



KWIATKOWSKI
STEEL CONSTRUCTIONS

Memorandum Informacyjne

**KWIATKOWSKI SP. Z O.O.
z siedzibą w Lwówku**

Według stanu na dzień 23.01.2020r.

Memorandum Informacyjne opracowane
przez DGA Centrum Sanacji Firm S.A.
Zarządcę w postępowaniu sanacyjnym
Kwiatkowski Sp. z o.o. w restrukturyzacji

Poznań, 23.01.2020r.

Spis treści

Informacje o Memorandum.....	3
1. Podstawowe informacje.....	4
a) Informacje o Spółce Kwiatkowski Sp. z o.o.....	4
b) Składniki majątku Spółki	4
2. Szczegółowe informacje o składnikach majątku Spółki	5
a) Informacje o nieruchomościach stanowiących siedzibę Spółki.....	5
b) Informacje o nieruchomości w Grońsku.....	16
c) Informacje o nieruchomości w Grońsku.....	17
d) Informacje o nieruchomości w Pniewach.....	19
e) Informacje o nieruchomości w Pniewach, Chełmno-Jakubowo.....	21
f) Informacje o nieruchomości w Grońsku	22
Podsumowanie	24

Informacje o Memorandum

1. Zarządca w postępowaniu sanacyjnym Kwiatkowski Sp. z o.o. w restrukturyzacji (dalej: Spółka) zaprasza zainteresowane Podmioty do zgłaszania zainteresowania nabyciem lub długoterminową dzierżawą nieruchomości stanowiących składniki majątku Spółki.
2. Wyłącznym celem niniejszego Memorandum jest dostarczenie informacji dla potencjalnych nabywców lub dzierżawców.
3. Memorandum zostało przygotowane w oparciu o dane, dokumenty i informacje dostarczone przez Spółkę Kwiatkowski Sp. z o.o. w restrukturyzacji, o ile w treści niniejszego Memorandum nie zaznaczono inaczej.
4. Prawa autorskie do niniejszego Memorandum przysługują DGA Centrum Sanacji Firm S.A. (DGA CSF). Memorandum nie może być kopiowane, ani rozpowszechniane bez zgody DGA CSF.
5. Zarządca uzgodni z Sędzią-Komisarz wynagrodzenie dla profesjonalnych biur nieruchomości za pozyskanie podmiotów zainteresowanych nabyciem lub długoterminową dzierżawą składników majątku Spółki. Będzie obowiązywać jedna formuła wynagrodzenia.
6. Podmioty i osoby zainteresowane zakupem lub długoterminową dzierżawą nieruchomości stanowiących własność Kwiatkowski Sp. z o.o. w restrukturyzacji proszone są o kontakt z Zarządcą:

DGA Centrum Sanacji Firm S.A.

ul. Towarowa 37/ III p.

61-896 Poznań

GSM: +48 601 550 549

tel.: 61 643 51 00

email: kwiatkowski@sanacjafirm.pl

Serdecznie zapraszamy do odwiedzania witryny:

www.kwiatmetal.pl

1. Podstawowe informacje

a) informacje o Spółce KWIATKOWSKI Sp. z o.o.

Firma	Kwiatkowski Sp. z o.o.
Adres:	Lwówek, ul. Nowotomyska 39
Gmina:	Lwówek – miejsko-wiejska
Powiat:	Nowotomyski
Województwo:	Wielkopolskie
NIP	7881890396
KRS	0000220224
REGON	634644057
Zarządca	DGA Centrum Sanacji Firm S.A.

b) Składniki majątku Spółki

Na składniki majątku Spółki składają się:

1. Nieruchomości fabryczne o powierzchni 2,6788 ha z 5 halami, zlokalizowana w Lwówku przy ul. Nowotomyskiej 39
Zarządca jest zainteresowany zbyciem poszczególnych hal, placów lub ich długotrwałą dzierżawą. Teren jest ogrodzony z całodobową ochroną.
2. Działka gruntu o powierzchni 2,6564 ha położona w okolicy miejscowości Grońsko; przeznaczenie wg SUIKZP: tereny rolno-przemysłowe.
3. Działka gruntu o powierzchni 3,5300 ha położona w okolicy miejscowości Grońsko; przeznaczenie wg SUIKZP: tereny rolno-przemysłowe.
4. Działka gruntu o powierzchni 5,0541 ha położona w okolicy miejscowości Pniewy, przeznaczenie wg MPZP: działalność gospodarcza (G).
5. Działka gruntu o powierzchni 5,4398 ha położona w okolicy miejscowości Pniewy; przeznaczenie wg MPZP: działalność gospodarcza (G).
6. Działka gruntu o powierzchni 0,8200 ha położona w okolicy wsi Grońsko; przeznaczenie wg SUIKZP: tereny rolno-przemysłowe.

2. Szczegółowe informacje o składnikach majątku Spółki

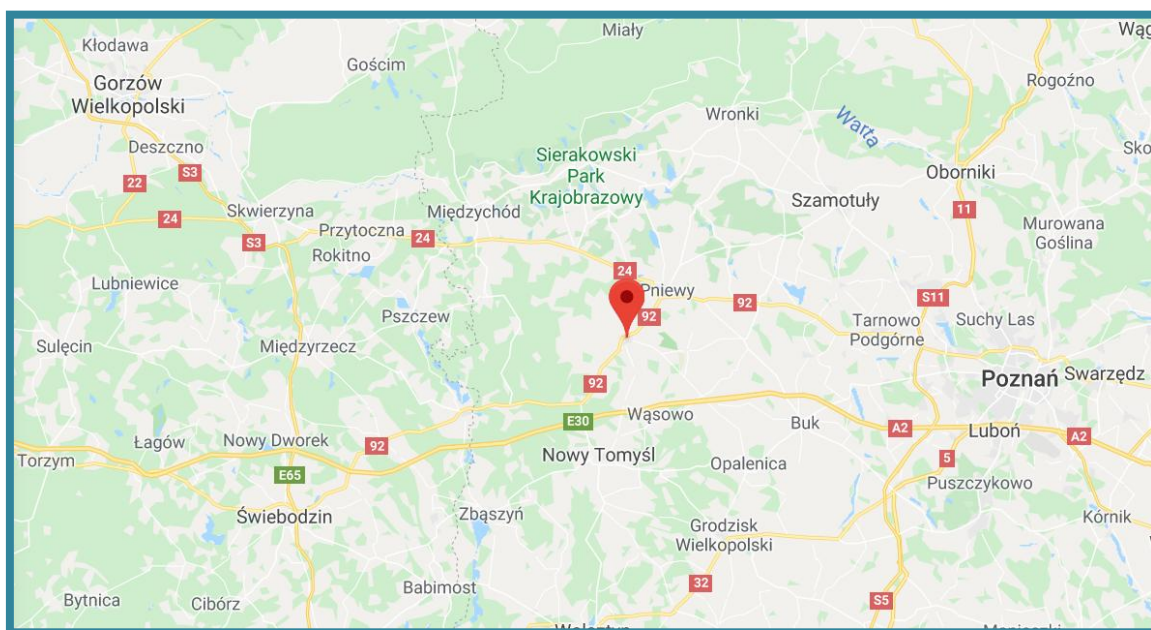
a) Informacje o nieruchomościach stanowiących siedzibę Spółki

Adres:	Lwówek, ul. Nowotomska 39
Gmina:	Lwówek – miejsko-wiejska
Powiat:	Nowotomyski
Województwo:	Wielkopolskie
Charakter nieruchomości:	Nieruchomości fabryczne o łącznej powierzchni 2,6788 ha z 5 halami; teren ogrodzony; całodobowa ochrona
Zakres oferty:	Zbycie poszczególnych hal, placów lub ich długotrwała dzierżawa
Nr Księgi Wieczystej:	a) PO1N/ 00018673/9 b) PO1N/ 00021597/6 c) PO1N/ 00014357/0
Nr ewidencyjny działki:	a) 910/15, 910/20 b) 910/9, 910/16, 910/17 c) 910/2, 910/21
Obręb:	Lwówek 301502_4.0001
Powierzchnia:	2.6788 ha
Przeznaczenie z MPZP:	Brak MPZP
Przeznaczenie działek w SUiKZP:	910/15 – użytki rolne zabudowane 910/20 – BI – inne tereny zabudowane 910/9 - BI – inne tereny zabudowane 910/16 - BI – inne tereny zabudowane 910/17 - BI – inne tereny zabudowane 910/2 – BI – inne tereny zabudowane 910/21 – BI – inne tereny zabudowane

Położenie nieruchomości

Lwówek to miasto w województwie wielkopolskim, w powiecie nowotomyskim, siedziba gminy miejsko-wiejskiej Lwówek, położone ok. 16 km. od Nowego Tomyśla i ok. 60 km. od Poznania. Zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Warszawie, miasto liczyło 2939 mieszkańców (2009r.). Przez gminę Lwówek przebiega z płn. wsch. na pld. zach. droga krajowa nr 92 wiodąca z Warszawy przez Poznań do Berlina (w odległości 12 km mieści się węzeł autostrady A2). **Doskonała lokalizacja nieruchomości podnosi ich atrakcyjność.**

Nieruchomości, stanowiące własność Spółki Kwiatkowski zlokalizowane są w południowej części miejscowości, przy ul. Nowotomyskiej (która w odległości 100 metrów łączy się z obwodnicą miasta prowadzącą z Pniew w kierunku Nowego Tomyśla). Najbliższe otoczenie stanowią nieruchomości o charakterze produkcyjno-magazynowym, tereny niezabudowane oraz w dalszej odległości zabudowa jednorodzinna. Centrum Lwówka znajduje się w odległości 1,5 km.



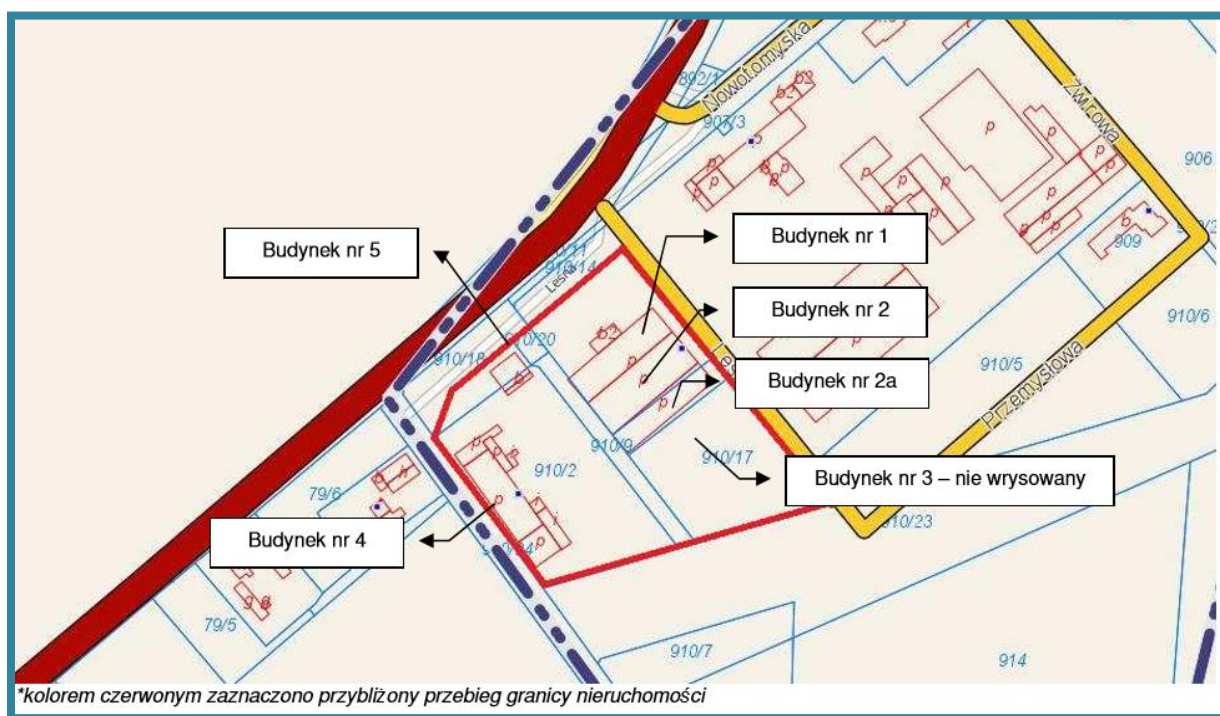
Rysunek 1 - Położenie Lwówka

Sposób użytkowania i zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomości gruntowe zabudowane stanowiące siedzibę Spółki Kwiatkowski składają się z działek nr 910/2, 910/21, 910/9, 910/15, 910/16, 910/17, 910/20 o łącznej powierzchni 2.6788 ha, posiadają regularny kształt (zbliżony do trapezu) oraz

płaskie ukształtowanie. Całość terenu ogrodzona jest przesłami prefabrykowanymi na słupach betonowych. Przesuwna brama wjazdowa wykonana została w konstrukcji stalowej. Część niezabudowana, stanowiąca place manewrowo-składowe oraz miejsca postojowe przed budynkami biurowymi, utwardzona została kostką betonową typu pozbruk na podsypce piaskowej oraz płytami betonowymi. Przy frontowej granicy działki mieści się otwarty zbiornik przeciwpożarowy o wymiarach 14/30m i głębokości czynnej 2,0 m. Do ziornika doprowadzono sieć hydrantową. Przy północnym narożniku budynku nr 1 znajduje się waga samochodowa. Utwardzona część nieruchomości pomiędzy budynkami nr 2, 2a oraz nr 4, o łącznej powierzchni ok. 2500 m², może służyć jako plac składowy.

Działka jest uzbrojona w sieci: wodociągową, kanalizacyjną (miejską), energetyczną oraz kanalizacyjną deszczową.



Rysunek 2 – Działki nr 910/2, 910/21, 910/9, 910/15, 910/16, 910/17, 910/20

Na nieruchomościach mieszczą się następujące zabudowania:

a) **Nr 1 – budynek produkcyjny z częścią administracyjną:**

- powierzchnia użytkowa: 1432,8 m² (w tym powierzchnia biurowa: 376,30 m², powierzchnia magazynowa: 1056,50 m²)
- powierzchnia zabudowy: 1381,50 m²
- liczba kondygnacji: 1 (w części frontowej dwukondygnacyjny budynek biurowo-socjalny)
- rok budowy: 2003, konstrukcja tradycyjna, niepodpiwniczony
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. – piec olejowy (budynek biurowo-socjalny), piec mieszczący się w budynku nr 2 (budynek magazynowo-produkcyjny)
- posadzki: płytki ceramiczne (budynek biurowo-socjalny), posadzka betonowa, przemysłowa (budynek magazynowo-produkcyjny)
- 2 żurawie (2x500 kg)
- oświetlenie: żarówkowo-jarzeniowe



Rysunek 3 – budynek nr 1 (część biurowo-socjalna)



Rysunek 4 – budynek nr 1 (część produkcyjno-magazynowa)

b) Nr 2 – hala produkcyjna:

- powierzchnia użytkowa: 1548,30 m²
- powierzchnia zabudowy: 1585,20 m²
- liczba kondygnacji: 1
- rok budowy: 2007, budynek jednoprzestrzenny, niepodpiwniczony
- 4 suwnice (5t)
- oświetlenie: żarówkowo-jarzeniowe
- świetliki na środku dachu na całej długości
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. – piec olejowy (nagrzewnice)
- posadzki: płytki ceramiczne, malowane farbami emulsyjnymi (część socjalna), posadzka betonowa, przemysłowa (część produkcyjna)



Rysunek 5 – budynek nr 2 (widok z zewnątrz)



Rysunek 6 – budynek nr 2 (widok wewnątrz)

c) Nr 2a – hala produkcyjna:

- powierzchnia użytkowa: 942,10 m²
- powierzchnia zabudowy: 966,90 m²
- liczba kondygnacji: 1
- rok budowy: 2009, budynek jednoprzestrzenny, niepodpiwniczony
- 3 suwnice (8t)
- oświetlenie: żarówkowo-jarzeniowe
- funkcjonalnie połączony z budynkiem 2
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. – piec olejowy (nagrzewnice)
- posadzki: betonowe, przemysłowe



Rysunek 7 – budynek nr 2a (widok z zewnątrz)



Rysunek 8 – budynek nr 2a (widok wewnątrz)

d) Nr 3 – budynek produkcyjny z częścią socjalno – biurową:

- powierzchnia użytkowa: 2821,65 m² (w tym powierzchnia produkcyjno-magazynowa: 2452,47 m², powierzchnia biurowa: 369,18 m²)
- powierzchnia zabudowy: 3064,3 m²
- wysokość hali: 12,90 m
- liczba kondygnacji: 1
- budowa została zakończona, jednak nie przeprowadzono wszystkich prac formalnych związanych z zakończeniem inwestycji, jednonawowa hala produkcyjna z dobudowanymi (od frontu) budynkami magazynowymi i biurowym zapleczem socjalnym
- oświetlenie: żarówkowo-jarzeniowe
- świetliki na środku dachu na całej długości
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. – piec na paliwo stałe, klimatyzacyjna, teletechniczna
- posadzki: płytki ceramiczne (część biurowo-socjalna), posadzka betonowa, przemysłowa (część magazynowo-produkcyjna)



Rysunek 9 – budynek nr 3 (widok z zewnątrz)



Rysunek 10 – budynek nr 3 (widok wewnątrz)

e) Nr 4 – budynek produkcji przyczep:

- powierzchnia użytkowa: 1283,3 m²
- powierzchnia zabudowy: 1420,40 m²
- liczba kondygnacji: 1
- budynek produkcyjny z zapleczem socjalnym (stołówka, szatnie, sanitariaty), niepodpiwniczony, wybudowany w konstrukcji tradycyjnej
- 4 żurawie (2x500 kg, 2x1000 kg)
- oświetlenie: żarówkowo-jarzeniowe
- rząd okien na jednej ścianie
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. – piec na paliwo stałe
- posadzki: betonowe, przemysłowe; płytki ceramiczne (w sanitariatach)



Rysunek 11 – budynek nr 4 (widok z zewnątrz)



Rysunek 12 – budynek nr 4 (widok wewnątrz)

f) Nr 5 – budynek biurowy:

- powierzchnia użytkowa: 251,5 m²
- powierzchnia zabudowy: 283,60 m²
- liczba kondygnacji: 1
- budynek niepodpiwniczony, w ostatnich latach przeszedł szereg prac remontowo-modernizacyjnych
- instalacje: elektryczna, wodociągowa, kanalizacyjna, c.o. – piec na paliwo stałe, klimatyzacyjna
- posadzki: płytki ceramiczne



Rysunek 13 – budynek nr 5 (widok z zewnątrz)



Rysunek 14 – budynek nr 5 (widok wewnątrz)

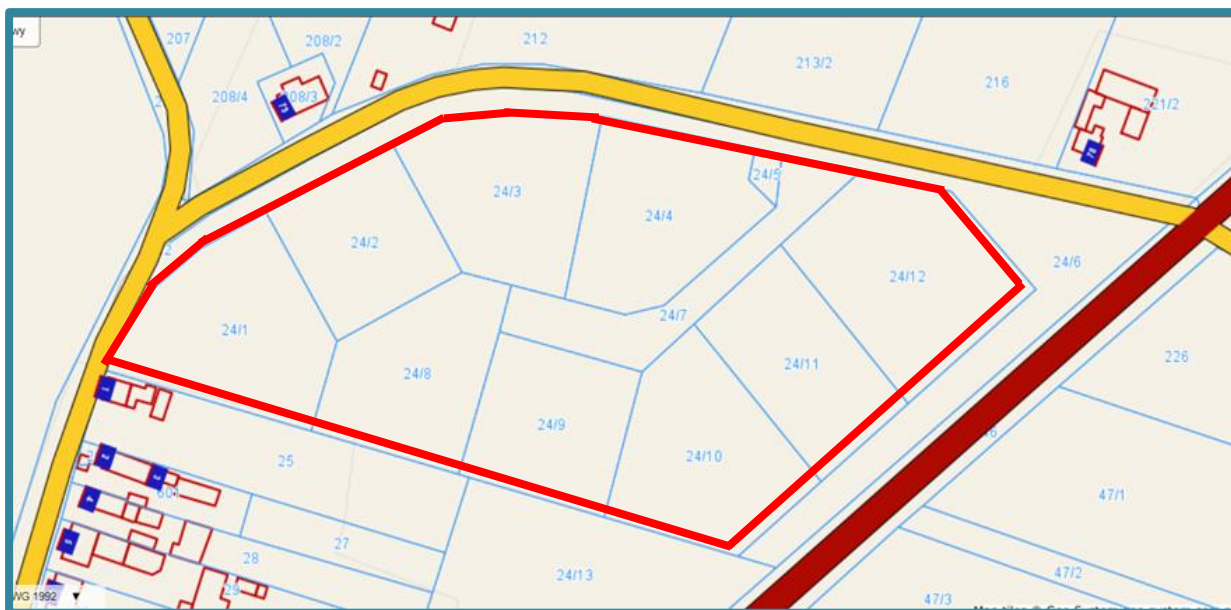
b) Informacje o nieruchomości w Grońsku

Adres:	Grońsko
Gmina:	Lwówek
Powiat:	Nowotomyski
Województwo:	Wielkopolskie
Nr Księgi Wieczystej:	PO1N/00034244/1
Nr ewidencyjny działki:	24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12
Obręb:	
Powierzchnia:	2,6546 ha
Przeznaczenie z MPZP:	Brak MPZP
Przeznaczenie w SUIKZP:	Tereny rolno-przemysłowe

Położenie nieruchomości

Grońsko położone jest przy drodze krajowej nr 92, w odległości 4 km w kierunku południowym od Lwówka oraz 16 km w kierunku północnym od Nowego Tomyśla.

Nieruchomość położona jest po północnej stronie drogi krajowej nr 92, prowadzącej z Pniew w kierunku Nowego Tomyśla. W Odległości 9 km mieści się węzeł autostrady A2. Bezpośredni dojazd zapewnia droga gruntowa o niskim, lokalnym natężeniu ruchu. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.



Rysunek 15 – Działki nr 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12

Sposób użytkowania i zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca pole inwestycyjne, w skład której wchodzi działki nr 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 24/7, 24/8, 24/9, 24/10, 24/11, 24/12 o łącznej powierzchni 2,6546 ha. Nieruchomość ma kształt nieregularny zbliżony do trapezu i płaskie ukształtowanie terenu. Działki są nieogrodzone, porośnięte zbożem. Kształt działek oraz usytuowanie wzdłuż wydzielonej drogi wewnętrznej zwiększa potencjał ekonomiczny nieruchomości.

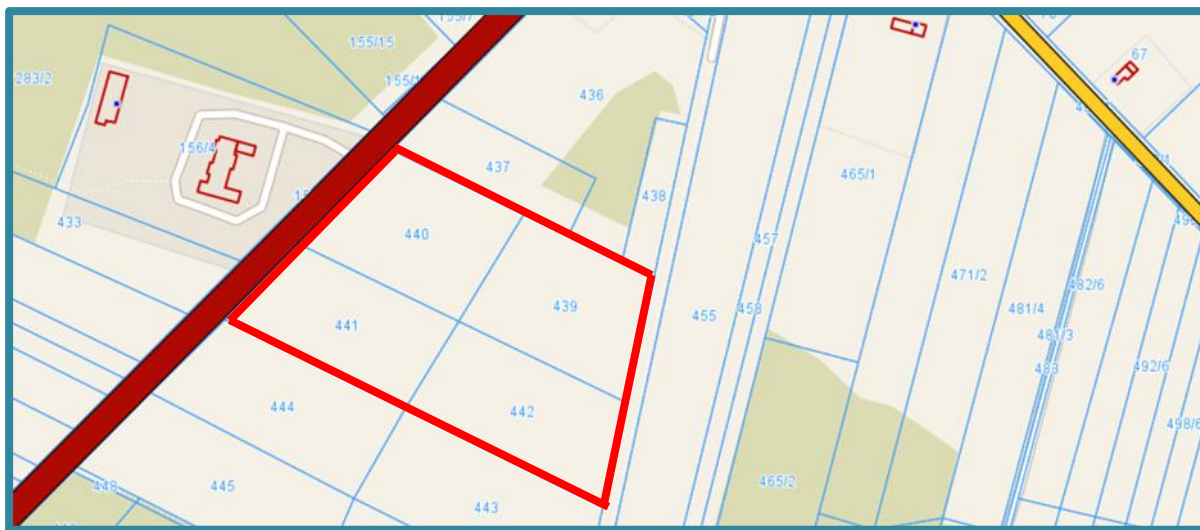
c) Informacje o nieruchomości w Grońsku

Adres:	Grońsko
Gmina:	Lwówek
Powiat:	Nowotomyski
Województwo:	Wielkopolskie
Nr Księgi Wieczystej:	PO1N/00038483/6
Nr ewidencyjny działki:	439, 440, 441, 442
Obręb:	
Powierzchnia:	3,5300 ha
Przeznaczenie z MPZP:	Brak MPZP
Przeznaczenie w SUiKZP:	tereny rolno-przemysłowe

Położenie nieruchomości

Grońsko położone jest przy drodze krajowej nr 92, w odległości 4 km w kierunku południowym od Lwówka oraz 16 km w kierunku północnym od Nowego Tomyśla.

Nieruchomość położona jest po południowej stronie drogi krajowej nr 92, prowadzącej z Pniew w kierunku Nowego Tomyśla. W odległości 8 km mieści się węzeł autostrady A2. Bezpośredni dojazd zapewnia droga gruntowa o niskim, lokalnym natężeniu ruchu. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa przemysłowa, tereny niezabudowane oraz tereny leśne.



Rysunek 16 – Działki nr 439, 440, 441, 442

Sposób użytkowania i zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca pole inwestycyjne, w skład której wchodzi działki nr 439, 440, 441, 442 o łącznej powierzchni 3,5300 ha. Nieruchomość ma kształt regularny zbliżony do trapezu i płaskie ukształtowanie terenu. Działki są nieogrodzone, zaorane.

d) Informacje o nieruchomości w Pniewach

Adres:	Pniewy – miasto, powiat szamotulski
Gmina:	Pniewy
Powiat:	Szamotulski
Województwo:	Wielkopolskie
Nr Księgi Wieczystej:	PO1A/ 00051682/5
Nr ewidencyjny działki:	1904
Obręb:	
Powierzchnia:	5,0541 ha
Przeznaczenie z MPZP:	Działalność gospodarcza (G)

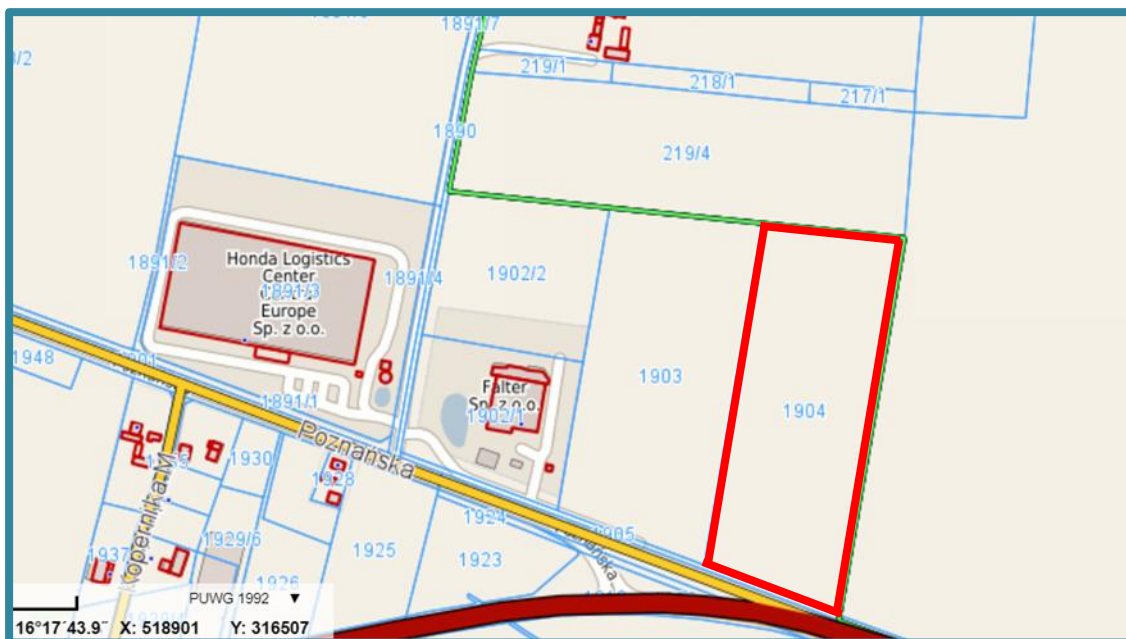
Położenie nieruchomości

Pniewy to gmina miejsko-wiejska położona w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim. Miasto Pniewy położone jest na przecięciu ważnych szlaków:

- droga krajowa nr 92 (Rzepin-Łowicz)
- droga krajowa nr 24 (Rudnica-Pniewy)
- droga wojewódzka nr 187 (Pniewy-Murowana Goślina)

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 31 grudnia 2014 miasto liczyło 7982 mieszkańców.

Nieruchomość jest dobrze wyeksponowana od strony przechodzącej w jej bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 92. Otoczenie stanowi zabudowa produkcyjno-magazynowa, rozproszona zabudowa mieszkaniowa oraz pola uprawne.



Rysunek 17 – Działka nr 1904

Sposób użytkowania i zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, składająca się z działki nr 1904 o powierzchni 5,0541 ha, Teren o regularnym, trapezowym kształcie oraz płaskim ukształtowaniu terenu. Działka nieogrodzona. Przez południową część gruntu przechodzi gazociąg tranzytowy wysokiego ciśnienia g1400, w związku z czym na nieruchomości występuje pas ograniczonego użytkowania wpływający na możliwość zabudowy.

Uzbrojenie w zasięgu stanowi sieć: energetyczna, wodna, kanalizacyjna i gazowa.

e) Informacje o nieruchomości w Pniewach, Chełmno-Jakubowo

Adres:	Obręb Chełmno-Jakubowo, Gmina Pniewy, powiat szamotulski
Gmina:	Pniewy
Powiat:	Szamotulski
Województwo:	Wielkopolskie
Nr Księgi Wieczystej:	P01A/ 00051683/2
Nr ewidencyjny działki:	219/4
Obręb:	
Powierzchnia:	5,4398 ha
Przeznaczenie z MPZP:	Działalność gospodarcza (G)

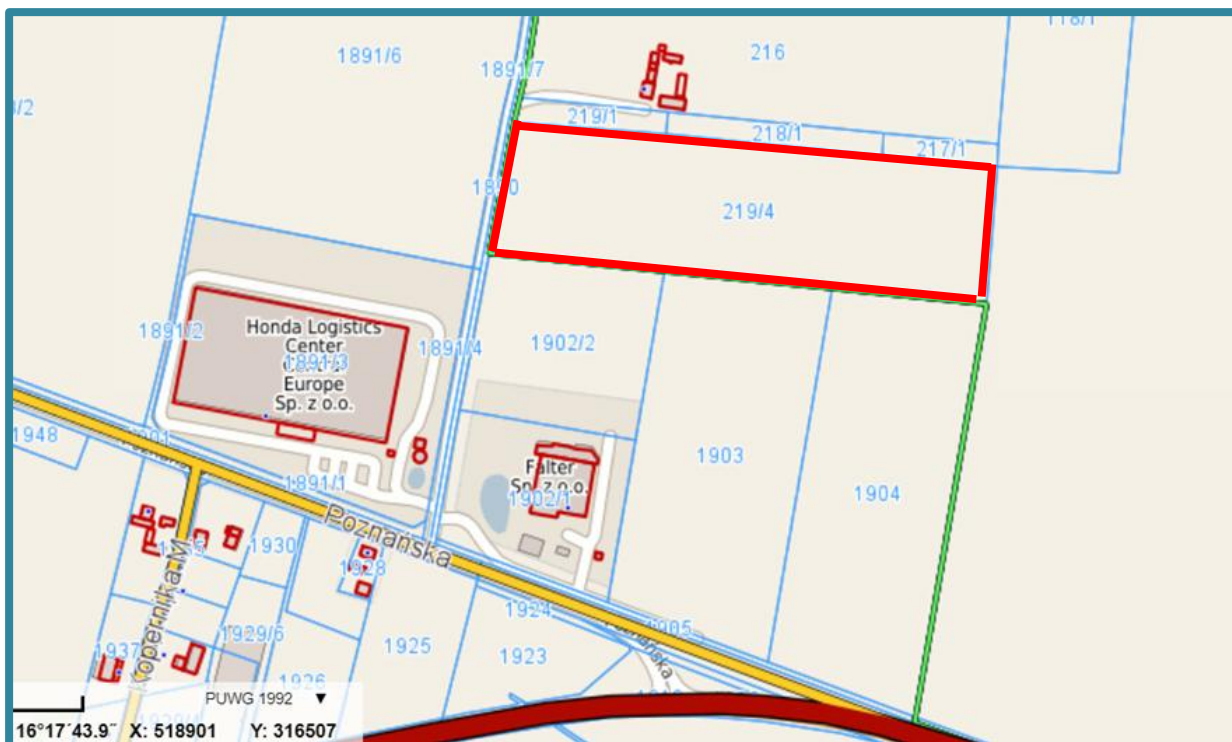
Położenie nieruchomości

Pniewy to gmina miejsko-wiejska położona w województwie wielkopolskim, w powiecie szamotulskim. Miasto Pniewy położone jest na przecięciu ważnych szlaków:

- droga krajowa nr 92 (Rzepin-Łowicz)
- droga krajowa nr 24 (Rudnica-Pniewy)
- droga wojewódzka nr 187 (Pniewy-Murowana Goślina)

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z 31 grudnia 2014 miasto liczyło 7982 mieszkańców.

Nieruchomość położona jest przy drodze utwardzonej kostką betonową, w odległości 100 metrów od ul. Poznańskiej (prowadzącej do centrum Pniew) oraz drogi krajowej nr 92. Otoczenie stanowi zabudowa produkcyjno-magazynowa, rozproszona zabudowa mieszkaniowa oraz pola uprawne.



Rysunek 18 – Działka nr 219/4

Sposób użytkowania i zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, składająca się z działki nr 219/4 o powierzchni 5,4398 ha. Teren o regularnym, trapezowym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Działka nieogrodzona. W poprzek nieruchomości przechodzi napowietrzna linia energetyczna średniego napięcia.

Uzbrojenie w zasięgu stanowi sieć: energetyczna, wodna, kanalizacyjna i gazowa.

f) Informacje o nieruchomości w Grońsku

Adres:	Grońsko gmina Lwówek
Gmina:	Lwówek
Powiat:	nowotomyski
Województwo:	wielkopolskie
Nr Księgi Wieczystej:	PO1N/ 00009423/6
Nr ewidencyjny działki:	444
Obręb:	
Powierzchnia:	0,8200 ha
Przeznaczenie z MPZP:	Brak MPZP
Przeznaczenie w SUiKZP:	Tereny rolno-przemysłowe

Położenie nieruchomości

Nieruchomość położona jest po południowej stronie drogi krajowej nr 92, prowadzącej z Pniew w kierunku Nowego Tomysła, w odległości 8 km od węzła autostrady A2. Bezpośredni dojazd stanowi droga gruntowa o niskim, lokalnym natężeniu ruchu. Najbliższe otoczenie stanowi zabudowa przemysłowa, tereny niezabudowane oraz tereny leśne.



Sposób użytkowania i zagospodarowanie nieruchomości

Nieruchomość gruntowa, niezabudowana, składająca się z działki nr 444 o powierzchni 0,8200 ha. Teren o regularnym, trapezowym kształcie i płaskim ukształtowaniu terenu. Działka nieogrodzona, zaorana.

Uzbrojenie w zasięgu stanowi sieć: energetyczna oraz wodna.

Podsumowanie

.....

.....

.....

Uprzejmię proszę o przedłożenie propozycji w terminie wskazanym w liście przewodnim.

Serdecznie zapraszam do podjęcia rozmów,

Andrzej Głowacki

tel: + 48 601 770 846

Zarządca

mail: kwiatkowski@sanacjafirm.pl

Paulina Mielczarek

tel: + 48 601 550 549