

zawarta w Poznaniu w dniu 23 marca 2011 pomiędzy:

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

1) **Mirosława Kruszyńskiego** - Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania

2) **Jerzego Stępnia** - Zastępcę Prezydenta Miasta Poznania

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

a

Poznań City Center I Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu, ul. Taczaka 10, 61-818 Poznań

wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000356016, REGON: 142415202, NIP: 5252482509, kapitał zakładowy: 4.473.000,- PLN (cztery miliony czterysta siedemdziesiąt trzy tysiące złotych) reprezentowaną przez:

1) **Tomasza Lisieckiego** - Prezesa Zarządu

2) **Grzegorza Tomaszewskiego** - Wiceprezesa Zarządu

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

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

Preambuła

Zważywszy iż:

- 1) Inwestor - Poznań City Center I Sp. z o.o. została utworzona jako spółka celowa *joint-venture* powołana dla realizacji projektu pod nazwą Zintegrowane Centrum Komunikacyjne na stacji Poznań Główny, przez TriGranit City Development Sp. z o.o. (spółka zależna od Grupy TriGranit) oraz SPV Poznań Sp. z o.o. (spółka zależna od PKP S.A.), zgodnie z umową inwestycyjną dotyczącą realizacji w/w projektu zawartą w dniu 28 czerwca 2010 roku pomiędzy PKP S.A., SPV Poznań Sp. z o.o., TriGranit Holding Limited oraz TriGranit City Development Sp. z o.o., zmienioną na mocy aneksu nr 1 z dnia 28 września 2010 roku oraz aneksu nr 2 z dnia 28 października 2010 roku (zwana dalej „Umową Inwestycyjną”).
- 2) Inwestor oświadcza, iż przedmiotowa umowa nie jest sprzeczna z opisaną wyżej Umową Inwestycyjną.
- 3) Inwestor zamierza w Poznaniu w rejonie ulic Dworcowej, Towarowej oraz Mostu Dworcowego (teren obecnej stacji kolejowej Poznań Główny) wybudować – w kilku etapach:
 - projekt pod nazwą „Zintegrowane Centrum Komunikacyjne na stacji Poznań Główny”, składający się z Nowego Dworca Kolejowego (Etap I Inwestycji komercyjnej),

terminala autobusowego dla obsługi komunikacji krajowej i międzynarodowej oraz centrum handlowo – rozrywkowego (Etap II -Inwestycji komercyjnej);

- budynek o funkcji hotelowej z maksymalnie 150 pokojami, zwane dalej „**Inwestycją komercyjną**” (teren planowanej Inwestycji komercyjnej wskazuje **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy), dla realizacji, których niezbędne jest wykonanie budowy i przebudowy układu drogowego, systemu infrastruktury technicznej (w zakresie odprowadzania wód deszczowych oraz kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej);
- 4) Nowy Dworzec Kolejowy (Zintegrowane Centrum Komunikacyjne na stacji Poznań Główny) o powierzchni użytkowej ok. 6. 780 m² będzie budowany jako Etap I Inwestycji komercyjnej, zaś Centrum Handlowo-Rozrywkowe o powierzchni użytkowej ok. 92.126 m² **wraz z terminalem autobusowym dla obsługi komunikacji krajowej i międzynarodowej**, będzie realizowane jako Etap II Inwestycji komercyjnej. Etap I i Etap II Inwestycji komercyjnej będą tworzyły funkcjonalną całość. W innym terminie przewidziana jest realizacja **budynku o funkcji hotelowej z maksymalnie 150 pokojami**. Projekt koncepcyjny Etapu I i Etapu II Inwestycji komercyjnej stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy.
- 5) Inwestor oświadcza, iż na dzień zawarcia niniejszej Umowy, użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na których realizowany będzie Etap I i Etap II Inwestycji komercyjnej jest spółka pod firmą PKP S.A. z siedzibą w Warszawie. Zgodnie z Umową Inwestycyjną, opisaną w punkcie 1) Preambuły, PKP S.A. zobowiązana jest do wniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych pod realizację Etapu II Inwestycji komercyjnej, aportem do swojej spółki zależnej pod firmą SPV Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie niezwłocznie po uzyskaniu decyzji podziałowej zatwierdzającej podział nieruchomości przeznaczonych pod realizację Etapu I i Etapu II Inwestycji komercyjnej oraz decyzji Ministra Infrastruktury, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 8 września 2000 rok o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego "Polskie Koleje Państwowe". Następnie, po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę (jednej lub kilku – w zależności od potrzeb) dla Etapu I i Etapu II Inwestycji komercyjnej spółka pod firmą SPV Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wnieśnie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej pod realizację Etapu II Inwestycji komercyjnej, jako wkład niepieniężny do spółki pod firmą Poznań City Center I Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Inwestor).
- 6) Inwestor oświadcza, iż Etap I oraz Etap II Inwestycji komercyjnej będzie realizowany w oparciu o decyzję o zmianie decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć EURO 2012 nr 2/2008 z dnia 14 listopada 2008 roku, wydanej przez Wojewodę Wielkopolskiego na rzecz PKP S.A. Inwestor, działając w imieniu i na rzecz PKP S.A., zamierza złożyć wniosek o zmianę w/w decyzji o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć EURO 2012 nr 2/2008 z dnia 14 listopada 2008 roku niezwłocznie po uzyskaniu wszystkich wymaganych opinii i dokumentów (przewidywany termin - do dnia 31 marca 2011 roku). Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (lub kilku decyzji w trybie Artykułu 33 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane) dla Etapu I i Etapu II Inwestycji komercyjnej zostanie złożony przez Inwestora, działającego w imieniu i na rzecz PKP S.A., niezwłocznie po uzyskaniu w/w decyzji zmieniającej decyzję o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięć EURO 2012 nr 2/2008 z dnia 14 listopada 2008 roku. Przewidywany termin złożenia w/w wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę to kwiecień/maj 2011 roku. Niezwłocznie po uzyskaniu w/w decyzji o pozwoleniu na budowę (lub kilku decyzji w trybie Artykułu 33 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane) dla

Etapu I i Etapu II Inwestycji komercyjnej (co przewidywane jest w miesiącach czerwiec/lipiec 2011) oraz wniesieniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonej pod realizację Etapu II Inwestycji komercyjnej, jako wkładu niepieniężnego do spółki pod firmą Poznań City Center I Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Inwestor), PKP S.A. zobowiązane jest przenieść w/w decyzję (decyzje) o pozwoleniu na budowę (w całości lub w części dotyczącej Etapu II Inwestycji komercyjnej) na Inwestora.

- 7) W związku z zamiarem realizacji Inwestycji komercyjnej przez Inwestora, Miasto oczekuje rozbudowy infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej w opisanym rejonie, w taki sposób aby planowana Inwestycja komercyjna nie pogorszyła warunków przemieszczania się wszystkich uczestników ruchu w jej rejonie i warunków korzystania z infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej;

Strony wyrażają wolę współpracy i uregulowania zasad udziału Stron w realizacji i finansowaniu rozwoju przestrzeni publicznej, w tym infrastruktury drogowej, komunikacyjnej i technicznej niezbędnej dla funkcjonowania Inwestycji komercyjnej, w rozumieniu punktu 3) Preambuły.

Strony postanowiły, co następuje:

§ 1 Postanowienia ogólne

1. Niniejsza umowa ma na celu ustalenie zasad współpracy oraz zakresu świadczeń Stron przy budowie i przebudowie: układu drogowego, zwanego dalej „Inwestycjami Drogowymi”, systemu infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania wód deszczowych, zwanego dalej „Inwestycjami Infrastruktury Technicznej Deszczowej” oraz systemu infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i dostaw wody, zwanego dalej „Inwestycjami Infrastruktury Technicznej Sanitarnej”, związanych z budową Inwestycji komercyjnej.
2. Strony zobowiązują się do udzielania sobie wzajemnej pomocy przy realizacji Inwestycji, o których mowa w ust. 1 powyżej.
3. Teren, na którym będzie realizowana Inwestycja komercyjna nie jest objęty ustaleniami żadnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Inwestor oświadcza, iż Etap I oraz Etap II Inwestycji komercyjnej będzie realizowany w oparciu o decyzje o ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia Euro 2012, wydawanej w trybie Ustawy z dnia 7 września 2007 roku o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z dnia 18 lutego 2010 r. Nr 26, poz. 133, z późniejszymi zmianami).
4. Nieruchomości pod drogi publiczne zostaną pozyskane przez Miasto Poznań, w tym Zarząd Dróg Miejskich w oparciu o decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 721 z późniejszymi zmianami). W ramach odszkodowania za nieruchomości pod drogi publiczne zostaną PKP S.A. przyznane udziały w nieruchomości zamiennej w zakresie i na zasadach określonych w porozumieniu pomiędzy Miastem Poznań a PKP S.A.
5. Dokumenty niezbędne do wystąpienia o decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, o której mowa w ust. 4 powyżej zostaną przygotowane przez Inwestora na jego koszt i przekazane do Zarządu Dróg Miejskich w terminach uzgodnionych pomiędzy Inwestorem a Zarządem Dróg Miejskich w odrębnej umowie, o której mowa w § 2 ust. 1 poniżej.

6. Wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, o którym mowa w ust. 4 powyżej, złożony Zarząd Dróg Miejskich, natomiast realizatorem inwestycji drogowej będzie Inwestor, na zasadach szczegółowo określonych w umowie, o której mowa w § 2 ust. 1.
7. Miasto udzieli Inwestorowi zgody na dysponowanie na cele budowlane, nieruchomościami pozostającymi w zasobie Miasta, o ile będzie to niezbędne do złożenia przez Inwestora wniosku i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę dla Inwestycji Drogowych, Inwestycji Infrastruktury Technicznej Deszczowej lub Inwestycji Infrastruktury Technicznej Sanitarnej. W odniesieniu do Inwestycji Drogowych oraz Inwestycji Infrastruktury Technicznej Deszczowej udzielenie zgody, o której mowa w zdaniu poprzednim nastąpi nieodpłatnie.
8. Tryb udzielenia zgody, o której mowa w ust. 7 powyżej zostanie ustalony po wykonaniu przez Inwestora projektów budowlanych dla tych Inwestycji i określeniu nieruchomości, których zgoda ta będzie dotyczyć.

§ 2 Inwestycje Drogowe

1. Inwestor, wykonując obowiązek wynikający z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się do partycypowania w kosztach realizacji Inwestycji Drogowych, tj.:
 - a) dwujezdniowej drogi przy Zintegrowanym Centrum Komunikacyjnym,
 - b) skrzyżowania ul. S. Matyi – Most Dworcowy – ul. Towarowa – drogi przy Zintegrowanym Centrum Komunikacyjnym,
 - c) drogi łączącej drogę dwujezdniową przy Zintegrowanym Centrum Komunikacyjnym z ul. Przemysłową,
 - d) publicznych dróg dojazdowych przy Zintegrowanym Centrum Komunikacyjnym,
 - e) Dolnej Głogowskiej wraz ze skrzyżowaniami z ul. Hetmańską i ul. Głogowską, wzdłuż zachodniej strony terenów kolejowych,
 - f) drogi łączącej Dolną Głogowską z drogą dwujezdniową przy Zintegrowanym Centrum Komunikacyjnym, pod torami kolejowymi, w przedłużeniu ul. Kanałowej,
 - g) przejścia podziemnego w rejonie Mostu Dworcowego i ul. F.D. Roosevelta,

przy czym partycypacja Inwestora polega na rzeczowej realizacji dróg wskazanych w ust. 1 pkt a) – d) i oznaczonych na mapie stanowiącej **Załącznik nr 4a** do niniejszej Umowy. Zakres nowobudowanego i przebudowywanego układu drogowego wraz z odwodnieniem i oświetleniem, ale bez kolektorów, o których mowa w § 3 ust. 1, wskazany jest na mapie stanowiącej **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy. Szczegółowe zasady współpracy przy realizacji Inwestycji Drogowych, wskazanych w ust. 1 pkt a) – d) zgodnie z **Załącznikiem nr 4a**, ich zakres rzeczowy, termin realizacji oraz sposób przekazania nakładów rzeczowych, zostaną ustalone w umowie zawartej przez Inwestora z Zarządem Dróg Miejskich w Poznaniu. Przedmiotowa umowa zostanie zawarta do dnia 31.12.2011 r., jednak nie później niż do dnia złożenia przez Inwestora wniosku o pozwolenie na budowę jakiegokolwiek części Inwestycji komercyjnej.

2. Umowa, o której mowa w ust. 1 powyżej stanowić będzie załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę dla jakiegokolwiek części Inwestycji komercyjnej.
3. Strony zgodnie postanawiają, iż realizacja przez Inwestora Inwestycji Drogowych wskazanych w ust. 1 pkt a) – d) powyżej jest wystarczająca dla prawidłowego funkcjonowania układu drogowego po zrealizowaniu Inwestycji komercyjnej, w rozumieniu punktu 3) Preambuły.

4. Inwestor zobowiązuje się do wybudowania we własnym zakresie i na własny koszt, po uzyskaniu stosownych decyzji, na podstawie projektu budowlanego uzgodnionego z Zarządem Dróg Miejskich (zgodnie z obowiązującymi przepisami), Inwestycji Drogowych oznaczonych kolorem czerwonym w **Załączniku nr 4** do czasu uzyskania pozwolenia na użytkowanie Etapu II Inwestycji komercyjnej, nie później jednak niż do 31.12.2015 r. Jako zakończenie (zrealizowanie) w/w Inwestycji Drogowych, Strony rozumieją dopuszczenie danej drogi do użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności przepisami Prawa budowlanego. Zrealizowanie przez Inwestora Inwestycji Drogowych, o których mowa w zdaniu poprzednim w całości wyczerpuje roszczenia Miasta związane z realizacją Inwestycji komercyjnej w rozumieniu punktu 3) Preambuły, a wynikające z art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych.
5. Inwestor zobowiązuje się do wybudowania, **nie później niż do dnia 31.12.2017 r.**, we własnym zakresie i na własny koszt, po uzyskaniu stosownych decyzji, na podstawie projektu budowlanego zatwierdzonego przez właściwe organy administracji publicznej (zgodnie z obowiązującymi przepisami), kładki dla pieszych biegnącej od Inwestycji komercyjnej wzdłuż istniejącego budynku dworca kolejowego, której schemat jest zaznaczony kolorem niebieskim w **Załączniku nr 4** do Umowy. Drogi wybudowane w ramach Inwestycji Drogowych określone kolorem niebieskim w **Załączniku nr 4** do Umowy będą posiadały status dróg wewnętrznych, zaś Miasto nie będzie ponosiło kosztów utrzymania i eksploatacji tych dróg.
6. Drogi wybudowane w ramach Inwestycji Drogowych opisanych w ust. 4 powyżej i określone kolorem czerwonym w **Załączniku nr 4** będą posiadały status dróg publicznych.
7. Stosownie do art. 16 Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych Inwestor w terminie do 31.03.2016 r. przekaze nieodpłatnie nakłady inwestycyjne (rzeczowe) związane z budową Inwestycji Drogowych opisanych w ust. 6 na rzecz Miasta (Zarządu Dróg Miejskich) i zrzeknie się wszelkich roszczeń w stosunku do Miasta z tego tytułu. Nie przekazanie nakładów rzeczowych na rzecz Miasta, w terminie do 31.03.2016 r., którego wyłączną przyczyną będzie brak porozumienia Miasta i Inwestora odnośnie wartości przekazywanych środków trwałych ujętej w dokumentach PT i OT, nie upoważnia Miasta do skorzystania z zabezpieczeń wskazanych w ust. 10 i 11.
8. Wraz z przeniesieniem nakładów rzeczowych na Miasto (Zarząd Dróg Miejskich), Inwestor przeniesie na Miasto (Zarząd Dróg Miejskich) także uprawnienia z tytułu gwarancji i rękojmi ustalone w umowach z wykonawcami robót. Okres gwarancji na przedmiotowe roboty budowlane nie może być krótszy niż 3 (trzy) lata.
9. Wartość szacunkowa Inwestycji Drogowych, o których mowa w ust. 6 powyżej wynosi 50.910.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów dziewięćset tysięcy złotych) brutto.
10. W celu zabezpieczenia realizacji świadczeń niepieniężnych wymienionych w ust. 6 (wybudowanie w terminie do 31.12.2015 r. Inwestycji Drogowych oznaczonych kolorem czerwonym w **Załączniku nr 4**, które będą posiadały status dróg publicznych) i ust. 7 (nieodpłatne przekazanie nakładów inwestycyjnych (rzeczowych) związanych z budową Inwestycji Drogowych, wskazanych w ust. 6, na rzecz Miasta w terminie do 31.03.2016 r.) Inwestor w dniu podpisania umowy przedkłada oryginał warunkowego (tj. złożonego pod warunkiem zawarcia niniejszej Umowy) oświadczenia złożonego w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego do wysokości kwoty 25.000.000 zł (słownie: dwudziestu pięciu milionów złotych). Przedłożony akt notarialny określa, iż Miasto może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2018 r. Warunkiem

dh R



upoważniającym Miasto do wystąpienia o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności jest spełnienie się warunków wskazanych w punkcie (a) albo (b) poniżej:

(a) uzyskanie przez Miasto decyzji o zezwoleniu na realizację Inwestycji Drogowych, opisanych w § 2 ust. 6 niniejszej Umowy oraz nie wykonanie przez Inwestora do dnia 1 stycznia 2016 r. którejkolwiek z Inwestycji Drogowych przy jednoczesnym zakończeniu realizacji Inwestycji komercyjnej, rozumianym jako uzyskanie pozwolenia na jej użytkowanie,

albo,

(b) uzyskanie przez Miasto decyzji o zezwoleniu na realizację Inwestycji Drogowych, opisanych w § 2 ust. 6 niniejszej Umowy, nie wykonanie przez Inwestora do dnia 1 stycznia 2016 r. którejkolwiek z Inwestycji Drogowych przy jednoczesnym rozpoczęciu prac budowlanych przy realizacji którejkolwiek z Inwestycji Drogowych i w przypadku, gdy, w terminie do dnia 30 kwietnia 2016 r.:

- nieruchomość, na której będzie realizowana rozpoczęta Inwestycja Drogowa nie zostanie przywrócona do stanu poprzedniego (tj. co najmniej takiego w jakim znajdowała się ona bezpośrednio przed rozpoczęciem prac przez Inwestora), – jeżeli stan zaawansowania robót będzie na to pozwalał, lub też

- realizacja rozpoczętej Inwestycji Drogowej nie zostanie dokończona albo też odpowiednio zabezpieczona w sposób, w który nie pogorszy funkcjonowania układu komunikacyjnego istniejącego przed rozpoczęciem przez Inwestora ww. prac budowlanych – jeżeli stan zaawansowanie robót budowlanych nie będzie pozwalał na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, lub przywracanie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie oczywiście bezcelowe.

11. W celu dodatkowego zabezpieczenia realizacji świadczeń niepieniężnych wymienionych w ust. 6 i 7 Inwestor wpłaci kwotę 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych) przelewem na rachunek powierniczy prowadzony dla Inwestora na podstawie umowy zawartej pomiędzy Inwestorem, Miastem a wybranym przez Inwestora bankiem, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę w całości lub w części dotyczącej Etapu II Inwestycji komercyjnej przez PKP S.A. na Inwestora, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2013 r. Wyłączną podstawą do wypłaty przez bank, na rzecz Miasta, środków zdeponowanych na rachunku powierniczym będzie wezwanie podpisane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Miasta, w którym zostaną wskazane Inwestycje drogowe, niewykonane przez Inwestora do dnia 31 grudnia 2015 r. lub wykonane, a nieprzekazane Miastu do dnia 31 marca 2016 r. W przypadku skutecznego odstąpienia przez Inwestora od niniejszej umowy Miasto zobowiązuje się na pisemne wezwanie Inwestora do wyrażenia zgody na zwrot środków znajdujących się na rachunku powierniczym, na rzecz Inwestora.

12. Inwestor zobowiązuje się, dostarczyć Miastu (Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej) oryginalny wyciąg z rachunku powierniczego, stwierdzający, że na rachunku powierniczym zdeponowana została kwota 5.000.000,00 zł (słownie: pięć milionów złotych), chyba, że zgodnie z umową rachunku powierniczego Miasto otrzyma taki wyciąg bezpośrednio od banku prowadzącego rachunek powierniczy. W przypadku nie otrzymania przez Miasto oryginału wyciągu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, w terminie 10 dni od dnia upływu terminu do wpłacenia kwoty określonej w ust. 11 powyżej na rachunek powierniczy, Inwestor zapłaci Miastu karę umowną w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy dzień opóźnienia.

13. Umowa rachunku powierniczego, o której mowa w ustępach poprzednich zostanie zawarta na okres do dnia 1 stycznia 2017 r., chyba, że Strony ustalą krótszy okres obowiązywania przedmiotowej umowy.

§ 3 Inwestycje Infrastruktury Technicznej Deszczowej

1. Zgodnie z pismem Aquanet S.A. znak DW/IT/053U/6370/2011 z dnia 17.02.2011r., dla tymczasowego i docelowego odprowadzenia wód deszczowych z terenu Inwestycji komercyjnej oraz z terenu nowobudowanego układu drogowego konieczne jest wykonanie Infrastruktury Technicznej Deszczowej w następującym zakresie i następujących etapach:
 - 1.1. Etap I
 - a) kolektor deszczowy o średnicy 800 mm w ul. Stanisława Matyi na odcinku od planowanej inwestycji do ul. Przemysłowej,
 - b) kolektor deszczowy o średnicy 1000 mm w ul. Stanisława Matyi na odcinku od ul. Przemysłowej do ul. Wierzbicice,
 - c) kolektor deszczowy o średnicy 1200 mm w ul. Królowej Jadwigi w rejonie skrzyżowania z ul. Wierzbicice,
 - d) rura dławiąca na odcinku od projektowanego kolektora deszczowego o średnicy 1200 mm do włączenia do istniejącego kolektora ogólnospławnego o wymiarach 600/900 mm z rur betonowych w ul. Królowej Jadwigi,
 - 1.2. Etap II
 - a) kolektor deszczowy o średnicy 1200 mm w ul. Królowej Jadwigi na odcinku od ul. Wierzbicice do ul. Półwiejskiej,
 - 1.3. Etap III
 - b) kolektor deszczowy o średnicy 1400 mm w ul. Królowej Jadwigi na odcinku od ul. Półwiejskiej do rzeki Warty wraz z urządzeniami podczyszczającymi.

Zakres i przebieg opisanej powyżej Infrastruktury Technicznej Deszczowej wskazany jest na mapie stanowiącej **Załącznik nr 5.** do niniejszej Umowy.

- 2. Całkowity szacunkowy koszt wybudowania kolektorów, o których mowa w ust 1 wynosi 32 700 000 zł (słownie: trzydzieści dwa miliony siedemset tysięcy zł) netto, w tym:
 - 2.1. Szacunkowy koszt Etapu I wynosi 5 600 000 zł (pięć milionów sześćset tysięcy zł).
 - 2.2. Szacunkowy koszt Etapu II wynosi 7 900 000 zł (siedem milionów dziewięćset tysięcy zł).
 - 2.3. Szacunkowy koszt Etapu III wynosi 19 200 000 zł (dziewiętnaście milionów dwieście tysięcy zł)
- 3. Inwestor oświadcza, iż jest świadom, że wykonanie Etapu I Infrastruktury Technicznej Deszczowej jest rozwiązaniem tymczasowym odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu Inwestycji komercyjnej.
- 4. Strony zgodnie postanawiają, iż do czasu wybudowania Infrastruktury Technicznej Deszczowej w częściach określonych w ust. 1.2 i 1.3 powyżej, odprowadzenie wód deszczowych z terenu Inwestycji komercyjnej odbywać się będzie do kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z zasadami ustalonymi w umowie pomiędzy Inwestorem, a Aquanet S.A., zawartej przed wydaniem warunków technicznych podłączenia do sieci kanalizacji, jednak nie później niż do dnia 30.06.2011 r.
- 5. Inwestor zobowiązuje się do wykonania na własny koszt i własnym staraniem dokumentacji projektowej Infrastruktury Technicznej Deszczowej w pełnym zakresie.
- 6. Inwestor zobowiązuje się wykonać na własny koszt i własnym staraniem Etap I Infrastruktury Technicznej Deszczowej określony w pkt 1.1 powyżej, pozostałe Etapy (II i III) Infrastruktury Technicznej Deszczowej zostaną zrealizowane przez Aquanet S.A. na podstawie dokumentacji projektowej, o której mowa w ust. 5 powyżej, przekazanej nieodpłatnie Aquanet S.A.
- 7. W zamian za zmniejszenie pojemności zbiorników retencyjnych z około 7500 m³ do około 1100 m³, planowanych dla odprowadzenia wód deszczowych z Inwestycji komercyjnej, Inwestor zobowiązuje się do partycypacji w kosztach realizacji Etapów II i

III Infrastruktury Technicznej Deszczowej, o których mowa w 1.2. i 1.3. w kwocie 7.000.000,00 zł (słownie: siedem milionów złotych), pomniejszonej o koszt wykonania dokumentacji projektowej Infrastruktury Technicznej Deszczowej w zakresie Etapów II i III.

- 8 Docelowym właścicielem Infrastruktury Technicznej Deszczowej, opisanej w ust. 1, będzie AQUANET S.A., natomiast podmiotem który – po wykonaniu całości Infrastruktury Technicznej Deszczowej – będzie odprowadzał ścieki deszczowe i opadowe z terenu Inwestycji komercyjnej będzie Zarząd Dróg Miejskich w Poznaniu, korzystający z Infrastruktury Technicznej Deszczowej na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Aquanet S.A.
- 9 Szczegółowe zasady realizacji Infrastruktury Technicznej Deszczowej, ich zakres rzeczowy, zasady i formy partycypacji finansowej Inwestora w kosztach realizacji Infrastruktury Technicznej Deszczowej, terminy realizacji oraz zasady i formy przeniesienia własności Infrastruktury Technicznej Deszczowej (Etap I) zostaną ustalone w umowie zawartej przez Inwestora z Aquanet S.A. do dnia 30.06.2011r..

§ 4 Inwestycje Infrastruktury Technicznej Sanitarnej

1. Inwestor oświadcza, iż zdaje sobie sprawę, że podmiotem odpowiedzialnym na terenie miasta Poznań za odbiór ścieków oraz dostawę wody jest Aquanet S.A., który wydaje warunki techniczne przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej.
2. Inwestor zobowiązuje się do zawarcia z Aquanet S.A. umowy określającej zasady budowy urządzeń kanalizacyjnych i wodociągowych niezbędnych do podłączenia Inwestycji komercyjnej do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej. Zawarcie umowy nastąpi przed wydaniem warunków podłączenia do sieci kanalizacji, nie później jednak niż do dnia 31.12.2011 r.

§ 5 Terminal autobusowy obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej

1. W ramach Inwestycji komercyjnej Inwestor zapewni wykonanie terminala autobusowego do obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej wraz z niezbędnym zapleczem technicznym (kasy, poczekalnie, nadzór ruchu itp.), z zastrzeżeniem jednakże postanowień ust. 5 poniżej. Zakres powyższej inwestycji został określony w **Załącznikach nr 6 a i 6 b** do niniejszej Umowy.
2. Strony zgodnie ustalają, że do dnia 20.04.2011 r. zostanie zawarta, w formie aktu notarialnego, pomiędzy **Inwestorem a Miastem Poznań lub wskazanym przez Miasto Poznań podmiotem**, warunkowa umowa dzierżawy gruntu oraz najmu powierzchni lokalowej koniecznych dla funkcjonowania terminala autobusowego do obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej **wraz z niezbędnym zapleczem technicznym (kasy, poczekalnie, nadzór ruchu itp.)**. Przedmiot umowy zostanie określony zgodnie z zakresem inwestycji przewidywanej do realizacji przez Inwestora, określonym w **Załącznikach nr 6 a i 6 b** do niniejszej Umowy. Umowa zostanie zawarta na okres 30 lat pod warunkiem zawieszającym, iż przedmiot umowy zostanie oddany do użytkowania **nie później niż** w terminie do dnia 30.06.2014 r. W umowie zostanie zawarte zobowiązanie Inwestora, iż przez cały okres obowiązywania umowy dzierżawy będzie zobowiązany do zawarcia, w terminie 30 dni od doręczenia wezwania, z **Miastem lub podmiotem wskazanym przez Miasto** umowy sprzedaży :

- lokali będących przedmiotem najmu i mających status lokali samodzielnych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
 - udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której zlokalizowany będzie terminal autobusowy **do obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej**, odpowiadającego swą wielkością stosunkowi powierzchni gruntu będącego przedmiotem dzierżawy Miasta do powierzchni całkowitej nieruchomości wraz z nakładami na tej nieruchomości stanowiącymi terminal autobusowy określony w Załączniku 6a. Zawarcie umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na której zlokalizowany będzie terminal autobusowy **do obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej** nastąpi wraz z zawarciem umowy o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej pomiędzy Inwestorem a Miastem lub podmiotem wskazanym przez Miasto.
3. Strony w umowie dzierżawy ustalą cenę lub sposób określenia ceny przedmiotu umowy sprzedaży, o którym mowa w ust. 2.
 4. W przypadku nie zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w ust. 2, w terminie 30 dni od doręczenia wezwania do zawarcia umowy z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Inwestor, dzierżawca zwolniony będzie z uiszczenia czynszu dzierżawnego. Zwolnienie z czynszu nie będzie przysługiwało dzierżawcy w przypadku, gdy powodem niezawarcia umowy sprzedaży w terminie wymienionym w zdaniu poprzednim, będzie brak uzgodnienia przez Strony zasad korzystania i zarządzania nieruchomością wspólną, powstałą w związku z wyodrębnieniem lokalu.
 5. Inwestor zastrzega sobie prawo do rezygnacji z realizacji terminala autobusowego, jeżeli umowa, o której mowa w ust. 2 powyżej, nie zostanie zawarta do dnia 20.04.2011 r.

§ 6 Współpraca

Strony niniejszej umowy zobowiązują się wykonywać obowiązki z niej wynikające z najwyższą starannością oraz podejmować wszelkie działania niezbędne dla osiągnięcia celów niniejszej Umowy.

§ 7 Odstąpienie od Umowy

1. Strony zgodnie oświadczają, że Inwestorowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w przypadku:
 - nie wydania pozwoleń na budowę dla Etapu I lub II Inwestycji komercyjnej w terminie do dnia 31.12.2013 r., które to prawo Inwestor będzie mógł wykonać w terminie jednego miesiąca od dnia zdarzenia warunkującego powstanie powyższego prawa;
 - braku możliwości realizacji Inwestycji komercyjnej z przyczyn gospodarczych bądź ekonomicznych, które to prawo Inwestor będzie mógł wykonać w terminie do dnia 31.12.2018 roku, przy czym w przypadku rozpoczęcia prac budowlanych dotyczących realizacji przez Inwestora którejkolwiek z Inwestycji Drogowych oznaczonych kolorem czerwonym na Załączniku nr 4 (tj. którejkolwiek z dróg, która posiadać ma status drogi publicznej), prawo odstąpienia od umowy będzie przysługiwało Inwestorowi pod warunkiem:
 - a) przywrócenia nieruchomości, na której będzie realizowana dana Inwestycja Drogowa do stanu poprzedniego (tj. co najmniej takiego w jakim znajdowała się ona bezpośrednio przed rozpoczęciem prac przez Inwestora) – jeżeli stan zaawansowania robót będzie na to pozwalał;
 - b) dokończenia realizacji rozpoczętej Inwestycji Drogowej albo jej odpowiedniego zabezpieczenia w sposób, w który nie pogorszy funkcjonowania układu komunikacyjnego istniejącego przed rozpoczęciem przez inwestora ww. prac

budowlanych – jeżeli stan zaawansowanie robót budowlanych nie będzie pozwalał na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, lub przywracanie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie oczywiście bezcelowe.

§ 8 Oświadczenie PKP

1. Na potwierdzenie ziszczenia się zdarzeń opisanych w punkcie 5) i 6) Preambuły, do umowy zostaje załączone, stanowiąc **Załącznik nr 7**, oświadczenie PKP S.A. zapewniające, iż:
 - a) po spełnieniu się warunków opisanych w pkt 5 Preambuły, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych pod realizację Etapu II Inwestycji komercyjnej, zostanie wniesione do spółki zależnej pod firmą SPV Poznań Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a następnie wniesione jako wkład niepieniężny do spółki pod firmą Poznań City Center I Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Inwestor),
 - b) po spełnieniu się warunków opisanych w pkt 6 Preambuły, każde pozwolenie na budowę w całości lub w części dotyczące Etapu II Inwestycji komercyjnej zostanie przeniesione wyłącznie na Poznań City Center I sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Inwestor),
 - c) PKP S.A. zna treść projektu niniejszej umowy w brzmieniu załączonym do oświadczenia.
2. Dokonanie cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz PKP S.A. nie wymaga zgody Miasta. O dokonaniu cesji Inwestor jest zobowiązany pisemnie powiadomić Miasto w terminie 7 dni od daty dokonania tej czynności.

§ 9 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych Umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.
3. Nieskuteczność lub nieważność poszczególnych postanowień niniejszej Umowy nie narusza skuteczności lub ważności pozostałych postanowień. Strony zobowiązują się do zastąpienia nieskutecznych lub nieważnych postanowień takimi postanowieniami, które najbardziej będą odpowiadać zamiarowi i celowi nieważnego lub nieskutecznego postanowienia.
4. Wszelkie spory powstałe w związku z realizacją Umowy Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego miejscowo właściwego dla siedziby Miasta Poznań.
5. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie.
6. Umowę sporządzono w 5 jednobrzmiących egzemplarzach: dwa egzemplarze dla Inwestora, trzy dla Miasta.

INWESTOR
POZNAŃ CITY CENTER I SP. Z O.O.
PREZES ZARZĄDU
Tomasz Lisiecki
Tomasz Lisiecki

MIASTO
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA POZNANIA
Mieczysław Kruszyński
Józef Stępień

[Signature]
DYREKTOR WYDZIAŁU
Bożena Przeczońska

RADCA PRAWNY
Zygmunt Jerzmanowski

Załączniki:

1. Obszar Inwestycji komercyjnej;
2. Koncepcja Inwestycji komercyjnej etap I, i II;
3. Koncepcja budowy, rozbudowy, przebudowy układu komunikacyjnego niezbędna dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej Inwestycji komercyjnej, oraz prawidłowego funkcjonowania układu drogowego po wybudowaniu Inwestycji komercyjnej.
4. Podział dróg wewnętrznych i publicznych.
- 4a. Rzeczowa partycypacja Inwestora w budowie, rozbudowie, przebudowie układu komunikacyjnego niezbędnego dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej Inwestycji komercyjnej, oraz prawidłowego funkcjonowania układu drogowego po wybudowaniu Inwestycji komercyjnej;
5. Przebieg kolektora deszczowego do rzeki Warty;
- 6a. Zakres inwestycji związanej z wykonaniem terminala autobusowego obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej -terminal autobusowy do obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej;
- 6b. Zakres inwestycji związanej z wykonaniem terminala autobusowego obsługi komunikacji krajowej i zagranicznej - zaplecze techniczne terminala autobusowego (kasy, poczekalnie, nadzór ruchu itp.).
7. Oświadczenie osób uprawnionych do reprezentacji PKP S.A.