

U M O W A

zawarta w dniu 21 czerwca 2019 r. w Lublinie, pomiędzy:

Gminą Lublin, plac Króla Władysława Łokietka 1 20-109 Lublin REGON 431019514, reprezentowaną przez:

Krzysztofa Żuka – Prezydenta Miasta Lublin
zwaną w dalszej części Umowy „**Miastem**”

a

TBV INVESTMENT Spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, 20 – 631, ul. Pana Balcera 6B/u8, NIP 7872111582 zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000580733, reprezentowaną przez:

Wojciecha Dziobę – Prezesa Zarządu
zwaną w dalszej części Umowy „**Spółką**”

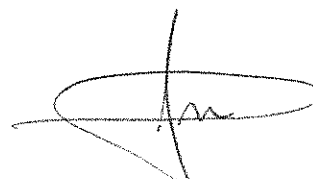
Miasto i Spółka zwane dalej łącznie „**Stronami**”, każda z nich z osobna „**Stroną**”

zwana w dalszej części „**Umową**”.

DEFINICJE UMOWNE

Ilekroć w Umowie jest mowa o:

- 1) **Nieruchomości** – należy przez to rozumieć działki składające się na kompleks tzw. „Górek Czechowskich” oznaczone jako działki ewidencyjne numer 1/12, 1/14, 1/175, 1/8, 1/82, 1/15, 1/16, 1/25, 1/26, o łącznej powierzchni **105,1968** ha, stanowiące własność Spółki, zaznaczone kolorem żółtym na Załączniku nr 1 do Umowy;
- 2) **Zamierzeniu inwestycyjnym** – należy przez to rozumieć realizację Inwestycji przez Spółkę na terenie części Nieruchomości



o obszarze nie większym niż 30 ha zgodne z oczekiwaniami Spółki o jakich mowa w Umowie;

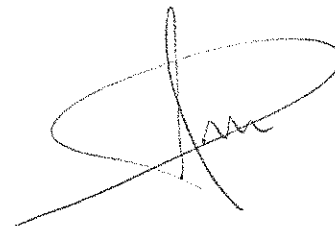
- 3) **Inwestycji** – należy przez to rozumieć działania Spółki w postaci zabudowy terenów części Nieruchomości o obszarze nie większym niż 30 ha zabudową o charakterze mieszkalnym, mieszkalno - usługowym oraz usługowym zgodnie z Zamierzeniem inwestycyjnym Spółki na terenach zaznaczonych kolorem zielonym na Załączniku nr 1 do Umowy;
- 4) **Parku Naturalistycznym** – należy przez to rozumieć ogólnie dostępną, zorganizowaną przestrzeń zieloną, pełniącą funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne i sportowe, zrealizowaną przez Spółkę na podstawie koncepcji stanowiącej Załącznik nr 2 do Umowy.

PREAMBUŁA

Zważywszy, że:

- 1) Spółka jest właścicielem Nieruchomości, na której zamierza realizować Inwestycję;
- 2) obecnie obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla Nieruchomości nie pozwala na realizację Inwestycji zgodnie z Zamierzeniem inwestycyjnym Spółki;
- 3) do Rady Miasta Lublin został złożony projekt uchwały dotyczącej uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta – zwanego dalej „Studium”, m.in.: w takim zakresie jaki umożliwi przygotowanie i złożenie projektu uchwały do Rady Miasta Lublin o uchwalenie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, na podstawie którego Spółka będzie miała możliwość realizacji Inwestycji zgodnie z Zamierzeniem inwestycyjnym Spółki -

Strony zawierają umowę następującej treści:



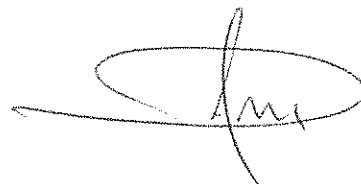
§ 1

1. Miasto oświadcza, że jednym z priorytetów w jego działaniach jest harmonijny rozwój Miasta w aspekcie społeczno-gospodarczym jak i przestrzennym, związany z poprawą estetyki Miasta i ochroną tradycyjnych wartości krajobrazu Miasta oraz rozwój infrastruktury drogowej na terenie Miasta.
2. Miasto oświadcza, że jest zainteresowane zdynamicznym zmianom w przestrzeni Miasta w okolicy tzw. „Górek Czechowskich” umożliwiającymi z jednej strony zagospodarowanie terenów inwestycyjnych, z drugiej strony zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych tzw. „Górek Czechowskich” i stworzenie tam terenów zieleni miejskiej (ogólnie dostępnego parku).

§ 2

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem Nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Poligonowej i ul. Gen. Ducha, oznaczonej jako działki ewidencyjne numer 1/12, 1/14, 1/175, 1/8, 1/82, 1/15, 1/16, 1/25, 1/26, o łącznej powierzchni 105.1968 ha.
2. Spółka oświadcza, że ma w stosunku do części Nieruchomości o powierzchni nie większej niż 30 ha plany inwestycyjne zmierzające do zrealizowania na części Nieruchomości obiektów w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją handlową, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m² oraz ewentualnie obiektów z funkcją biurową.
3. Spółka oświadcza, iż jej intencją jest realizacja następujących założeń przestrzennych na obszarze części Nieruchomości o powierzchni nie większej niż 30 ha, zmierzających uchwalenia Studium i do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym, niezbędnym zakresie:

a) część Nieruchomości, oznaczona na załączniku graficznym Nr 1 do umowy, zakreślona kolorem czerwonym, miałyby



zostać przeznaczona pod funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczalną funkcją usługową w budynkach wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogi, parkingi, ciągi piesze, zieleń przyobiektowa, itp.),

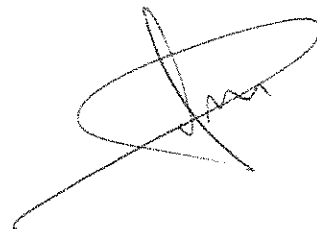
b) część Nieruchomości, oznaczona na załączniku graficznym Nr 1 do Umowy, zakreślona kolorem niebieskim miałaaby zostać przeznaczona m.in.: pod funkcje zabudowy usługowej z lokowaniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2.000 m² (dwa tysiące m²) wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogi, parkingi, ciągi piesze, zieleń przyobiektowa, itp.).

4. Założenia o których mowa w ust. 3 powyżej, będą realizowane w ramach procedury uchwalenia Studium oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla Nieruchomości w niezbędnym zakresie z uwzględnieniem powiązań przyrodniczych oraz stosownie do możliwości wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
5. Spółka potwierdzi w drodze pisemnego oświadczenia, w terminie nie później niż na 21 dni przed planowaną przez Miasto datą postawienia pod obrady Rady Miasta Lublin projektu uchwały o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie, iż projekt planu odpowiada założeniom przestrzennym, o których mowa w ust. 3 powyżej. Miasto poinformuje Spółkę na piśmie o planowanej dacie przedłożenia projektu uchwały, o której mowa w zdaniu pierwszym.

§ 3

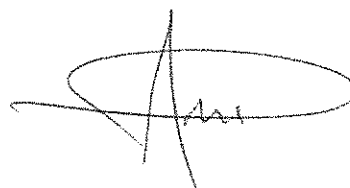
1. Spółka zobowiązuje się:

- 1) iż po dniu wejścia w życie uchwały w przedmiocie uchwalenia Studium, zgodnie z założeniami przestrzennymi, o jakich mowa w § 2 ust. 3 Umowy, dokona podziału Nieruchomości, a następnie w terminie 60 dni od dnia kiedy decyzja podziałowa zgodna z Załącznikiem nr 4 do Umowy stanie się



ostateczna, nie później niż do dnia 30 września 2019 r. sprzeda Miastu za cenę 1 zł (jeden złoty) netto prawo własności części Nieruchomości, wolnej od wszelkich obciążeń, o powierzchni ok. **770575 m²** (nie mniej niż 75 ha), zaznaczonej na Załączniku nr 1 do Umowy kolorem pomarańczowym, stanowiącej działkę powstałą w wyniku podziału Nieruchomości, zgodnie ze wstępnym projektem podziału stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy, a przeznaczoną w aktualnie obowiązującym planie miejscowym pod realizację terenów zieleni. W przypadku, w jakim procedura administracyjna związana z podziałem Nieruchomości, z przyczyn nie leżących po stronie Spółki, będzie trwała dłużej niż do dnia 30 września 2019 r. wówczas przeniesienie własności nastąpi w terminie 30 dni od dnia, kiedy decyzja podziałowa stanie się ostateczna;

- 2) iż po dniu wejścia w życie uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzonej potwierdzeniem przez Spółkę, o jakim mowa w § 2 ust. 5 Umowy, na części Nieruchomości stanowiącej po wykonaniu postanowień pkt 1 powyżej, własność Miasta, zrealizuje na własny koszt na tej części Nieruchomości, o powierzchni nie mniejszej niż 75 ha, Park Naturalistyczny o wartości nie mniejszej niż 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) netto, zgodnie z koncepcją stanowiącą Załącznik nr 2 do Umowy, który zostanie wykonany nie później niż do dnia 31 grudnia 2022 r., przy czym w sytuacji w jakiej uchwalenie zmiany miejscowego planu nastąpi później niż 31 grudnia 2020 r., wówczas termin ten ulega przedłużeniu po dniu 31 grudnia 2022 r. o tyle miesięcy o ile wejście w życie uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nastąpi po dniu 31 grudnia 2020 r.;



3) iż wykona na własny koszt układ drogowy dla Nieruchomości zgodnie z Załącznikiem nr 3 do Umowy, zapewniający obsługę komunikacyjną Inwestycji, w tym w szczególności:

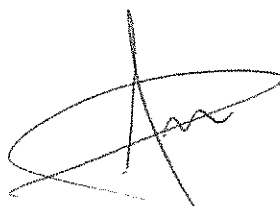
- a) rondo przy ul. Gen. Ducha,
- b) sygnalizację świetlną na skrzyżowaniu ul. Boh. Września i Relaksowej,
- c) wszystkie niezbędne ulice wewnętrznych i skrzyżowania na Nieruchomości oraz elementy infrastruktury drogowej na Nieruchomości zapewniające obsługę komunikacyjną Inwestycji;

4) iż wykona w ramach pierwszego etapu Inwestycji lokal przystosowany do realizacji celów oświatowych w postaci przedszkola i/lub żłobka;

5) iż, w ramach realizacji przyszłych inwestycji mieszkaniowych wykona pełną infrastrukturę drogową dla realizowanych inwestycji i przekaze ją na pisemny wniosek Miasta, na majątek Miasta;

6) iż sprzeda za cenę 1 zł (jeden złoty) netto prawo własności części Nieruchomości o powierzchni około 1,5 ha o wartości około 5.000.000 zł (pięć milionów złotych) zaznaczonej na Załączniku nr 1 kolorem różowym na cele oświatowe związane z realizacją przez Miasto szkoły lub sprzeda za cenę 1 zł (jeden złoty) netto inną nieruchomość o przybliżonej powierzchni mającą zaspokoić realizację celów oświatowych w postaci budowy szkoły w okolicy Nieruchomości – w terminie do 90 dni od dnia wejścia w życie uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin zgodnie z założeniami przestrzennymi o jakich mowa w § 2 ust. 3 Umowy, poprzedzonej potwierdzeniem przez Spółkę, o jakim mowa w § 2 ust. 5 Umowy.

2. W sytuacji w jakiej Spółka nie wywiąże się z zobowiązania wskazanego w ust. 1 pkt 6 powyżej, wówczas zapłaci na rzecz Miasta karę umowną w wysokości 5.000.000 zł (pięć milionów złotych) - płatną w terminie 30 dni od dnia pisemnego wezwania do zapłaty skierowanego przez Miasto do Spółki.

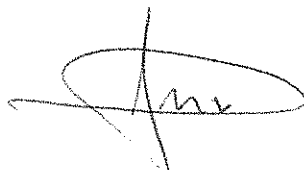


3. Jako zabezpieczenie roszczeń Miasta o zapłatę kary umownej, o jakiej mowa w ust. 2 powyżej, Spółka w terminie 3 dni po zawarciu Umowy przekaże Miastu oświadczenie o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 5.000.000 zł (pięć milionów złotych).
4. Strony przewidują dodatkowo, że w sytuacji w jakiej Spółka otrzyma prawo realizacji Zamierzenia inwestycyjnego na części Nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wówczas Spółka rozpocznie realizację Parku Naturalistycznego w części proporcjonalnej do części na jakiej będzie możliwa realizacja Zamierzenia Inwestycyjnego w stosunku do części wszystkich terenów inwestycyjnych na Nieruchomości (30ha).

§ 4

Miasto oświadcza, że:

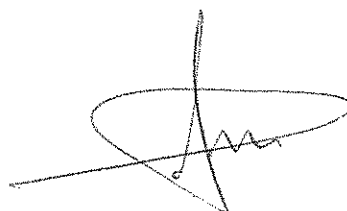
- 1) podejmie niezbędne, wymagane przepisami prawa działania zmierzające do nabycia Nieruchomości, o jakiej mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy;
- 2) dokona niezbędnych uzgodnień dla realizacji układu drogowego dla obsługi komunikacyjnej Nieruchomości;
- 3) po nabyciu części Nieruchomości o jakiej mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy, z uwagi na zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych tzw. „Górek Czechowskich” jak też zamierzenia związane z powstaniem na tym obszarze Parku Naturalistycznego, nie będzie podejmować działań zmierzających do zmiany funkcji nabytej części Nieruchomości na jakąkolwiek inną niż tereny zielone;
- 4) umożliwi Spółce dostęp do dokumentacji dotyczącej Nieruchomości, a będącej w posiadaniu Miasta, w tym w szczególności inwentaryzacji i raportów zieleni;



5) udzieli zgody Spółce w umowie sprzedaży, o jakiej mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy, do dysponowania nabytą nieruchomością na cele budowlane dla realizacji przez Spółkę zobowiązania o jakim mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 Umowy, tj.: budowy Parku Naturalistycznego.

§ 5

1. Spółka zobowiązuje się, iż po uchwaleniu Studium, a przed dokonaniem sprzedaży, o jakiej mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy, nie dokona zbycia lub oddania w posiadanie na rzecz innego podmiotu (np. w najem, dzierżawę, użyczenie) części Nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy.
2. W sytuacji w jakiej w przypadku podjęcia przez Radę Miasta Lublin uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z założeniami planistycznymi, o jakich mowa w § 2 ust. 3 Umowy, Spółka nie wywiąże się z zobowiązań wskazanych w § 3 ust. 1 pkt 2 Umowy (budowa Parku Naturalistycznego) wówczas zapłaci na rzecz Miasta karę umowną w wysokości 12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych) - płatną w terminie 14 dni od dnia pisemnego wezwania do zapłaty skierowanego przez Miasto do Spółki.
3. Jako zabezpieczenie roszczeń Miasta o zapłatę kary umownej, o jakiej mowa w ust. 2 powyżej, Spółka złoży do dyspozycji Miasta, najpóźniej w terminie o jakim mowa w § 2 ust. 5 Umowy, bezwarunkową gwarancję bankową opiewającą na kwotę 12.000.000 zł (dwanaście milionów złotych), z której Miasto będzie mogło skorzystać w przypadku nie wywiązania się przez Spółkę z zobowiązania wskazanego w § 3 ust. 1 pkt 2 Umowy, we wskazanym tam terminie.
4. W przypadku uchwalenia przez Radę Miasta Lublin Studium, zgodnie z założeniami planistycznymi, o jakich mowa w § 2 ust. 3 Umowy, jeżeli Spółka nie wywiąże się z zobowiązania wskazanego w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy wówczas zapłaci na rzecz Miasta karę umowną w wysokości 120.000.000 zł (sto dwadzieścia milionów złotych) - płatną w terminie

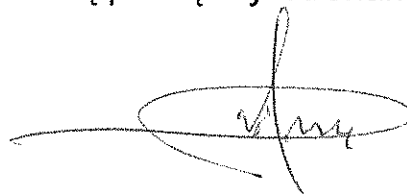


14 dni od dnia pisemnego wezwania do zapłaty skierowanego przez Miasto do Spółki.

5. Jako zabezpieczenie roszczeń Miasta o zapłatę kary umownej, o jakiej mowa w ust. 4 powyżej, Spółka w terminie 3 dni po zawarciu Umowy przekaze Miastu oświadczenie o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 120.000.000 zł (sto dwadzieścia milionów złotych).
6. Strony zastrzegają, iż w terminie 3 dni od podpisania Umowy Spółka udzieli Miastu nieodwołalnego, niewygasającego pełnomocnictwa do przeniesienia na jej rzecz prawa własności części Nieruchomości, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 Umowy na warunkach opisanych w Umowie.
7. Strony zastrzegają, iż w przypadku nie wejścia w życie do dnia 31 grudnia 2021 r. uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin na warunkach wskazanych w Umowie lub w przypadku, gdy bez względu na przyczynę bądź podstawę prawną nie będzie możliwe w tym terminie uchwalenie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin na warunkach wskazanych w Umowie – Spółce przysługiwało będzie przez okres 5 lat liczonych od dnia zawarcia umowy sprzedaży umowne prawo odkupu od miasta części Nieruchomości o której mowa w § 3 ust 1 pkt 1 Umowy, a prawo to zostanie zastrzeżone w umowie sprzedaży zawartej pomiędzy Spółką a Miastem.
8. Strony postanawiają, iż powyższe prawo odkupu nie będzie mogło być zrealizowane w przypadku, gdy po wejściu w życie Studium, niezależnie od uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin na warunkach wskazanych w niniejszej Umowie – Spółka zrealizuje Zamierzenie Inwestycyjne zgodnie z zapisami Umowy.
9. Powyższe prawo odkupu zostało zastrzeżone w celu zagwarantowania wykonania przez Spółkę Parku Naturalistycznego na części Nieruchomości opisane w § 3 ust. 1 pkt 1.

§ 6

Umowa wraz z załącznikami, które stanowią jej integralną część, w zakresie spraw nią objętych, jest jedyną umową pomiędzy Stronami.



§ 7

Umowa jest sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

§ 8

1. Jeśli jakiegokolwiek części postanowień lub postanowienia Umowy, zostałyby uznane przez obie Strony, sąd lub inną właściwą władzę za nieważne lub nie nadające się do wykonania w całości lub części, inne postanowienia Umowy i pozostałe części kwestionowanych postanowień pozostaną w mocy.
2. W odniesieniu do postanowień uznanych za nieważne lub nie nadające się do wykonania, Strony będą negocjować w dobrej wierze, w granicach obiektywnej wykonalności, zastępcze postanowienia ważne i nadające się do wykonania, odzwierciedlające pierwotną wolę Stron.

§ 9

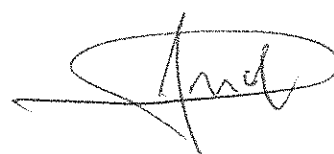
Postanowienia Umowy oraz załączniki do niej dołączone mogą być zmieniane przez Strony wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W zakresie nie uregulowanym Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o drogach publicznych.

§ 11

1. Strony zgodnie oświadczają, iż wszelkie zobowiązania wynikające z treści Umowy nie naruszają przepisów prawa powszechnie obowiązującego.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle postanowień Umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia sporu, właściwym do jego rozpatrzenia będzie Sąd właściwy miejscowo dla strony pozwanej.



§ 12

Strony zgodnie oświadczają, iż treść Umowy stanowi informację publiczną, o której mowa w ustawie z dnia 6 września 2001 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1330 z późn. zm.), która to treść podlega udostępnieniu w trybie i na zasadach określonych w tej ustawie.

Umowa zawiera następujące załączniki:

Załącznik nr 1:

Załącznik graficzny Nieruchomości

Załącznik nr 2

Załącznik graficzny koncepcja Parku Naturalistycznego

Załącznik nr 3

Układ drogowy

Załącznik nr 4

Projekt podziału działki

Miasto:

Prezydent Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk

Spółka:

TBV Investment Sp. z o.o.

ul. Pana Balcera 6B/U8, 20-631 Lublin
NIP 787-21-11-582, REGON 362762548
tel. 81 533-55-44

PREZES ZARZĄDU

Wojciech Dzioba

