

**Raport bieżący nr 5/2015 z dnia 29.01.2015r.**  
**Podpisanie umowy przedwstępnej dotyczącej zakupu gruntu.**

Zarząd INPRO S.A. („Spółka”) z siedzibą w Gdańsku informuje, iż w dniu 28 stycznia 2015r. Spółka podpisała z czterema osobami fizycznymi przedwstępną umowę zakupu gruntu położonego w Gdańsku, przy ul. Stężyckiej (akt notarialny Repertorium A nr 555/2015 z dnia 28.01.2015 sporządzony przed notariuszem Renatą Górską z Kancelarii Notarialnej w Gdańsku przy ul. Stolarskiej nr 4B/1). Przedmiotowa umowa dotyczy zobowiązania do zawarcia w terminie dziewięciu miesięcy od dnia 28.01.2015 przyrzeczonej umowy zakupu następujących nieruchomości składających się z działek:

- 1) nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00049979/1, stanowiącą działki gruntu numer 28 obszaru 1,4700ha i numer 29/2, obszaru 0,6058ha, łącznego obszaru 2,0758 ha;
  - 2) nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00013516/7 stanowiącej działki gruntu numer 27/6 obszaru 0,0554ha, numer 27/7 obszaru 1,5342ha i numer 27/8 obszaru 3,1735ha;
  - 3) nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00120703/8 w zakresie działek gruntu numer 25/5 obszaru 0.0021ha i numer 25/6 obszaru 0.7980ha oraz nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr GD1G/00243821/9 stanowiącą działkę gruntu numer 25/7 obszaru 2,0135ha;
  - 4) nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr GD1G/00243817/8 stanowiącej działki gruntu nr 27/1 obszaru 0.0492ha,
- w stanie wolnym od wszelkich praw i zobowiązań na rzecz osób trzecich, innych niż ujawnione w dniu podpisania umowy przedwstępnej, za ceny:
- a) w odniesieniu do nieruchomości opisanych w punktach 1) – 3) powyżej za cenę po 225,00 zł netto za jeden metr kwadratowy każdej z opisanych tam nieruchomości.
  - b) w odniesieniu do nieruchomości opisanej w punkcie 4) powyżej za cenę po 130,00zł netto za jeden metr kwadratowy opisanej tam nieruchomości.

Przedmiotowe działki częściowo objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym dnia 29 marca 2007 roku Uchwałą nr VIII/139/07 Rady Miasta Gdańska (Dz. U. Woj. Pom. Nr 107, poz. 1734 z dnia 13 czerwca 2007 roku); symbol planu 2314, zgodnie z którym: działka nr 25/6 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 010-31; działka nr 25/5 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 009-31; działka nr 27/1 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 016-82 ulica zbiorcza Z – projektowana ulica tzw. „Nowa Stężycka”, odcinek ulicy Stężyckiej; działka nr 27/6 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 010-31, działka nr 27/7 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 009-31, działka nr 29/2 znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 009-31, działka nr 28 w niewielkiej części znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 009-31, zaś w pozostałej części nie jest objęta planem miejscowym; dla terenu, na którym położone są działki oznaczone numerami 25/7 i 27/8 brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Strony ustaliły, że cena zakupu powyżej opisanych nieruchomości gruntowych łącznie wynosić będzie 21.782.085 zł a płatność ceny ma być dokonana w następujący sposób: pierwsza płatność w kwocie 2.000.000,00 zł nastąpiła w dniu zawarcia opisywanej w niniejszym raporcie umowy przedwstępnej przy czym kwota ta stanowi zadatek; pozostała część ceny zostanie zapłacona w dwóch ratach: (i) pierwsza rata w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w kwocie 9.000.000,00 zł (ii) druga rata w kwocie 10.783.085,00 zł w terminie do dziesięciu miesięcy od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Jako zabezpieczenie płatności reszty cen tj.

ostatniej (drugiej) raty mają zostać ustanowione w akcie notarialnym dokumentującym zawarcie umowy przyrzeczonej (umowy sprzedaży przedmiotowych działek), na rzecz każdego z wierzycieli, hipoteki na zabezpieczenie zapłaty tych kwot wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania, w kwotach odpowiadających 150% kwot pozostałych do zapłaty, przy czym hipoteki zostaną ustanowione z równym pierwszeństwem, na nieruchomości, która utworzą działki o numerach 28, 25/7 i 27/8.

Sprzedający w treści umowy przedwstępnej wyrazili zgodę na dysponowanie przez INPRO S.A. powyższymi nieruchomościami na cele budowlane.

Na rzecz INPRO S.A. zastrzeżono prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w terminie do dnia wyznaczonego jako ostatni dzień do zawarcia umowy przyrzeczonej, bez obowiązku zapłaty odstępnego, w przypadku nie uzyskania (pomimo wystąpienia o nią przez Spółkę INPRO S.A.) ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy odnoszącej się do części przedmiotowego terenu, który obecnie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie której Spółka będzie mogła na nieruchomościach, po ich nabyciu, realizować przedsięwzięcie deweloperskie o następujących parametrach: zabudowa wielorodzinna mieszkaniowa o minimalnej intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych 0,7, maksymalny obszar powierzchni czynnej biologicznie 70%, minimalna powierzchnia zabudowy 20%, minimalna wysokość zabudowy 13,0m liczona zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 Nr 75 poz. 690 ze zm.). Przez nie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy o parametrach powyżej wskazanych Strony uznały także odmowę wydania decyzji o warunkach zabudowy o parametrach powyżej podanych jak i uzyskanie decyzji o warunkach odmiennych od warunków określonych powyżej albo odmowę wydania warunków zabudowy dla tych nieruchomości albo zawieszenie postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy na podstawie art. 62 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Strony postanowiły, że w wypadku wykonania przez Spółkę prawa odstąpienia od umowy z przyczyn powyżej opisanych przyszedł Sprzedający zwrócić INPRO S.A. kwoty otrzymanych zadatków.

W razie niewykonania umowy przedwstępnej łącznie przez wszystkich przyszłych Sprzedających, INPRO S.A. może żądać od każdego z nich zwrotu kwoty dwukrotnie wyższej niż otrzymany przez niego zadatek

W przypadku, gdy w wyznaczonym przez strony miejscu i czasie nie będzie możliwe zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ze względu na niestawiennictwo choćby jednego z przyszłych Sprzedających bądź jego pełnomocnika, Spółka nie będzie zobowiązana do nabycia pozostałych nieruchomości i będzie uprawniona do odstąpienia od umowy przedwstępnej i otrzymania zwrotu wpłaconych w związku z zawarciem tej umowy kwot zadatków, w ten sposób, że prawo żądania zwrotu zadatku i to w czterokrotnej wysokości przysługiwać będzie Spółce jedynie w stosunku do tego przyszłego Sprzedającego który uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej lub umowy przedwstępnej nie wykonał, a w stosunku do pozostałych Sprzedających INPRO S.A. będzie przysługiwało prawo żądania zwrotu zapłaconych kwot w ich wysokości nominalnej.

W wypadku niewykonania umowy przedwstępnej przez INPRO S.A. albo odstąpienia od umowy przez INPRO S.A. bez podawania przyczyny - do czego INPRO S.A. ma prawo do dnia wyznaczonego jako ostateczny dzień na zawarcie umowy przyrzeczonej - przyszedł Sprzedający zatrzymają otrzymane kwoty zadatków.

Brak w umowie postanowień dotyczących innych niż wskazane powyżej kar umownych, których maksymalna wysokość może przekroczyć równowartość co najmniej 10 % wartości tej umowy lub co najmniej wyrażoną w złotych równowartość kwoty 200.000 euro, według średniego kursu ogłoszonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski, obowiązującego na dzień zawarcia tej umowy.

Na zawarcie opisanej w niniejszym raporcie umowy przedwstępnej oraz na zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia powyżej opisanych nieruchomości zgodę wyraziła Rada Nadzorcza Spółki INPRO S.A. na mocy uchwały z dnia 30 grudnia 2014 zmienionej uchwałą z dnia 27 stycznia 2015 roku o czym Spółka informowała w raporcie poufnym nr 8/2014/P z dnia 30.12.2014 oraz nr 1/2015/P z dnia 27.01.2015.

Kryterium uznania umowy zawartej z osobami fizycznymi za znaczącą jest wartość brutto przedmiotu umowy, która przekracza 10% wartości kapitałów własnych Spółki. W okresie ostatnich 12 miesięcy Spółka nie zawierała z tymi osobami umów innych niż opisane w niniejszym raporcie bieżącym.

Podstawa prawna: § 5 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.