

REGULAMIN

określający zasady przeprowadzenia przez syndyka sprzedaży z wolnej ręki
w trybie pisemnego przetargu ofertowego
dwóch udziałów po ½ w prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego
położonego we Wrocławiu przy ul. Orzechowej 32/21
wchodzących w skład mas upadłościowych
Rafała Walczaka i Agnieszki Walczak
osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej

Postanowienia ogólne

Przetarg zostanie przeprowadzony za zezwoleniem Sędziego-komisarza wydanego postanowieniami z dnia 21 maja 2024 roku w sprawie o sygn. akt VIII GUp 207/22 i VIII GUp 208/22 of.

§ 1

1. Niniejsze postępowanie przetargowe prowadzone jest w celu zawarcia umowy sprzedaży wchodzącego w skład masy upadłości Agnieszki Walczak (sygn., akt VIII GUp 208/22) udziału w wysokości ½ oraz wchodzącego w skład masy upadłości Rafała Walczaka (sygn. akt VIII GUp 207/22) udziału w wysokości ½ w prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ul. Orzechowej 32/21, o powierzchni użytkowej 61,70 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00162457/1, wraz z przynależnym do lokalu udziałem w wysokości 31/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, **za cenę nie niższą niż cena oszacowania za każdy udział po 254.000,00 zł brutto, czyli za łączną cenę nie niższą niż 508.000,00 zł brutto.**
2. Sprzedażą objęte są udziały w nieruchomości, opisanej w § 1 regulaminu, każdy w wysokości po ½ i w związku z tym syndyk nie przyjmuje ofert na zakup tylko jednego udziału.
3. Sprzedaż zostanie przeprowadzona przez syndyka masy upadłości z wolnej ręki w trybie nieograniczonego przetargu ofert pisemnych, na zasadach określonych w niniejszym regulaminie oraz w ogłoszeniu.
4. Ilekroć w regulaminie mowa o biurze syndyka, rozumie się przez to biuro położone we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 74, 50-020 Wrocław.
5. Syndyk zaprasza do udziału w nieograniczonym pisemnym przetargu ofert zamieszczając ogłoszenie w internecie na stronie Monitora Urzędowego i na portalach internetowych, w których ogłasza się o sprzedaży nieruchomości.
6. Istnieje również możliwość kontaktu telefonicznego z syndykiem pod numerem 669 661 151 oraz pełnomocnikiem syndyka pod numerem 602 801 617.
7. Okazywanie przedmiotu przetargu prowadzone będzie po wcześniejszym telefonicznym umówieniu.
8. Miejscem składania ofert jest Kancelaria Notarialna we Wrocławiu Lech Borzemski Romuald Borzemski Helena Szymczyk-Grabińska Plac Solny 13, 50-061 Wrocław, zwanym w dalszej części regulaminu Kancelarią.

9. Oferty należy składać w dniu 17 czerwca 2024 r. w godzinach od 10⁰⁰ do 14⁰⁰, przy czym o ważności oferty decyduje data wpływu do Biura Kancelarii.
10. Pisemne oferty należy składać osobiście do Kancelarii w następujący sposób:
 - a) osoby fizyczne – osobiście wraz z dowodem tożsamości,
 - b) pozostałe podmioty – poprzez organy upoważnione do ich reprezentacji, z jednoczesnym poświadczeniem umocowania odpowiednimi dokumentami.
11. Nie będą przyjmowane oferty złożone za pośrednictwem poczty lub innego operatora spedycyjnego.
12. Uczestnicy przetargu składający pisemne oferty ponoszą koszty protokołu z ich przyjęcia do depozytu Kancelarii oferty przetargowej, sporządzonego w formie aktu notarialnego. Koszty te nie podlegają zwrotowi bez względu na wynik postępowania przetargowego.
13. O przetargu syndyk zawiadamia Sędziego-komisarza.
14. O przetargu poinformowani zostaną upadły Rafał Walczak i upadła Agnieszka Walczak.

Wymogi formalne oferty

§ 2

Oferta powinna spełniać wszystkie warunki podane w niniejszym regulaminie, w szczególności powinna zawierać:

1. Imię i nazwisko lub nazwę i siedzibę oferenta oraz datę sporządzenia oferty,
2. Numer telefonu oraz adres mailowy do kontaktu,
3. Adres do doręczeń listu poleconego,
4. Ścisłe określenie przedmiotu oferty, zgodnie z treścią warunków istotnych umowy określonych w § 4 niniejszego regulaminu ze wskazaniem oferowanej ceny zakupu przedmiotu przetargu.
5. W przypadku, gdy oferent jest przedsiębiorcą do oferty należy załączyć dokument stwierdzający podstawy prawne działalności gospodarczej, tj.:
 - a) **w odniesieniu do podmiotów krajowych:**
 - aktualny wpis do ewidencji działalności gospodarczej,
 - aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
 6. **w odniesieniu do podmiotów zagranicznych:**
 - aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego,
 - promesę, o której mowa w Ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.
7. Oferty wraz ze wszystkimi wymaganymi przez syndyka masy upadłości załącznikami muszą być sporządzone w języku polskim, bądź muszą być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.
8. W przypadku spółek działających na podstawie Kodeksu spółek handlowych do oferty należy dołączyć uchwałę właściwego organu, zgodnie z art. 17 wymienionego kodeksu.
9. Oferta wraz z załącznikami, stanowiącymi jej integralną część, powinna być podpisana przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu oferenta.
10. Oferta powinna być złożona w kopercie i zabezpieczona przed otwarciem, z dopiskiem „PRZETARG – ORZECHOWA”.
11. Oferent do oferty dołącza następujące oświadczenia:
 - a) że zapoznał się z warunkami określonymi w niniejszym regulaminie oraz z istotnymi warunkami umowy sprzedaży zamieszczonymi w § 4 regulaminu i przyjmuje je bez zastrzeżeń,
 - b) że jest związany ofertą przez czas określony w § 2 punkcie 12 regulaminu i zobowiązuje się w przypadku wygrania przetargu do stawienia się przed notariuszem, w terminie określonym przez syndyka w celu zawarcia umowy sprzedaży,

- c) że wpłacił wymagane przez syndyka wadium w wysokości po 25.000,00 zł, na co załącza bankowe dowody wpłaty,
 - d) oświadczenie, że:
 - 1) nie jest syndykiem ani Sędzią-komisarzem,
 - 2) nie jest małżonkiem, wstępnym, zstępnym, rodzeństwem oraz powinowatym w tej samej linii lub stopniu z osobami wymienionymi w punkcie 1 niniejszego regulaminu,
 - e) oświadczenie, że zapoznał się ze stanem prawnym nieruchomości objętej sprzedażą w trybie niniejszego przetargu i nie wnosi w związku z tym żadnych zastrzeżeń,
 - f) oświadczenie, że zapoznał się ze stanem faktycznym nieruchomości objętej sprzedażą w trybie niniejszego przetargu, w tym znany mu jest fakt, że w lokalu mieszkają dwie osoby – upadły oraz jego pełnoletnie dziecko, - i w związku z tymi okolicznościami nie wnosi żadnych zastrzeżeń,
 - g) oświadczenie, że zapoznał się ze sposobem wydania przedmiotu sprzedaży wskazanym w § 4 pkt 9 regulaminu i w związku z tym nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
12. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się z upływem terminu do składania ofert i upływa z chwilą wyboru oferty lub z chwilą zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert. Zamknięcie przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert może nastąpić z następujących przyczyn:
- a) w przypadku gdy wszystkie złożone oferty nie spełniają wymogów formalnych przewidzianych w regulaminie, a w szczególności gdy oferty zawierają cenę niższą i termin zapłaty dłuższy niż przyjęty w warunkach istotnych umowy sprzedaży w § 4 oraz w § 5 regulaminu,
 - b) braku ofert,
 - c) odwołania, przerwania lub unieważnienia przetargu.
13. Uczestnicy przetargu zobowiązani są do podania nazwy banku i numeru rachunku, na który syndyk będzie mógł dokonać zwrotu wadium w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.
14. Uczestnicy przetargu zobowiązani są do podania dokładnego adresu do doręczeń oraz adresu mailowego w celu umożliwienia syndykowi powiadomienia o wyniku przetargu.

Zasady wpłaty wadium, jego wysokości oraz tryb zwrotu lub przepadku na rzecz masy upadłości

§ 3

1. Przystępujący do przetargu obowiązany jest wpłacić wadium w wysokości po 25.000,00 zł na rachunek masy upadłości Rafała Walczaka i Agnieszki Walczak.
2. Wpłata wadium ma być dokonana na konto masy upadłości:
 - a) Rafała Walczaka, numer rachunku 02 1090 2398 0000 0001 5103 1553, tytułem wpłaty: „WADIUM PRZETARG – ORZECHOWA”
 - b) Agnieszki Walczak, numer rachunku 82 1090 2398 0000 0001 5103 1277, tytułem wpłaty: „WADIUM PRZETARG – ORZECHOWA”,do dnia 17 czerwca 2024 roku, a odcinki wpłat powinny być dołączone do składanej oferty.
3. Złożenie oferty bez dowodu wpłaty wadium powoduje niedopuszczenie oferenta do dalszego postępowania przetargowego.
4. Wadium oferenta, którego oferta zostanie przez syndyka przyjęta, zostanie mu zaliczone na poczet ceny nabycia przedmiotu przetargu.

5. Wadia pozostałych oferentów zostaną im zwrócone niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty przelewem bankowym na podane przez oferentów konta bankowe.
6. Wadium przepada na rzecz masy upadłości w następujących przypadkach:
 - a) cofnięcia oferty po rozpoczęciu przetargu,
 - b) uchylecia się oferenta, którego oferta została przyjęta od zawarcia umowy na warunkach ustalonych w regulaminie przetargu, w tym niedotrzymanie terminów i sposobu zapłaty zaoferowanej ceny określonej w § 4 niniejszego regulaminu,
 - c) podania w ofercie nieprawdziwych danych wymaganych przez regulamin,
 - d) oznaczonych w niniejszym regulaminie.

**Warunki istotne umowy sprzedaży
dwóch udziałów po ½ w prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego
położonego we Wrocławiu przy ul. Orzechowej 32/21
wchodzących w skład mas upadłościowych
Rafała Walczaka i Agnieszki Walczak
osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej**

§ 4

1. Przedmiotem sprzedaży jest samodzielny lokal mieszkalny położony we Wrocławiu przy ul. Orzechowej 32/21, o powierzchni użytkowej 61,70 m², dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00162457/1, wraz z przynależnym do lokalu udziałem w wysokości 31/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, będący przedmiotem współwłasności po ½ udziałów przysługujących Agnieszce Walczak i Rafałowi Walczakowi, **za cenę nie niższą niż cena oszacowania za każdy udział po 254.000,00 zł brutto, czyli za łączną cenę nie niższą niż 508.000,00 zł brutto.**
2. W opisanej w punkcie 1 nieruchomości lokalowej mieszka upadły wraz z pełnoletnią osobą najbliższą. W związku ze sprzedażą masa upadłości syndyk oświadcza, że upadły opróżni przedmiot sprzedaży i opuści go do dnia 30 czerwca 2024 r. Masa upadłości nie jest zobowiązana do opróżnienia lokalu mieszkalnego, a znajomość oferenta o stanie faktycznym dotyczącym korzystania z mieszkania jest objęta oświadczeniem, o którym mowa w § 2 pkt f) regulaminu.
3. Do przetargu dopuszczone będą tylko oferty złożone na zakup obydwu udziałów w opisanym w ust. 1 lokalu mieszkalnym.
4. Przetargiem nie są objęte meble, urządzenia AGD i sprzęt domowego użytku.
5. Najkorzystniejszą ofertą złożoną na zakup przedmiotu sprzedaży jest oferta, w której oferent zaoferował najwyższą cenę zakupu łącznie obydwu udziałów w lokalu mieszkalnym, tj. nie mniejszą niż cena wywoławcza, płatna na warunkach niniejszego regulaminu.
6. Zaoferowana cena zakupu zawarta w wybranej oferty stanowić będzie cenę zakupu lokalu.
7. Termin zapłaty zaoferowanej ceny upływa w dniu 30 czerwca 2024 roku, przy czym o jego zachowaniu decyduje data wpływu środków pieniężnych na konta bankowe masy upadłości wskazane dla wpłaty wadium.
8. Zapłata ceny ma nastąpić poprzez wpłacenie środków pieniężnych przelewem na wskazane rachunki bankowe:
 - a) Rafała Walczaka, numer rachunku 02 1090 2398 0000 0001 5103 1553,

b) Agnieszki Walczak, numer rachunku 82 1090 2398 0000 0001 5103 1277, w terminie wskazanym w § 4 pkt 7, przy czym zapłata nie może nastąpić poprzez potrącenie lub inny sposób zapłaty. W przypadku braku zapłaty w terminie i w sposób wskazany w niniejszym regulaminie, wybranemu oferentowi przepada na rzecz masy upadłości wpłacone wadium.

9. Na poczet ceny nabycia oferentowi, którego ofertę wybrał syndyk zostanie zaliczone wpłacone wadium.
10. Umowa sprzedaży sporządzona w formie aktu notarialnego zostanie podpisana w dniu 01 lipca 2024 roku o godzinie 10⁰⁰ w Kancelarii. Z chwilą sprzedaży na nabywcę przechodzą prawa i obowiązki związane z przedmiotem sprzedaży.
11. Wydanie przedmiotu sprzedaży nastąpi w dniu 01 lipca 2024 roku, niezwłocznie po podpisaniu umowy w formie aktu notarialnego.
12. Nabywca, oprócz wylicytowanej ceny, zapłaci wszystkie koszty związane przeniesieniem prawa własności, w tym notarialne, koszty sądowe związane z wykreśleniem praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej nieruchomości oraz opłatę sądową za wpis prawa własności.
13. Jeżeli nabywca nie stawi się w Kancelarii w dniu 01 lipca 2024 roku o wyznaczonej godzinie w celu podpisania umowy sprzedaży, oznaczać to będzie odstąpienie od zawarcia umowy sprzedaży i przepadek wadium na rzecz masy upadłości.
14. Oferta nie spełniająca warunków określonych w niniejszym paragrafie i złożona po terminie będzie uznana przez syndyka za nieważną.
15. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma te same skutki prawne, jakie ma sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym, zgodnie z art. 313 Prawa upadłościowego.

Zasady sprzedaży z wolnej ręki w trybie przetargu

§ 5

1. Sprzedaż z wolnej ręki w trybie przetargu przeprowadzony zostaje w następujących etapach:
 - a) Pierwszy etap obejmuje czynności syndyka, które polegają na zamieszczeniu ogłoszenia o przetargu na stronie Monitora Urzędowego i na portalach internetowych oraz na stronie internetowej www.syndykwroclaw.pl.
 - b) Drugi etap polega na zgłaszaniu pisemnych ofert przez uczestników przetargu do Kancelarii w zamkniętych kopertach z dopiskiem „PRZETARG – ORZECHOWA”. Oferty należy składać w dniu 17 czerwca 2024 roku w godzinach od 10⁰⁰ do 14⁰⁰.
 - c) Trzeci etap obejmuje wybór ofert i zostanie przeprowadzony w dniu 18 czerwca 2024 roku. W tej części przetargu syndyk dokonuje otwarcia ofert, zapoznaje się z ich treścią, sprawdza czy złożone oferty spełniają wymogi formalne stawiane przez niniejszy regulamin. Następnie syndyk ocenia atrakcyjność ofert na podstawie kryteriów zawartych w warunkach istotnych umowy, określonych w § 4 niniejszego regulaminu. Część ta jest niejawną dla uczestników przetargu, jednakże o jej wynikach, czyli o przyjęciu bądź odrzuceniu oferty wszyscy oferenci zostaną powiadomieni mailowo i listem poleconym na wskazany przez nich adres.
2. Sprzedaż z wolnej ręki w trybie przetargu przeprowadza się, jeżeli została złożona przynajmniej jedna oferta.
3. Oferta jest ważna jeżeli została złożona w terminie określonym w ogłoszeniu i regulaminie oraz odpowiada wszystkim wymogom formalnym przewidzianym przez niniejszy regulamin.

4. Przeprowadzając wybór najkorzystniejszej oferty syndyk dokonuje następujących czynności:
 - a) dokonuje szczegółowej analizy ofert według warunków formalnych i istotnych umowy sprzedaży zawartych w § 4 niniejszego regulaminu,
 - b) wybiera ofertę wygrywającą przetarg albo ustala, że żadna z ofert nie może zostać przyjęta.

Postanowienia końcowe

§ 6

1. Syndyk nie ujawnia informacji związanych z przebiegiem wyboru oferty, badania i porównywania treści złożonych ofert.
2. Z przebiegu przetargu syndyk sporządzi protokół, który zostanie przedłożony Sędziemu-komisarzowi.
3. O przyjęciu lub odrzuceniu oferty zostaną powiadomieni wszyscy oferenci biorący udział w przetargu listem poleconym i na adres mailowy wskazany w ofercie, niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty.
4. Syndyk zastrzega sobie prawo odwołania lub zmiany treści ogłoszenia lub warunków przetargu bez podania przyczyn.
5. Regulamin obowiązuje od dnia 29 maja 2024 roku.

SYNDYK MASY UPADŁOŚCI
EWA TRAJANOWSKA
mgr inż. Ewa Trojanowska