

**REGULAMIN PRZETARGU PISEMNEGO****na zbycie nieruchomości wchodzących w skład masy upadłości**

1. Przedmiot przetargu stanowią wchodzące w skład masy upadłości Rafała Urody (osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej) nieruchomości położone w miejscowości Paszyn w gminie Chełmiec (powiat nowosądecki), a to:
  - a) prawo własności niezabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 1517/1 o powierzchni 0,2664 ha – która objęta jest księgą wieczystą numer **NS1S/00150486/9**.
  - b) wynoszący 1/3 (jedną trzecią) udział upadłego Rafała Urody we współwłasności niezabudowanej działki o numerze ewidencyjnym 1517/4 o powierzchni 0,0572 ha – która objęta jest księgą wieczystą numer **NS1S/00150489/0**.
2. Syndyk wyjaśnia, że o planowanym zbyciu nieruchomości w trybie i na warunkach opisanych w niniejszym regulaminie, syndyk na podstawie art. 491(11a) ustawy prawo upadłościowe powiadomił uczestników postępowania upadłościowego oraz Sąd, przy czym w ustawowym terminie nikt z uprawnionych nie wniósł zastrzeżeń.
3. Wartość rynkową działki nr 1517/1 oszacowano na 98.000 zł (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych), a to wg operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego Pawła Płonki z dnia 16.09.2024 r. znajdującego się w aktach postępowania KR1S/Gup-s/655/2023 pod pozycją 11. Wartość rynkową udziału upadłego w działce nr 1517/4 oszacowano na 3.453 zł (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt trzy złote), a to wg operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego Pawła Płonki z dnia 16.09.2024 r. znajdującego się w aktach postępowania KR1S/Gup-s/655/2023 pod pozycją 12.
4. **Oferty mogą dotyczyć tylko zakupu łącznie obu nieruchomości opisanych w pkt 1 regulaminu. Cena wywoławcza za obie nieruchomości opisane w pkt 1 łącznie wynosi 76.090 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćdziesiąt złotych).** Ponieważ upadły nie jest aktywnym podatnikiem VAT, sprzedaż nie będzie opodatkowana podatkiem VAT.
5. Zainteresowani winni przesłać pisemne oferty **w terminie do dnia 1 października 2025 r. godz. 15:00** na adres Biuro Syndyka Piotr Heliński, ul. Bracka 6/12, 31-005 Kraków (decyduje data wpływu, a nie data nadania). Oferta może być w tym terminie przesłana również elektronicznie na adres [krakow@syndyksprzeda.com](mailto:krakow@syndyksprzeda.com) – przy czym dla ważności takiej oferty wymagane jest podpisanie jej elektronicznie podpisem kwalifikowanym lub zaufanym.
6. 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.
7. Oferta powinna zawierać:
  - a) oznaczenie oferenta: imię i nazwisko (firmę), miejsce zamieszkania (siedzibę);
  - b) oferowaną cenę za obie nieruchomości łącznie - 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 oraz faktycznym przedmiotu przetargu i granicami działek oraz zgadza się na wyłączenie w zakresie transakcji zakupu przedmiotu przetargu stosowania przepisów o rękojmi za wady;
  - f) wszelkie zezwolenia i zgody, jeżeli ze względu na osobę nabywcy są one prawem wymagane.
  - g) podpis oferenta będącego osobą fizyczną, podpisy osób umocowanych do działania w imieniu oferenta niebędącego osobą fizyczną – na ofercie i oświadczeniach, jeśli stanowią odrębne od oferty dokumenty;
  - h) wskazanie adresu poczty elektronicznej (e-mail) oferenta;
  - i) oferta powinna również zawierać:
    - i. wskazanie rachunku bankowego, na jaki powinno być zwrócone wadium, gdyby miało podlegać zwrotowi na rachunek inny niż rachunek, z którego wadium wpłacono,
    - ii. 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 7.000 zł** (słownie: siedem tysięcy złotych) na rachunek bankowy masy upadłości (Kancelaria Upadłościowa syndyksprzeda.com Piotr Heliński) w banku ING Bank Śląski S.A. – nr rachunku 05 1050 1562 1000 0090 8259 4491.
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 14 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 13 regulaminu przetargu.
14. 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 zasadach:
- 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 stanowić 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 1000,00 zł (jeden tysiąc złotych 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 aukcję 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.
15. Syndyk niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu powiadomi na adres poczty elektronicznej wskazany w ofercie oferenta, którego oferta została wybrana o dokonany wyborze oferty oraz wezwie do zawarcia umowy wskazując termin jej zawarcia. Pisemne powiadomienie o wyborze oferty jest zbędne, jeśli do wyboru oferty dojdzie po przeprowadzeniu aukcji, o ile oferent, który złożył wygrywającą ofertę wziął udział w aukcji osobiście lub przez pełnomocnika.
16. Oferent, którego oferta zostanie wybrana, zobowiązany będzie zawrzeć umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego w nieprzekraczalnym terminie trzech miesięcy od dnia powiadomienia go o wyborze jego oferty. Rachunek masy upadłości winien być uznany całą ostatecznie zaoferowaną kwotą, pomniejszoną jedynie o wpłacone wcześniej wadium, najpóźniej w dniu poprzedzającym podpisanie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, przy czym nie spełnia tego warunku przedstawienie polecenia zapłaty, lecz wyłącznie wpływ ceny na wskazane przez syndyka konto bankowe. Dopuszczalne jest również wpłacenie wylicytowanej ceny pomniejszonej o wadium do depozytu notarialnego, jeśli jedynym warunkiem przelania tych środków z depozytu notarialnego na rachunek masy upadłości jest podpisanie przez syndyka aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży przedmiotu przetargu; koszt depozytu notarialnego obciąża oferenta.
17. Oferentowi, którego oferta zostanie wybrana, wpłacone wadium zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia przedmiotu przetargu. Pozostałym oferentom wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po rozstrzygnięciu przetargu. Od wpłaconego wadium odsetki nie przysługują.
18. 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 regulaminu przetargu

19. 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.).
20. Koszty zawarcia umowy sprzedaży pokrywa kupujący. Syndyk ma prawo wyboru notariusza, u którego nastąpi podpisanie aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży.
21. Syndyk ma prawo unieważnienia przetargu/aukcji bez podania przyczyn.

SYNDYK