

WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI
na sprzedaż prawa własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym Edyty Sutor ,
sygn. akt SW1W/GUp-s/34/2022

§1

Przedmiot przetargu

1. Przedmiotem przetargu/aukcji jest sprzedaż wchodzącego w skład masy upadłości **Edyty Sutor**
 - a) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr 48 położonej w obrębie 0005 Gorzuchów, powiat kłodzki.. Powierzchnia 0,5 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga nr SW2K/000201049/8. Opis i oszacowanie z dnia 25 lipca 2022r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Karolinę Gołąb nr 6242
 - b) prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr 57/2 położonej w obrębie 0005 Gorzuchów, powiat kłodzki.. Powierzchnia 0,7311 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga nr SW2K/00024355/3. Opis i oszacowanie z dnia 8 października 2022r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Karolinę Gołąb nr 6242
 - c) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr 60/1 położonej w obrębie 0005 Gorzuchów, powiat kłodzki.. Powierzchnia 1,16 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga nr SW2K/00021057/3. Opis i oszacowanie z dnia 8 października 2022r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Karolinę Gołąb nr 6242
 - d) prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu nr 62 położonej w obrębie 0005 Gorzuchów, powiat kłodzki.. Powierzchnia 1,82 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest księga nr SW2K/0002157/3 Opis i oszacowanie z dnia 8 października 2022r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Karolinę Gołąb nr 6242

§ 2

Podstawa prawna przetargu/aukcji

1. Przetarg/aukcja jest przeprowadzany w ramach postępowania upadłościowego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, toczącego się przed Sądem Rejonowym w Wałbrzychu pod sygnaturą **SW1W/GUp-s/34/2022** w trybie art. 491¹ ust 1 prawa upadłościowego.
2. Przedmiot przetargu sprzedawany jest z wolnej ręki, na podstawie przepisów art. 491^{11a} ustawy z dnia 28 lutego 2003 r prawo upadłościowe Dz.U. nr 60, poz 535 , tekst jednolity z 18-06-2020 (Dz.U. z 2020 poz.1228) z późn. zmianami.
3. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne. nieposiadające osobowości prawnej utworzone zgodnie z przepisami prawa i którym odrębne przepisy przyznają zdolność prawną.
4. W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty, które nie mogą nabyć rzeczy ani praw pochodzących ze sprzedaży dokonanej w postępowaniu upadłościowym zgodnie z art. 157a ust. 2 i 3 Prawa upadłościowego ani Upadły.

§3

Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi:
 - a) 90 000 zł, słownie: dziewięćdziesiąt tysięcy złotych
 - b) 570 000 zł, słownie: pięćset siedemdziesiąt tysięcy złotych
 - c) 351 000 zł, słownie: trzysta pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych
 - d) 56 600 zł, słownie: pięćdziesiąt sześć tysięcy sześćset złotych
2. Ogłoszenie o przetargu zostanie podane do wiadomości publicznej przez jego zamieszczenie za pomocą systemu teleinformatycznego obsługującego postępowania sądowe oraz na co najmniej trzech portalach internetowych na co najmniej 2 tygodnie przed terminem składania ofert.

3. Oferty należy składać do 21 lutego 2023 r. (włącznie) na adres syndyka masy upadłości;
Syndyk Bogdan Malesa, ul. Strachowskiego 20 lok 12, 52-210 Wrocław.
4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami powinna być umieszczona w zamkniętej kopercie, którą należy umieścić w drugiej, większej kopercie. Każda z tych kopert powinna być zaadresowana do syndyka wraz z podaniem sygnatury akt SW1W/GUp-s/34/2022 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA „i zawierać dokładne oznaczenie składającego ofertę.
5. Oferta pod rygorem odrzucenia powinna zawierać:
 - a) dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko lub wskazanie firmy oferenta, adres/adres rejestrowy oferenta, forma prawna oferenta oraz numeru KRS, REGON oraz NIP (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej nr PESEL;
 - b) aktualny (nie starszy niż 2 tygodnie) wypis z KRS, CEIDG lub innych rejestrów (w zależności od formy prawnej oferenta), a w przypadku osoby fizycznej kopię aktualnego dowodu osobistego;
 - c) oferowana cena nabycia przedmiotu przetargu powinna być wyrażona kwotowo i słownie oraz nie może być niższa niż cena wywoławcza, przy czym w razie rozbieżności decyduje cena wyrażona słownie;
 - d) dowód wpłaty wadium na wskazany w niniejszych warunkach rachunek bankowy;
 - e) zobowiązanie nabywcy do pokrycia kosztów, podatków i opłat związanych z zawarciem umowy w formie aktu notarialnego.
 - f) oświadczenie o akceptacji warunków przetargu;
 - g) oświadczenie, iż oferent zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym przedmiotu przetargu oraz jego opisem i oszacowaniem i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń;
 - h) oświadczenie, iż oferent przyjmuje do wiadomości wyłączenie rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu przetargu;
 - i) wszelkie zezwolenia i zgody, w tym zgody korporacyjne, jeżeli są wymagane prawem ze względu na osobę lub firmę nabywcy;
 - j) w przypadku działania przez pełnomocnika, oryginał dokumentu pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentowania oferenta w przetargu i aukcji;
 - k) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium w przypadku niewybrania oferty;
 - l) własnoręczny podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osób upoważnionych do reprezentacji oferenta niebędącego osobą fizyczną na ofercie oraz wszystkich oświadczeniach;
 - m) oświadczenie, iż nie zachodzi podstawa do wyłączenia określona w §2 ust. 4 niniejszych warunków;
 - n) oświadczenie oferenta będącego osobą fizyczną, czy pozostaje w związku małżeńskim, a jeśli tak, to czy nabywa przedmiot przetargu do majątku wspólnego małżonków czy do majątku osobistego. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku osobistego oferent powinien złożyć wraz z ofertą stosowne oświadczenie. W przypadku nabycia przedmiotu przetargu do majątku wspólnego małżonków ofertę może złożyć jeden z nich, jednakże zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 25 lutego 1964 - Kodeks rodzinny i opiekuńczy wymagana jest w takim przypadku zgoda drugiego małżonka. Zgoda drugiego małżonka na nabycie przedmiotu przetargu do majątku wspólnego winna być wyrażona w formie aktu notarialnego i winna obejmować zgodę na nabycie przedmiotu przetargu, złożenie oferty oraz udział w przetargu/aukcji, w tym również możliwość postąpienia według uznania współmałżonka biorącego udział w licytacji.

§ 4 Wadium

1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie wadium w wysokości:
 - a) 9 000 zł, słownie: dziewięć tysięcy złotych
 - b) 57 000 zł, słownie: pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych
 - c) 35 100 zł, słownie: trzydzieści pięć tysięcy sto złotych
 - d) 5 660 zł, słownie: pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych
2. Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia stanowiącego ostatni dzień terminu wyznaczonego do składania ofert (przy czym liczy się data uznania rachunku bankowego) przelewem na rachunek bankowy:
Masa upadłości Edyty Sutor, konto nr 13 1140 2004 0000 3902 8195 9967, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. SW1W/GUp-s/34/2022

§ 5 Przetarg pisemny

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii syndyka we Wrocławiu przy ul. Strachowskiego 20 lok 12 w dniu 23 lutego 2023r,
 - a) o godz. 10.00.
 - b) o godz. 12.00
 - c) o godz. 14.00
 - d) o godz. 16.00
2. Przetarg prowadzi syndyk lub jego pełnomocnik.
3. Oferenci zobowiązani są okazać dowody tożsamości oraz dokumenty uprawniające do reprezentacji oferenta oraz posiadane pełnomocnictwa (jeśli nie zostały dołączone do oferty zgodnie z § 3 pkt. 5 lit. j).
4. Przystępując do przetargu syndyk wykonuje następujące czynności:
 - a) stwierdza prawidłowość ogłoszenia o przetargu;
 - b) ustala liczbę złożonych ofert;
 - c) sprawdza, czy wadium zostało wpłacone przez poszczególnych oferentów;
 - d) otwiera koperty z ofertami i sprawdza czy oferty:
 - i. odpowiadają warunkom regulaminu przetargu;
 - ii. zostały złożone w wyznaczonym terminie;
 - iii. zawierają wszystkie dane niezbędne do identyfikacji oferenta;
 - iv. w wyniku tych czynności ustala które, oferty spełniają warunki przetargu oraz które oferty podlegają odrzuceniu bez rozpoznania.
6. Po stwierdzeniu, iż złożone oferta/oferty spełniają warunki formalne określone w niniejszym regulaminie, syndyk ustala wysokość złożonych ofert. Jeśli tylko jedna oferta spełnia wszystkie wymogi formalne, w tym co do ceny wywoławczej oraz wpłaty wadium, syndyk dokonuje wyboru tego oferenta.

§ 6 Aukcja

1. Jeśli została złożona więcej niż jedna oferta spełniająca warunki przetargu, syndyk zarządza przeprowadzenie aukcji (przetarg ustny) wśród wszystkich obecnych oferentów, których oferty nie zostały odrzucone. Warunki aukcji:
 - a) cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana w ofertach pisemnych;
 - b) oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył wyższą ofertę;
 - c) licytacja odbywa się w ten sposób, iż prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy licytacji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być niższe niż wynosi ustalona w regulaminie kwota postąpienia;
 - d) postąpienie w licytacji ustala się na kwotę 3.000 złotych (trzy tysiące złotych);
 - e) syndyk wybiera ofertę uczestnika licytacji (udziela przybicia), który zaoferował

najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył; trzecie powtórzenie oferowanej ceny będzie równoznaczne z jej przybiciem;

f) syndyk dokonuje wyboru oferenta, któremu udzielono przybicia.

2. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.
3. W przypadku, jeśli oferent rażąco utrudnia lub uniemożliwia prowadzenie aukcji, syndykowi przysługuje prawo do wykluczenia go z aukcji po uprzednim dwukrotnym wezwaniu do nieutrudniania aukcji.

§ 7

Rozstrzygnięcie przetargu i zawarcie umowy sprzedaży

1. Z procedury wyboru oferenta syndyk sporządza protokół.
2. O przyjęciu lub odrzuceniu oferty, oferenci nieobecni przy otwarciu ofert będą powiadomieni listem poleconym na wskazany w ofercie adres, niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty wygrywającej.
3. Oferentom, których oferty nie zostały przyjęte, przysługuje zwrot wpłaconego wadium w terminie 7 dni od dnia dokonania wyboru oferenta bez odsetek na rachunek bankowy wskazany przez oferenta w treści oferty.

Wadium wpłacone przez oferenta, którego wybrano, podlega zarachowaniu na poczet ceny nabycia. Oferent zobowiązany jest uiścić pełną cenę określoną w wyniku przetargu/aukcji przed podpisaniem umowy, najpóźniej do końca dnia poprzedzającego dzień zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (przy czym liczy się data uznania rachunku Upadłego), wyłącznie w formie przelewu na rachunek bankowy masy upadłości Edyty Sutor, konto nr 13 1140 2004 0000 3902 8195 9967, z dopiskiem – sygn. akt. SW1W/GUp-s/34/2022 oraz numerem księgi wieczystej działki jakiej dotyczy wpłata

4. W przypadku gdy oferent, którego ofertę wybrał syndyk, będzie uchylał się od podpisania umowy sprzedaży przedmiotu przetargu we właściwej formie i nie podpisze umowy w terminie określonym w § 7 ust. 9 niniejszych warunków, wadium wpłacone przez oferenta ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości.
5. Potrącenie wierzytelności przysługującej kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu ceny nabycia jest niedopuszczalne.
6. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży.
7. Rękojmia za wady fizyczne i prawne przedmiotu przetargu jest wyłączona.
8. Umowa sprzedaży przedmiotu przetargu zostanie zawarta przez syndyka i oferenta nie później niż w terminie trzech miesięcy od dnia zatwierdzenia wyboru oferty. Własność przedmiotu przetargu przechodzi na kupującego z chwilą zawarcia umowy sprzedaży.
9. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
10. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu lub aukcji w uzasadnionych przypadkach bez wyboru oferty.
11. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem zastosowanie mają przepisy Prawa upadłościowego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 8

Zbieranie ofert w przypadku braku ofert w przetargu pisemnym

1. W przypadku braku oferentów w przetargu pisemnym, Syndyk przeprowadzi procedurę zbierania ofert w celu wyłonienia nabywcy.
2. Syndyk będzie nadal propagował nieruchomości do sprzedaży na portalach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami i oczekiwał na składnie ofert zakupu przez oferentów zainteresowanych ich zakupem.

3. W przypadku otrzymania oferty zakupu za ceną nie niższą niż wskazana w § 3 ust), Syndyk wezwie oferenta do wpłaty wadium w wysokości określonej w § 4 ust. 1. Po stwierdzeniu dokonania wpłaty, w przypadku braku innych ofert, zawiadomi oferenta o jej przyjęciu i uzgodni termin podpisania umowy przeniesienia własności nieruchomości.

4. W przypadku wpłynięcia do syndyka w okresie pomiędzy złożeniem ofert o których mowa w ust. 2 tego paragrafu a wpłatą wadium, innych ofert, Syndyk wezwie tych oferentów do wpłaty wadium w ciągu 2 dni roboczych i w przypadku jego wpłaty, podejmie z wszystkimi oferentami, którzy wpłacili wadium w terminie, negocjacje celem wyłonienia oferenta deklarującego najwyższą cenę.