

KOMISJA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I GIEŁD

Raport bieżący nr

46

/

2006

Data sporządzenia: 2006-07-11

Skrócona nazwa emitenta

12PIAST

Temat

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Podstawa prawna

Art. 56 ust. 1 pkt 2 Ustawy o ofercie - informacje bieżące i okresowe

Treść raportu:

W dniu 10 lipca 2006 roku Narodowy Fundusz Inwestycyjny PIAST SA oraz JUVENES Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie (łącznie jako „Kupujący”), zawarły z siedmioma osobami fizycznymi (łącznie „Sprzedający”), Przedwstępną Umowę Sprzedaży, w formie aktu notarialnego, nieruchomości gruntowej o powierzchni 1,4248 ha (jednego hektara i czterech tysięcy dwustu czterdziestu ośmiu metrów kwadratowych), zlokalizowanej w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, w ramach obszaru, którego granice wytyczają ulice: (al.) Wilanowska, Puławska, Iżdzikowskiego, Jana III Sobieskiego i Sikorskiego.

W przedwstępnej umowie sprzedaży Kupujący zobowiązał się do zawarcia ze Sprzedającymi przyrzeczonej umowy sprzedaży najpóźniej do dnia 9 lipca 2009 pod warunkiem, że:

- Zostanie wydana przez właściwy organ decyzja o warunkach zabudowy przewidująca możliwość wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynków mieszkalnych,

lub

- Jeżeli wejdzie w życie plan zagospodarowania przestrzennego przewidujący możliwość wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynków mieszkalnych.

Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 250 EUR (przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień płatności) za 1 metr kwadratowy gruntu, w przypadku gdy plan zagospodarowania przestrzennego lub uzyskana decyzja o warunkach zabudowy będą przewidywały możliwość wybudowania budynków o powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) nie wyższej niż 8.000 m².

Na mocy podpisanej umowy Kupującemu przysługuje uprawnienie do kupna nieruchomości w dowolnym momencie bez decyzji o warunkach zabudowy lub w sytuacji braku planu zagospodarowania za stałą ceną wynoszącą równowartość 250 EUR (przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień płatności).

Cena sprzedaży może ulec zwiększeniu w wypadku, gdy obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego lub uzyskana decyzja o warunkach zabudowy będzie przewidywać możliwość wybudowania budynków o powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) większej niż 8.000 m². Wówczas cena sprzedaży ulegnie zwiększeniu na warunkach określonych w umowie, to jest według następującego wzoru:

Cena [Euro]=250+(25(PUM-8.000)/1000), gdzie PUM wyrażony jest w m².

Strony ustaliły, że jako ostateczna wartość powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) zostanie przyjęta powierzchnia wynikająca z inwentaryzacji powykonawczej i na jej podstawie zostanie wyliczona cena sprzedaży metra kwadratowego, a Kupujący dopłaci różnicę w terminie 30 dni od dnia wydania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Kupujący zobowiązał się przekazywać niezwłocznie Sprzedającym kopie wszelkich istotnych decyzji i dokumentów urzędowych dotyczących osiągniętych parametrów zabudowy nieruchomości, a w szczególności decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lokali oraz ewidencji lokali. W przypadku uchybienia w tym zobowiązaniu Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedających karę umowną w wysokości 1.000.000 (jednego miliona) złotych.

Zapłata całej ceny nabycia nastąpi w następujący sposób:

- w terminie 5 (pięciu) dni roboczych od dnia sporządzenia umowy sprzedaży Kupujący zapłaci Sprzedającym łącznie kwotę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 178.100 EUR, to jest 5% ceny sprzedaży (przeliczanych na PLN według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień płatności) jako zaliczke na poczet ceny sprzedaży.

- przez okres 18 (osiemnastu) miesięcy począwszy od miesiąca stycznia 2007 roku do każdego 10-go dnia miesiąca Kupujący będzie płacił Sprzedającym łącznie 50.000 złotych miesięcznie jako zaliczki na poczet ceny sprzedaży,
- przez kolejne 12 (dwanaście) miesięcy (trzeci rok) począwszy od miesiąca lipca 2008 roku do każdego 10-go dnia miesiąca Kupujący będzie płacił Sprzedającym łącznie 100.000 złotych miesięcznie z czego 50.000 będzie stanowiło zaliczki na poczet ceny sprzedaży, a pozostałe 50.000 powiększać będzie cenę sprzedaży lub w przypadku nie dojścia do skutku przyręczonej umowy sprzedaży stanowić będzie karę umowną.
- pozostała część ceny zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

W przypadku gdyby do dnia 17 lipca 2006 roku nie została uznana na rachunkach bankowych kwota 178.100 EUR (zaliczka w wysokości 5% ceny sprzedaży), wówczas przedwstępna umowa sprzedaży wygasa i żadna ze Stron nie może domagać się zawarcia umowy przyręczonej.

Sprzedający mają prawo do odstąpienia od umowy, jeżeli Kupujący będzie zalegał z płatnością kwoty stanowiącej równowartość dwóch rat. W takim przypadku, kwoty wpłacone do momentu odstąpienia przez Sprzedającego od umowy, staną się bezzwrotną karą umowną.

Jeżeli w dniu dokonania płatności kurs średni NBP Euro w stosunku do złotego będzie mniejszy niż 3,60 PLN, wówczas cena sprzedaży zostanie ustalona według przelicznika 1 EUR = 3,60 PLN.

Strony ustaliły, że ryzyko związane z decyzją o warunkach zabudowy i uchwaleniem planu miejscowego w całości obciąża Kupującego, co oznacza, że jeżeli do dnia 9 lipca 2009 roku nie dojdzie do zawarcia umowy przyręczonej sprzedaży z przyczyn, za które Sprzedający nie ponoszą odpowiedzialności (również w przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego lub w sytuacji odmowy wydania lub wydania decyzji o warunkach zabudowy dopuszczającej budowę budynków o parametrach ocenionych przez Kupującego jako niesatysfakcjonujące, a także w sytuacji nie uchwalenia, bądź uchwalenia niesatysfakcjonującego Kupującego planu zagospodarowania przestrzennego), wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży (do miesiąca, w którym Kupujący oświadczy Sprzedającym o niewykonaniu uprawnienia do kupna działki lub do dnia wygaśnięcia umowy) stanowić będą karę umowną (odszkodowanie umowne, odstępnę), która przysługiwać będzie bezzwrotnie Sprzedającym.

Kupującemu służy prawo przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy na dowolny podmiot bez uprzedniej zgody Sprzedających. W takim przypadku, zobowiązanie do zapłaty ceny sprzedaży po zawarciu umowy przyręczonej zostanie poręczone przez Juvenes Sp. z o.o. i NFI Piast SA.

Nie później niż do dnia 15 września br. NFI Piast SA oraz Juvenes Sp. z o.o. powołają podmiot celowy, w ramach którego będą realizować wspólnie przedsięwzięcie developerskie na nieruchomości będącej przedmiotem umowy, o której mowa powyżej, oraz który wstąpi w prawa i obowiązki tej umowy. Umowa przyręczone, na mocy której nastąpi przeniesienie prawa własności nieruchomości, zostanie zawarta przez spółkę celową.

Całość środków finansowych niezbędnych do zapłaty łącznej ceny sprzedaży nieruchomości, w kwotach i na warunkach opisanych powyżej, zostanie zapewniona przez NFI Piast SA, który będzie pełnił rolę inwestora finansowego zarówno w samym przedsięwzięciu developerskim, jak i w spółce celowej.

Brak jest powiązań pomiędzy NFI PIAST SA i osobami zarządzającymi i nadzorującymi Fundusz a Sprzedającymi.

Przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości uznano za umowę znaczącą ze względu na łączną wartość zobowiązań wynikających z umowy, w tym potencjalnej umowy przyręczonej, która wynosi ponad 20% kapitałów własnych Funduszu.

Podstawa prawna:

§ 5 ust. 1 pkt 3 w związku z § 97 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2005 r. Nr 209 poz. 1744).

NARODOWY FUNDUSZ INWESTYCYJNY PIAST SA	
(pełna nazwa emitenta)	
12PIAST	Finanse inne (fin)
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)
00-688	Warszawa
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Emilii Plater	28
(ulica)	(numer)
630 33 88	630 33 90
(telefon)	(fax)

piast@nfipiast.pl	nfipiast.com.pl
(e-mail)	(www)
526-10-22-256	010956222
(NIP)	(REGON)

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2006-07-11	Dawid Sułacz	Prezes Zarządu	Dawid Sułacz
2006-07-11	Radosław Świątkowski	Członek Zarządu	Radosław Świątkowski