

**ZAPROSZENIE DO NEGOCJACJI  
W CELU ZAWARCIA UMOWY SPRZEDAŻY  
PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO  
NIERUCHOMOŚCI WRAZ Z PRAWEM WŁASNOŚCI  
POSADOWIONYCH NA NICH BUDYNKÓW**

W związku z tym, że na pierwszy ogłoszony przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „PORT RYBACKI GRYF” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Szczecinie przetarg na zbycie użytkowania wieczystego gruntów położonych w Szczecinie przy ulicy Tadeusza Apolinarego Wendy i Władysława IV 1 oraz własności budynków posadowionych na tych gruntach należących do Spółki nie wpłynęła żadna oferta, Zarząd Spółki podjął uchwałę o podjęciu próby zbycia przedmiotowych nieruchomości bez przeprowadzenia przetargu na podstawie art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 roku o komercjalizacji i prywatyzacji.

Z uwagi na powyższe, Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „PORT RYBACKI GRYF” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie zaprasza niniejszym wszystkich zainteresowanych do negocjacji w celu zawarcia umowy sprzedaży użytkowania wieczystego gruntów położonych w Szczecinie przy ulicy Tadeusza Apolinarego Wendy i własności budynków posadowionych na tych gruntach oraz gruntów położonych w Szczecinie przy ul. Władysława IV i własności budynków posadowionych na tych gruntach.

**REGULAMIN NEGOCJACJI**

**I. DEFINICJE POJĘĆ UŻYTYCH W REGULAMINIE**

Ileć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. **Regulaminie** – należy przez to rozumieć niniejszy Regulamin.
2. **Działce nr 1** – należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 2/4 o łącznej powierzchni 1.841 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Śródmieście 83 Miasta Szczecin, przy ulicy Tadeusza Apolinarego Wendy 14 wraz z prawem odrębnej własności znajdującego się na niej budynku o powierzchni 2.470 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00081909/5,
3. **Działce nr 2** – należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 2/5 o łącznej powierzchni 2.003 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Śródmieście 83 Miasta Szczecin, przy ulicy Tadeusza Apolinarego Wendy 10 wraz z prawem odrębnej własności znajdującego się na niej budynku o powierzchni 1.691,90 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00081909/5,
4. **Działce nr 3** – należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 2/8 o łącznej powierzchni 54.247 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie

ewidencyjnym Śródmieście 83 Miasta Szczecin, przy ulicy Tadeusza Apolinarego Wendy 1, 3 wraz z prawem odrębnej własności znajdujących się na niej budynków o powierzchni 22.128,50 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00081909/5,

5. **Działce nr 4** należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 5/1 o łącznej powierzchni 6.642 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Śródmieście 1085 Miasta Szczecin, przy ulicy Władysława IV 9c, dla której Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00081908/8
6. **Działce nr 5** należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 9/1 o łącznej powierzchni 14.282 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Śródmieście 1085 Miasta Szczecin, przy ulicy Władysława IV 1 wraz z prawem odrębnej własności znajdującego się na niej budynku o powierzchni użytkowej 135,00 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00081908/8.
7. **Działce nr 6** należy przez to rozumieć prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 9/1 o łącznej powierzchni 14.282 m<sup>2</sup>, położonej w obrębie ewidencyjnym Śródmieście 1085 Miasta Szczecin, przy ulicy Władysława IV 1 wraz z prawem odrębnej własności znajdującego się na niej budynku o powierzchni użytkowej 135,00 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział X Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr SZ1S/00081908/8.
8. **Działkach** – należy przez to rozumieć Działkę nr 1, Działkę nr 2, Działkę nr 3, Działkę nr 4, Działkę nr 5 i Działkę nr 6 zarówno wszystkie łącznie, jak i każdą z osobna,
9. **PPU „PORT RYBACKI GRYP”** – należy przez to rozumieć Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe „PORT RYBACKI GRYP” Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Szczecinie przy ulicy Władysława IV 1, wpisaną do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w Szczecinie Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000070356, o numerze NIP 851-020-49-64 oraz REGON 810036821,
10. **Zainteresowanym** – należy przez to rozumieć podmiot zainteresowany nabyciem Działek, który zgłosił pisemnie wolę podjęcia negocjacji w celu nabycia Działek,
11. **Nabywcy** – należy przez to rozumieć Zainteresowanego, który po odbyciu negocjacji z PPU „PORT RYBACKI GRYP”, złożył ofertę nabycia działek na takich warunkach, na które wyraziła zgodę PPU „PORT RYBACKI GRYP”.

## II. PRZEDMIOT NEGOCJACJI I JEGO UDOSTĘPNIENIE

1. Przedmiotem negocjacji są postanowienia umowy sprzedaży Działek.
2. Działki są wolne od jakichkolwiek praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem nie wpisanych do księgi wieczystej roszczeń wynikających z umów, o których mowa w Rozdziale VI Regulaminu oraz prawa pierwokupu określonego w przepisach ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich.
3. Działki nr 1 do 6 są położone w granicach portu morskiego w Szczecinie, a na mocy decyzji Wojewody Szczecińskiego z dnia 16 grudnia 1997 roku zespół dawnej rzeźni miejskiej znajdujący się na Działkach nr 1 do 3, wpisany jest do rejestru zabytków pod nr A-1358.
4. Działki są sprzedawane w takim stanie, w jakim znajdują się w trakcie negocjacji.
5. Przy sprzedaży Działek uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy są wyłączone.
6. Zbycie Działek pozytywnie zaopiniowało Zgromadzenie Wspólników PPU „PORT RYBACKI GRYF” na mocy uchwały nr 1 z dnia 30 lipca 2010 r. oraz na mocy uchwały Nr 1 z dnia 23 maja 2011 roku.
7. Do zbycia Działek stosuje się tryb przewidziany w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich.
8. Przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz prawa własności budynków, budowli i urządzeń poprzedzone będzie następującymi umowami:
  - a) umową przedwstępną sprzedaży Działek w celu uzyskania zezwolenia, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich (zawarcie umowy przedwstępnej nastąpi nie później niż we wrześniu 2010 r.),
  - b) warunkową umową sprzedaży, która będzie mogła zostać zawarta po uzyskaniu zgody Ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa udzielonej w formie decyzji administracyjnej wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej, tj. umową zawartą pod warunkiem, że podmiot zarządzający portem w Szczecinie (tj. „Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście” Spółka Akcyjna) oraz Skarb Państwa, nie skorzystają z prawa pierwokupu Działek (zawarcie umowy warunkowej nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia uzyskania zgody, o której mowa w art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, w czasie i miejscu wskazanym przez PPU „PORT RYBACKI GRYF”),
  - c) umową sprzedaży, na podstawie której dojdzie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności Działek - w przypadku nieskorzystania przez podmiot zarządzający portem w Szczecinie (tj. „Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście” Spółka Akcyjna) oraz Skarb Państwa z przysługującego im prawa pierwokupu przy sprzedaży nieruchomości położonych w granicach portów lub przystani morskich, która zostanie zawarta po wpłacie całej ceny sprzedaży na rachunek PPU „PORT RYBACKI GRYF” (zawarcie umowy nastąpi nie później niż w terminie 30 dni od dnia złożenia oświadczeń o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu przez podmioty uprawnione, w czasie i miejscu wskazanym przez Spółkę).
9. Z Działkami można się zapoznać w dniach od dnia 6 czerwca 2011 roku do dnia 8 lipca 2011 roku, po uprzednim zgłoszeniu takiego zamiaru pocztą e-mail na adres:

*j.jastrzebski@gryfport.com.pl* oraz zwrotnym otrzymaniu od PPU „PORT RYBACKI GRYF” informacji o dacie i godzinie udostępnienia Działek.

10. Z dokumentami dotyczącymi Działek, zwanymi w Regulaminie „dokumentami” można się zapoznać w dniach od dnia 6 czerwca 2011 roku do dnia 8 lipca 2011 roku, po uprzednim zgłoszeniu takiego zamiaru pocztą e-mail na adres: *j.jastrzebski@gryfport.com.pl* oraz zwrotnym otrzymaniu od PPU „PORT RYBACKI GRYF” informacji o dacie i godzinie udostępnienia dokumentów. Dokumenty będą udostępniane w siedzibie PPU „PORT RYBACKI GRYF” przy ul. Władysława IV 1 w Szczecinie, budynek Zarządu, III piętro, pok. 33.
11. Przy zapoznawaniu się przez Zainteresowanych z Działkami oraz dokumentami mogą być obecne osoby wyznaczone przez PPU „PORT RYBACKI GRYF”.
12. Zestawienie udostępnianych przez PPU „PORT RYBACKI GRYF” dokumentów stanowi Załącznik nr 1 do Regulaminu.
13. Zapoznanie się przez Zainteresowanych z dokumentami jest możliwe po uprzednim wypełnieniu przez Zainteresowanego Formularza zgłoszeniowego.
14. Formularz zgłoszeniowy, o którym mowa w ustępie poprzedzającym, stanowi Załącznik nr 2 do Regulaminu.
15. PPU „PORT RYBACKI GRYF” gwarantuje możliwość minimum 2-godzinnego zapoznawania się z Działkami i 1-godzinnego z dokumentami.
16. Zapoznawanie się z Działkami i dokumentami może następować przez zapoznającego się z nimi poprzez utrwalanie obrazu i dźwięku, na jego koszt, za pomocą dowolnej techniki, z tym zastrzeżeniem, iż utrwalenie zapoznania się z Działkami nie może naruszać praw osób trzecich, za co osoba utrwalająca jest wyłącznie odpowiedzialna.

### **III. WARUNKI UCZESTNICTWA W NEGOCJACJACH**

1. Zainteresowanym może być podmiot, który jest uprawniony do występowania w obrocie prawnym, a w przypadku osoby fizycznej - osoba pełnoletnia, posiadająca pełną zdolność do czynności prawnych.
2. Zainteresowanym może być również podmiot występujący wspólnie z innym podmiotem (podmiot wspólny), w szczególności spółka cywilna lub konsorcjum. W takim przypadku Zainteresowany powinien przedstawić umowę będącą podstawą wspólnego działania, wskazującą podmiot uprawniony do reprezentowania podmiotu wspólnego, a podpisy na umowie powinny być złożone zgodnie z zasadami reprezentacji podmiotów tworzących podmiot wspólny i powinny być notarialnie poświadczone.
3. W przypadku podmiotu wspólnego będącego konsorcjum lub innego podmiotu wspólnego opartego na umowie nienazwanej podmioty go tworzące powinny także w tej umowie określić, że Działki mają być przedmiotem współwłasności (współużytkowania wieczystego) w częściach ułamkowych oraz powinna wskazywać wielkości poszczególnych ułamków przypadających na poszczególne podmioty tworzące podmiot wspólny.
4. W przypadku osób będących cudzoziemcami w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców warunkiem przystąpienia do

negocjacji jest uzyskanie od Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przyrzeczenia wydania zezwolenia (promesy), o którym mowa w art. 3d ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

5. Zainteresowany może przystąpić do negocjacji:
  - a) osobiście oraz legitymować się dowodem osobistym lub paszportem;
  - b) przez uprawnionych reprezentantów umocowanych do działania w imieniu zainteresowanego zgodnie z aktualnym (nie starszym niż 30 dni przed datą rozpoczęcia negocjacji) wypisem z właściwego rejestru lub ewidencji zainteresowanego, przy czym osoby te obowiązane są legitymować się dowodem osobistym lub paszportem oraz wskazanym wypisem z rejestru lub ewidencji, a także decyzją o nadaniu zainteresowanemu numeru identyfikacji podatkowej;
  - c) przez pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem z podpisem mocodawcy - zainteresowanego udzielonym w formie aktu notarialnego obejmującym umocowanie przynajmniej do bezwarunkowego udziału w negocjacjach i ustalania wszystkich warunków umowy zbycia Działek, który ponadto legitymować się będzie dowodem osobistym lub paszportem oraz wypisem z właściwego rejestru lub ewidencji mocodawcy – zainteresowanego, a także decyzją o nadaniu zainteresowanemu numeru identyfikacji podatkowej.
6. PPU „PORT RYBACKI GRYF” jest uprawniony do wykonania kopii lub odpisów dowodu osobistego lub paszportu osób, o których mowa w ustępach poprzedzających, jak również do zatrzymania przedłożonych przez Zainteresowanych dokumentów, o których mowa w ustępach poprzedzających.
7. W przypadku, gdy nabycie przez Zainteresowanego Działek wymaga zezwoleń, pozwoleń czy zgód lub powiadomień, Zainteresowany obowiązany jest je przekazać PPU „PORT RYBACKI GRYF” wraz z dokumentami, o których mowa w ustępach poprzedzających.
8. Wszystkie przedkładane przez Zainteresowanego dokumenty powinny być oryginalne lub uwierzytelnione notarialnie. Dokumenty w języku innym niż polski winny być przetłumaczone na język polski przez tłumacza przysięgłego.

#### **IV. MIEJSCE I TERMIN NEGOCJACJI**

1. Negocjacje będą odbywać się w okresie od dnia 11 lipca 2011 roku do dnia 29 lipca 2011 roku w siedzibie PPU „PORT RYBACKI GRYF” w Szczecinie przy ul. Władysława IV 1.
2. Wyrażenie woli uczestniczenia w negocjacjach z PPU „PORT RYBACKI GRYF” w celu nabycia Działek, należy zgłosić w formie pisemnej, nie później niż do dnia 10 lipca 2011 roku.
3. Jeżeli do dnia 29 lipca 2011 roku nie dojdzie do ustalenia takich warunków zawarcia umowy sprzedaży Działek, które byłyby do zaakceptowania zarówno przez Zainteresowanego, jak i przez PPU „PORT RYBACKI GRYF”, zaproszenie do negocjacji w celu zbycia Działek przestaje wiązać PPU „PORT RYBACKI GRYF”.

## **V. OŚWIADCZENIE PPU „PORT RYBACKI GRYF”**

Działka nr 2, Działka nr 3, Działka nr 4 i Działka nr 6, oraz znajdujące się na nich budynki są przedmiotem umów najmu lub dzierżawy. Z chwilą wynegocjowania ceny na sprzedaż którejkolwiek z działek i podpisania Umowy przedwstępnej - PPU „PORT RYBACKI GRYF” nie będzie zawierał nowych umów najmu lub dzierżawy bez wcześniejszego uzgodnienia z Nabywcą. Zestawienie umów obowiązujących na dzień zaproszenia do negocjacji, zawierające określenie ich przedmiotu, czas obowiązywania oraz okres wypowiedzenia zawiera Załącznik nr 4 do Regulaminu.

## **VI. ZAPŁATA CENY, ZAWARCIE UMOWY I WYDANIE NIERUCHOMOŚCI**

1. Nie dopuszcza się zapłaty ceny sprzedaży Działek poprzez potrącenie wierzytelności.
2. W miejscu i terminie ustalonym przez PPU „PORT RYBACKI GRYF” i Nabywcę w trakcie negocjacji, PPU „PORT RYBACKI GRYF” oraz Nabywca zawrą w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży Działek na warunkach ustalonych w toku negocjacji, wskazując Strony i przedmiot tej umowy oraz cenę sprzedaży Działek.
3. W przypadku uzyskaniu zgody Ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa udzielonej w formie decyzji administracyjnej wydanej w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw gospodarki morskiej w trybie art. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich, PPU „PORT RYBACKI GRYF” oraz Nabywca zawrą w formie aktu notarialnego umowę warunkową sprzedaży Działek, tj. umowę zawartą pod warunkiem, że podmiot zarządzający portem w Szczecinie oraz Skarb Państwa, nie skorzystają z prawa pierwokupu Działek.
4. W przypadku nieskorzystania przez podmiot zarządzający portem w Szczecinie oraz Skarb Państwa z prawa pierwokupu Działek, PPU „PORT RYBACKI GRYF” oraz Nabywca zawrą w formie aktu notarialnego definitywną umowę sprzedaży Działek, na podstawie której dojdzie do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, budowli i urządzeń.
5. Koszty zawarcia umów sprzedaży Działek (w tym przedwstępnej, warunkowej i definitywnej) oraz uwierzytelnionego notarialnie odpisu protokołu z ustaleń z negocjacji ponosi Nabywca.
6. Wydanie Działek, będących przedmiotem definitywnej umowy sprzedaży tych Działek, nastąpi w dniu zawarcia definitywnej umowy sprzedaży tych Działek, chyba że Strony w umowie ustalą inny termin.

## **VII. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA**

1. Negocjacje objęte niniejszym Regulaminem podlegają prawu polskiemu.
2. W sprawach nieuregulowanych w Regulaminie stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o portach i przystaniach morskich oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 roku o komercjalizacji i prywatyzacji.
3. Zainteresowany ponosi i pokrywa we własnym zakresie koszty przygotowania się i udziału w negocjacjach.
4. Koszty wynikające z zawarcia umowy sprzedaży Działek zgodnie z Regulaminem, w tym koszty podatku od czynności cywilnoprawnych, ponosi i pokrywa Nabywca.
5. Z dniem zawarcia definitywnej umowy sprzedaży Działek na Nabywcę przechodzą pożytki i ciężary związane z posiadaniem Działek.
6. Uprawnionym do udzielania informacji i wyjaśnień dotyczących Działek jest Kierownik Działu Dzierżaw i Administracji Pan Jacek Jastrzębski, tel. (91) 81 01 244 . Pytania powinny być kierowane pisemnie na adres e-mail: [j.jastrzebski@gryfport.com.pl](mailto:j.jastrzebski@gryfport.com.pl). Informacje oraz wyjaśnienia będą udzielane zwrotnie również na adres e-mail pytającego.
7. Uprawnionym do udzielania informacji i wyjaśnień odnośnie Regulaminu jest radca prawny Pan Jarosław Bor, tel. (91) 485 04 45. Pytania powinny być kierowane pisemnie na adres e-mail: [bia@szczecin.top.pl](mailto:bia@szczecin.top.pl). Informacje oraz wyjaśnienia będą udzielane zwrotnie również na adres e-mail pytającego.
8. Tekst Regulaminu dostępny jest bezpłatnie na stronie internetowej [www.gryfport.com.pl](http://www.gryfport.com.pl), a jego kopie również w siedzibie PPU „PORT RYBACKI GRYF”, budynek dyrekcyjny, III piętro, pokój 33.