**WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI**

**na sprzedaż prawa własności nieruchomości lokalowej mieszkalnej nr 2 przy ul. Ks. Jana Jankowskiego 19 w Oławie**

**§1**

**Przedmiot przetargu**

1. Przedmiotem przetargu/aukcji jest sprzedaż wchodzącego w skład masy upadłości Joanny Resiak, prawa własności lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Ks. Jana Janowskiego 19 w Oławie (55-200). Dla nieruchomości prowadzona jest księgą nr WR1O/00066528/1. Lokal składa się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, położony jest na parterze w dwukondygnacyjnym budynku mieszkalnym
2. Opis i oszacowanie z dnia 24 stycznia 2024 r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Lesława Pelca uprawnienia nr 3248

**§ 2**

**Podstawa prawna przetargu/aukcji**

1. Przetarg/aukcja jest przeprowadzany w ramach postępowania upadłościowego osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, toczącego się przed Sądem Rejonowym we Wrocławiu pod sygnaturą WR1F/GUp/121/2023 w trybie art. 491 1 ust 2 prawa upadłościowego.
2. Przedmiot przetargu sprzedawany jest z wolnej ręki, na podstawie postanowienia sędziego-komisarza z dnia 7 maja 2024 r.
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.

1. 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 203 000,- zł dwieście trzy tysiące 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 19 czerwca 2024 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 WR1F/GUp/121/2023 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA OŁAWA” 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 20 300,- zł (słownie:

Dwadzieścia tysięcy trzysta 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 Joanny Resiak, konto nr 92 1140 2004 0000 3702 8263 3860, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. WR1F/GUp/121/2023”

**§ 5**

**Przetarg pisemny**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpią w Kancelarii syndyka we Wrocławiu przy ul. Strachowskiego 20 lok 12 w dniu 21 czerwca 2024 r, o godz. 10.00.
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:
   1. cenę wywoławczą będzie stanowić najwyższa cena zaoferowana w ofertach pisemnych;
   2. 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.

1. W przypadku złożenia dwóch identycznych ofert co do ceny i braku faktycznego przystąpienia do

licytacji przez oferentów, syndykowi przysługuje prawo swobodnego wyboru oferenta.

1. 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.
4. 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 Joanny Resiak, konto nr 92 1140 2004 0000 3702 8263 3860.
5. 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.
6. Potrącenie wierzytelności przysługującej kupującemu wobec Upadłego z wierzytelnością z tytułu

ceny nabycia jest niedopuszczalne.

1. Nabywcę obciążają wszelkie koszty, podatki i opłaty związane z zawarciem umowy sprzedaży.
2. Rękojmia za wady fizyczne i prawne przedmiotu przetargu jest wyłączona.
3. 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.
4. Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej.
5. Syndyk zastrzega sobie prawo do zamknięcia przetargu lub aukcji w uzasadnionych przypadkach bez wyboru oferty.
6. 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 nieruchomość do sprzedaży na portalach internetowych dotyczących obrotu nieruchomościami i oczekiwał na składnie ofert zakupu prze oferentów zainteresowanych jej 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 cen