

**REGULAMIN**  
**przeprowadzenia przetargu na zbycie nieruchomości**  
**wchodzących w skład masy upadłości**  
**Skolwin Paper International Spółki z o. o. w Szczecinie**

**§ 1**

1. Niniejszy regulamin zawiera opis przedmiotu sprzedaży i zasady przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych położonych w Szczecinie-Skolwinie, wchodzących w skład masy upadłości Skolwin Paper International Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Szczecinie, ul. Stołczyńska 100, zwanej w dalszej treści regulaminu „SPI”.
2. Niniejszy regulamin opracowany został na podstawie uchwały Rady Wierzycieli nr 1 z dnia 28.11.2011 w sprawie zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości należących do masy upadłości SPI. W szczególności regulamin określa zasady oceny ofert, przy założeniu, że podstawowym celem sprzedaży jest realizacja celów postępowania upadłościowego w maksymalnym stopniu.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu stanowią integralną część ogłoszeń zamieszczonych w „Dzienniku Gazecie Prawnej” i w „Kurierze Szczecińskim”.
4. Niniejszy regulamin udostępniony jest wszystkim zainteresowanym w biurze syndyka SPI w Szczecinie, ul. Stołczyńska 100 (sekretariat) oraz na stronie internetowej [www.skolwin.com.pl](http://www.skolwin.com.pl). Dodatkowe informacje dotyczące nieruchomości SPI tel. 091/4231210, 0601781588.

**§ 2**

**Przedmiot przetargu**

**Wykaz nieruchomości będących przedmiotem przetargu**

	Charakter i nr działki	Pow. m <sup>2</sup>	Cena wywoławcza netto
		Nr KW	
<b>I</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania działki niezabudowanej nr 6/33	44.590 m <sup>2</sup> SZ1S/00202430/1	1.566.000 zł
	✓ udział 1500/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		18.750 zł
łącznie cena wywoławcza netto:			<b>1.584.750 zł</b>

<b>II</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania działki zabudowanej nr 6/17 (bez hali blaszanej)	2.920 m <sup>2</sup> SZ1S/00131727/1	193.800 zł
	✓ prawo wieczystego użytkowania działki zabudowanej nr 6/18 (bez hali blaszanej)	2.195 m <sup>2</sup> SZ1S/00131728/8	
	✓ prawo wieczystego użytkowania działki niezabudowanej nr 6/29	883 m <sup>2</sup> SZ1S/00131732/9	
	✓ prawo wieczystego użytkowania działki niezabudowanej nr 6/30	2.814 m <sup>2</sup> SZ1S/00131732/9	
✓ dwie hale blaszane zlokalizowane na działkach 6/17 i 6/18		26.000 zł	
✓ udział 250/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		3.125 zł	
łączna cena wywoławcza netto:			<b>222.925 zł</b>
<b>III</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania działki zabudowanej nr 6/27	9.137 m <sup>2</sup> SZ1S/00206320/5	222.000 zł
	✓ udział 250/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		3.125 zł
łączna cena wywoławcza netto:			<b>225.125 zł</b>
<b>IV</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania części działki nr 6/26 (oznaczonej roboczo jako działka 6/26 A)	10.600 m <sup>2</sup> SZ1S/00206320/5	69.000 zł
	✓ udział 500/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		6.250 zł
łączna cena wywoławcza netto:			<b>75.250 zł</b>
<b>V</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania działki zabudowanej nr 6/1	1.816 m <sup>2</sup> SZ1S/00091235/2	30.000 zł
	✓ udział 300/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		3.750 zł
łączna cena wywoławcza netto:			<b>33.750 zł</b>
<b>VI</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania części działki nr 6/24 (oznaczonej roboczo jako działka 6/24A)	12.374 m <sup>2</sup> SZ1S/00206320/5	241.000 zł
	✓ udział 300/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		3.750 zł
łączna cena wywoławcza netto:			<b>244.750 zł</b>
<b>VII</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania części działki nr 6/24 (oznaczonej roboczo jako działka 6/24B)	15.365 m <sup>2</sup> SZ1S/00206320/5	103.000 zł
	✓ udział 400/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		5.000 zł
łączna cena wywoławcza netto:			<b>108.000 zł</b>

<b>VIII</b>	✓ prawo wieczystego użytkowania części działki nr 6/24 (oznaczonej roboczo jako działka 6/24C)	4.465 m <sup>2</sup> SZ1S/00206320/5 463 m <sup>2</sup>	338.000 zł
	✓ prawo wieczystego użytkowania działki niezabudowanej nr 6/11	SZ1S/00120038/4 1.480 m <sup>2</sup>	
	✓ prawo wieczystego użytkowania działki zabudowanej nr 6/14	SZ1S/00120036/0	
	✓ udział 800/10000 w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5*		10.000 zł
łącznie cena wywoławcza netto:			<b>348.000 zł</b>

\* Powierzchnia działki 4.324 m<sup>2</sup>, KW Nr SZ1S/00084015/2.

Lokalizacja nieruchomości oznaczona jest różnymi kolorami na załączonej mapce<sup>1</sup>.

Opis przedmiotu sprzedaży uzupełniają informacje zawarte w § 3 niniejszego regulaminu.

### § 3

#### 1. Dodatkowy opis nieruchomości wg działek

Nr przedmiotu przetargu	Nr działki	Dodatkowy opis
I	6/33	działka niezabudowana
II	6/17	działka zabudowana magazynem blaszanym – magazyn może być nabyty wraz z działką lub osobno
	6/18	działka zabudowana magazynem blaszanym – magazyn może być nabyty wraz z działką lub osobno
	6/29	działka niezabudowana
III	6/30	działka niezabudowana
	6/27	działka zabudowana budynkiem biurowo-socjalnym
IV	6/26A	działka zabudowana budynkami magazynowym i przemysłowymi, w trakcie podziału geodezyjnego
V	6/1	działka zabudowana wielokondygnacyjnym budynkiem magazynowym
VI	6/24A	działka zabudowana budynkiem warsztatowo-socjalnym, w trakcie podziału geodezyjnego
VII	6/24B	działka zabudowana budynkiem przemysłowym, w trakcie podziału geodezyjnego
VIII	6/14	działka zabudowana budynkiem administracyjnym
	6/11	działka niezabudowana
	6/24C	działka zabudowana budynkiem portierni, w trakcie podziału geodezyjnego

<sup>1</sup> Mapka ma charakter poglądowy – wyznaczone granice działek nie mogą być źródłem ustalania powierzchni i ostatecznego przebiegu granic geodezyjnych.

dotyczy wszystkich przedmiotów przetargu	5	działka drogowa, zabudowana budynkiem wagi samochodowej. SPI posiada 60% udziałów w prawie wieczystego użytkowania działki drogowej nr 5. Pozostałe udziały posiadają: „Apis” sp. j. – 20% i Nørhaven A/S w upadłości – 20%.
--	---	--

2. Dodatkowy opis odnoszący się do wszystkich działek lub ich części:

- 1) Działki nr 6/11, 6/29, 6/30 i 6/33 jako działki niezabudowane podlegają ustawowemu prawu pierwokupu, które przysługuje Gminie Miasto Szczecin. W związku z tym umowa sprzedaży będzie umową warunkową, tj. pod warunkiem, że Gmina nie skorzysta z prawa pierwokupu. Po nieskorzystaniu z tego prawa przez Gminę zawarta zostanie umowa przeniesienia.
- 2) Przedmiotem sprzedaży poza prawem wieczystego użytkowania gruntów jest własność budynków i budowli posadowionych na oferowanych do sprzedaży działkach.
- 3) Do przedmiotu sprzedaży włączona jest własność infrastruktury technicznej należącej do sprzedającego i przypisana do sprzedawanej nieruchomości.
- 4) Do przedmiotu sprzedaży nie wchodzi środki trwałe nie będące elementami infrastruktury technicznej trwale powiązanej z gruntem, budynkami i budowlami, i jednocześnie przeznaczone do odrębnej sprzedaży, a także wyposażenie (meble, komputery, sprzęt biurowy itp.). Ponadto do przedmiotu sprzedaży nie wchodzi środki trwałe należące do osób trzecich (np. instalacje antenowe telefonii komórkowej, prasa Bellmer Winklepress WPN-I SX, nieczynne podziemne instalacje związane z odprowadzaniem ścieków do biologicznej oczyszczalni ścieków).
- 5) Na dachu budynku bloku B zlokalizowanego na działce nr 6/24 zamontowane są systemy antenowe. Umowy dzierżawy zawarte zostały na czas nieokreślony z 3- i 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia (umowa z Global Connect i Era) i na czas określony (Centertel, Polkomtel), a najdłuższa umowa zawarta została do lipca 2013 roku.
- 6) Część budynku na działce nr 6/27 jest dzierżawiona na czas nieokreślony z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia przez firmę „Partner” J. Szlachcikowski, A. Mączka sp.j. w Szczecinie.
- 7) Dla części Szczecina, w której zlokalizowane są nieruchomości SPI, Rada Miasta Szczecin uchwałą nr XLIV/1110/10 z dnia 01 marca 2010 r. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Skolwin Port” w Szczecinie, w którym jako dominującą dla terenów SPI wskazano funkcję przemysłowo-usługową. Plan zagospodarowania przestrzennego został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego Nr 31 z 27.04.2010 r., poz. 637 i dostępny jest na stronie internetowej: [http://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter\\_50521.asp](http://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/chapter_50521.asp).
- 8) Z pisma Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 28.10.2011 wynika, że wskazaniem konserwatorskim jest zachowanie obiektów. Obowiązek odtworzenia obiektów w przypadku ich rozbiórki dotyczy przede wszystkim budynku administracyjnego przy ul. Stołczyńskiej 100 (w przypadku oferowanych w niniejszym przetargu nieruchomości

dotyczy to budynku na działce 6/14 oraz bramy wjazdowej znajdującej się na działce 6/24C). W przypadku bardzo złego stanu technicznego innych obiektów przemysłowych możliwa jest ich częściowa lub całkowita rozbiórka po wykonaniu oceny stanu technicznego i inwentaryzacji rysunkowo-fotograficznej.

- 9) Oferowane do sprzedaży nieruchomości wg audytu środowiskowego wykonanego w 2009 r. są obszarem nie zanieczyszczonym, w szczególności nie występują odpady niebezpieczne, a zawartości poszczególnych zanieczyszczeń nie przekraczają wartości dopuszczalnej. Audyt środowiskowy dostępny jest w biurze syndyka.
- 10) Oferowane nieruchomości bezpośrednio lub pośrednio powiązane są z infrastrukturą techniczną dawnej Fabryki Papieru. Ze względu na procesy sprzedaży, które wystąpiły po ogłoszeniu upadłości Fabryki Papieru i po ogłoszeniu upadłości Skolwin Paper International niektóre elementy infrastruktury technicznej stały się własnością podmiotów zewnętrznych.
  - Bocznicą kolejową biegnie przez tereny należące aktualnie do SPI sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej, APIS sp. jawna, MPM Metale i Kruszywa sp. z o.o., Nørhaven A/S w upadłości, Milex sp. z o.o.
  - Biologiczna oczyszczalnia ścieków oraz system podziemnych kanałów ściekowych doprowadzających ścieki do oczyszczalni należą do APIS sp. j.
  - Nabrzeże portowe należy do Nørhaven A/S w upadłości.
  - Stacja zasilania energetycznego GPZ Skolwin należy do ENEA S.A. Nieruchomości SPI zostały od tej stacji odłączone w 2010 r. Nabywcy nieruchomości – odbiorcy dużej mocy – mogą wystąpić do ENEA S.A. o ustalenie warunków przyłącza energetycznego.
- 11) Infrastruktura techniczna na poszczególnych działkach (zasilanie energetyczne, zasilanie w wodę, odprowadzenie ścieków) jest w większości wyłączona z eksploatacji ze względu na zły stan techniczny.
- 11) Ponieważ nieruchomości nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej przedmiotem sprzedaży objęte są udziały w prawie użytkowania wieczystego działki drogowej nr 5 wraz z takimi samymi udziałami w prawie własności budynku przemysłowego (budynek wagi samochodowej) i urządzeń drogi w postaci utwardzenia drogi kostką brukową.
- 12) Nabywcy nieruchomości zobowiązani będą do ustanowienia koniecznych służebności gruntowych przejazdu (w tym przejazdu drogą kolejową w przypadku działek przez które biegną tory kolejowe), przechodu i przesyłu na rzecz działek należących obecnie do SPI i Nørhaven A/S. Konieczne służebności dotyczące poszczególnych działek wykazane są w wykazie stanowiącym załącznik do regulaminu.
- 13) Teren SPI jest chroniony w podstawowym zakresie przez zewnętrzną firmę ochroniarską i od nabywców nieruchomości będzie oczekiwany udział w ponoszeniu kosztów wspólnej ochrony odpowiednio do zajmowanej powierzchni i intensywności prowadzonej działalności gospodarczej.

## § 4

### Warunki uczestnictwa w przetargu

1. Aby móc uczestniczyć w przetargu należy łącznie spełnić poniższe warunki:
  - a) złożyć do dnia 24 lutego 2012 roku do godz. 14:00 pisemną ofertę w zamkniętej kopercie z napisem „Przetarg – nieruchomości” zawierającą elementy wymienione w następnym punkcie niniejszego paragrafu. Oferty należy złożyć lub przesłać na niżej podany adres:

Syndyk masy upadłości  
Skolwin Paper International Spółka z o.o.  
ul. Stołczyńska nr 100  
71-869 Szczecin
  - b) wpłacić najpóźniej w dniu złożenia oferty (jednak nie później niż 24.02.2012 r.) wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej przedmiotu oferty na konto bankowe:

Skolwin Paper International Spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej  
ul. Stołczyńska 100, 71-869 Szczecin  
Bank: Bank PEKAO S.A. Oddział w Szczecinie  
nr konta: **65 1240 6654 1111 0000 4971 9749**

**Dowód wpłacenia wadium należy dołączyć do oferty.**
2. Pisemne oferty powinny zawierać:
  - 1) Dane oferenta – nazwę, siedzibę i adres, status prawny oferenta, osoby upoważnione do jego reprezentacji, telefon kontaktowy.

W przypadku osób prawnych (spółki prawa handlowego, przedsiębiorstwa państwowe, spółdzielnie):

    - aktualny odpis z KRS wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
    - uchwała właściwych organów zezwalająca na nabycie przedmiotu oferty lub oświadczenie, że uchwała taka nie jest wymagana.

W przypadku spółki cywilnej:

    - aktualne zaświadczenie o wpisie wspólników spółki cywilnej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez właściwą gminę wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
    - uchwała wspólników zezwalająca na nabycie przedmiotu oferty,
    - numery PESEL i NIP wspólników spółki.

W przypadku osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą:

    - aktualne zaświadczenie o wpisie do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez właściwą gminę wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
    - PESEL i NIP właściciela.
  - 2) Wskazanie przedmiotu oferty i oferowaną cenę netto w walucie polskiej.
  - 3) Warunki zapłaty ceny (w przypadku odroczonego terminu zapłaty konieczne jest wskazanie sposobu zabezpieczenia zapłaty, np. gwarancja bankowa).
  - 4) Oświadczenia, że:
    - a) oferent zobowiązuje się do wpłacenia zaofferowanej lub wyższej wynegocjowanej ceny w walucie polskiej na rachunek bankowy masy upadłości SPI oraz zobowiązuje się dokonać zapłaty jeszcze przed podpisaniem umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku gdy przed zawarciem umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży, strony zdecydują o zawarciu umowy przedwstępnej (dotyczy to działek w trakcie podziału geodezyjnego – 6/24 i 6/26), oferent zobowiązuje się do zapłaty zaliczki lub zadatku w wysokości uzgodnionej przez strony nie niższej niż 20% wynegocjowanej ceny, płatnej jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej,

- b) oferentowi znany jest stan faktyczny i prawny przedmiotu sprzedaży i w takim stanie gotowy jest go kupić i że zrzeka się wobec sprzedającego jakichkolwiek roszczeń, także takich, które mogą się ujawnić w przyszłości,
  - c) oświadczenie, że oferent wyraża zgodę na wyłączenie rękojmi i gwarancji,
  - d) oferent zapoznał się z warunkami przetargu zawartymi w ogłoszeniu prasowym i w regulaminie i że przyjmuje je bez zastrzeżeń,
  - e) oferent – w przypadku wyboru jego oferty – zobowiązuje się uiścić wszelkie podatki i inne koszty związane z transakcją i z zawarciem umowy kupna-sprzedaży w wyniku rozstrzygnięcia przetargu (w tym m.in.: podatek VAT lub podatek od czynności cywilnoprawnych, koszty zawarcia aktu notarialnego),
  - f) oferent w przypadku wybrania jego oferty zobowiązuje się w ciągu 30 dni po powiadomieniu go o wyborze oferty stanąć do zawarcia aktu notarialnego (w przypadku niedopełnienia tego warunku wadium podlega przypadkowi na rzecz masy upadłości SPI),
- 5) Spis wszystkich załączników do oferty.
  - 6) Wskazanie numeru rachunku bankowego, na który należy zwrócić wpłacone wadium w przypadku gdy oferta nie zostanie przyjęta lub przetarg ofert zostanie zamknięty bez dokonania wyboru ofert.
  - 7) Datę sporządzenia oferty.
  - 8) Pod ofertą i na wymaganych oświadczeniach należy złożyć podpisy osób upoważnionych do reprezentowania oferenta zgodnie z dokumentem rejestrowym.
3. Za skutecznie złożone uważa się te oferty, które wpłyną do biura syndyka SPI w terminie wskazanym w § 4 p. 1 regulaminu i w ogłoszeniu prasowym o przetargu. O dotrzymaniu terminu decyduje data wpływu oferty do biura syndyka SPI.
  4. Każdy z oferentów zobowiązany jest pisemnie podać w ofercie numery telefonów i telefaksu, adres poczty elektronicznej, pod którymi można kontaktować się z osobą upoważnioną do reprezentowania oferenta. W przypadku zmiany adresu siedziby (zamieszkania) oferent zobowiązany jest do podania faktu zmiany adresu w terminie 3 dni od daty zmiany. W przeciwnym przypadku oświadczenia sprzedającego, wysyłane pod nieaktualny adres, uważane będą za prawnie skuteczne, ze skutkiem doręczenia. Uprawnionym ze strony SPI, poza syndykiem, do bezpośredniego kontaktowania się z oferentami i udzielania im wszelkich wyjaśnień dotyczących przedmiotu konkursu ofert jest Krzysztof Karpeta, tel. 601 781 588.
  5. Wszelkie oświadczenia oferentów składane dla potrzeb przetargu winny mieć postać pisemną, pod rygorem nieważności.
  6. Odpisy dokumentów składane przez oferentów winny być poświadczone urzędowo, z tym, iż dopuszcza się formę poświadczenia przez adwokata lub radcę prawnego.
  7. Odpisy dokumentów w języku obcym winny być złożone wraz z ich tłumaczeniem na język polski.
  8. Oferent będący cudzoziemcem mający miejsce zamieszkania lub siedzibę poza Europejskim Obszarem Gospodarczym do oferty powinien dołączyć promesę zezwolenia właściwego organu państwowego na nabycie nieruchomości objętych przedmiotem sprzedaży uzyskaną zgodnie z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez

cudzoziemców. W przypadkach uzasadnionych procedurą uzyskiwania promesy dopuszcza się złożenie jej najpóźniej przy otwarciu ofert.

## **§ 5**

### **Oprocentowanie oraz zwrot wadium**

1. Dla każdego wpłaconego wadium przekraczającego kwotę 50.000 zł w ciągu 3-ch dni od daty zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym SPI otwarte zostaną lokaty typu overnight na warunkach obowiązujących w banku prowadzącym rachunek bankowy SPI, tj. Bank PEKAO S.A. Oddział w Szczecinie. Wadium poniżej 50.000 zł nie będzie oprocentowane.
2. W przypadku zwrotu oferty, odwołania ogłoszenia o przetargu oraz zamknięcia postępowania przetargowego bez wyboru ofert na każdym jego etapie każdy z oferentów, którzy prawidłowo wpłacili wadium, otrzyma kwotę wpłaconego wadium powiększoną o naliczone przez bank odsetki (dla wadium powyżej 50.000 zł) i pomniejszoną o koszty manipulacyjne w wysokości 5% naliczonych odsetek.
3. Jeżeli pomimo wyboru nabywcy odmówi on lub zaniecha stawienia się do podpisania umowy notarialnej we wskazanym miejscu i terminie lub nie wpłaci ustalonej kwoty na konto bankowe SPI przed zawarciem umowy notarialnej, traci on prawo nabycia przedmiotu sprzedaży, a wpłacone przez niego wadium przepada na rzecz masy upadłości SPI.

## **§ 6**

### **Organizacja przetargu i warunki wyłonienia nabywcy lub nabywców**

#### Ocena formalna ofert i ich kwalifikacja do oceny merytorycznej

1. Otwarcie ofert nastąpi w biurze syndyka SPI w dniu 27 lutego 2012 r. o godz. 10:00.
2. Otwarcia ofert i sprawdzenia, czy złożone oferty spełniają warunki formalne przetargu dokona komisja przetargowa powołana przez syndyka SPI – bez udziału oferentów i publiczności.
3. Do oceny merytorycznej dopuszczone będą tylko oferty spełniające istotne warunki formalne, do jakich zalicza się m.in. prawidłowe wpłacenie wadium, podanie oferowanej ceny.

#### Merytoryczna ocena ofert przez komisję przetargową

1. Wynikiem oceny będzie ustalenie rankingu ofert przy uwzględnieniu następujących kryteriów: 1) najwyższa zaoferowana cena, 2) pewność zapłaty.
2. Komisja przetargowa z czynności otwarcia, oceny formalnej i merytorycznej sporządzi pisemny protokół wraz z rekomendacją oferty.
3. Protokół komisji przetargowej zostanie przekazany syndykowi SPI niezwłocznie po jego sporządzeniu.

#### Wybór oferty lub ofert przez syndyka

1. Wyboru oferty dokona syndyk SPI na zasadzie swobodnego wyboru, mając w szczególności na względzie rekomendację komisji przetargowej oraz dobro postępowania upadłościowego i interes ogółu wierzycieli.
2. Wybór ofert przez syndyka SPI nastąpi nie później niż w ciągu 7 dni roboczych od dnia otwarcia ofert lub w ciągu 14 dni w przypadku gdy wybór oferty przez syndyka będzie

poprzedzony przeprowadzeniem dodatkowych negocjacji w celu umożliwienia tym oferentom, którzy złożyli najwyższe oferty, a różnice między nimi są mniejsze niż 10%, zaoferowania lepszych warunków umowy kupna-sprzedaży.

## **§ 7**

### **Pozostałe postanowienia regulujące przebieg przetargu**

1. Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy została wybrana inna oferta albo gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert, chyba że syndyk postanowi inaczej w sytuacji, gdyby wybrany oferent wycofał się z transakcji.
2. Przetarg może się odbyć także wówczas, gdy wpłynie tylko jedna oferta spełniająca warunki przetargu.
3. Oferty posiadające istotne braki formalne zostaną pozostawione bez rozpatrzenia. Ocena co do istotnego charakteru braków formalnych oraz decyzja o wezwaniu oferenta do uzupełnienia istotnych braków formalnych należy do syndyka.
4. Syndyk zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru ofert, prawo zmiany lub odwołania ogłoszenia o przetargu, a także prawo zmiany lub odwołania warunków przetargu wymienionych w ogłoszeniu i regulaminie oraz prawo zamknięcia postępowania bez wyboru ofert na każdym jego etapie.
5. W przypadku zamknięcia przetargu bez dokonania wyboru ofert, o fakcie tym zostaną powiadomieni wszyscy uczestnicy przetargu na piśmie, a wadium zostanie zwrócone w kwocie nominalnej powiększonej o odsetki wg zasad określonych w § 5 niniejszego regulaminu w terminie 7 dni od daty wysłania zawiadomienia.

## **§ 8**

### **Umowy sprzedaży**

1. Umowa sprzedaży zawarta zostanie w formie aktu notarialnego przed notariuszem wskazanym przez syndyka.
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości, co do której istnieje ustawowe prawo pierwokupu, a nabywcą będzie podmiot inny niż podmiot, któremu przysługuje to prawo, umowa zostanie zawarta jako warunkowa umowa sprzedaży. Ostateczna umowa sprzedaży wiążąca się z przeniesieniem własności przedmiotu sprzedaży sporządzona zostanie po bezskutecznym upływie terminu do skorzystania z prawa pierwokupu lub w terminie ustalonym przez strony w przypadku złożenia przez uprawniony podmiot oświadczenia o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu.
3. W przypadku sprzedaży nieruchomości, co do której istnieje wszczęta procedura administracyjna podziału działki gruntowej (dot. działek 6/24 i 6/26), umowa kupna-sprzedaży zostanie poprzedzona umową przedwstępną, w której ustalony zostanie przez strony przedmiot kupna-sprzedaży, jego cena, termin zawarcia umowy przyrzeczonej i inne konieczne warunki umowy, w tym wysokość zaliczki na poczet ceny.
4. Wszelkie koszty, opłaty i podatki związane z zawarciem umowy ponosi kupujący.

5. Faktura VAT dokumentująca nabycie przedmiotu sprzedaży zostanie wystawiona przez syndyka w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży.
6. Podstawę do zawarcia umowy sprzedaży, w tym umów warunkowych, w formie aktu notarialnego stanowiąc będą:
  - a) uchwała nr 1 Rady Wierzycieli z dnia 28.11.2011,
  - b) protokół komisji przetargowej wraz z decyzją syndyka o wyborze oferty lub ofert,
  - c) dokumenty rejestrowe SPI sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej,
  - d) dokumenty rejestrowe nabywcy (nabywców) uprawniające do zawarcia aktu notarialnego sprzedaży (odpisy z właściwego rejestru, zaświadczenia o wpisie do rejestru działalności gospodarczej, pełnomocnictwa, uchwały organów spółek i inne),
  - e) dowody uiszczenia wpłaty zaoferowanej ceny nabycia obejmujące podatek VAT,
  - f) odpisy z KW, wypisy z rejestru gruntów oraz inne dokumenty żądane przez notariusza.
6. Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego).

## **§ 9**

1. Syndyk zawiadamia tych oferentów, których oferty zostały wybrane, o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Zawarcie umów sprzedaży powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 60 dni od dnia wyboru oferty. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.
2. Jeżeli oferent lub oferenci, których oferty zostały wybrane przez syndyka, nie stawia się w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, o którym mowa w p. 1 – syndyk może odstąpić od zawarcia umowy, a wpłacone wadium ulega przepadkowi na rzecz masy upadłości SPI. W zawiadomieniu zamieszcza się informację o tym uprawnieniu.
3. Syndyk może przywrócić termin zawarcia transakcji poprzez wyznaczenie nowego terminu i miejsca zawarcia umowy jeżeli oferent lub oferenci złożą syndykowi wnioski o wyznaczenie dodatkowego terminu zawarcia umowy uzasadniając ten wniosek nieobecnością w pierwszym terminie wynikającą z okoliczności od nich niezależnych. Wyznaczenie dodatkowego terminu przez syndyka oznacza jednocześnie przywrócenie prawa do zaliczenia wadium na poczet ceny.
4. Nowy termin zawarcia umowy nie może przekroczyć kolejnych 15 dni licząc od daty upływu poprzedniego terminu i nie podlega przedłużeniu. Niedotrzymanie tego terminu przez oferenta lub oferentów powoduje skutek w postaci odstąpienia przez syndyka od zawarcia umowy oraz w postaci przepadku wadium na rzecz masy upadłości SPI.

## **§ 10**

### **Warunki zapłaty ceny i przekazanie przedmiotu sprzedaży**

1. Zapłata zaoferowanej ceny nabycia musi nastąpić nie później niż w dniu podpisania umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży, na co oferent zobowiązany jest przedstawić dowód wpłaty w postaci przelewu bankowego. Oferent nie może przy tym dokonywać jakichkolwiek potrąceń za wyjątkiem zaliczenia na poczet ceny wpłaconego wcześniej wadium. W przypadku zawarcia przez strony przedwstępnej umowy kupna-sprzedaży (co dotyczy działek w trakcie podziału geodezyjnego – 6/24 i 6/26), oferent zobowiązany jest przed podpisaniem tej umowy przedstawić dowód wpłaty zaliczki lub

zadatku na poczet ceny w wysokości ustalonej w umowie przedwstępnej w postaci przelewu bankowego. Do tej zaliczki lub zadatku nie wlicza się wadium wpłaconego przez oferenta jednocześnie ze złożoną ofertą, które podlega zaliczeniu na poczet ceny dopiero przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

2. Zapłata ceny powinna obejmować również podatek VAT według kwoty podanej na fakturze pro-forma wystawionej przez SPI. Faktura pro-forma zostanie przekazana nabywcy nie później niż na 7 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy sprzedaży.
3. Syndyk może wstrzymać się z podpisaniem umowy sprzedaży lub warunkowej umowy sprzedaży do czasu otrzymania z banku potwierdzenia wpływu ceny brutto na rachunek bankowy. Syndyk może także wstrzymać się z podpisaniem umowy przedwstępnej do czasu otrzymania z banku potwierdzenia wpłaty przez kupującego uzgodnionej zaliczki na poczet ceny.
4. Po zawarciu umowy sprzedaży lub umowy przeniesienia strony w terminie 14 dni sporządzą i podpiszą protokoły przekazania przedmiotu lub przedmiotów sprzedaży. Protokół przekazania nieruchomości SPI po stronie sprzedającego podpisze syndyk SPI lub wskazana przez niego osoba.

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe**

Spory powstałe na tle interpretacji niniejszego regulaminu i przebiegu przetargu rozstrzygał będzie właściwy sąd powszechny w Szczecinie.

Szczecin, 16.01.2012



## OBCIĄŻENIE KONIECZNYMI SŁUŻEBNOŚCIAMI DZIAŁEK NALEŻĄCYCH OBECNIE DO SPI

1. SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI NALEŻĄCE OBECNIE DO SPI NA RZECZ DZIAŁEK NALEŻĄCYCH OBECNIE DO SPI:

Lp.	Działki obciążane	Działki, na rzecz których powinna być ustanowiona służebność
1	6/24 A, B, C	6/11, 6/14, 6/17, 6/18, 6/30, 7/1, 9/2, 26/4
2	6/26A	6/17, 6/18, 6/24, 6/27, 6/29, 6/30, 7/1, 9/2, 26/4
3	6/27	6/17, 6/18, 6/24, 6/29, 6/30, 7/1, 9/2, 26/4
4	6/30	6/17, 6/18
5	6/33	6/18, 6/19, 6/29, 6/30

2. SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE PRZECHODU I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKI NALEŻĄCE OBECNIE DO SPI NA RZECZ DZIAŁEK NALEŻĄCYCH OBECNIE DO NORHAVEN A/S:

Lp.	Działki obciążane	Działki, na rzecz których powinna być ustanowiona służebność
1	6/33	2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 1/10, 10/1, 10/2, 7/2, 5/1, 11, 6/19, 6/32
2	6/27	1/10, 11,10/2, 10/1, 5/1, 7/2, 2/13, 2/12, 2/11, 2/10, 2/9, 2/5, 8/4, 8/36, 2/2, 6/19, 6/32
3	6/24 A, B, C	1/10, 11,10/2, 10/1, 5/1, 7/2, 2/13, 2/12, 2/11, 2/10, 2/9, 2/5, 8/4, 8/36, 2/2, 6/19, 6/32

3. OBCIĄŻENIE DZIAŁKI NALEŻĄCEJ OBECNIE DO SPI SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZEJAZDU DROGĄ KOLEJOWĄ NA RZECZ DZIAŁEK NALEŻĄCYCH OBECNIE DO SPI I NORHAVEN A/S

Lp.	Działki obciążane	Działki, na rzecz których powinna być ustanowiona służebność
1	6/33	6/24 A i B, 6/26 A, 6/30, 10/1, 10/2, 2/10, 2/9, 6/32

4. OBCIĄŻENIE DZIAŁEK NALEŻĄCYCH OBECNIE DO SPI SŁUŻEBNOŚCIĄ PRZESYŁU NA RZECZ DZIAŁEK NALEŻĄCYCH OBECNIE DO APIS SP.J.

Lp.	Działki obciążane	Działki, na rzecz których powinna być ustanowiona służebność
1	6/24 A, 6/26 A	1/8, 1/10