

**REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO****na sprzedaż prawa własności nieruchomości  
wchodzącego w skład masy upadłości Andrzeja Firka (Firek)**

1. Przedmiot przetargu stanowi wchodzące w skład masy upadłości Andrzeja Firka (osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej) prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Szczurowa powiat brzeski, stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 40/1 o powierzchni 1 ha , zabudowaną budynkiem mieszkalnym parterowym z końca XIX w. w technologii drewnianej o powierzchni użytkowej 70,2 m<sup>2</sup> budynkiem inwentarskim murowanym zruderowanym oraz stodołą o p.u. 85,88 m<sup>2</sup>, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Brzesku prowadzi księgę wieczystą nr TR1B/00045725/4.
2. Nieruchomość przeznaczona do zbycia jest szczegółowo opisana w wycenie z dnia 23 lutego 2023 roku sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego Witolda Gila, określającej wartość nieruchomości na kwotę 63.273 zł. Operat szacunkowy jest do wglądu w Biurze Syndyka oraz w aktach sprawy VIII GUp 291/19/S w sekretariacie VIII Wydziału Gospodarczego dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, ul. Przy Rondzie 7, 31-547 Kraków.
3. **Cena wywoławcza** za opisaną wyżej nieruchomość wynosi **63.300,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta złotych). Sprzedaż nie będzie opodatkowana podatkiem VAT.
4. Zainteresowani winni składać pisemne oferty **w terminie do dnia 15 marca 2024 r. godz. 15:00** na adres Biura Syndyka, ul. Sienkiewicza 25/2, 33-300 Nowy Sącz przysyłając je listem poleconym lub przesyłką kurierską (decyduje data wpływu, a nie data nadania). Złożenie oferty jest możliwe również osobiście, w tym celu należy wcześniej uzgodnić termin telefonicznie (numer 796862832) lub mailowo na adres [nowysacz@syndyksprzeda.com](mailto:nowysacz@syndyksprzeda.com)
5. Do przetargu mogą przystąpić osoby fizyczne i osoby prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, utworzone zgodnie z przepisami prawa, którym odrębne przepisy prawa przyznają zdolność prawną – które wpłaciły wadium. W przetargu nie mogą uczestniczyć:
  - a. Syndyk i Sędzia Komisarz,
  - b. upadły
  - c. oferenci, w stosunku do których ogłoszono upadłość.
6. Oferta powinna zawierać:
  - a. dokładne oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę);
  - b. oferowaną cenę nie niższą od ceny wywoławczej, bez dodatkowych warunków lub zastrzeżeń;
  - c. oświadczenie oferenta, że zapoznał się z regulaminem przetargu i akceptuje jego warunki;
  - d. oświadczenie oferenta o zgodzie na pokrycie wszelkich opłat i kosztów związanych z zawarciem umowy sprzedaży;
  - e. oświadczenie oferenta o tym, że miał możliwość zapoznania się ze stanem prawnym, technicznym oraz faktycznym przedmiotu przetargu, w tym stanem budynku oraz granicami działki i nie zgłasza zastrzeżeń oraz zgadza się na wyłączenie w zakresie transakcji zakupu przedmiotu przetargu stosowania przepisów o rękojmi za wady;

- f. podpis oferenta będącego osobą fizycznego, podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta nie będącego osobą fizyczną – na ofercie i oświadczeniach;
  - g. wskazanie adresu poczty elektronicznej (e-mail) oferenta;
  - h. oświadczenie, czy w zakresie ewentualnego nabycia przedmiotu przetargu oferent jest, czy nie jest rolnikiem indywidualnym w rozumieniu ustawy powołanej w pkt 14 Regulaminu
  - i. wszelkie inne zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane
7. oferta może również zawierać:
- a. wskazanie rachunku bankowego, na jaki powinno być zwrócone wadium, gdyby miało podlegać zwrotowi na rachunek inny, niż rachunek, z którego wadium wpłacono,
  - b. wskazanie adresu do doręczeń, jeśli jest on inny od adresu siedziby lub miejsca zamieszkania oferenta.
8. W przypadku podmiotu gospodarczego oferent winien dołączyć dodatkowe dokumenty:
- a. aktualny, wydany nie dawniej niż 14 dni wcześniej odpis z KRS lub ewidencji działalności gospodarczej,
  - b. w przypadku spółek prawa handlowego wykazanie umową spółki lub uchwałą odpowiednich organów, że osoba (lub osoby) podpisująca ofertę jest uprawniona do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy zakupu przedmiotu przetargu w przypadku wyboru jej oferty,
9. Oferent zobowiązany jest, pod rygorem niedopuszczenia do przetargu wpłacić wadium w wysokości 6.000,00 zł (słownie: sześć tysięcy złotych) na rachunek bankowy masy upadłości (Kancelaria Upadłościowa syndyksprzeda.com Piotr Heliński w banku ING Bank Śląski S.A. nr rachunku 87 1050 1562 1000 0090 8147 2277.
10. Oferent zobowiązany jest dokonać **wpłaty wadium w terminie określonym w pkt 4**, przy czym decyduje data wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy wskazany w regulaminie przetargu.
11. Oferty niespełniające choćby jednego z powyższych warunków nie będą rozpoznawane.
12. Otwarcie ofert i rozstrzygnięcie przetargu nastąpi **w terminie 7 dni od terminu składania ofert**.
13. Syndyk wybierze ofertę spełniającą warunki formalne, opiewającą na najwyższą cenę, z zastrzeżeniem z pkt 15 i nast. Regulaminu przetargu. Wszyscy oferenci zostaną przez syndyka powiadomieni pocztą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mail o wyniku przetargu, wyborze oferty lub zamknięciu przetargu bez wyboru oferty w terminie siedmiu dni od rozstrzygnięcia przetargu. W przypadku wpłynięcia co najmniej dwóch ważnych ofert, oferenci którzy je złożyli zostaną powiadomieni pocztą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mail o miejscu i terminie przeprowadzenia aukcji, przewidzianej przez pkt 15 regulaminu przetargu.
14. Syndyk poucza, że zgodnie z ustawą z dn. 11/04/2003 o kształtowaniu ustroju rolnego Dz. U. z 2003 r. nr 64, poz. 592, Dz. U. z 2008 r. nr 180, poz. 1112 z późn. zmianami nabywcą nieruchomości rolnej może być wyłącznie rolnik indywidualny, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jeżeli nabywana nieruchomość rolna albo jej część ma wejść w skład wspólności majątkowej małżeńskiej wystarczające jest, gdy rolnikiem indywidualnym jest jeden z małżonków. Powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z powierzchnią nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rodzinnego nabywcy nie może przekraczać powierzchni 300 ha użytków rolnych ustalonej zgodnie z art. 5 ustawy. Za rolnika indywidualnego uważa się osobę fizyczną będącą

właścicielem, użytkownikiem wieczystym, samoistnym posiadaczem lub dzierżawcą nieruchomości rolnych, których łączna powierzchnia użytków rolnych nie przekracza 300 ha, posiadającą kwalifikacje rolnicze oraz co najmniej od 5 lat zamieszkałą w gminie, na obszarze której jest położona jedna z nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego i prowadzącą przez ten okres osobiście to gospodarstwo. W przetargu mogą wziąć udział osoby, które spełnią warunki określone definicją rolnika indywidualnego i będą w stanie po wyłonieniu na nabywcę przedłożyć w Kancelarii Notarialnej dokumenty potwierdzające spełnienie warunków do nabycia nieruchomości rolnej, o których mowa w art. 7 cytowanej wyżej ustawy (między innymi: oświadczenie o osobistym prowadzeniu gospodarstwa rolnego przez okres co najmniej 5 lat poświadczone przez wójta(burmistrza), oświadczenie o łącznej powierzchni użytków rolnych stanowiących własność, użytkowanie wieczyste, będących w samoistnym posiadaniu, dzierżawionych przez rolnika indywidualnego, zaświadczenie o zameldowaniu na pobyt stały). Nabycie przedmiotowych nieruchomości przez inny podmiot niż rolnik indywidualny w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego może nastąpić za zgodą Prezesa Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (Oddział Terenowy w Krakowie) wyrażoną w drodze decyzji administracyjnej wydanej na wniosek zbywcy nieruchomości. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości, z wyjątkiem przypadku, gdy nabywca ustalony w wyniku przetargu nabywa nieruchomość na powiększenie gospodarstwa rodzinnego jednak do powierzchni nie większej niż 300 ha, a nabywana nieruchomość rolna jest położona w gminie, w której ma miejsce zamieszkania nabywca lub gminie graniczącej z tą gminą.”

15. W przypadku złożenia co najmniej dwóch ważnych ofert, syndyk przeprowadzi **aukcję (przetarg ustny)**, w którym mogą uczestniczyć wyłącznie ci oferenci, którzy złożyli ważne oferty, przy czym aukcja odbywa się na następujących warunkach:
- a. aukcja odbędzie się nie wcześniej niż 14 dni od dnia otwarcia ofert, przy czym wszyscy oferenci, którzy złożyli ważne oferty, zostaną o miejscu i terminie aukcji powiadomieni pocztą elektroniczną na wskazany w ofercie adres e-mail;
  - b. cenę wywoławczą aukcji będzie stanowił najwyższa cena zaproponowana przez oferentów, którzy złożyli ważne oferty;
  - c. oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył ofertę korzystniejszą;
  - d. aukcja odbywa się w ten sposób, że prowadzący ją syndyk rozpoczyna od ceny wywoławczej, a uczestnicy aukcji oferują ceny wyższe, z tym, że podwyższenie ceny nie może być mniejsze niż wynosi ustalona w regulaminie przetargu kwota postąpienia, a powinno wynosić kwotę postąpienia lub jej wielokrotność;
  - e. postąpienie ustala się na kwotę 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych);
  - f. syndyk wybiera ofertę uczestnika aukcji, który zaoferował najwyższą cenę, której po dwukrotnym powtórzeniu przez prowadzącego nikt z uczestników nie podwyższył (trzecie powtórzenie zaoferowanej ceny jest równoznaczne z jej przyjęciem);
  - g. w przypadku, gdyby w toku aukcji żaden z uczestniczących w niej oferentów nie zadeklarował kwoty wyższej, niż najwyższa z ważnych ofert pisemnych, syndyk wybiera tę ofertę; syndyk wybiera tę ofertę również wówczas, gdyby na posiedzenie nie stawił się żaden z oferentów, którzy złożyli ważne oferty;
  - h. w przypadku udziału w aukcji przez pełnomocnika, pełnomocnictwo do zastępowania oferenta powinno być udzielone w formie aktu notarialnego i z jego treści powinno wynikać umocowanie pełnomocnika do reprezentowania mocodawcy w aukcji i składania wiążących dla mocodawcy oświadczeń woli, w tym do zawarcia umowy zakupu przedmiotu

przetargu na warunkach złożonej imieniem mocodawcy oferty, gdyby została ona wybrana.

16. Oferent, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany będzie zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie dwóch miesięcy od dnia powiadomienia go przez syndyka na wskazany przez oferenta adres email o wybraniu jego oferty. Powiadomienie oferenta na wskazany adres email nie jest konieczne, jeśli wybór oferty nastąpił po przeprowadzeniu aukcji, w której wziął udział oferent lub jego pełnomocnik – w takim wypadku termin zawarcia umowy biegnie od dnia aukcji. Rachunek masy upadłości winien być uznany całą zaoferowaną kwotą pomniejszoną o wadium najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, przy czym nie spełnia tego warunku przedstawienie polecenia zapłaty, lecz wyłącznie wpływ całej należnej kwoty na wskazane przez syndyka konto bankowe. Dopuszczalna jest również wpłata we wskazanym wyżej terminie należnej ceny pomniejszonej o wadium do depozytu notarialnego, jeśli jedynym warunkiem przekazania przez notariusza kwoty depozytu na rachunek masy upadłości jest podpisanie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży; koszt depozytu notarialnego obciąża oferenta.
17. Z uwagi na przepisy ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego wskazane w pkt 14 Regulaminu jeśli ze względu na osobę potencjalnego nabywcy zajdzie konieczność oczekiwania na zezwolenie Prezesa KOWR lub oświadczenie o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu albo na upływ terminu do złożenia takiego oświadczenia – termin zawarcia umowy przenoszącej własność przedłuża się w ten sposób, że umowa taka powinna być zawarta w terminie jednego miesiąca od ustania tych przeszkód.
18. Oferentowi, którego oferta zostanie wybrana, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia przedmiotu przetargu, przy czym w przypadku odmowy zezwolenia przez Prezesa KOWR lub skorzystania z prawa pierwokupu syndyk niezwłocznie zwróci takie wadium. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu. Od wpłaconych wadiów odsetki nie przysługują.
19. Wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości w przypadkach, gdy:
  - a. wygrywający przetarg oferent nie wpłaci całości ceny nabycia w sposób określony w pkt 16 regulaminu przetargu.
  - b. wygrywający przetarg oferent nie przystąpi do umowy sprzedaży nieruchomości w terminie określonym w pkt 16-17 regulaminu przetargu
20. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 p.u.), a na skutek sprzedaży ewentualne hipoteki obciążające nieruchomości wygasają, zaś podstawą ich wykreślenia z księgi wieczystej jest umowa sprzedaży (art. 313 ust. 2 p.u.).
21. Koszty zawarcia umowy sprzedaży pokrywa kupujący. Prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego sprzedaży, przysługuje syndykowi.
22. Syndyk ma prawo unieważnienia przetargu/aukcji bez podania przyczyn.