln PLN)	13 931 m ² zabudowy na 2,99 ha	Gaz wysokociśnieniowy · własne studnie · stacja 15 kV
Pozwolenia środowiskowe (powietrze · woda)	Lotnisko Krosno – Planowane Wydłużenie Pasa startowego do 2 km	Planowana obwodnica (droga G) do DK28
Brak VAT (Transakcja ZCP)	Prawo własności wolne od obciążeń	Istniejąca Umowa Najmu – 3 Miesiące Wypowiedzenia

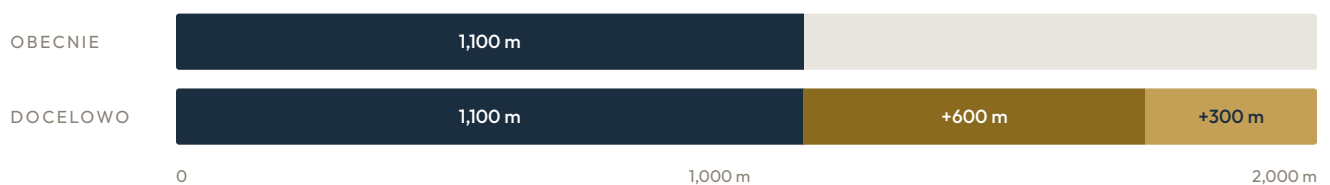
— ROZBUDOWA LOTNISKA – TUŻ OBOK

Rozbudowa lotniska *Krosno*

Miasto Krosno przygotowuje program wart ponad 45 mln zł, którego celem jest wydłużenie pasa startowego Lotniska Krosno (EPKR) – sąsiadującego bezpośrednio z tą nieruchomością – z 1,1 do 2 km oraz stworzenie infrastruktury dwójakiego zastosowania, cywilno-wojskowej. Rada Miasta zaakceptowała plan; trwa przygotowanie wniosku o dofinansowanie unijne. 1 października 2026 r. wydano decyzję środowiskową – bez konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

1,1 → 2 km PLANOWANA DŁUGOŚĆ PASA STARTOWEGO	45 mln zł+ WARTOŚĆ PROGRAMU, 2026–2028
20 000+ OPERACJI LOTNICZYCH OCZEKIWANYCH W 2026	~22 mln zł DOFINANSOWANIE UE (WNIOSKOWANE)

Wydłużenie pasa startowego – etapami



Wydłużenie w kierunku ul. Zręcińskiej: najpierw +600 m, następnie kolejne +300 m.

Rozbudowa lotniska ma zielone światło środowiskowe

1 października 2026 r. Prezydent Miasta Krosna wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozwój infrastruktury Lotniska Krosno” – stwierdzając **brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** i nadając decyzji rygor natychmiastowej wykonalności, dzięki czemu miasto może od razu przejść do pozwolenia na budowę i pozyskiwania funduszy UE.

Bez OOS

ocena oddziaływania na środowisko nie jest wymagana

2B → 3C

kod referencyjny lotniska – samoloty o rozpiętości do 36 m (dziś 24 m)

+900 m

pas wydłużony do 2000 m × 30 m

2,5×

powierzchnia utwardzona lotniska: 55 350 → 136 400 m²

- ◆ **Pod biznes w sąsiedztwie** – jednym z deklarowanych celów projektu jest stworzenie dogodnych warunków dla firm inwestujących na przygotowywanych terenach w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska oraz zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej regionu.
- ◆ **Zakres prac** – pas do 2000 m z nawierzchnią SMA i miejscami zawracania, trzy nowe drogi kołowania (ok. 168 × 18 m), droga kołowania DKA do ok. 1725 m, ok. 2,8 km kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi, nowe oświetlenie nawigacyjne i procedury nawigacji satelitarnej GNSS. Nie planuje się nowych obiektów kubaturowych.
- ◆ **Czysto w kluczowych kwestiach** – pozytywne opinie Wód Polskich i RDOŚ w Rzeszowie; hałas mieści się w normach przy najbliższej zabudowie chronionej; brak oddziaływań skumulowanych i transgranicznych; najbliższy obszar Natura 2000 w odległości ok. 1,6 km; brak konieczności wycinki drzew.
- ◆ **Ruch uwzględniony w decyzji** – model hałasu zakłada ok. 52 starty i lądowania dziennie obecnie, ok. 70 na etapie 1710 m i ok. 85 po osiągnięciu pełnych 2000 m. Lotnisko jest czynne całą dobę i wpisane do rejestru lotnisk cywilnych (nr 22).

To wyłącznie decyzja środowiskowa – nadal potrzebne są pozwolenie na budowę i finansowanie, a strony mogą wnieść odwołanie w ciągu 14 dni od otrzymania. To projekt Miasta, nie jest częścią tej sprzedaży. Źródło: [Nowiny24](#) · [Decyzja – BIP Urzędu Miasta Krosna](#)

Co obejmuje program

- | | |
|--|---|
| ✓ Pas do 2 km | – wydłużenie dwuetapowe z obecnych 1,1 km |
| ✓ Droga kołowania, oświetlenie, odwodnienie | – poszerzona droga kołowania, nowe oświetlenie, odwodnienie z siecią zbiorników retencyjnych |
| ✓ Wsparcie samolotów gaśniczych | – instalacja z hydrantem do napełniania zbiorników samolotów gaśniczych |
| ✓ Monitoring radarowy | – lotniska i otaczającej przestrzeni powietrznej |
| ✓ Podwójne zastosowanie | – cywilno-wojskowe; konsultowane przez Urząd Marszałkowski z Komisją Europejską i służbami wojewody |

Docelowe kategorie samolotów

PASAŻERSKIE	Boeing 737 · Airbus A320
REGIONALNE	ATR 42/72 · De Havilland Q400 · Embraer E175/E195
BIZNESOWE	Cessna Citation · Pilatus PC-24 · Gulfstream G650 · Bombardier Global
WOJSKOWE TRANSPORTOWE	CASA C-295 · C-130 Hercules (NATO users)
CARGO	Boeing 737-SF · ATR-72 Cargo

Zgodnie z planami miasta. Obecnie lotnisko obsługuje głównie loty szkolne, prywatne, rekreacyjne i biznesowe; większe samoloty wojskowe korzystają z niego tylko podczas ćwiczeń, bez pełnego załadowania.

Podwójne zastosowanie i rola zapasowa

Celem jest wzmocnienie potencjału gospodarczego, edukacyjnego i obronnego regionu, wsparcie reagowania kryzysowego i odciążenie regionalnej sieci – władze miasta wskazują, że Krosno mogłoby pełnić rolę lotniska zapasowego dla Rzeszowa-Jasionki.

Rosnący ruch

Liczba operacji wzrosła z niespełna 15 tys. w 2024 r. do prawie 19 tys. w 2025 r. i według zarządu lotniska w 2026 r. przekroczy 20 tys.

Strefa inwestycyjna przy lotnisku

Miasto widzi rozwój strefy inwestycyjnej przy lotnisku i przyciągnięcie firm z branży lotniczej oraz obsługi serwisowej, które dziś wybierają lotniska przyjmujące duże samoloty. Loty pasażerskie i regularny przewóz towarów to możliwości na przyszłość.

STATUS I ISTOTNE ZASTRZEŻENIA

To plany Miasta Krosna – nie wchodzą w zakres tej sprzedaży i nie są gwarantowane. Rada Miasta zatwierdziła niezbędne zmiany budżetowe (19 głosów za, 1 wstrzymujący się). Miasto zamierza wnieść ok. 23 mln zł i ubiegać się o ok. 22 mln zł z Funduszy Europejskich dla Podkarpacia 2021–2027; wniosek miał zostać złożony w ciągu ok. ośmiu tygodni od 2 października 2026 r., a umowa o dofinansowaniu mogłaby zostać podpisana w grudniu 2026 r., jeśli projekt uzyska dobrą ocenę. Kupujący powinni samodzielnie zweryfikować status programu oraz wszelkie ograniczenia planistyczne lub lotnicze dotyczące terenu. Źródło: [Miasto Krosno \(BIP\)](#), [komunikat urzędowy](#).

Kluczowe atrybuty *inwestycji*

Siedem powodów, dla których ten modułowy kompleks przemysłowy wyróżnia się spośród typowych aktywów w upadłości.



01

Rozbudowa lotniska obok – program 45 mln zł+

Sąsiadujące bezpośrednio Lotnisko Krosno (EPKR) ma zyskać pas wydłużony z 1,1 do 2 km – dla większych samolotów pasażerskich, biznesowych, towarowych i wojskowych. Finansowanie: ok. 23 mln zł z budżetu miasta oraz ok. 22 mln zł dofinansowania UE, o które miasto się ubiega (2026–2028). Decyzja środowiskowa wydana 1 paź 2026 r. – bez wymogu OOS.



02

Niezależna infrastruktura energetyczna

Teren posiada własną stację transformatorową 15 kV – rzadki atut zapewniający niezależne zasilanie dla energochłonnego przemysłu, logistyki lub centrów danych. Teren ma także przyłącze gazu wysokiego ciśnienia oraz własne ujęcie wody (studnie) i odprowadzenie ścieków, sprzężone z przyłączem do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej, które można szybko uaktywnić.



03

Prawo własności bez obciążeń

Po zatwierdzeniu przez sąd wszelkie hipoteki i ograniczenia zostają prawnie usunięte.



04

Strategiczna lokalizacja – UE i Ukraina

Krosno leży ~90km od granicy z Ukrainą. Idealne dla produkcji w UE obsługującej rynki Europy Wschodniej.



05

Istniejąca umowa najmu – 3 miesiące wypowiedzenia

Teren jest wynajmowany na podstawie umowy najmu (obecnie 1 mln PLN rocznie) z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia – bieżący dochód od pierwszego dnia i krótki horyzont dla zmiany przeznaczenia lub nowego najmu. Warunki umowy do potwierdzenia w data room.



06

Brak VAT – istotna oszczędność

Sprzedaż jako ZCP jest zwolniona z VAT – przy tej cenie oszczędność jest istotna. (Zakup samych magazynów #8–#9 podlegałby VAT.)



07

Idealne pod przeznaczenie związane z lotnictwem

Przy lotnisku, które ma przyjmować większe samoloty, hale można dostosować do serwisu i obsługi statków powietrznych (MRO), cargo lotniczego, montażu UAV lub produkcji precyzyjnej – czyli modelu strefy inwestycyjnej, który promuje samo miasto. Model wielonajemcowy pozwala rozwijać moduły niezależnie.

2,99 hektara terenu przemysłowego w Krośnie

Bezpośredni dostęp do drogi, sąsiedztwo Lotniska Krosno (planowane wydłużenie pasa startowego do 2 km). Na miejscu: stacja 15 kV, gaz wysokociśnieniowy, własne studnie i wylot ścieków, woda miejska gotowa do uruchomienia oraz pozwolenia środowiskowe (emisje do powietrza, odprowadzanie do kanalizacji).

— TEREN I INFRASTRUKTURA

Teren z lotu ptaka

Nagranie dronem terenu Milomax o powierzchni 2,99 ha – pełen kompleks produkcyjny, magazyny i strefa przemysłowa.

Dwie hale produkcyjne mają łącznie 9 118 m² powierzchni użytkowej; na terenie dostępna jest własna stacja transformatorowa 15 kV i gaz wysokociśnieniowy.

15 kV

Własna stacja transformatorowa

Niezależne zasilanie całego terenu – kluczowy atut dla energochłonnego przemysłu, logistyki lub centrów danych.

Gaz wysokiego ciśnienia

Gaz wysokociśnieniowy

Gaz wysokociśnieniowy na terenie, umożliwiający ciepło technologiczne lub kogenerację CHP jako zasilanie awaryjne.

2 studnie

Własne ujęcie wody i odprowadzenie ścieków

Własne studnie (S-1, S-2) i odprowadzenie ścieków przemysłowych, sprzężone z przyłączem do miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej – gotowe do szybkiego uaktywnienia.

13 931 m²

Powierzchnia użytkowa

Dziewięć budynków: dwie hale produkcyjne (9 118 m²), biurowiec, magazyn surowców, dalsze magazyny, warsztaty, portiernia i stacja transformatorowa.

2,99 ha

Teren przemysłowy

Teren przemysłowy ok. 2,99 ha (w tym ok. 2,34 ha zabudowane) w strefie przemysłowej Krosna z dostępem do drogi.

76 532 m³

Kubatura budynków

Znaczna kubatura dziewięciu budynków, możliwa do adaptacji na montaż, logistykę lub magazynowanie.

Zezwolenia środowiskowe

3 zezwolenia

Zakład posiada następujące zezwolenia środowiskowe:

- | | |
|----------------------------|---|
| ✓ Emisje do powietrza | – Decyzja na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza z instalacji zlokalizowanych na terenie zakładu przy ul. Lotników 4A, 38-400 Krosno – wydana 2.10.2024 r., obowiązuje do 1.10.2034 r. |
| ✓ Ścieki przemysłowe | – Pozwolenie wodnoprawne na szczególne korzystanie z wód – wprowadzanie ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie niebezpieczne dla środowiska wodnego z huty szkła do urządzeń kanalizacyjnych MPGK – Krośnieński Holding Komunalny Sp. z o.o. w Krośnie (znak: RZ.ZUZ.1.4210.155.2023.MK) – wydane 6.09.2023 r., obowiązuje do 6.09.2027 r.; organ: Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie. |
| ✓ Wody podziemne i opadowe | – Pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych z dwóch studni (S-1 i S-2) oraz na wprowadzanie oczyszczonych wód opadowych lub roztopowych do potoku Marzec (znak: RZ.ZUZ.1.421.460.2018.JT, wraz z decyzją zmieniającą z 12.03.2020 r.) – obowiązuje do 8.04.2039 r.; organ: Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Krośnie. |

— LOKALIZACJA I LOGISTYKA

Krosno – przemysłowa lokalizacja przy lotnisku

Krosno leży na Podkarpaciu, na południowo-wschodnim skraju UE. Miasto inwestuje w swoje lotnisko – planowane jest **wydłużenie pasa startowego do 2 km** – i dysponuje ustanowioną strefą przemysłową z wykwalifikowaną kadrą oraz wyspecjalizowanymi dostawcami.

Teren leży w ustanowionej strefie przemysłowej Krosna, z bezpośrednim dostępem do drogi i bezpośrednio przy Lotnisku Krosno (EPKR). Lotnisko Rzeszów-Jasionka (~60 km) zapewnia główne regionalne połączenia komercyjne. Wg operatu szacunkowego teren leży ok. 5 km od centrum Krosna i ok. 2,5 km od drogi krajowej nr 28.

Co kluczowe, Krosno leży ok. 90 km od granicy z Ukrainą – to jedna z najbliższych standardowych unijnych fabryk w stosunku do Ukrainy.

Koszty pracy na Podkarpaciu są znacznie niższe niż w Europie Zachodniej, przy pełnym dostępie do Jednolitego Rynku UE.

ul. Lotników 4a, Krosno – Strefa Przemysłowa, Podkarpacie

Krosno, Podkarpacie, Polska

Jednolity Rynek UE

~90 km do Ukrainy

Strefa Przemysłowa

~60 km do Rzeszowa-Jasionki

Planowane Wydłużenie Pasa startowego

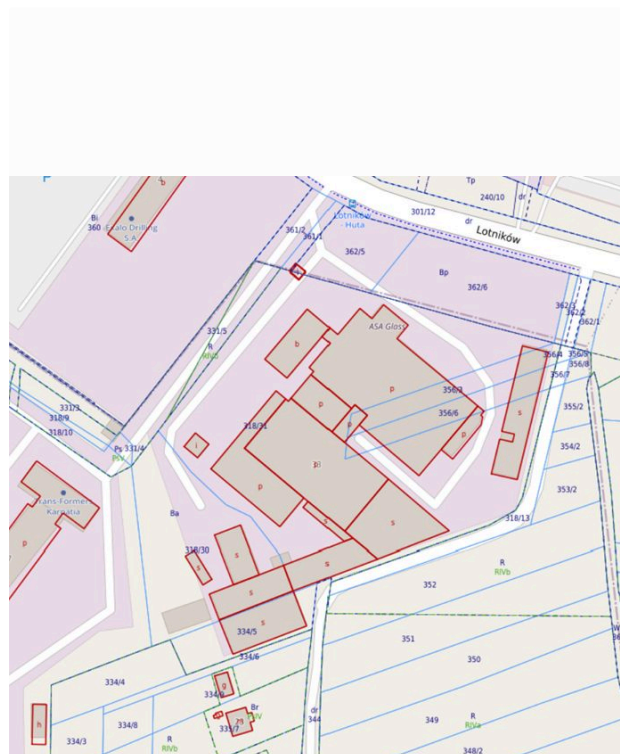
01. STRATEGICZNE OTOCZENIE



Teren leży w pasie przemysłowym między Krosnem a Szczepańcówą, obok lotniska Krosno – w otoczeniu uznanego przemysłu i logistyki oraz sieci dróg, którą miasto aktywnie rozbudowuje.

- ✓ **Międzynarodowe otoczenie biznesowe** – w sąsiedztwie działa regionalne centrum dystrybucyjne Eurocash w Szczepańcówie (18 000 m² na 5,5 ha, jeden z 12 kluczowych magazynów w Polsce). W Krośnie siedzibę ma 58 firm z kapitałem zagranicznym, m.in. Goodrich Aerospace (USA) i Beijing West Industries / BWI (Chiny).

02. GRANICE DZIAŁEK



WYKAZ KSIĄG WIECZYSTYCH (KW):

Lokalizacja. ul. Lotników 4a, 38–400 Krosno. Teren obejmuje przemysłową dzielnicę Krosna (obwód Przemysłowa) oraz sąsiadującą wieś Szczepańcowa (gmina Chorkówka), gdzie stoi większość budynków. Łączna powierzchnia gruntów: ok. 2,99 ha (2,9865 ha).

I. Prawo własności (Szczepańcowa) – 2,5267 ha
KW Nr KSIK/00017599/0: działki nr 318/30 (pow. 0,3996 ha) i 318/31 (pow. 1,5222 ha), wydzielone z działki 318/12 (1,9218 ha) decyzją Wójta Gminy Chorkówka z 4.07.2022 r.; działki nr 318/13 (0,0970 ha), 354/2

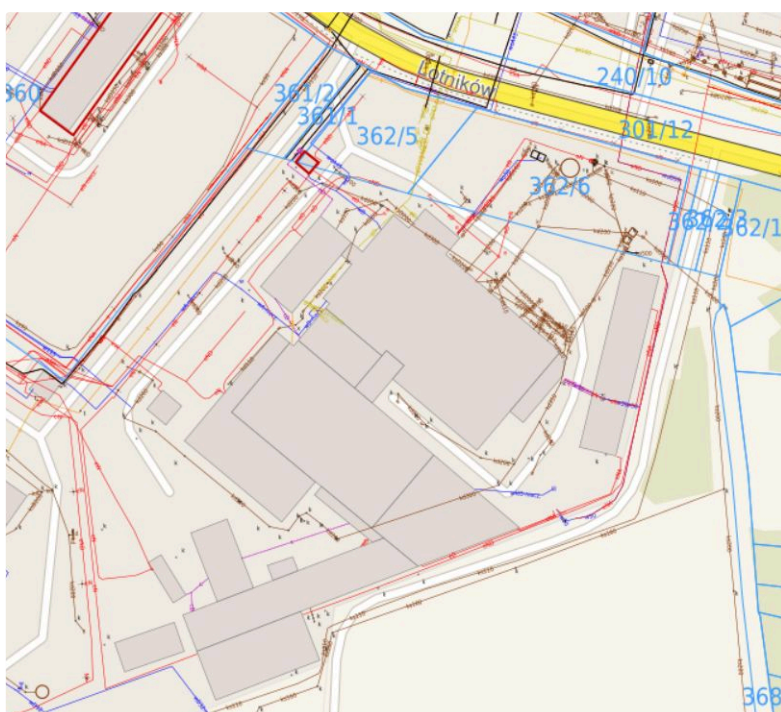
✓ **Przebudowa ul. Lotników** – miasto zakończyło poszerzenie skrzyżowania Lotników / Zręcińska o nowe pasy do skrzyżowania w kierunku ul. Przemysłowej i Szczepańcowej (867 000 zł, wykonawca Strabag), z myślą o firmach w rozwijającej się strefie inwestycyjnej przy lotnisku. Kolejne ok. 20 ha jest przygotowywane dla tej strefy. krosno24.pl

✓ **„Droga G” – planowane połączenie południowe** – Miasto Krosno konsultowało wstępną koncepcję drogi dwujezdniowej z mostem nad Lubatówką, będącej fragmentem południowej obwodnicy: od ronda Krośnieńskich Lotników (ul. Witosa / ul. Lotników) w kierunku ul. Bieszczadzkiej. To dopiero etap koncepcji – bez ogłoszonego terminu i finansowania. krosno.pl

(0,0320 ha), 355/2 (0,0295 ha) – operat wskazuje, że wpis w tej księdze nie jest zgodny z wypisem z rejestru gruntów
KW Nr KS1K/00068007/6: działki nr 356/3, 356/4, 356/5, 356/6, 356/7, 356/8 (łączna powierzchnia 0,2144 ha)
KW Nr KS1K/00070811/2: działka nr 334/4 (pow. 0,1100 ha)
KW Nr KS1K/00069473/0: działka nr 334/5 (pow. 0,1220 ha)

II. Prawo użytkowania wieczystego (Krosno) – 0,4598 ha
Grunty stanowią własność Gminy Krosno; Milomax S.A. jest użytkownikiem wieczystym (99 lat, wg stanu z 2023 r. pozostało ok. 73 lat) oraz właścicielem budowli stanowiących odrębną nieruchomość.
KW Nr KS1K/00076204/6: działka nr 361/1 (pow. 0,0168 ha), działki nr 362/1, 362/2, 362/3, 362/5, 362/6 (łączna powierzchnia 0,4430 ha), obręb Przemysłowa.

03. MAPA UZBROJENIA TERENU



Mapa uzbrojenia terenu

Wycinek powiatowej mapy internetowej z sieciami uzbrojenia na terenie i wokół działek – pomocny przy sprawdzaniu punktów przyłączenia i przebiegu sieci. W portalu włącz warstwę wskazaną poniżej.

ŚCIEŻKA WARSTW:

Powiat Krosno > **Uzbrojenie terenu**

03. CO KUPUJESZ

Zakres *sprzedaży*

Sprzedaż jest strukturyzowana jako ZCP. Poniżej dokładny zakres przekazywany kupującemu.

W zakresie sprzedaży

- **Nieruchomość:** 2,99 ha gruntu (w tym 2,34 ha zabudowane), 9 budynków, 13 931 m² pow. użytkowej
- **Wypożyczenie**
Produkcyjne: Zainstalowane wyposażenie przemysłowe – piece hutnicze, odprężarki, maszyny do cięcia, szlifowania i piaskowania, formy

- **Infrastruktura Energetyczna:** Własna stacja transformatorowa – niezależne zasilanie całego terenu
- **Istniejąca Umowa Najmu:** Umowa najmu w mocy (obecnie 1 mln PLN rocznie) z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia
- **Gotowe wyroby:** Zapas gotowych wyrobów o wartości ok. 450 000 zł
- **Magazyny #8 i #9:** 3 276 m² powierzchni magazynowej na wydzielonej działce – część pakietu; można je też kupić oddzielnie (z VAT)

WYŁĄCZONE ZE SPRZEDAŻY

Pracownicy są zatrudnieni przez najemcę, a nie przez masę upadłości. Nowy właściciel uzgadnia kwestie zatrudnienia bezpośrednio z najemcą. Kupujący nie przejmuje żadnych zobowiązań.

Struktura transakcji

TYP SPRZEDAŻY	Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa (ZCP)
PROWADZĄCY	Syndyk masy upadłości, pod nadzorem sądu
ORIENTACYJNA CENA	Oferty od 10,7 mln PLN – szczegóły u syndyka
VAT	Zwolnione – transakcja ZCP nie podlega VAT (oddzielny zakup magazynów #8–#9 podlega VAT)
PRZEJĘTE ZOBOWIĄZANIA	Brak – kupujący nie przejmuje zobowiązań masy upadłości
TYTUŁ WŁASNOŚCI	Postanowienie sądu usuwa wszelkie roszczenia, hipoteki i zastawy
MAGAZYNY #8 I #9	W pakiecie – można je też kupić oddzielnie (wtedy z VAT); głównej nieruchomości nie można kupić bez nich
ISTNIEJĄCA UMOWA NAJMU	Umowa najmu w mocy – 3-miesięczny okres wypowiedzenia
PRZEZNACZENIE W PLANACH	Działki w Krośnie: MPZP – teren 12PU (obiekty produkcyjno-usługowe). Działki w Szczepańcowej: Studium – symbol UC „tereny rozwoju zainwestowania” (istniejące zakłady przemysłowe); brak obowiązującego miejscowego planu

Lotniczy plan sytuacyjny z numeracją budynków



Plan zagospodarowania terenu z rozmieszczeniem wszystkich 9 budynków (numeracja zgodna z tabelą techniczną poniżej), granicami działki, dostępem do drogi i relacją z lotniskiem EPKR.

04. SPECYFIKACJA TECHNICZNA

Dane *techniczne*

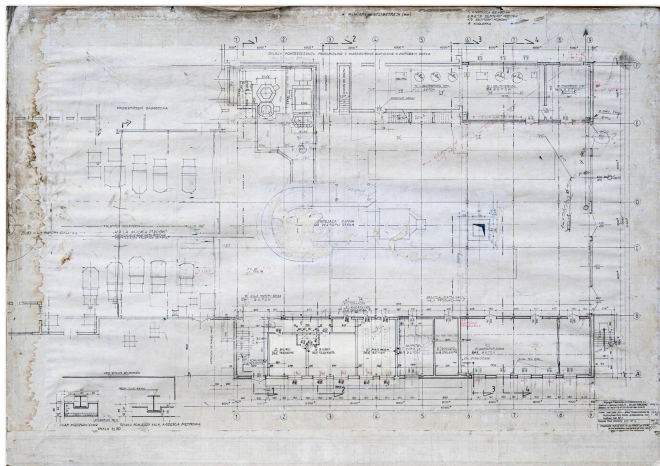
#	BUDYNEK	POW. ZABUDOWY M²	POW. UŻYTKOWA M²	KUBATURA M³
1	Hala produkcyjna #1	4,026	5,102	30,963
2	Hala produkcyjna #2	3,219	4,016	23,620
3	Budynek biurowy	400	690	3,200
4	Magazyn surowców	711	711	2,806
5	Portiernia	25	12	80
RAZEM		11,988	13,931	76,532

#	BUDYNEK	POW. ZABUDOWY M ²	POW. UŻYTKOWA M ²	KUBATURA M ³
6	Stacja transformatorowa	65	60	–
7	Warsztat mechaniczny	74	64	360
8	Magazyn wyrobów gotowych ★	1,847	1,800	8,230
9	Budynek magazynowy ★	1,621	1,476	7,273
RAZEM		11,988	13,931	76,532

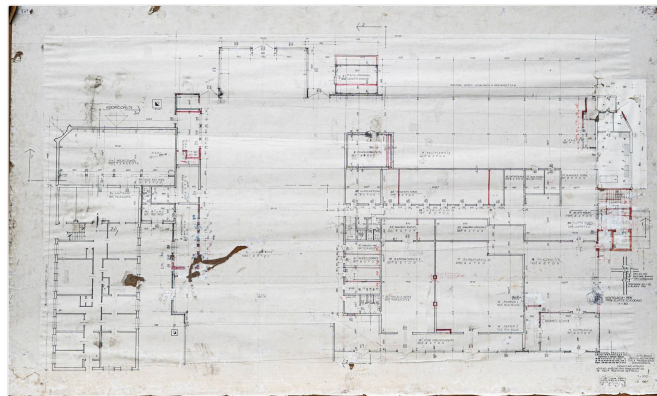
★ Magazyny #8 i #9 leżą na wydzielonych działkach. Wchodzą w skład pakietu i można je kupić także oddzielnie, bez pozostałych budynków (ta sprzedaż podlega VAT) – ale głównej nieruchomości nie można kupić bez nich. Dane techniczne wg rzeczoznawcy: budynki wznoszone etapami w latach 1993–2007 (hale w konstrukcji stalowej z płyt ocieplonych); zużycie techniczne głównych budynków 25–35%. Najnowszy magazyn (#9) nie ma jeszcze pozwolenia na użytkowanie – koszt dokończenia inwestycji oszacowano na 270 216 zł netto (lipiec 2022).

- ① **Uwaga dla Inwestorów – Wartość szacunkowa:** Niezależny operat szacunkowy (25.01.2023) określa wartość rynkową gruntów i budynków na **20,87 mln zł**; **14,29 mln zł** to główna nieruchomość produkcyjna (hale i budynki wraz z użytkowaniem wieczystym), **6,43 mln zł** – działki z magazynami (#8–#9, część pakietu), a 0,15 mln zł – pozostałe działki. Maszyny i urządzenia wyceniono odrębnie. Orientacyjna cena **10,7 mln zł** jest o ok. **49% niższa** od łącznej wartości gruntów i budynków (ok. 768 zł za m² powierzchni użytkowej) – a kupujący otrzymuje dodatkowo gotową infrastrukturę energetyczną i istniejący dochód z najmu. Wartości z operatu bez VAT.

05. RZUTY KONDYGNACJI



Rzut parteru – Hala produkcyjna nr 1 (projekt przebudowy i rozbudowy), skala 1:100



Rzut parteru – hala produkcyjna, magazyny, biura i wzorczownia (1997), skala 1:100

Oryginalne rysunki architektoniczne rzutu parteru głównego kompleksu hal produkcyjnych, z siatką słupów, układem pomieszczeń i detalami konstrukcyjnymi. Kliknij plan, aby powiększyć. Rysunki to archiwalne kopie z odręcznymi adnotacjami; należy zweryfikować je ze stanem faktycznym.

Przyłącze energetyczne

Z warunków świadczenia usług kompleksowych (sprzedaż i dystrybucja energii) dla zakładu przy ul. Lotników 4A (załącznik do umowy z PGE):

MOC PRZYŁĄCZENIOWA	1000 kW (grupa przyłączeniowa III)
MOC UMOWNA	300 kW w obecnej umowie – ok. 700 kW mocy przyłączeniowej ponad nią
MIEJSCE DOSTARCZANIA	rozdzielnia 15 kV własnej stacji transformatorowej („Huta Szkła DECO-GLASS”, pola nr 3–6); stacja i urządzenia pozostają w eksploatacji odbiorcy
NAPIĘCIE / ZABEZPIECZENIA	0,4 kV; zabezpieczenia przedlicznikowe 500 A
TARYFA	B23 (dystrybucja i sprzedaż energii), rozliczenie miesięczne
DOSTAWCA	PGE Obrót S.A.

Źródło: załącznik do obecnej umowy na energię elektryczną (skan). Warunki dla nowego właściciela trzeba uzgodnić z dostawcą i operatorem sieci.

Infrastruktura przemysłowa wchodzi w zakres sprzedaży

Zainstalowane wyposażenie, stacja transformatorowa 15 kV, przyłącze gazu wysokociśnieniowego i budynki są w zakresie sprzedaży. Magazyny #8–#9 można kupić oddzielnie, bez pozostałych budynków – ta transakcja podlega VAT; głównej nieruchomości nie można kupić bez nich.

— SCENARIUSZE INWESTYCYJNE – POTENCJAŁ REPURPOZINGU

Scenariusze *inwestycyjne*

Główny scenariusz to modułowy kompleks przemysłowy dla wielu najemców, z istniejącym dochodem z najmu. Kolejne scenariusze opierają się na infrastrukturze terenu i – przede wszystkim – na planowanej rozbudowie sąsiedniego lotniska.

01

SCENARIUSZ GŁÓWNY

Modułowy kompleks przemysłowy dla wielu najemców

Podział kompleksu dziewięciu budynków na niezależne moduły produkcyjno-magazynowe dla wielu najemców. Istniejąca umowa najmu (3 miesiące wypowiedzenia) zapewnia dochód przejściowy na czas przygotowania modułów. Dywersyfikacja dochodów między wielu najemców to model chętnie finansowany przez banki jako stabilne portfolio nieruchomości komercyjnych – niższe ryzyko pustostanów, wyższy dochód netto (NOI) – a sąsiedztwo rozbudowywanego lotniska czyni kompleks atrakcyjnym dla najemców z branży logistycznej i lotniczej.

02

Serwis lotniczy, MRO i szkolenia

Miasto chce przyciągnąć firmy z branży lotniczej i serwisowej, które dziś lokują się przy lotniskach przyjmujących duże samoloty, a rozwój zaplecza szkoleniowo-badawczego dla lotnictwa wymienia wśród celów programu. Hale przy lotnisku można dostosować do obsługi technicznej, warsztatów komponentów lub szkoleń.

03

Cargo lotnicze i logistyka ostatniej mili

Przy planowanym pasie 2 km lotnisko ma obsługiwać samoloty towarowe, takie jak Boeing 737-SF i ATR-72 Cargo, a regularny przewóz towarów jest jedną z przyszłych możliwości wskazywanych przez miasto. Przekształcenie hal w terminal cargo łączący transport lotniczy i drogowy dla e-commerce i kurierów w południowo-wschodniej Polsce.

04

Produkcja i serwis UAV / dronów

Bliskość Lotniska Krosno i duże kubatury hal sprzyjają sektorowi UAV: linie montażowe, centra sterowania i hangary testowe z dostępem do przestrzeni powietrznej. Sam program rozbudowy lotniska ma charakter infrastruktury podwójnego zastosowania (cywilno-wojskowej), a sektor UAV ma duży potencjał dotacji UE i współfinansowania obronnego.

05

Centrum danych / hub technologiczny

W dobie deficytów przyłączy energetycznych w Europie, ten teren to gotowy szkielet centrum przetwarzania danych lub farmy AI. Własna stacja transformatorowa 15 kV zapewnia rzadkie połączenie dużej mocy. Gaz wysokociśnieniowy umożliwia kogenerację CHP.

06

Strategiczny bank energii – PV + magazyn sieciowy

14 000 m² powierzchni dachowej z połączeniem sieciowym dużej mocy to naturalna platforma dla komercyjnego systemu magazynowania energii z fotowoltaiką. Silne przyłącze umożliwia arbitraż energetyczny – kwalifikuje się do wsparcia z funduszy CEF i klimatycznych UE.

— AKTUALNY NAJEMCA I UMOWA NAJMU

Dochód *od pierwszego dnia*

1 mln PLN rocznie

Roczny czynsz

Aktualny najemca zajmuje obiekt od 9 lat i płaci 1 000 000 PLN rocznie. Kupujący staje się wynajmującym z tym przepływem gotówki od pierwszego dnia.

#1–#7

Wynajęta powierzchnia ~10 655 m²

Najemca dzierżawi budynki #1–#7. Magazyny #8 i #9 (~3 276 m²) nie są wynajęte i są dostępne dla nowych najemców.

3 miesiące

Okres wypowiedzenia

Umowę można zakończyć z 3-miesięcznym wypowiedzeniem na wniosek kupującego. Najemca nie ma prawa pierwokupu.

WARUNKI NAJMU – DWIE OPCJE

Zakończenie: kupujący może zażądać wypowiedzenia umowy z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia i zmienić przeznaczenie lub ponownie wynająć budynki. **Kontynuacja:** alternatywnie kupujący wstępuje w prawa syndyka jako wynajmujący i zachowuje najemcę oraz czynsz. Pełna umowa, rent roll i historia płatności są dostępne po podpisaniu NDA.

Idealny *profil kupującego*

Operator lotniczy / sektor lotniczy

Firma MRO, serwisu statków powietrznych, UAV lub dostawca dla sektora lotniczego, szukająca przestrzeni przy lotnisku, które ma przyjmować większe samoloty – z zasilaniem i gazem na miejscu.

Inwestor ukraiński / Europa Środkowa

Inwestor z Ukrainy lub Europy Środkowej szukający bazy produkcyjnej w UE, 90 km od granicy z Ukrainą.

Private equity / inwestor typu special situations

Fundusz skupiony na aktywach w trudnej sytuacji – nabycie poniżej wartości szacunkowej, wykorzystanie istniejącej umowy najmu jako dochodu przejściowego, następnie repozycjonowanie wokół rozbudowy lotniska i wyjście.

Deweloper nieruchomości przemysłowych / REIT

Inwestor w nieruchomości komercyjne lub REIT szukający kompleksu przemysłowego dla wielu najemców z istniejącym dochodem, własną stacją transformatorową 15 kV, sąsiedztwem lotniska i czystym tytułem sądowym – rzadki aktyw klasy instytucjonalnej poniżej wartości szacunkowej.

Procedura *sprzedaży*

Oś czasu procesu upadłościowego



NAJWYŻSZY POZIOM OCHRONY KUPUJĄCEGO

Bezpieczeństwo transakcji – sprzedaż przez syndyka

Zorganizowana część przedsiębiorstwa (ZCP) oferowana jest przez syndyka w ramach postępowania upadłościowego prowadzonego na podstawie **Prawa upadłościowego**, pod nadzorem sędziego-komisarza oraz za zgodą rady wierzycieli. Proces sprzedaży odbywa się w jasno określonych ramach prawnych, co zapewnia wysoki poziom przejrzystości i przewidywalności transakcji.

W przypadku sprzedaży składników majątkowych (w tym nieruchomości), nabycie następuje co do zasady **bez obciążeń**, które przechodzą na cenę sprzedaży zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W przypadku nabycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP), na nabywcę mogą przechodzić wybrane elementy funkcjonalnie związane z działalnością, w tym określone prawa i obowiązki wynikające z relacji umownych lub stosunków pracy – zgodnie z przepisami prawa.

Taka struktura transakcji jest powszechnie stosowana w obrocie profesjonalnym i stanowi jedną z najbardziej uporządkowanych oraz przewidywalnych form nabycia aktywów w ramach rynku restrukturyzacyjnego i upadłościowego w Polsce.

Kluczowe cechy transakcji

✓ Zwolnione z VAT	– Zwolnienie ZCP ma zastosowanie; brak VAT przy transferze przedsiębiorstwa
✓ Usunięcie wszystkich obciążeń	– Hipoteki, zastawy i ograniczenia usuwane przy zamknięciu transakcji mocy prawa
✓ Wiążące postanowienie sądu	– Pewność prawna; nie może być zaskarżone przez byłych wierzycieli
✓ Transakcja aktywów (ZCP)	– Kupujący nie przejmuje zobowiązań masy upadłości – brak historycznych zobowiązań
✓ Prawo własności bez obciążeń	– Postanowienie sądu jest ostatecznym dowodem własności bez obciążeń
✓ Wyłączenie pracowników	– Pracownicy są zatrudnieni przez najemcę; nowy właściciel uzgadnia kwestie zatrudnienia bezpośrednio z najemcą
✓ Magazyny: możliwy zakup oddzielny	– Magazyny #8 i #9 można kupić oddzielnie, bez pozostałych budynków (wtedy nie jako ZCP – z doliczonym VAT); głównej nieruchomości nie można kupić bez nich
✓ Pełny pakiet due diligence	– Raporty wycen, inwentaryzacja i opinie dostępne niezwłocznie na żądanie
✓ Wypowiedzenie najmu	– istniejąca umowa najmu przewiduje 3-miesięczny okres wypowiedzenia

Pobierz *dokumenty*

Wszystkie dokumenty poniżej zostały wydane lub zlecone przez Syndyka. Stanowią one główny data room dla wstępnego due diligence.



Regulamin przetargu (2025)

Aktualny regulamin przetargu syndyka – cena, warunki i procedura składania ofert.

[POBIERZ PDF →](#)



Broszura inwestycyjna (EN)

Pełna angielska prezentacja inwestycyjna przygotowana przez Glass Sphere – poprzedniego zarządzającego i największego wierzyciela.

[POBIERZ PDF →](#)



Operat szacunkowy nieruchomości

Oficjalny operat szacunkowy gruntu i wszystkich budynków.

[POBIERZ PDF →](#)



Operat ZCP – wycena przedsiębiorstwa

Niezależna wycena pełnej Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa.

[POBIERZ PDF →](#)



Opinia rzeczoznawcy

Opinia rzeczoznawcy (styczeń 2023) dotycząca stanu i wartości wszystkich aktywów.

[POBIERZ PDF →](#)



Inwentaryzacja aktywów (wrzesień 2022)

Pełna inwentaryzacja wszystkich ruchomości na dzień 30 września 2022.

[POBIERZ PDF →](#)



Warunki dostawy energii elektrycznej

Załącznik do umowy kompleksowej z PGE: moc przyłączeniowa, taryfa i miejsce dostarczania energii.

[POBIERZ PDF →](#)

Gotowy by Zbadać Tę *Inwestycję?*

Zgłoś zainteresowanie Syndykowi, pobierz pakiet informacyjny i umów wizytę na miejscu.

Skontaktuj się

Syndyk masy upadłości

PODMIOT Milomax S.A. w upadłości

ADRES ul. Lotników 4a, 38-400 Krosno, Poland

E-MAIL syndyk@milomax.pl

TELEFON +48 xxx xxx xxx

STRONA WWW milomaxwupadlosci.pl

JĘZYK Głównie polski; dokumentacja w języku angielskim dostępna

Materiały due diligence są dostępne niezwłocznie na żądanie.

Następne kroki dla kupującego

- 1 Pobierz Broszurę Inwestycyjną i Regulamin przetargu 2025 (linki powyżej)
- 2 Zapoznaj się z raportami wycen – operat szacunkowy, wycena ZCP i inwentaryzacja
- 3 Złóż Expression of Interest (EOI) – lub po prostu zadzwoń – napisz na syndyk@milomax.pl, podając swoje zainteresowanie i profil, albo zadzwoń pod +48 xxx xxx xxx, aby umówić wizytę na obiekcie i przy sąsiadującym lotnisku
- 4 Złóż wiążącą ofertę zgodnie z procedurą sprzedaży syndyka – z zachowaniem określonego terminu

Informacje prezentowane na tej stronie mają charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu art. 66 §1 Kodeksu cywilnego, ani

rekomendacji inwestycyjnej. Syndyk i autorzy strony nie ponoszą odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne.

Milomax S.A. w upadłości – Krosno Industrial © 2026 · milomaxwupadlosci.pl · Ogłoszenie przygotowane na potrzeby pozyskania
Site inwestorów