

**Dotyczy: wyjaśnienia treści Ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste zabudowanej Stacją Paliw zlokalizowanej w Bogatyni przy ul. Młodych Energetyków, 59-916 Bogatynia (dalej: Stacja Paliw) jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa (dalej: Nieruchomość).**

### **Pytanie 1**

***W ofercie wskazano, że Stacja Paliw jest obciążona zabezpieczeniem w postaci hipoteki, która wygasa po zakończeniu i rozliczeniu umowy franczyzy.***

*W jaki sposób możemy otrzymać ewentualne zapewnienie, że Sprzedawca nie ma zaległości w zakresie płatności jakichkolwiek należności względem franczyzodawcy.*

*Czy ewentualne zaległości mogłyby być egzekwowane z nabytej nieruchomości?*

*Czy możemy mieć dostęp do umowy franczyzowej w celu posiadania 100% pewności, że jest ona skutecznie wypowiedziana przez Sprzedawcę?*

### **Odpowiedź:**

Niniejszym informujemy, iż na dzień dzisiejszy Sprzedawca nie posiada zaległości w zakresie jakichkolwiek należności względem franczyzodawcy. Zgodnie z zapisami umowy franczyzy, Sprzedawca zobowiązany jest do zapłaty wszelkich należności pieniężnych wobec franczyzodawcy w ciągu 7 dni od daty rozwiązania umowy franczyzy.

Hipoteka została ustanowiona celem zabezpieczenia ewentualnych należności względem franczyzodawcy na czas trwania umowy franczyzy na potrzeby zabezpieczenia ciągłości dostaw paliw. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nastąpi w momencie zakończenia i rozliczenia umowy franczyzy na podstawie pisemnej informacji uzyskanej od franczyzodawcy w okresie do 1 miesiąca od dnia zakończenia umowy franczyzy. Na podstawie dokumentu wystawionego przez franczyzodawcę świadczącego o wygaśnięciu wierzytelności zostanie złożony wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

W związku z obowiązkiem rozliczenia umowy franczyzy w terminie umownym, ewentualne zaległości zostaną uregulowane przed dniem sprzedaży Stacji Paliw. W związku z tym nie będzie możliwe egzekwowanie zaległości z już nabytej nieruchomości.

Jednocześnie informujemy, iż nie ma możliwości udostępnienia umowy franczyzy, ponieważ umowa ma charakter poufny. Możemy jedynie poinformować, iż zgodnie z zapisami przedmiotowej umowy została ona zawarta na czas określony z terminem obowiązywania do dnia 31.03.2025 r. Obecnie planowane jest przedłużenie okresu obowiązywania umowy franczyzy do dnia 30.09.2025 r. na potrzeby przeprowadzenia procesu zbycia nieruchomości zgodnie z wewnętrznymi procedurami i wymogami formalno-prawnymi wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa. Po wskazanej dacie zakończenia okresu obowiązywania umowa wygasa samoczynnie bez konieczności złożenia wypowiedzenia.

**Pytanie 2**

**W ofercie mamy też zapis dot. zobowiązania do nabycia całego wyposażenia stacji po cenach netto - tę kwestię też należy mieć na względzie przy kalkulacji oferty.**

*Czy znana jest już wartość wyposażenia?*

*Czy jest to własność Sprzedawcy?*

*Czy jest jakich majątek, który należy odkupić od Moll w ramach rozwiązania umowy franczyzowej?*

**Odpowiedź:**

Środki trwałe, w tym wyposażenie podlegające sprzedaży, zostały ujęte w Załączniku nr 1 do Ogłoszenia i stanowią własność Sprzedawcy. Wartość wskazanych środków trwałych jest ujęta w cenie wywoławczej. Umowa franczyzy nie przewiduje obowiązku odkupienia od MOL Polska Sp. z o.o. majątku w związku z zakończeniem umowy franczyzy. Tj. nie ma takiego majątku, który wymagałby odkupienia.

**Pytanie 3**

**Do weryfikacji pod kątem podatkowym byłoby ustalenie, czy na pewno w przypadku tej transakcji należy będzie podatek VAT (kwestia zbycia zorganizowanej części przedsiębiorstwa).**

*Interpretacje w tym zakresie są bowiem rozbieżne.*

**Odpowiedź:**

Ze względu na rozbieżne interpretacje „Bettrans” sp. z o.o. wystąpiła do Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie interpretacji indywidualnej celem potwierdzenia stanowiska Spółki, iż wskazaną Nieruchomość należy traktować jako zorganizowaną część przedsiębiorstwa.

**Pytanie 4**

**Konieczne w naszej ocenie przed ewentualnym złożeniem oferty:**

- a. *zapoznać się z umową ustanowienia użytkowania wieczystego;*
- b. *powziąć wiedzę na temat wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i chwili jej ostatniej aktualizacji;*
- c. *zapoznać się z proponowaną umową ze zbywcą, ewentualnie uzyskać zapewnienie, że brak zgody na pewne zapisy da możliwość odzyskania wadium. Standardowo przy ogłoszeniu przetargu czy to publicznego, czy niepublicznego umowa, która ma być zawarta jest publikowana jako załącznik do oferty. Tutaj tego nie ma.*
- d. *jakikolwiek dane sprzedażowe.*

**Odpowiedź:**

Sprzedawca nie przewiduje udostępniania umowy użytkowania wieczystego. Wymagane informacje na temat stanu prawnego nieruchomości znajdują się w księgach wieczystych, których numery zostały wskazane w Ogłoszeniu. Księgi wieczyste wskazują m.in. właściciela, czyli podmiot uprawniony do dokonania sprzedaży nieruchomości, a także czy nieruchomość jest obciążona prawami osób trzecich oraz wysokość ewentualnych zabezpieczeń finansowych obciążających nieruchomość. Wskazane w księgach wieczystych informacje są wystarczające do oceny stanu prawnego i innych kwestii związanych z nabyciem nieruchomości.

Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w ramach działek gruntu nr 49/12, 52/1, 1259 i 51/1 wynosi 5 700,00 PLN. Opłata ta nie podlega aktualizacji (zgodnie z Postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 02.03.2015 r.). Ostatnia wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w ramach działek 50/3 i 12/19 wynosi odpowiednio 1046,76 PLN i 123,00 PLN.

Projekt umowy sprzedaży zostanie sporządzony w formie aktu notarialnego, a jego zapisy będą konsultowane z zamiarem wypracowania i zastosowania zapisów korzystnych dla obu Stron. Sprzedawca przewiduje wprowadzenie standardowych zapisów przewidzianych dla tej formy sprzedaży z uwzględnieniem informacji zawartych w Ogłoszeniu w tym m.in. Oferent biorąc udział w postępowaniu zbycia akceptuje stan prawny i techniczny nieruchomości. Zatrzymane wadium przewiduje się tylko w przypadku uchylania się od zapłaty lub zawarcia umowy ostatecznej uprzednio uzgodnionej pomiędzy Stronami.

Dane sprzedażowe dotyczące działalności związanej z prowadzeniem Stacji Paliw stanowią Tajemnicę Spółki i nie ma możliwości ich udostępnienia. Dane te nie mają żadnego wpływu na przebieg przedmiotowego postępowania zbycia, w tym nie mają wpływu na wysokość ceny wywoławczej nieruchomości.

Otrzymują:

1. Adresat.
2. TA – a/a.