**WARUNKI PRZETARGU I AUKCJI**

**na sprzedaż prawo własności** **nieruchomości lokalowej nr 2 przy ul. Tunelowej 7 w Wałbrzychu oraz powierzchni przynależnej**

**§1**

**Przedmiot przetargu**

1. Przedmiotem przetargu/aukcji jest sprzedaż wchodzącego w skład masy upadłości Małgorzaty Matuszak, prawa własności nieruchomości lokalowej nr 2 przy ul. Tunelowej 7 w Wałbrzychu o łącznej powierzchni 54,94, składającej się trzech pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju wraz z piwnicą o pow. 17,88 m2, korytarza piwnicznego o pow. 5,95 oraz trzech pomieszczeń gospodarczych o powierzaniach kolejno: 14,28 m2, 5,28 m2, 5,71 m2 . Dla nieruchomości prowadzona jest księgą nr SW1W/00063685/3. Budynek posadowiony jest na działce gruntu nr 41/1 obręb 40 Podgórze, dla której prowadzona jest księga wieczysta SW1W/00063684/6
2. Opis i oszacowanie z dnia 30 kwietnia 2024 r. sporządzone przez rzeczoznawcę majątkowego Andrzeja Jędrasika uprawnienia nr 3329.

**§ 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/59/2024 w trybie art. 491 1 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 9 czerwca 2022r (Dz.U. z 2022 poz.1520) 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.

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. 2i 3 Prawa upadłościowego ani Upadły.

**§3**

**Cena wywoławcza, ogłoszenie, oferty**

1. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosi 107 250,-zł (sto siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) i jest to ¾ wartości oszacowania..
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 9 sierpnia 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 SW1W/GUp-s/59/2024 oraz dopiskiem: „NIE OTWIERAĆ – OFERTA PRZETARGOWA -Wałbrzych Tunelowa” 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 wformie aktu notarialnego do reprezentowania oferenta w przetargu i aukcji;

k) wskazanie numeru rachunku bankowego, na które ma zostać zwrócone wadium wprzypadku niewybrania oferty;

l) własnoręczny podpis osoby fizycznej będącej oferentem lub podpisy osóbupoważnionych 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 14 300,- zł (słownie:

Czternaście tysięcy trzysta złotych).

2. Wadium należy wpłacić najpóźniej do dnia 9 sierpnia 2024 (przy czym liczy się data uznania rachunku bankowego) przelewem na rachunek bankowy masa upadłości Małgorzaty Matuszak , konto nr **59 1140 2004 0000 3402 8195 9966**, z dopiskiem „Przetarg – sygn. akt. SW1W/GUp-s/59/2024”

**§ 5**

**Przetarg pisemny**

1. Otwarcie i rozpoznanie ofert nastąpi w Kancelarii syndyka we Wrocławiu przy ul. Strachowskiego 20 lok 12 w dniu 12 sierpnia 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 Małgorzaty Matuszak , konto nr **59 1140 2004 0000 3402 8195 9966.**
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 cenę.