

**RB nr** 39/2011

**Data:** 20-12-2011

**Temat:** Podpisanie listu intencyjnego

**Podstawa prawna** – art. 56 ust. 1 pkt 1 ustawy o ofercie – informacja poufna

**Treść:**

Zarząd ED INVEST S.A. („Spółka”) informuje o podpisaniu 20 grudnia 2011 r. listu intencyjnego z Domex Bulwary Saskie sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Władający”). Intencją Stron Listu jest zawarcie do 31 stycznia 2012 r. umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym o nazwie „Bulwary Saskie”, w Warszawie, na Pradze Południe.

Planowana inwestycja ma być realizowana na 3,35 ha gruncie pozostającym w umowie dzierżawy Władającego, nie posiadającym księgi wieczystej, obciążonej hipoteki ani innych zobowiązań czy obciążeń wobec osób trzecich, nie będącym też przedmiotem roszczeń osób fizycznych i prawnych, wg. oświadczenia Władającego.

Strony planują wybudowanie hotelu 3 gwiazdkowego, centrum rehabilitacji urazowo-sportowej, kliniki medycznej jednego dnia, zespołu usługowo-handlowo-gastronomicznego (galeria butików) oraz obiektu Spa z basenem i apartamentami. Koncepcję Zagospodarowania Terenu opracowała Spółka, która też wykona we własnym zakresie i na swój koszt dokumentację projektową i prace budowlane. Te ostatnie mają być wykonane w ciągu 36 miesięcy od uzyskania ostatecznych pozwoleń na budowę, lecz nie później niż do 30 czerwca 2018 r. Ewentualne przekroczenie tego terminu możliwe jest tylko z przyczyn nie leżących po stronie Spółki, a w szczególności z powodu:

- a) protestów stron postępowania mogących wystąpić w każdym etapie procesu inwestycyjnego;
- b) zawinionej przez Władającego zwłoki w przekazaniu placu budowy;
- c) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie robót zgodnie z normami i przepisami;
- d) konieczności założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego terenu;
- e) siły wyższej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

Strony ustaliły, że Władający:

- a) przekaze Spółce protokolarnie teren pod inwestycje nie później niż w ciągu 7 dni od uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu;
- b) zapewni dojazd do terenu inwestycji;
- c) udzieli Spółce pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym do realizacji planowanej inwestycji;
- d) po jej zakończeniu i odbiorze wystąpi do nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu/ów, a po jego uzyskaniu przekaze lokale najemcom, nie później niż w ciągu 14 dni;
- e) na wniosek najemców przeniesie na nich prawo odrębnej własności lokalu, po wykonaniu niezbędnych czynności formalno-prawnych
- f) będzie miał prawo przedłożenia Spółce oferty najemcy lokali na warunkach rynkowych.

Z kolei Spółka, poza Koncepcją Zagospodarowania, projektami, pełną dokumentacją, wykonawstwem i nadzorem,

- a) przejmie przedsięwzięcie na swój stan posiadania w całości i będzie nim zarządzała oraz ponosiła koszty z tytułu eksploatacji od 7 dnia po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przez Władającego;

- b) zajmie się akwizycją i marketingiem w celu pozyskania najemców budowanych lokali i miejsc garażowych, a także przygotowaniem i sfinansowaniem dokumentacji związanej z wpisami w ewidencji gruntów, zakładaniem ksiąg wieczystych itp. Lokale, garaże, miejsca garażowe niewynajęte będą budowane ze środków Spółki i przez nią utrzymywane po przekazaniu do eksploatacji
- c) sfinansuje realizację przedmiotu umowy ze środków własnych, wpłat najemców, kredytów oraz dowolnie pozyskanych środków finansowych;
- d) zobowiązuje się uzyskać pierwsze pozwolenie na budowę w terminie do 30 czerwca 2013 r., termin ten może być wydłużony o czas potrzebny na założenie księgi wieczystej dla terenu.

Wartość przedmiotu Umowy stanowią będą skumulowane wartości umów najmu netto dla obiektów wybudowanych w kolejnych etapach inwestycji, ostatecznie określone przez Strony w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia obiektów danego etapu do użytkowania.

Za udostępnienie terenu na cele inwestycyjne w okresie obowiązywania Umowy Spółka wniesie opłatę w wysokości 11,5 % wartości przedmiotu Umowy plus VAT., płatne w 10 ratach. Dodatkowo spółka zapłaci 8,5 % wartości przedmiotu Umowy za 100% udziałów DOMEK Sp. z o.o. po zapłaceniu ostatniej raty, wyrównującej do 11,5 % rzeczywistej wartości przedmiotu Umowy. Harmonogram opłat zostanie wynegocjowany do dnia podpisania Umowy.

Spółka ponosić też będzie koszty opłat za użytkowanie wieczyste oraz zobowiązań podatkowych dotyczących gruntu na podstawie faktur wystawianych przez Władającego od dnia przekazania terenu zgodnie z Umową, co nastąpi w terminie 30 dni od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po jej stronie Władający zachowuje prawo do uiszczonych opłat za udostępnienie terenu przez kolejny rok kalendarzowy. Jeśli od umowy odstąpi Władający, z powodu przyczyn leżących po jego stronie, Spółka ma prawo do zwrotu poniesionych kosztów oraz kary umownej w wysokości 10 % wartości przedmiotu Umowy.

Podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez Strony jakiegokolwiek zobowiązania, w tym o charakterze finansowym, ani nie stanowi źródła zobowiązania Stron do realizacji przedsięwzięcia. W szczególności, List intencyjny nie stanowi umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej ani oferty w odniesieniu do żadnej z umów, których zawarcie jest w nim przewidziane. Podpisanie Listu intencyjnego nie ma na celu ustanowienia między Stronami spółki, stosunku zlecenia ani pośrednictwa, ani zobowiązania do niekonkurowania w jakiegokolwiek dziedzinie.

Strony deklarują podjęcie starań w celu niezwłocznego uzgodnienia wszystkich postanowień Listu. Jednocześnie stwierdzają, że niezawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie do 31 stycznia 2012 r. zwalnia je z wszelkich ustaleń opisanych w Liście intencyjnym.

Osoby reprezentujące spółkę:

1. Zofia Egierska, Prezes Zarządu
2. Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu
3. Barbara Banasiewicz, Prokurent