

ANEKS NUMER 2 *Na/m Fm 2882/06*

DO

UMOWY NR GKM.IV/3420-130/Fn2882/06

z dnia 22 sierpnia 2006 roku

zawarty w Poznaniu w dniu 24 marca 2011 r. pomiędzy:

**Miastem Poznań**, z siedzibą przy placu Kolegiackim 17 w Poznaniu, reprezentowanym przez:

- 1) **Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania - Mirosława Kruszyńskiego**, oraz
- 2) **Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania - Jerzego Stępnia**,

zwanym w dalszej części umowy „**Miastem**”,

a

Spółką: **Centrum Łacina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (00-867) przy ul. Jana Pawła II 27, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy – KRS pod numerem 136404, kapitał zakładowy 200.000,00 zł, NIP: 5342212417, REGON: 015281266, reprezentowaną przez pełnomocnika:

**Macieja Wróblewskiego** – na podstawie pełnomocnictwa z dnia 4 listopada 2010 roku, który zapewnia, iż udzielone mu pełnomocnictwo nie zostało odwołane, ani nie wygasło z innych przyczyn i że nadal jest władny reprezentować powołaną Spółkę przy dokonywaniu niniejszej czynności,

zwaną w dalszej części umowy „**Inwestorem**”,

w dalszej części umowy zwanymi łącznie „**Stronami**”.

#### [Preambuła]

Zważywszy, iż:

- 1) Inwestor zamierza w Poznaniu wybudować Centrum Wielofunkcyjne Łacina, zwane dalej „*Centrum Łacina*”, dla realizacji, którego niezbędne jest dokonanie rozbudowy, przebudowy i modernizacji układu drogowego, systemu infrastruktury technicznej oraz systemu infrastruktury rozdzielczej wodno-kanalizacyjnej, a Miasto zamierza realizować równolegle przewidziane przez siebie inwestycje;

- 2) dnia 22 sierpnia 2006 r. Strony zawarły umowę nr **GKM.IV/3420-130/Fn2882/06** (dalej: „Umowa”) mającą na celu ustalenie zakresu współpracy i świadczeń Stron przy rozbudowie, przebudowie i modernizacji układu drogowego, zwanych „Inwestycjami Drogowymi”, systemu infrastruktury technicznej, zwanych „Inwestycjami Infrastruktury Technicznej”, systemu rozdzielczej infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, zwanego „Rozdzielczą Infrastrukturą Wodno-Kanalizacyjną” oraz placów i pasaży pieszych, zwanych „Placami i Pasażami”, związanych z budową przez Inwestora wielofunkcyjnego Centrum Łacina, w rejonie ulic Jana Pawła II, Krzywoustego, śladu ul. Katowickiej oraz linii tramwajowej biegnącej do osiedla Tysiąclecia w Poznaniu;
- 3) Umowa została przez Strony zmieniona Aneksiem numer 1 do Umowy z dnia 9 kwietnia 2009 r., w którym Strony m.in. postanowiły, iż umowa pomiędzy Inwestorem a Zarządem Dróg Miejskich, o której mowa w § 2 ust. 7 Umowy, zostanie zawarta w ciągu 42 miesięcy od dnia podpisania Umowy, natomiast zasady, o których mowa w § 5 ust. 3 Umowy, zostaną przez Strony ustalone do dnia 31 marca 2010 r.;
- 4) W dniu 9 kwietnia 2009 r. Strony zawarły Porozumienie (zmienione Aneksiem nr 1, nr 2, nr 3 oraz nr 4) regulujące m. in. zasady zamiany gruntów leżących w obrębie MPZP w wyniku, której Strony uregulują stan własności gruntów w zakresie niezbędnym do realizacji planowanych przez nich inwestycji, zgodnie z zakładaną koncepcją („**Porozumienie**”). Jednocześnie z zawarciem niniejszego Aneksu nr 2, Strony zawierają Aneks nr 5 do Porozumienia, który przewiduje m. in. zawarcie pomiędzy nimi, po ostatecznym ustaleniu wartości przedmiotowych gruntów, przedwstępnej umowy zamiany („**Przedwstępna Umowa Zamiany**”), a w jej wykonaniu, wyłącznie na wezwanie Inwestora, ostatecznej umowy zamiany („**Ostateczna Umowa Zamiany**”).
- 5) wolą i zamiarem Stron jest utrzymanie współpracy i świadczeń Stron ustalonych w Umowie, z uwzględnieniem modyfikacji wynikających z postanowień niniejszego Aneksu w tym, co do zakresu zabezpieczenia wykonania obowiązków nałożonych Umową na Inwestora a także dostosowujących Umowę do procedury zamiany gruntów zmienionej przez Aneks nr 5 do Porozumienia.

**Strony postanowiły zmienić Umowę, w następujący sposób:**

1. W § 1 [**Postanowienia Ogólne**], ustęp 3 otrzymuje następujące brzmienie:

3. Ustalenia Umowy określone w § 2 ust. 1-5, 8-9, § 3, § 4 ust. 1 i 2, § 5 ust. 1 i 2, § 6 ust. 1-4, § 7 ust. 1-3 oraz § 10 ust. 1 będą obowiązywać pomiędzy Stronami w przypadku zawarcia Ostatecznej Umowy Zamiany.

2. W § 1 [**Postanowienia Ogólne**], ustęp 4 zostaje zastąpiony słowami: „Jeżeli Ostateczna Umowa Zamiany nie zostanie zawarta w terminie określonym w Przedwstępnej Umowie



Zamiany, lub jeżeli dojdzie do wygaśnięcia Porozumienia przed zawarciem Przedwstępnej Umowy Zamiany, Umowa wygaśnie a Strony nie będą wnosić w stosunku do siebie wzajemnych roszczeń w związku z Umową”.

3. W § 1 [**Postanowienia Ogólne**], ustęp 5 otrzymuje następujące brzmienie:

5. Miasto udzieli Inwestorowi niezbędnych tytułów w tym tytułów do dysponowania nieruchomościami Miasta, niezbędnymi do złożenia przez Inwestora wniosku o pozwolenie na budowę Centrum Łacina (w szczególności na budowę wielofunkcyjnej galerii handlowej i parkingu), z tym zastrzeżeniem, że tytuły te wygasną z chwilą wygaśnięcia Umowy.

4. W § 2 [**Inwestycje Drogowe**], w ustępie 7 w zdaniu drugim słowa „w ciągu 42 (słownie: czterdziestu dwóch) miesięcy od dnia podpisania Umowy” zastępuje się słowami „w ciągu 4 miesięcy od dnia zawarcia Przedwstępnej Umowy Zamiany”.

5. W § 5 [**Zasady partycypacji pieniężnej Inwestora w realizacji Inwestycji Infrastruktury Technicznej**], w ustępie 3 data 31 marca 2010 r zostaje zmieniona na datę **31 października 2011 r.**

6. Dotychczasowy § 8 [**Gwarancja Bankowa**], uzyskuje następujące brzmienie:

#### **§ 8 [Zabezpieczenie zobowiązań Inwestora]**

1. Inwestor zapewnia Miasto, iż na warunkach określonych w Umowie wykona zobowiązania przewidziane w § 2 ust. 1-2, 5-6, 8-9, § 4 ust. 1, § 5 ust. 1, § 6 ust. 1-3, 6-10 § 7 ust. 1, 3 oraz § 10 ust. 1 Umowy oraz zapewnia Miasto, iż wykona zobowiązanie przyjęte przez Strony w punktach 4.5.1-4.5.2, 4.5.5 i 4.6 Porozumienia zawartego w dniu 9 kwietnia 2009 r., na warunkach w nich określonych. Ponadto Inwestor zobowiązuje się i zapewnia Miasto, iż nie dokona przeniesienia praw własności (użytkowania wieczystego) do nieruchomości usytuowanych na terenie zaplanowanego do budowy Centrum Łacina po zawarciu Ostatecznej Umowy Zamiany i przed pełnym wykonaniem Umowy na osobę trzecią bez jednoczesnego przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na tę osobę trzecią, za jej wyraźną zgodą. Zobowiązanie to nie dotyczy przeniesienia na operatora hipermarketu, który będzie zlokalizowany w Centrum Łacina, udziału we współwłasności Centrum Łacina (które to przeniesienie będzie lub nie będzie połączone ze zbyciem samodzielnego lokalu lub lokali), o ile Strony dokonają zmiany zabezpieczenia na zabezpieczenie w postaci udzielonej w trybie i na zasadach przyjętych w § 8 ust. 10 Umowy gwarancji bankowej (lub innego satysfakcjonującego Miasto instrumentu finansowego) – w takim przypadku Inwestor pozostanie jedyną stroną niniejszej Umowy.
2. W przypadku nie wykonania w określonych terminach obowiązków o charakterze niepieniężnym spośród wskazanych w ustępie powyższym pomimo zawarcia Ostatecznej Umowy Zamiany, Inwestor zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Miasta kar umownych w następującej wysokości (przy czym, każda z tych kwot będzie zmniejszona o wartość zrealizowanych przez Inwestora prac, których dotyczy poszczególna kara obliczoną na



zasadach, które zostaną określone w umowie pomiędzy Inwestorem a ZDM lub odpowiednio w innych umowach z Miastem; zmiana Umowy dotycząca umniejszenia kar umownych dla swej skuteczności wymaga w każdym przypadku przyjętego przez Strony, pisemnego protokołu potwierdzającego wykonanie określonego etapu prac oraz wartość tych prac):

- a) za niewykonanie obowiązku realizacji budowy i przebudowy ulic określonych w Umowie jako I typ partycypacji - § 2 ust. 2 lit. a w zw. z § 2 ust. 5 Umowy - **21 870 600,00 zł**
  - b) za niewykonanie obowiązku przebudowy ulic wraz z kompleksową budową układu wjazdowo-wyjazdowego określonej w Umowie jako II typ partycypacji - § 2 ust. 2 lit. b w zw. z § 2 ust. 5 Umowy - **7 556 400,00 zł,**
  - c) za niewykonanie obowiązku realizacji zadań drogowych w postaci wymiany górnej warstwy nawierzchni na całej szerokości południowej jezdni ul. Jana Pawła II i na całej szerokości obu jezdni ul. Krzywoustego wskazanych w § 2 ust. 2 lit. c w zw. z § 2 ust. 5 Umowy – **2 696 190 zł**
  - d) za niewykonanie obowiązku wykonania dokumentacji projektowej dla zadań związanych z Inwestycjami Drogowymi opisanych w Umowie jako I, II i częściowo III typ partycypacji - § 2 ust. 2 lit a, b, c w zw. z § 2 ust. 6 Umowy - **1 961 800,00 zł,**
  - e) za niewykonanie obowiązku budowy Placów i Pasaży określonego w § 6 ust. 1 Umowy wraz z realizacją obowiązków wskazanych w § 6 ust. 3 Umowy - **5 244 200,00 zł**
  - f) za niewykonanie obowiązku budowy sieci wodociągowej w ramach Rozdzielczej Infrastruktury Wodno-Kanalizacyjnej określonego w § 7 ust. 1 Umowy wraz z realizacją obowiązków wskazanych w § 7 ust. 3 Umowy w tym zakresie - **2 712 060,00 zł,**
  - g) za niewykonanie obowiązku budowy kanalizacji sanitarnej w ramach Rozdzielczej Infrastruktury Wodno-Kanalizacyjnej określonego w § 7 ust. 1 Umowy wraz z realizacją obowiązków wskazanych w § 7 ust. 3 Umowy w tym zakresie - **3 239 405,00 zł,**
  - h) za niewykonanie obowiązku powstrzymania się od dokonania przeniesienia praw własności (użytkowania wieczystego) do nieruchomości usytuowanych na terenie zaplanowanego do budowy Centrum Łacina po zawarciu Ostatecznej Umowy Zamiany i przed pełnym wykonaniem Umowy na osobę trzecią bez jednoczesnego przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na tę osobę trzecią, za jej wyraźną zgodą (z wyjątkiem zbycia udziału we współwłasności na rzecz operatora hipermarketu, o której mowa w § 8 ust. 1 powyżej z uwzględnieniem warunków dotyczących zmiany sposobu zabezpieczenia) – **91 541 798,25 zł.,** przy czym kwota ta będzie podlegać umniejszeniu o wartość zrealizowanych przez Inwestora prac, których dotyczy poszczególne kara obliczoną na zasadach, które zostaną określone w umowie pomiędzy Inwestorem a ZDM lub odpowiednio w innych umowach z Miastem.
3. W przypadku niewykonania przez Inwestora powołanych w § 8 ust. 1 Umowy obowiązków pomimo zawarcia Ostatecznej Umowy Zamiany, względnie nieprzystąpienia do ich wykonywania we właściwym uzgodnionym przez Strony terminie, Miasto będzie zobowiązane powiadomić o tym fakcie Inwestora listem poleconym, wskazując zakres



niewykonania obowiązku i udzielając rozsądnego terminu dodatkowego na jego wykonanie. Miasto nie będzie żądać zapłaty kary umownej, jeżeli Inwestor - nie później niż w terminie 7 dni od doręczenia zawiadomienia przystąpi do wykonywania obowiązku i okoliczności będą wskazywać na to, że wykona go w zastrzeżonym w tym zawiadomieniu terminie. Jeśli obowiązek mimo powyższego nie zostanie wykonany w terminie dodatkowym Miasto będzie uprawnione dochodzić kary umownej bez dodatkowych wezwań. W przypadku wystąpienia przez Miasto z żądaniem zapłaty kary umownej jej zapłata zwolni Inwestora z danego obowiązku, przy czym zapłata taka nie ogranicza ani nie wyłącza uprawnień Miasta do dochodzenia pełnego odszkodowania na zasadach ogólnych.

4. Miasto oświadcza, iż zgodnie ze wstępnym szacunkowym wyliczeniem wartość świadczeń pieniężnych Inwestora przewidzianych Umową wynosi (z uwzględnieniem aktualnej stawki podatku VAT):
  - a) dla obowiązku uczestnictwa w kosztach wykonania zadań drogowych opisanych w § 2 ust. 2 lit c w zw. z § 2 ust. 5 Umowy jako III typ partycypacji – w części realizowanej przez Miasto - **33 208 610 zł brutto**,
  - b) dla obowiązku uczestnictwa w kosztach budowy kolektora ściekowego Prawobrzeżnego II (§ 5 ust. 1 lit. a Umowy) - **2 318 000,00 zł brutto**,
  - c) dla obowiązku uczestnictwa w kosztach budowy kolektora deszczowego „Łacina” (§ 5 ust. 1 lit. a Umowy) - **4 622 500,00 zł brutto**,
  - d) dla wartości środków pieniężnych przeznaczanych na nabycie działek gruntu o nr 56/1 oraz 51/1 (§ 6 ust. 8 Umowy) bez uwzględniania kosztów zawarcia umowy i opłat sądowych - **3 100 000,00 zł brutto**,
  - e) dla wartości kosztu wykonawstwa zastępczego obowiązków Inwestora wskazanych w pkt 4.5.1-4.5.2, 4.5.5 i 4.6 Porozumienia Stron z dnia 9 kwietnia 2009 r. - **3 012 033,25 zł brutto**.
5. Strony potwierdzają, iż jako niewykonanie przez Inwestora obowiązków wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu traktować będą także przypadki braku – mimo zawarcia Ostatecznej Umowy Zamiany – niezbędnych w danej sytuacji szczegółowych uzgodnień Stron, co do sposobu, zakresu czy terminu realizacji przez Inwestora poszczególnych czynności związanych z realizacją określonych w Umowie robót czy realizacją przez Inwestora świadczeń pieniężnych – z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Inwestora. W przypadku gdyby w okresie 4 miesięcy od dnia zawarcia Ostatecznej Umowy Zamiany między Stronami nie doszło do uzgodnienia terminów realizacji przez Inwestora określonych w Umowie robót czy świadczeń pieniężnych, Miasto będzie uprawnione do samodzielnego wyznaczenia tych terminów z uwzględnieniem możliwości prawidłowego wykonania poszczególnych robót. Wyznaczone w ten sposób terminy będą traktowane, jako terminy uzgodnione.
6. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, iż przyjęcie obowiązku Inwestora zapłaty kar umownych w przypadkach nie wykonania obowiązków wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wyłącza ani nie ogranicza uprawnienia Miasta do dochodzenia odszkodowania, przy czym wypłata kar umownych (naliczonych z uwzględnieniem ewentualnego ich



obniżenia zgodnie z uzgodnionymi przez Strony zasadami) umniejsza wartość ewentualnej szkody Miasta odpowiednio do wartości uzyskanego przez Miasto świadczenia.

7. Dla zabezpieczenia roszczeń Miasta Inwestor – w zakresie obowiązku zapłaty kar umownych wskazanych w ust. 2 niniejszego paragrafu oraz zapłaty świadczeń pieniężnych przewidzianych Umową – zobowiązuje się poddać egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., a odpowiednie oświadczenie w formie aktu notarialnego ze wskazaniem terminu, do którego wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności nie krótszemu niż do dnia 31 grudnia 2016 r. - zobowiązuje się złożyć najdalej w dniu zawarcia Ostatecznej Umowy Zamiany. Poddanie się egzekucji nastąpi do sumy kwot wskazanych w ust. 2 lit. a – g oraz ust. 3 niniejszego paragrafu powiększonej o 10%.
8. Jednocześnie Inwestor zobowiązuje się do ustanowienia na rzecz Miasta, w akcie notarialnym obejmującym Ostateczną Umowę Zamiany, hipoteki - na zabezpieczenie wierzytelności Miasta wobec Inwestora, wynikających z Umowy. Strony uzgadniają, iż zabezpieczenie, o którym mowa w niniejszym ustępie zostanie dokonane do sumy nie niższej niż suma kwot wskazanych w ust. 2 lit. a – g oraz ust. 3 niniejszego paragrafu powiększonej o 10%. Hipoteka zostanie ustanowiona na nieruchomości obejmującej działki o numerach geodezyjnych: 17/3, 25/8, 52/2, 53/6, 54/8 i 92/6 usytuowanych na terenie planowanej budowy Centrum Łacina. W przypadku gdyby przedmiotowe działki nie wchodziły w skład jednej nieruchomości, hipoteka ustanowiona zostanie na każdej nieruchomości, w której skład będzie wchodzić działka spośród wyżej wymienionych, – jako hipoteka łączna.
9. Strony zobowiązują się wyrazić zgodę, w przepisanej prawem formie, na zmianę wysokości powyższych kar umownych i powyższej hipoteki po sporządzeniu wstępnych, zatwierdzonych przez Strony (w szczególności. w umowie pomiędzy Inwestorem a ZDM), kosztorysów dotyczących wartości zobowiązań Inwestora, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, tak, by zabezpieczenie hipoteczne opiewało na wartość wierzytelności do 110 % wartości wynikającej z takich kosztorysów.
10. Miasto oświadcza, że zobowiązuje się złożyć, w przepisanej prawem formie, oświadczenie o zrzeczeniu się powyższej hipoteki i zgodę na jej wykreślenie z księgi wieczystej, pod warunkiem przekazania przez Inwestora gwarancji bankowej (lub innego satysfakcjonującego Miasto instrumentu finansowego) wystawionej na rzecz Miasta, zabezpieczającej wierzytelności Miasta w stosunku do Inwestora wynikające z Umowy i opiewającej na kwotę równą kwocie ustanowionej hipoteki, lub, jeżeli zostanie ona wystawiona w momencie zakończenia negocjacji z ZDM i ustalenia ostatecznego kosztu budowy infrastruktury - w takim przypadku gwarancja bankowa zostanie wystawiona na ustaloną kwotę kosztów budowy. Treść gwarancji będzie uprzednio uzgodniona z Miastem (w szczególności, co do kwoty, terminu obowiązywania, warunków, w jakich może zostać uruchomiona itd.).
11. Miasto oświadcza, że zobowiązuje się wyrazić zgodę, w przepisanej prawem formie, na odpowiednią zmianę wysokości powyższej hipoteki lub powyższej gwarancji bankowej po wykonaniu przez Inwestora danego zakresu zobowiązań wynikających z Umowy, (przy czym w przypadku zobowiązań dotyczących wykonania określonych prac, zmniejszenie wysokości zabezpieczenia nastąpi dopiero po ich przyjęciu przez Miasto wraz z prawną



możliwością użytkowania wykonanej w wyniku tych prac infrastruktury – niezwłocznie po takim przejęciu). Przez „odpowiednie zmniejszenie” Strony rozumieją zmniejszenie do poziomu 110 % wartości niewykonanych zobowiązań Inwestora wynikających z Umowy.

12. Miasto oświadcza, że zobowiązuje się złożyć, w przepisanej prawem formie, oświadczenie o zrzeczeniu się powyższej hipoteki i zgodzie na jej wykreślenie z księgi wieczystej, lub o zrzeczeniu się powyższej gwarancji bankowej po pełnym wykonaniu przez Inwestora jego zobowiązań wynikających z Umowy.
  13. Strony uzgadniają, iż koszty związane z czynnościami w zakresie ustanowienia, zmiany lub wykreślenia zabezpieczenia hipotecznego oraz czynnością poddania się egzekucji ponosić będzie w całości Inwestor.
  14. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, iż pod pojęciem „zobowiązania Inwestora wynikające z Umowy” rozumieją także zobowiązania Inwestora przyjęte w Porozumieniu Stron z dnia 9 kwietnia 2009 r. Strony potwierdzają również, iż postanowienia niniejszego paragrafu nie naruszają ustaleń Stron, co do wartości procentowego udziału danej Strony w kosztach poszczególnych inwestycji określonych w Umowie.
7. W pozostałym zakresie Umowa pozostaje bez zmian. Strony zgodnie ustalają, że niniejszy Aneks wchodzi w życie w dniu jego zawarcia.
8. Aneks sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach: jeden egzemplarz dla Inwestora, trzy dla Miasta.

## PODPISY STRON

**Miasto:**

**Inwestor:**

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA

Mirosław Kruszyński  
[Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania]

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA

Jerzy Stępień  
[Zastępca Prezydenta  
Miasta Poznania]

Maciej Wróblewski  
[Pełnomocnik]

**CENTRUM ŁACINA Sp. z o.o.**  
ul. Jana Pawła II 27  
00-867 Warszawa  
tel. (0-22) 70 19 200, fax (0-22) 70 19 201  
NIP 534-22-12-417 Regon 015281226

Z-C DYREKTORA WYDZIAŁU  
ds. Inwestycji  
Anna Stachowiak

DYREKTOR WYDZIAŁU  
Bożena Przewoźna

Piotr Kołodziejczak  
Radca Prawny  
(Lp. 62-1875/03) (01)

