

Informacje Podstawowe

Załącznik nr 2 do Regulaminu Konkursu

na wybór najkorzystniejszej oferty na zakup wchodzącego w skład masy upadłości „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. w upadłości z siedzibą w Szczecinie prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Świnoujściu przy ul. Uzdrowskiej, składającej się z działek nr 114/14, 114/16, 114/21, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1W/00053858/0.

I. Opis stanu faktycznego i prawnego Nieruchomości:

1. „ENERGOPOL-SZCZECIN” S.A. w upadłości jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi 114/14, 114/16 oraz 114/21, o łącznej powierzchni 2,1729 ha położonej w Świnoujściu przy ul. Uzdrowskiej, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr SZ1W/00053858/0.

Szczegółowy opis i wycena nieruchomości przedstawione zostały Operacie szacunkowym z dnia 15 maja 2020 r. autorstwa rzeczoznawcy Władysława Górki (nr uprawnień: 418), stanowiącym załącznik do Regulaminu sprzedaży nieruchomości.

2. W dziale IV Księgi ujawnione są w kolejności zaspokojenia hipoteki na rzecz:
 - BNP Paribas Bank Polski S.A. do kwoty 29 806 066,65 PLN;
 - Zakładu Ubezpieczeń Społecznych do kwoty: 1 465 963,59 PLN;
 - Zakładu Ubezpieczeń Społecznych do kwoty: 167 455,19 PLN;
 - TU Euler Hermes S.A. do kwoty: 3 100 000,00 PLN;
 - PZU S.A. do kwoty: 1 291 739,04 PLN;
 - INS DROG sp. z o.o. do kwoty: 146 264,34 PLN

Wszystkie wskazane powyżej hipoteki wygasną z uwagi na egzekucyjny charakter sprzedaży dokonywany w ramach Konkursu.

Nieruchomość wolna jest od innych obciążeń, w szczególności nie są na niej ustanowione żadne służebności osobiste lub gruntowe.

3. Energopol kupił nieruchomość od Gminy Miasto Świnoujście dnia 05.12.2016 r. (Akt notarialny Repertorium A 5342/2016) za cenę 24 784 500,00 PLN brutto. Zgodnie z § 7 Umowy Sprzedaży, Energopol zobowiązał się, że w terminie 60 miesięcy od dnia nabycia zakończy na

Nieruchomości realizację w stanie surowym zamkniętym zabudowy zgodnej z miejscowym MPZP (działalność hotelowa), pod rygorem zapłaty na rzecz Gminy kary umownej w wysokości ceny nabycia Nieruchomości. Termin zakończenia realizacji zabudowy został przez syndyka przedłużony mocą dwóch kolejnych aneksów do Umowy Sprzedaży o dalsze 48 miesięcy, przypada więc 5 grudnia 2025 r.

4. Energopol może uchylić się od ryzyka naliczenia kary umownej, o której mowa powyżej, o ile przed nadejściem wskazanego terminu sprzeda Nieruchomość, a w umowie „sceduje obowiązek co do terminu realizacji inwestycji i zapłaty kary umownej na nowego Nabywcę”.
5. W celu realizacji budowy, Energopol zawarł ze spółką Projmors Biuro Projektów Budownictwa Morskiego sp. z o.o. umowę na kompleksowe przygotowanie dokumentacji projektowej (projekt budowlany, wykonawczy i nadzór autorski). Przekazany przez Projmors projekt budowlany stał się kanwą wniosku o pozwolenie na budowę na Nieruchomości kompleksu wypoczynkowego (podzielonego na dwa etapy) z zagospodarowaniem terenu obejmującym całość zamierzenia inwestycyjnego, które skutkowało wydaniem dnia 18 października 2018 r. decyzji o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna z dniem 28.11.2018 r. Według wiedzy syndyka do dnia ogłoszenia upadłości, żadne prace budowlane nie zostały podjęte. Spółka wystąpiła jedynie w roku 2019 z wnioskiem o wydanie pozwolenia na wycinkę przeszło 200 drzew porastających działkę, przy czym wniosek ten nie doprowadził do wydania odpowiedniej decyzji. Aby zminimalizować ryzyko wygaśnięcia pozwolenia na budowę, syndyk we wrześniu 2021 r. formalnie zgłosił rozpoczęcie prac budowlanych, ogrodził teren budowy, dokonał pomiarów geodezyjnych i złożył wniosek o wydanie zgody na wycinkę drzew koniecznych do przeprowadzenia inwestycji.
6. Po ogłoszeniu upadłości, Projmors złożył w trybie art. 98 ust. 3 Prawa upadłościowego wniosek o określenie przez syndyka, czy zamierza wykonać umowę na kompleksowe wykonanie dokumentacji projektowej, czy też od niej odstępuje. W związku z brakiem środków finansowych w masie upadłości oraz niemożliwością prowadzenia inwestycji budowlanej, syndyk odstąpił od umowy w związku z upływem terminu na potwierdzenie wykonania umowy. W ocenie syndyka Umowa miała charakter podzielny i odstąpienie od niej nie pozbawiło Energopol praw do w pełni wykonanego projektu budowlanego, w tym także uprawnienia do wykonywania i upoważnienia do wykonywania osobistych praw autorskich. Kwestia ta może jednak okazać się sporna.
7. Cena sprzedaży nieruchomości obejmuje także przeniesienie na rzecz kupującego wszystkich praw posiadanych przez syndyka do projektu

budowlanego oraz wszelkiej innej należącej do masy upadłości dokumentacji projektowej dotyczącej Nieruchomości.

8. Prawo pierwokupu nieruchomości posiada Gmina Miasta Świnoujście, wynikające z art. 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o Gospodarce Nieruchomościami.

II. Podstawowe warunki umowy sprzedaży Nieruchomości:

1. Przyszła Umowa sprzedaży Nieruchomości zawarta zostanie w sposób umożliwiający formalne wykonanie przez Gminę Miasto Świnoujście prawa pierwokupu, o którym mowa w pkt I ust. 8 powyżej, co oznacza w szczególności, iż będzie ona miała charakter dwuetapowy, gdzie w pierwszym etapie strony podpiszą umowę warunkową, a – w razie niewykonania prawa pierwokupu – potwierdzą ją stosowną umową przenoszącą własność.
2. Zapłata całej ceny sprzedaży na rzecz masy upadłości dokonana zostanie przed podpisaniem umowy warunkowej.
3. Umowa sprzedaży zawierać będzie oświadczenie Kupującego, że przejmie on z dniem zawarcia umowy przeniesienia własności Nieruchomości obowiązek Sprzedającego opisany w § 7 Aktu notarialnego Repertorium A nr 5342/2016 (z późn. zmianami), na mocy którego Sprzedający zobowiązał się wobec Gminy Miasta Świnoujście do zakończenia realizacji zabudowy Nieruchomości w stanie surowym zamkniętym zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego w terminie 108 (stu ośmiu) miesięcy od dnia nabycia przez Sprzedającego Nieruchomości, tj. do dnia 5 grudnia 2025 r. a w przypadku niedotrzymania wyżej wymienionego terminu Sprzedający zobowiązał się zapłacić Gminie Miasto Świnoujście, po uprzednim wezwaniu z trzydziestodniowym terminem, karę umowną w wysokości odpowiadającej cenie nabycia Nieruchomości przez Sprzedającego w cenie nominalnej.
4. Umowa sprzedaży zawierać będzie oświadczenie Kupującego, że: zażądał przedstawienia mu przez syndyka wszelkiej dokumentacji koniecznej do podjęcia rozsądnej i w pełni przemyślanej decyzji co do nabycia Nieruchomości za cenę zaoferowaną w ramach Konkursu, jak również, że szczegółowo zapoznał się z wszystkimi udostępnionymi mu dokumentami dotyczącymi tak samej transakcji, jak i stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości i dokumentacji projektowej.