

POROZUMIENIE

zawarte w dniu 10 października 2013 roku pomiędzy:

1. Gminą Wrocław z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Nowy Targ 1/8 („Gmina”), reprezentowaną przez Macieja Bluja - Zastępcę Prezydenta Miasta Wrocławia pełnomocnika i Józefa Palinkę (pełnomocnictwo Załącznik 1);
2. Wrocławskim Klubem Sportowym „Śląsk Wrocław” Spółką Akcyjną z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Oporowskiej 62 („WKS”), reprezentowanym przez Krzysztofa Hołuba - Prezesa Zarządu, i Michała Domańskiego - Wiceprezesa Zarządu;
3. Polsat Nieruchomości spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Świdnickiej 21/23 („Polsat Nieruchomości”), reprezentowaną przez Krzysztofa Wojtyłło - Prezesa Zarządu i Rafała Czekalskiego - Członka Zarządu;
4. Bithell Holdings LTD. Spółką prawa cypryjskiego z siedzibą przy Kostaki Pantelidi 1, Kolokasides Building, 3rd floor, P.C. 1010, Nikozja, Cypr („Bithell Holdings”) reprezentowaną przez Józefa Birkę (pełnomocnictwo Załącznik 2).

Zważywszy że:

- A) Bithell Holdings i Gmina uznają za niezbędne zapewnienie WKS stabilnej struktury akcjonariatu;
- B) Gmina i WKS były stronami umowy użytkowania z dnia 3 grudnia 2010 roku Rep. A nr 35149/2010 („Umowa Użytkowania”), która została rozwiązana w drodze porozumienia stron w dniu 3 lutego 2012 roku;
- C) WKS i Polsat Nieruchomości były stronami umowy z dnia 7 grudnia 2009 roku o realizację inwestycji na nieruchomości objętej Umową Użytkowania („Nieruchomość”), która wygasa z dniem 31 grudnia 2012 roku wskutek upływu czasu, na jaki została zawarta;
- D) Gmina w dniu 3 lutego 2012 roku oświadczyła, że niezwłocznie po rozwiązaniu Umowy Użytkowania ogłosi przetarg na sprzedaż Nieruchomości, cena tej Nieruchomości uwzględniać będzie poniesione na niej nakłady na budowę Galerii Maślice wedle wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę, zaś niezwłocznie po sprzedaży Gmina zwróci WKS wartość poniesionych nakładów;
- E) WKS w dniu 3 lutego 2012 roku oświadczył, że niezwłocznie po otrzymaniu od Gminy zwrotu nakładów poniesionych na budowę Galerii Maślice przekaze je do Polsat Nieruchomości;
- F) pierwszy przetarg na sprzedaż Nieruchomości nie został rozstrzygnięty;
- G) obecnie Gmina wszczęła procedurę zmierzającą do ogłoszenia kolejnego przetargu na sprzedaż Nieruchomości;
- H) wzajemne rozliczenia akcjonariuszy WKS powinny uwzględniać także nakłady poniesione na budowę Galerii Maślice, przy czym rozliczenie tych nakładów powinno

nastąpić z udziałem WKS jako zamawiającego i Polsat Nieruchomości jako wykonawcy inwestycji;

Strony postanowiły:

Sprzedaż akcji WKS

1. Bithell Holdings deklaruje gotowość sprzedaży Gminie, bądź wskazanemu przez nią podmiotowi, wszystkich posiadanych przez siebie akcji w kapitale zakładowym WKS, tj. 18.968 akcji, zaś Gmina deklaruje gotowość zakupu tych akcji bądź wskazania podmiotu zależnego od Gminy, który dokona zakupu tych akcji.
2. Sprzedaż akcji Bithell Holdings w WKS nastąpi za cenę netto wynikającą z wyceny wartości akcji WKS dokonanej przez Deloitte Polska sp. z o.o. lub inny podmiot zgodnie wskazany przez Bithell Holdings i Gminę, przy czym, wedle wstępnych szacunków WKS, wartość 100% akcji WKS jest nie niższa niż 8.000.000 złotych netto.
3. Zlecenie wyceny zostanie udzielone przez WKS.
4. Sprzedaż akcji i zapłata ceny nastąpią nie później niż w terminie 14 dni od daty dostarczenia wyceny do WKS, nie później jednak niż w ciągu dwóch miesięcy od daty podpisania niniejszego porozumienia.
5. Jeżeli wycena wartości akcji WKS dokonana przez Deloitte Polska sp. z o.o. lub inny podmiot, zgodnie wskazany przez Bithell Holdings i Gminę, odbiegać będzie od kwoty wstępnie szacowanej (pkt 2 powyżej) o więcej niż 10%, strony nie przystąpią do sprzedaży i niezwłocznie podejmą rozmowy w celu osiągnięcia porozumienia.

Rozliczenie nakładów na budowę Galerii Maślice

6. Gmina oświadcza, że za jej zgodą, stosownie do powołanego wyżej oświadczenia Gminy z dnia 3 lutego 2012 roku, WKS zlecił sporządzenie przez rzeczoznawców ds. wycen nieruchomości dwóch niezależnych wycen nakładów na Nieruchomości poniesionych na budowę Galerii Maślice. Stosownie do pierwszej z tych wycen sporządzonej w dniu 15 czerwca 2012 roku przez dr inż. Krzysztofa Nowickiego, wartości tych nakładów wynosi 28.911.000 złotych. Stosownie do drugiej z tych wycen sporządzonej w dniu 26 stycznia 2013 roku przez mgr inż. Stanisława Stojewskiego, wartość tych nakładów wynosi 21.364.306,93 złotych.
7. Z uwagi na rozbieżność powyższych wycen, strony zgodnie uznają, że podstawą ustalenia wysokości nakładów na Nieruchomość podlegających zwrotowi na rzecz WKS powinna być uśredniona kwota wycen, tj. 25.137.607,66 złotych, przy czym uśredniona wartość poszczególnych pozycji nakładów przedstawia się następująco:
 - 1) usunięcie i wywiezienie humusu, i prace towarzyszące – kwota 2.398.546,57 złotych,
 - 2) roboty wyburzeniowe – kwota 2.029.286,51 złotych,
 - 3) usunięcie i wywiezienie gruzu – kwota 14.042.090,13 złotych,
 - 4) rozbiórka nawierzchni utwardzonych – kwota 129.655,73 złotych,
 - 5) odwodnienie terenu – kwota 569.612,87 złotych,

- 6) grodzice stalowe, berlina – kwota 1.992.214,76 złotych,
 - 7) dzierżawa larsenów – kwota 1.906.210,57 zł,
 - 8) wykonanie przyłącza ciepłego – kwota 1.081.016,00 złotych,
 - 9) pozostałe prace ujęte w kosztorysie – kwota 988.974,54 złotych.
8. Strony zgodnie przyjmują, że w stosunku do wskazanej powyżej (ust. 7) uśrednionej kwoty wycen w wysokości 25.137.607,66 złotych wypłacona na rzecz WKS wartość nakładów powinna być pomniejszona o następujące pozycje:
- 558.546,57 złotych, ponieważ faktyczny koszt wywiezienia humusu oraz prac towarzyszących wyniósł, zgodnie z kosztorysem powykonawczym, 1.840.000 złotych,
 - 1.435.241,24 złotych, ponieważ w związku z upływem czasu od dokonania wykopu na Nieruchomości, przyszły wykonawca będzie zmuszony ponieść koszty związane z przygotowaniem wykopu pod przyszłą inwestycję (przyjęto 8% wartości nakładów przedstawionych w pkt 3), 6) i 7) ust. 7 powyżej),
 - 1.081.016,00 złotych, ponieważ koszt wykonania przyłącza ciepłego został w całości zwrócony WKS przez operatora przyłącza,
 - 3.958.762,25 złotych, ponieważ Gmina poniosła w tej wysokości koszty napraw zabezpieczenia wykopu.
9. Wobec powyższego strony zgodnie przyjmują, że wartość nakładów, która zostanie zwrócona WKS, wynosi 18.104.041,60 złotych (powiększone o podatek VAT, o ile będzie należny).
10. Zważywszy że WKS oświadczeniem z dnia 3 lutego 2012 roku zobowiązał się, iż po uzyskaniu od Gminy zwrotu nakładów niezwłocznie przekaże je Polsat Nieruchomości, jako stronie Umowy o realizację inwestycji z dnia 7 grudnia 2009 roku, WKS niniejszym bezwarunkowo i nieodwołalnie upoważnia i zobowiązuje Gminę do przekazania Polsat Nieruchomości kwoty odpowiadającej wartości zwracanych nakładów, tj. 18.104.041,60 złotych (powiększonej o podatek VAT, o ile będzie należny), a Polsat Nieruchomości zobowiązuje się do przyjęcia kwoty powyżej wymienionej. Mając powyższe na względzie, Gmina bezwarunkowo i nieodwołalnie oświadcza, że przekaz przyjmuje i zobowiązuje się do przekazania kwoty odpowiadającej wartości nakładów, tj. 18.104.041,60 złotych (powiększonej o podatek VAT, o ile będzie należny) bezpośrednio na rachunek Polsat Nieruchomości, a WKS i Polsat Nieruchomości wyrażają na to bezwarunkowo i nieodwołalnie zgodę. W związku z powyższym WKS zrzeka się prawa do uchylenia się od skutków powyższych oświadczeń lub ich cofnięcia, jak również zobowiązuje się powstrzymać od jakichkolwiek działań mogących uniemożliwić lub utrudnić przekazanie przez Gminę całości nakładów bezpośrednio do Polsat Nieruchomości.
11. W celu uniknięcia wątpliwości, spełnienie świadczenia przez Gminę na rzecz Polsat Nieruchomości zwalnia WKS ze zobowiązania oraz spełnienie świadczenia przez WKS na rzecz Polsat Nieruchomości zwalnia Gminę ze zobowiązania, w obu przypadkach do wysokości spełnionego świadczenia.

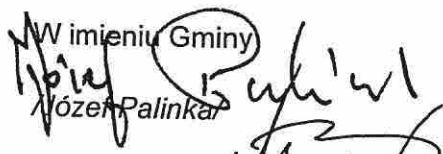
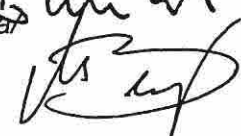
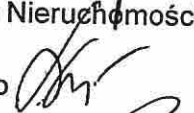
12. W dniu podpisania niniejszego porozumienia Gmina oraz WSK złożą oświadczenie, w którym zobowiążą się do przekazania zwrotu nakładów na rzecz Polsat Nieruchomości w trybie określonym w ust. 10 powyżej, spełniające wymogi określone w przepisie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., w formie zasadniczo zgodnej z treścią Załącznika 3.
13. Polsat Nieruchomości oświadcza, że na wypadek zgłoszenia przez wykonawców zaangażowanych w wykonanie umowy z dnia 7 grudnia 2009 r., powołanej powyżej w Preambule pod lit. C) – bezpośrednio lub pośrednio – przez Polsat Nieruchomości w celu wykonania robót budowlanych na Nieruchomości, jakichkolwiek roszczeń wobec Gminy i WKS w związku z realizacją prac budowlanych na Nieruchomości, zobowiązuje się do zwrócenia Gminie lub WKS jakichkolwiek kwot, które Gmina lub WKS będą zobowiązani zapłacić wykonawcom Polsat Nieruchomości z powyższego tytułu. W przypadku zgłoszenia takich roszczeń Gmina lub WKS niezwłocznie zawiadomią o tym Polsat Nieruchomości i umożliwią temu podmiotowi podjęcie wszelkich prawem dozwolonych czynności zmierzających do obrony praw Polsat Nieruchomości.
14. W dniu podpisania niniejszego porozumienia Polsat Nieruchomości złoży oświadczenie, w którym zobowiąże się do zwrotu Gminie lub WKS jakichkolwiek kwot, które Gmina lub WKS będą zobowiązane zapłacić wykonawcom prac budowlanych na Nieruchomości, w trybie określonym w ust. 13 powyżej, spełniające wymogi określone w przepisie art. 777 §1 pkt 5 k.p.c., w formie zasadniczo zgodnej z treścią Załącznika 4.
15. Zwrot nakładów, o którym mowa w ust. 9 powyżej, nastąpi niezwłocznie po sprzedaży Nieruchomości przez Gminę, jednak, w żadnym razie, tj. m.in. bez względu na sprzedaż Nieruchomości przez Gminę lub brak tej sprzedaży, nie później niż do dnia 30 listopada 2014 roku. Gmina dołoży jednak wszelkich starań, aby sprzedaż Nieruchomości nastąpiła w terminie 6 miesięcy od daty podpisania niniejszego Porozumienia.
16. Strony zgodnie oświadczają, że zwrot powyższych nakładów, zgodnie z zasadami określonymi w ust. 10 powyżej, zaspokaja w pełni wszelkie roszczenia WKS i Polsat Nieruchomości wobec Gminy, wszelkie roszczenia Gminy wobec WKS i Polsat Nieruchomości, a także wszelkie roszczenia Polsat Nieruchomości wobec WKS, związane z rozliczeniami nakładów poniesionych na Nieruchomości na budowę Galerii Maślice. W związku z tym, pod warunkiem dokonania zwrotu wskazanych powyżej nakładów, strony wzajemnie zrzekają się wobec siebie roszczeń z powyższego tytułu.

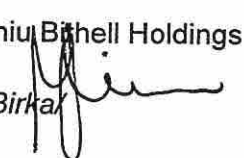
Sprawy w toku

17. Niniejsze porozumienie zostaje zawarte pod warunkiem uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy w trybie przepisu art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminy. Powyższa kontrasygnata zostanie udzielona w terminie do dnia 18 października 2013 roku.
18. W związku z zawarciem niniejszego porozumienia WKS zobowiązuje się w ciągu 3 dni roboczych, poczynwszy od daty uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy, o której mowa w ust. 17 powyżej, cofnąć wniosek złożony w dniu 19 września 2013 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej o ogłoszenie upadłości układowej WKS (sygn. ).

VIII GU 241/13) akt i nie składać go ponownie do daty zbycia akcji WKS lub do dnia 10 stycznia 2014 roku, w zależności od tego, która z tych dat nastąpi wcześniej.

19. W związku z zawarciem niniejszego porozumienia Gmina zobowiązuje się w ciągu 3 dni roboczych poczynwszy od daty uzyskania kontrasygnaty Skarbnika Gminy, o której mowa w ust. 17 powyżej, cofnąć wniosek złożony w dniu 25 września 2013 roku w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej o wszczęcie egzekucji poprzez sprzedaż przedsiębiorstwa dłużnika (sygn. akt XIV Co 1396/13/MCS) i nie składać go ponownie do daty zbycia akcji WKS lub do dnia 10 stycznia 2014 roku, w zależności od tego, która z tych dat nastąpi wcześniej.
20. Gmina i Polsat Nieruchomości przy podpisaniu niniejszego Porozumienia wymieniają się wzajemnie skutecznie podpisanymi pismami o cofnięcie wniosków, o których mowa w ust. 18 i 19 powyżej, po czym w terminach określonych w ust. 18 i 19 powyżej wskazane podmioty złożą te pisma we właściwych sądach. Gmina i Polsat Nieruchomości zobowiązują się nie składać powyższych pism przed uzyskaniem kontrasygnaty, o której mowa w ust. 17 niniejszego Porozumienia.
21. Jeżeli którekolwiek ze zobowiązań zawartych w ust. 12, 14, 18, 19 i 20 powyżej nie zostanie dochowane, ustalenia niniejszego porozumienia odnoszące się do zbycia akcji WKS tracą moc.
22. Jeżeli do dnia 18 października 2013 roku kontrasygnata Skarbnika Gminy, o której mowa w ust. 17 powyżej, nie zostanie uzyskana, niniejsze porozumienie traci moc.

W imieniu Gminy

/Józef Palinka/

/Maciej Bluj/
W imieniu Polsat Nieruchomości
Krzysztof Wojtyła 
Rafał Czekałowski 

W imieniu Bihell Holdings

/Józef Birka/

W imieniu WKS
Krzysztof Hołub 
Michał Domański 

Załączniki:

1. pełnomocnictwo dla Macieja Bluja i Józefa Palinki,
2. pełnomocnictwo dla Józefa Birki,
3. projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Gminę i WKS,
4. projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Polsat Nieruchomości.

Projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
w trybie art. 777 § 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego

§ 1.

Stawający oświadczają, że:

1. w dniu 10 października 2013 roku zawarli Porozumienie z Polsat Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w we Wrocławiu przy ul. Świdnickiej 21/23 („Polsat Nieruchomości”) i Bithell Holdings Ltd z siedzibą przy Kostaki Pantelidi 1, Kolokasides Building, 3rd floor, P.C. 1010, Nikozja, Cypr („Porozumienie”);
2. zgodnie z postanowieniami Porozumienia: (i) Gmina i WKS zobowiązali się do zwrotu Polsat Nieruchomości nakładów poniesionych na Nieruchomość (w znaczeniu nadanemu temu terminowi w Porozumieniu), tj. kwoty 18.104.041,60 złotych (powiększonej o podatek VAT, o ile będzie należny), pod warunkiem sprzedaży Nieruchomości przez Gminę, jednak w żadnym razie, tj. m.in. bez względu na sprzedaż Nieruchomości przez Gminę lub brak tej sprzedaży, nie później niż do 30 listopada 2014 roku, (ii) w celu zabezpieczenia płatności kwoty odpowiadającej wartości poniesionych przez Polsat Nieruchomości nakładów na Nieruchomość, tj. kwoty 18.104.041,60 złotych (powiększonej o podatek VAT, o ile będzie należny), Gmina oraz WKS zobowiązały się przedstawić Polsat Nieruchomości akt o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2.

1. Gmina zobowiązuje się do zapłacenia na rzecz Polsat Nieruchomości, na warunkach wskazanych w Porozumieniu, tj. wraz z zajęciem zdarzeń przewidzianych w ust. 15 Porozumienia i w terminach tamże przewidzianych, kwoty 18.104.041,60 złotych (powiększonej o podatek VAT, o ile będzie należny) oraz poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z całego majątku, do maksymalnej kwoty 22.267.971,16 złotych (tj. 18.104.041,60 złotych powiększonej o 23 % VAT, o ile będzie należny), w zakresie zapłaty wyżej wymienionej kwoty tytułem zwrotu nakładów na Nieruchomość.
2. Gmina oświadcza, że Polsat Nieruchomości upoważniony jest do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Gminie z całego majątku Gminy, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, jeśli Gmina dopuści się zwłoki w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej.

3. Gmina oświadcza, że Polsat Nieruchomości będzie mógł wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 października 2015 roku.

§ 3.

1. WKS zobowiązuje się do zapłacenia na rzecz Polsat Nieruchomości, na warunkach wskazanych w Porozumieniu, tj. wraz z zejściem zdarzeń przewidzianych w ust. 15 Porozumienia i w terminach tamże przewidzianych, kwoty 18.104.041,60 złotych (powiększonej o podatek VAT, o ile będzie należny) oraz poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z całego majątku, do maksymalnej kwoty 22.267.971,16 złotych (tj. 18.104.041,60 złotych powiększonej o 23 % VAT, o ile będzie należny), w zakresie zapłaty wyżej wymienionej kwoty tytułem zwrotu nakładów na Nieruchomość.
2. WKS oświadcza, że Polsat Nieruchomości upoważniony jest do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko WKS z całego majątku WKS, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub dowolnej części należności, jeśli WKS dopuści się zwłoki w zapłacie całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej.
3. WKS oświadcza, że Polsat Nieruchomości będzie mógł wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 października 2015 roku.

VB

[Handwritten signatures and initials]

Załącznik 4

Projekt oświadczenia o poddaniu się egzekucji

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI
w trybie art. 777 § 1 punkt 5 kodeksu postępowania cywilnego**

§ 1.

Stawający oświadcza, że:

1. w dniu 10 października 2013 roku zawarł Porozumienie z Gminą Wrocław z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Nowy Targ 1/8 („Gmina”), Wrocławskim Klubem Sportowym „Śląsk Wrocław” Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Oporowskiej 62 („WKS”) i Bithell Holdings Ltd z siedzibą przy Kostaki Pantelidi 1, Kolokasides Building, 3rd floor, P.C. 1010, Nikozja, Cypr („Porozumienie”);
2. Zgodnie z postanowieniami Porozumienia: (i) Polsat Nieruchomości oświadczył, że na wypadek zgłoszenia przez wykonawców zaangażowanych w wykonanie umowy z dnia 7 grudnia 2009 r. o realizację inwestycji, bezpośrednio lub pośrednio – przez Polsat Nieruchomości, w celu wykonania robót budowlanych na Nieruchomości (w znaczeniu nadanemu temu terminowi w Porozumieniu) jakichkolwiek roszczeń wobec Gminy lub WKS w związku z realizacją prac budowlanych na Nieruchomości, zobowiązuje się do zwrotu Gminie lub WKS jakichkolwiek kwot, które Gmina lub WKS będą zobowiązani zapłacić wykonawcom Polsat Nieruchomości z powyższego tytułu, (ii) w celu zabezpieczenia płatności kwoty odpowiadającej wartości roszczeń, które Gmina lub WKS byliby zobowiązani zapłacić wykonawcom zaangażowanym w celu wykonania robót budowlanych na Nieruchomości, Polsat Nieruchomości zobowiązał się przedstawić Gminie i WKS akt o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 2.

1. Polsat Nieruchomości zobowiązuje się do zapłacenia na rzecz Gminy lub WKS, na warunkach wskazanych w Porozumieniu, kwoty odpowiadającej wartości roszczeń, które Gmina lub WKS będą zobowiązani zapłacić wykonawcom zaangażowanym bezpośrednio lub pośrednio – przez Polsat Nieruchomości w celu wykonania robót budowlanych na Nieruchomości, oraz poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, z całego majątku, do maksymalnej kwoty 22.267.971,16 złotych (tj. 18.104.041,60 złotych powiększonej o 23 % VAT, o ile będzie należny), w zakresie zapłaty wyżej wymienionej kwoty.
2. Polsat Nieruchomości oświadcza, że Gmina lub WKS upoważnieni są do wszczęcia i prowadzenia egzekucji przeciwko Polsat Nieruchomości z całego majątku Polsat Nieruchomości, do kwoty wskazanej w ust. 1 powyżej, w stosunku do całości lub

dowolnej części należności, jeśli Polsat Nieruchomości dopuści się zwłoki w zapłacie na rzecz Gminy lub WKS całości lub części kwoty, o której mowa w ust. 1 powyżej.

3. Polsat Nieruchomości oświadcza, że Gmina lub WKS będą mogli wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 października 2015 roku.

