

Uchwała Nr XLII/533/98
Rady Miasta Szczecina
z dnia 26 stycznia 1998 r.

w sprawie wniesienia aportów do Szczecińskiego Towarzystwa Renowacyjnego Sp. z o.o., o wyrażenie zgody na zbywanie American Retail Systems Sp. z o.o. udziałów w podwyższonym kapitale zakładowy STR oraz zmiany uchwały Rady Miejskiej o zobowiązaniach i świadczeniach na rzecz budowy parkingów.

Na podstawie art. 18 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 2 i pkt 9 lit.g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996 r., Nr 13, poz. 74; Nr 58, poz. 261; Nr 106, poz. 496; Nr 132, poz. 622; z 1997 r. Nr 9, poz. 43; Nr 106, poz. 679; Nr 107, poz. 686; Nr 113, poz. 734; Nr 123, poz. 775)

Rada Miasta Szczecina
Uchwała, co następuje:

§1

1. Wyraża zgodę na wniesienie do Szczecińskiego Towarzystwa Renowacyjnego Sp. z o.o. w Szczecinie (STR) udziałów w postaci aportów rzeczowych złożonych z nieruchomości gruntów komunalnych niezabudowanych i zabudowanych budynkami komunalnymi, które położone są w kwartałach nr 21 i 22 Śródmieścia Szczecina, tj. ograniczonych ulicami:
Wojska Polskiego, Jagiellońską, Śląską, Obrońców Stalingradu.
Wykaz aportów zawiera załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Upoważnić Zarząd Miasta do wnoszenia aportów, o których mowa w ust. 1, po ich wycenieniu przez rzeczoznawcę i po założeniu ksiąg wieczystych. Wnoszenie aportów winno odbywać się sukcesywnie w terminach określonych uchwałami Zgromadzenia Wspólników STR.

§ 2

1. Wyraża zgodę na przystąpienie do Szczecińskiego Towarzystwa Renowacyjnego Spółka z o.o. i obejmowanie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki, po warunkiem uzyskania zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością p.n. American Retail Systems z siedzibą we Wrocławiu
2. Akceptuje projekty następujących dokumentów:
 - a. umowy między Miastem a American Retail Systems Sp. z o.o. wraz z protokołem uzgodnionych zmian w akcie założycielskim Szczecińskiego Towarzystwa Renowacyjnego Sp. z o.o. (załącznik nr 2 do uchwały),
 - b. umowy między Miastem a Szczecińskim Towarzystwem Renowacyjnym **Sp.** z o.o. (załącznik nr 3 do uchwały).

§3

§ 7 uchwały Nr L/703/94 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 9 maja 1994 r. w sprawie umów partycypacyjnych określających wzajemne zobowiązania i świadczenia na rzecz budowy parkingów otrzymuje brzmienie:

1. "W odniesieniu do procesów renowacji kwartałów mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust.2, ze względu na szczególny charakter inwestycji będą obowiązywać odrębnie ustalone umową z potencjalnym inwestorem normy (traktowanie każdego przypadku indywidualnie) - nie mniej jednak niż 50 % wskaźników z uchwały liczonych dla potrzeb parkingowych po renowacji.
2. Dla kwartałów nr 21 i 22 Śródmieścia Szczecina ustala się na 250 liczbę miejsc parkingowych, które muszą być wybudowane dla zabezpieczenia potrzeb parkingowych obiektów powstałych w wyniku renowacji".

§4

Niniejsza uchwała nie narusza uprawnień najemców i dzierżawców wynikających z umów zawartych z Miastem przed datą wniesienia do STR tytułem aportów budynków komunalnych, w których znajdują się użytkowane przez nich lokale.

§5

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta

§6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
Przewodniczący Rady
Zbigniew Zalewski

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Rady Miasta Szczecina
Nr XLII/533/98
z dnia 26 stycznia 1998 r.**

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI KOMUNALNYCH DO WNIESIENIA W POSTACI
APORTÓW DO SZCZECIŃSKIEGO TOWARZYSTWA RENOWACYJNEGO SP. O.O.

ADRES	NR DZIAŁKI	UWAGI
Al. Wojska Polskiego 43	135	
Al. Wojska Polskiego 45	134	
Al. Wojska Polskiego 47	133	
Ul. Bogusława 2-1	83	
Ul. Bogusława 3	96	
Ul. Bogusława 4	95	

Ul. Bogusława 46	54	
Ul. Bogusława 47	53	
Ul. Bogusława 48	52	
Ul. Bogusława 49	51	
Ul. Bogusława 5	84	
Ul. Bogusława 50	50	
Ul. Bogusława 51	49	
Ul. Bogusława 52	97	
Ul. Bogusława 6	94	
Ul. Bogusława 7	93	
Ul. Jagiellońska 85	62	
Ul. Jagiellońska 86	61	
Ul. Jagiellońska 87	60	
Ul. Jagiellońska 88	59	
Ul. Jagiellońska 89	58	
Ul. Jagiellońska 90	57	
Ul. Jagiellońska 91	48	
Ul. Jagiellońska 92	47	
Ul. Jagiellońska 93	46	
Ul. Jagiellońska 94	45	
Ul. Obrońców Stalingradu 12	139	
Ul. Obrońców Stalingradu 13	140	
Ul. Obrońców Stalingradu 16	141	

Ul. Obrońców Stalingradu 17	142	
Ul. Śląska 43	85/3	
Ul. Śląska 44	85/2	
Ul. Śląska 45	125	
Ul. Śląska 46	126	
Ul. Śląska 47	8/5	
Ul. Śląska 48	127	
Pozostałe Kw. 21	2/10	Do podziału
Pozostałe Kw. 22	8/5	Do podziału

**Załącznik nr 2
do uchwały RM
Nr XLII/533/98 z dnia 26.01.98 r.**

UMOWA / projekt /

zawarta w Szczecinie w dniu pomiędzy:

1. Miastem Szczecin reprezentowanym przez:

.....
.....
.....zwanym dalej "Miastem", a

2. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością & American Retail Systems z siedzibą we Wrocławiu reprezentowaną przez

.....
.....
.....
zwaną dalej "ARS",

Zgodną intencją i zamiarem stron jest podjęcie współpracy w zakresie renowacji historycznej zabudowy Śródmieścia Szczecina, a w szczególności kwartałów 21 i 22 zabudowy śródmiejskiej Szczecina położonych przy ul. Księcia Bogusława X, oznaczonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy. W celu osiągnięcia określonego wyżej rezultatu strony uczestniczyć będą w Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością "Szczecińskie Towarzystwo Renowacyjne", zwanej dalej "STR", w której udział kapitałowy ARS będzie nie mniejszy niż 51 %. Strony umowy mają świadomość, iż wzajemne stosunki pomiędzy nimi regulowane będą zarówno na mocy postanowień niniejszej umowy, jak też postanowień umowy Spółki

STR, a także umowy pomiędzy Miastem a STR - w sprawie uregulowania zasad współpracy stron w zakresie renowacji historycznej zabudowy Śródmieścia Szczecina.
Mając na uwadze powyższe strony zawierają umowę następującej treści:

I. Przedmiot umowy i postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Miasto, jako jedyny udziałowiec Spółki STR, której kapitał zakładowy wynosi 8.675.150,-zł, posiadający w spółce 173.503 udziały o wartości 50,- zł każdy zobowiązuje się do podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego STR do kwoty 17.750.000,-zł.
Nowoutworzone udziały obejmie ARS poprzez wpłatę gotówki w kwocie 9.074.850,- zł. Strony uzgadniają, że powyższe aporty stron w fazie I w całości wyczerpują wzajemne roszczenia do dodatkowych nakładów na budownictwo zamienne dla fazy I
2. Objęcie udziałów przez ARS nastąpi pod warunkiem uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na objęcie udziałów w STR. Po przystąpieniu do Spółki STR udział ARS w kapitale zakładowym tej Spółki będzie wynosił 51 %.
3. W fazach następnych Miasto zobowiązuje się do wnoszenia aportów w postaci kolejnych nieruchomości wycenionych zgodnie z § 6 niniejszej umowy, a ARS będzie równoważył wnoszone aporty gotówką w takiej wysokości, aby udział ARS w kapitale zakładowym STR nie był mniejszy niż 51%.
4. Strony ustalają, że ARS przystąpi do Spółki renowacyjnej STR pod warunkiem dokonania w istniejącym akcie założycielskim tej Spółki zmian uzgodnionych między stronami w odrębnym protokole, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Celem renowacji jest doprowadzenie do technicznej modernizacji budynków przystosowanie ich do nowych funkcji użytkowych, w tym: mieszkalnych, usługowych, handlowych, biurowych, kulturalnych i rekreacyjnych, przy zachowaniu unikalnego charakteru zabytkowej XIX wiecznej zabudowy. Efektem tej renowacji winna być poprawa zagospodarowania przestrzeni publicznych i odtworzenie przestrzeni wielkomiejskiej, która spełniać będzie rolę centrotwórczą w mieście Szczecinie.
2. Zgodną intencją stron jest poddanie renowacji takiej ilości budynków i przeprowadzenie jej w takim tempie, aby powstała dzięki temu nowa powierzchnia użytkowa mogła zostać wchłonięta przez lokalny rynek, nie zakłócając równowagi pomiędzy popytem i podażą na rynku nieruchomości.
3. Strony zgodnie ustalają, że przedsięwzięcie renowacji podzielone zostanie na fazy. Szczegółowy podział na fazy zawiera załącznik nr 2 do umowy.

II. Prawa i obowiązki Miasta i ARS jako udziałowców w Spółce STR

§ 3.

1. Strony zgodnie ustalają, że Miasto wносить będzie sukcesywnie do spółki STR wkłady niepieniężne / aporty / w postaci praw własności lub udziałów w prawie własności budynków podlegających renowacji oraz gruntów z nimi związanych lub praw użytkowania wieczystego tych gruntów bądź udziałów w tych prawach, wskazanych na mapie stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy, a ARS wkłady gotówkowe

w wysokości każdorazowo zapewniającej temu wspólnikowi co najmniej 51 % udziałów w kapitale zakładowym STR.

2. Budynki, o których mowa w ustępie pierwszym, za wyjątkiem pierwszej fazy będą wnoszone w stanie zasiedlonym.
3. Aporty o których mowa w ustępie pierwszym Miasto zobowiązuje się wносить do spółki STR, w nieprzekraczalnych terminach wynikających z harmonogramu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy .
4. STR wyznacza z wyprzedzeniem co najmniej 4 miesięcznym terminy wnoszenia kolejnych aportów, przy czym aporty niezbędne dla realizacji dla danej fazy Miasto obowiązane będzie wnieść nie wcześniej niż po upływie 4 tygodni od daty zakończenia stanu surowego zamkniętego budownictwa zamiennego tej fazy .
5. Miasto nie ma obowiązku wniesienia kolejnego aportu , dopóki budownictwo zamienne dla danej fazy nie będzie w stanie surowym zamkniętym .

§4

1. Zapewnienie mieszkań zamiennych dla mieszkańców lokali mieszkalnych oddanych w najem w budynkach objętych renowacją w kwartałach 21 i 22, rozwiązanie umów najmu i negocjowanie warunków opuszczenia lokali jest obowiązkiem STR.
2. Budownictwo zamienne dla fazy pierwszej etapu pierwszego zrealizowane zostanie na osiedlu Somosierry (ul. Kleeberga - Łukasińskiego) i przy ulicy Żupańskiego, przy czym :
 - a. przy ul. Kleeberga zostaną zrealizowane do dnia 28.02.1998 r. trzy budynki zawierające łącznie 90 mieszkań /na podstawie umowy pomiędzy STR a Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego z dnia 01.08.1997r/,
 - b. przy ul. Żupańskiego zostaną zrealizowane w 1998 r. 2 budynki zawierające 36 mieszkań /na podstawie odrębnej umowy STR a Towarzystwem Budownictwa Społecznego/,
 - c. pierwsza faza renowacji wymaga łącznie 109 mieszkań zamiennych.

§5

W związku z postanowieniami § 3 niniejszej umowy:

- a. Miasto zobowiązuje się do wniesienia do dnia 31 stycznia 1998r. aportem nieruchomości przy Alei Wojska Polskiego nr 29 i 31 i ulicy Księcia Bogusława X nr 8 , 9 , 44 , 45 - objętych pierwszą fazą renowacji .
- b. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego do dnia 30.08.1998 roku, zobowiązującej Miasto do wniesienia do STR aportem pozostałych komunalnych nieruchomości określonych szczegółowo w załączniku nr 2 oraz zobowiązującej ARS do objęcia odpowiadających temu udziałów, poprzez wniesienie wkładów gotówkowych. (Wartość nieruchomości wnoszonych przez Wspólnika Miasto aportem do Spółki STR w kolejności wynikającej z załącznika nr 2 wynikać będzie z wyceny o której mowa w literze c) niniejszego paragrafu, która waloryzowana będzie zgodnie z postanowieniami paragrafu 6). Umowa o której mowa w niniejszym ustępie zostanie zawarta nie później niż w terminie 21 dni od dnia przedłożenia przez ARS projektu tej umowy zaakceptowanego przez notariusza uzgodnionego przez strony .

- c. Miasto zobowiązuje się do dokonania, w terminie do dnia 30.06.1998 roku, wyceny wszystkich komunalnych nieruchomości znajdujących się w kwartale 21 i 22 (określonych załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy).

§6

Strony zgodnie ustalają, że wartość każdej z nieruchomości wnoszonej aportem do Spółki STR przez Miasto w kolejności wynikającej z załącznika nr 2 do niniejszej umowy podlegać będzie ustaleniu w sposób następujący:

- a. Jeżeli wniesienie nieruchomości następuje w terminie do sześciu miesięcy od daty sporządzenia wyceny, wartość nieruchomości równa jest wycenie,
- b. Jeżeli wniesienie nieruchomości następuje po upływie sześciu - ale przed upływem dwunastu miesięcy od daty sporządzenia wyceny, wówczas wartość nieruchomości podlega waloryzacji wg stopy oprocentowania 26 tygodniowych bonów skarbowych,
- c. Jeżeli wniesienie następuje w okresie ponad jednego roku od daty sporządzenia wyceny wówczas wartość nieruchomości podlega waloryzacji wg stopy oprocentowania 52tygodniowych bonów skarbowych.

§ 7

1. Mając na uwadze fakt, że intencją i zgodnym zamiarem zarówno Miasta jak i ARS jest nadane wszystkim nieruchomościom znajdującym się w kwartale 21 i 22 charakteru zintegrowanego wielofunkcyjnego kompleksu pełniącego funkcję centrotwórczą w mieście Szczecinie i uznając, że wyłączenie któregośkolwiek z budynków czy nieruchomości znajdujących się w obrębie kwartału 21 i 22 z projektu realizowanego przez umawiające się strony będzie miało zasadnicze, negatywne znaczenie dla wartości całego przedsięwzięcia strony postanawiają, że w przypadku gdy pomimo podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników Spółki STR (w której obie strony będą udziałowcami) uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki STR którakolwiek ze stron nie wywiąże się ze swojego zobowiązania wynikającego z tej uchwały, a to:
 - a. Miasto do objęcia nowoutworzonych udziałów i pokrycia ich w formie aportu w postaci kolejnych komunalnych nieruchomości wnoszonych do Spółki STR - zgodnie z załącznikiem nr 2
 - b. ARS do objęcia nowoutworzonych udziałów i pokrycia ich gotówką niezależnie od innych od innych konsekwencji przewidzianych przepisami prawa zastosowanie mieć będzie następująca kara umowna:

Strona naruszająca postanowienia podjętej uchwały zapłaci drugiej stronie karę umowną w wysokości równoważącą w złotych polskich kwoty 10.000.000 USD (słownie dziesięć milionów dolarów amerykańskich) przeliczonej na dzień zapłaty wg średniego kursu NBP).

Strony zgodnie ustalają, że budynki / nieruchomości wnoszone aportem przez Miasto do STR nie będą obciążone. Dotyczy to ustanawiania hipotek oraz innych ograniczonych praw rzeczowych za wyjątkiem ewentualnych hipotek ustanawianych na zabezpieczenie zobowiązań STR.

Postanowienia niniejszego ustępu stosuje się odpowiednio w przypadku gdy w terminie wynikającym z załącznika nr 2 do niniejszej umowy zgromadzenie wspólników w STR nie podejmie uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego w STR z przyczyn leżących po stronie któregokolwiek ze wspólników.

2. W przypadku, gdy kara umowna nie pokryje szkody poniesionej przez którąkolwiek ze stron obejmującej zarówno rzeczywiście poniesione straty jak i utracone korzyści, strona, która poniosła szkodę będzie mogła dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
3. W razie nie wystąpienia w sposób prawem przewidziany o zezwolenie, o którym mowa w § 1 ust. 2 zdanie ostatnie, ARS zobowiązany będzie zapłacić Miastu karę umowną w wysokości 10% kapitału zakładowego Spółki określonego § 1 ust.1. Termin wystąpienia do MSW i A o wyrażenie zgody na przystąpienie do Spółki upływa 10 lutego 1998 roku.
4. W celu zabezpieczenia egzekucji ewentualnych kar umownych, w umowie przedwstępnej, o której mowa w § 5 pkt b, zawarty zostanie zapis o stanowieniu zastawu na udziałach stron w Spółce STR. Zastaw ten dotyczy udziałów o wartości stanowiącej równowartość w złotych polskich 10 000 000 USD przeliczonej na dzień ustanowienia zastawu wg średniego kursu NBP. Udziały o wartości przewyższającej tę kwotę nie będą objęte zastawem. Strony dopuszczają alternatywnie zabezpieczenie ustanowione przez ARS w postaci gwarancji udzielonej przez bank zaakceptowany przez Miasto.
5. Zabezpieczenie o których mowa w ustępie 4 ustanowione przez ARS w każdym czasie musi stanowić równowartość 10 000 000 USD wyrażoną w zł.

III. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Prawa i obowiązki określone w niniejszej umowie wiążą także następców prawnych stron.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i zawarta jest na czas nieokreślony, z zastrzeżeniem, że umowa przestaje wiązać strony, jeżeli ARS nie przystąpi do spółki STR w terminie 7 dni od daty uzyskania stosownej zgody MSWiA, nie później jednak niż do 15 kwietnia 1998 roku.
3. Zmiany i ewentualne uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku, gdyby którykolwiek z zapisów niniejszej umowy okazał się nieważny lub bezskuteczny, nie wpłynie to na moc wiążącą pozostałych zapisów umowy. Strony w najszybszym możliwym terminie podejmą rozmowy w celu zastąpienia takiego postanowienia zapisem, który będzie wiążący i oddawać będzie intencje stron przyświecające im przy redakcji zapisu, który okazał się nieważny lub bezskuteczny.
5. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie kwestie sporne, jakie mogą powstać pomiędzy stronami w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem postanowień niniejszej umowy, strony będą się starały załatwić polubownie. W przypadku braku rezultatów mediacji

spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny z siedzibą w Szczecinie.

7. Niniejsza umowa sporządzona została w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

§ 9.

1. Strony zgodnie oświadczają, że znają, akceptują i przyjmują do wykonania dotyczące ich zapisy i zobowiązania wynikające z umów związanych z niniejszą umową, a to:
 - a. umowa z dnia zawarta pomiędzy STR a Miastem
 - b. umowa Spółki STR z dnia 04.07.1997 r. wraz z protokołem z dnia
 - c. umowa z dnia 1 sierpnia 1997 roku zawarta pomiędzy STR a STBS w sprawie budownictwa zamiennego.
2. Strony potwierdzają że ich wzajemne zobowiązania umowne oceniane będą w oparciu o postanowienia wszystkich powołanych wyżej umów.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowią wymienione w jej treści załączniki, a to:
 - a. Zał. nr 1 mapa w skali 1:500 kwartałów 21 i 22 wraz z otoczeniem
 - b. Zał. nr 2 harmonogram renowacji i wnoszenia aportów do STR
 - c. Zał. nr 3 protokół zmian do umowy Spółki STR

Szczecin, dnia

MIASTO

ARS Sp. z o.o.

1.

1.

.....

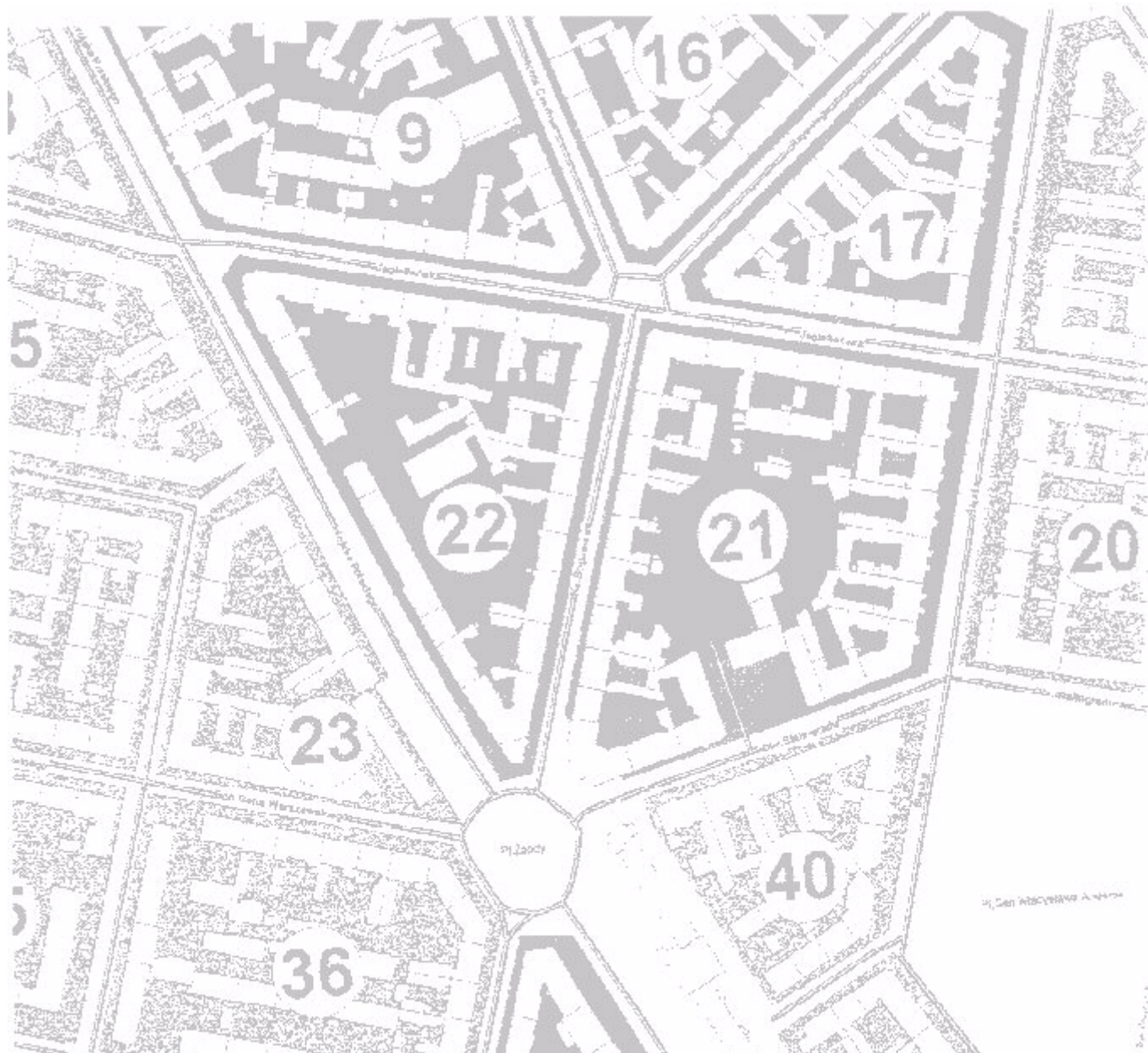
2.

2.

.....

ZAŁACZNIK NR 1 DO UMOWY z dnia POMIĘDZY MIASTEM
SZCZECIN A AMERICAN RETAIL SYSTEMS Sp. z o.o.

Schemat mapy Śródmieścia Szczecina z lokalizacją kwartałów 21 i 22 z otoczeniem



Załącznik nr 2 do umowy z dnia
 pomiędzy Miastem Szczecin i ARS Sp. z o.o.

HARMONOGRAM RENOWACJI I WNOŠZENIA APORTÓW DO STR

Faza 1 Planowany termin zakończenia renowacji 1998 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 1998 rok.			Faza 2 Planowany termin zakończenia renowacji 2000 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 2003 rok.		
Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi	Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi
W. Polskiego 31			Jagiellońska 85		
W. Polskiego / Bogusława			Jagiellońska 86		
W. Polskiego 29			Jagiellońska 87		

W. Polskiego 29			Jagiellońska 88		
Bogusława 9			Jagiellońska 89		
Bogusława 8			Jagiellońska 90		
Bogusława 44			Jagiellońska 91		
Bogusława 45			Jagiellońska 92		
			Jagiellońska 93		
			Jagiellońska 94		
			Jagiellońska 95		
			Jagiellońska 96		
			Bogusława 48		
			Bogusława 49		
			Bogusława 50		
			Bogusława 51		
			Bogusława 52		
			Plac wewnątrz kwartału 21		

Faza 3 Planowany termin zakończenia renowacji 1999 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 2000 rok			Faza 4 Planowany termin zakończenia renowacji 2001 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 2004 rok.		
Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi	Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi
Bogusława 7			Obrońców Stalingradu 12		
Bogusława 6			Obrońców Stalingradu 13		
Bogusława 5			Obrońców Stalingradu 16		
Bogusława 4			Obrońców Stalingradu 17		
Bogusława 3			Śląska 43		
Bogusława 1-2			Śląska 44		
Plac wewnątrz kwartału			Śląska 45		
W. Polskiego 43			Śląska 46		
W. Polskiego 45			Śląska 47		
W. Polskiego 47			Śląska 48		

Załącznik Nr 3 do Umowy z dnia pomiędzy
Miastem Szczecin a American Retail Systems Sp. z o.o.

PROTOKÓŁ ZMIAN W AKCIE ZAŁOŻYCIELSKIM SPÓŁKI z o.o. " SZCZECIŃSKIE TOWARZYSTWO RENOWACYJNE" STR.

1) § 1 otrzymuje następujące brzmienie:

"Stawiający w imieniu Gminy Miasto Szczecin oraz stawiający w imieniu Spółki z o.o. American Retail Systems oświadczają że tworzą spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

2) § 5 ust 2 wykreśla się wyraz od : "wraz z" do końca zdania,

3) § 8 wykreśla się

4) § 10 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie:

Kapitał zakładowy spółki wynosi 17.750.000 (siedemnaście milionów siedemset pięćdziesiąt tysięcy) złotych i dzieli się na 355.000 (trzysta pięćdziesiąt pięć tysięcy) równych i niepodzielnych udziałów o wartości 50,- (pięćdziesiąt) złotych każdy, z czego:

- a. Miasto obejmuje 173.503 udziały o wartości 8.675.150 zł. poprzez wniesienie gotówką kwoty 3.000.000 (trzy miliony) zł. oraz aportu o wartości 5.675.150 zł. w postaci praw własności lub udziałów w prawie własności budynków podlegających renowacji oraz gruntów z nimi związanych lub praw użytkowania wieczystego względnie udziałów w prawie użytkowania wieczystego tych gruntów; aporty opisuje poniższa tabela:

Działki zabudowane i niezabudowane	Nr KW	Wartość budynku wraz z gruntem	Nr działki pod budynkiem	Pow. Działki
W. Polskiego 31	64885	660 300 zł.	202/1	337 m ²
W. Polskiego / Bogusława	106808	401 250 zł.	2/8	749 m ²
W. Polskiego 29	106809	288 266 zł.	2/2	117 m ²
W. Polskiego 29	61504	1 884 814 zł.	82	765 m ²
Bogusława 9	27306	519 700 zł.	92	275 m ²
Bogusława 8	91801	1 054 730 zł.	152	802 m ²
Bogusława 44	27305	180 190 zł.	56	209 m ²
Bogusława 45 z oficynami	27304	685 900 zł.	55	259 m ²

- b. ARS obejmuje 181.497 udziałów o wartości 9.074.850 zł poprzez wniesienie gotówki. Objęcie udziałów przez ARS nastąpi pod

warunkiem uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na objęcie udziałów w STR.

5) § 11 - otrzymuje następujące brzmienie:

1. Zbycie lub zastawienie udziałów w Spółce wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. Zasada powyższa nie dotyczy ustanowienia zastawów na własnych udziałach celem zabezpieczenia ewentualnych kar umownych, o których mowa w § 7 ust 4 Umowy Miasto - ARS. Niniejszym strony oświadczają, że ustanowią rzeczzone zastawy bez konieczności podejmowania w tej sprawie uchwały Zgromadzenia Wspólników.
2. W przypadku zamiaru sprzedaży udziałów przez wspólnika Miasto, wspólnik ten będzie zobowiązany złożyć ofertę sprzedaży tych udziałów ARS, za cenę równą wartości księgowej każdego udziału na dzień zbycia udziałów. Oferta wiąże stronę zbywającą nie krócej niż przez 60 dni.
3. Po należytym wykonaniu przez STR wszystkich prac związanych z renowacją kwartałów 21 i 22 ARS będzie miał prawo żądać aby Miasto sprzedało część lub całość posiadanych w spółce STR udziałów, według ich wartości księgowej z dnia sprzedaży, a Miasto zobowiązuje się te udziały sprzedać.
4. W przypadku gdy ujawnią się i/lub powstaną okoliczności, będące poza kontrolą udziałowców, a które spowodują, iż realizacja przedsięwzięcia opóźni się o dwa lata w stosunku do harmonogramów, lub okaże się nadmiernie utrudniona lub niemożliwa do przeprowadzenia, ARS i Miasto zgodnie oświadczają, że ARS będzie miał prawo domagać się aby Miasto sprzedało temu udziałowcowi część lub wszystkie posiadane przez nie udziały w STR za cenę równą ich wartości rynkowej z dnia zakupu. Uprawnienie, o którym mowa powyżej, wykonane będzie w ten sposób, że - w przypadku zaistnienia wskazanych wyżej okoliczności - ARS zobowiązany będzie złożyć wspólnikowi Miasto ofertę odkupienia części lub całości udziałów z podaniem ceny udziałów, która równa będzie ich wartości rynkowej. W terminie 60 dni od otrzymania wyżej wymienionej oferty, ARS i Miasto zobowiązane będą do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.
5. Zapis powyższego ustępu będzie mieć zastosowanie także po upływie 8 lat od podpisania niniejszej umowy, niezależnie od stanu zaawansowania realizacji przedsięwzięcia.

6) § 12 ust. 1

- powiększa się kwotę, do której podwyższenie kapitału zakładowego nie będzie stanowiło zmiany umowy Spółki do wysokości 100.000.000 PLN

Ponadto uzupełnia się ten ustęp o następujący zapis: W przypadku podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki zasady objęcia nowoutworzonych udziałów w tak podwyższonym kapitale zakładowym określi ta uchwała.

7) § 12 ust 2. - otrzymuje następujące brzmienie:

§ 12 ust.2

Wspólnicy zobowiązani będą do dopłat, o ile uchwali to Zgromadzenie Wspólników. Wysokość dopłat nie może jednorazowo przekroczyć połowy wartości objętego kapitału zakładowego Spółki. Dopłaty mogą być oprocentowane, a wysokość ich oprocentowania określi uchwała Zgromadzenia Wspólników. Zwrot odsetek od dopłat może być niezależny od zwrotu dopłat, o ile uchwała Zgromadzenia Wspólników tak

postanowi. Zasady i termin wniesienia dopłat oraz warunki i termin zwrotu dopłat i odsetek od dopłat określi uchwała Zgromadzenia Wspólników.

8) dodaje się nowy ust.3 przewidujący możliwość umarzania udziałów:

§ 12 ust.3

Udział może być umorzony uchwałą Zgromadzenia Wspólników, z zachowaniem przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego lub z czystego zysku. W przypadku umorzenia udziału Wspólnikowi przysługuje ekwiwalent w pieniądzu lub w naturze w wysokości wartości bilansowej udziału.

9) Wykreśla się zapis, iż Likwidatorów Spółki powołuje Zgromadzenie Wspólników (w § 15 ust. 2 pkt. i)

10) W § 15 ustęp 2 dodaje się litery l), ł), m), ,n) ,o) i p) o następującym brzmieniu:

- l) dokonywanie zmian w umowie Spółki,
- ł) podejmowanie uchwał w sprawach dopłat,
- m) podejmowanie uchwał w sprawie rozwiązania Spółki,
- n) podejmowanie uchwał w przedmiocie przekształcenia w spółkę akcyjną,
- o) podejmowanie uchwał w sprawie podziału majątku spółki w przypadku jej likwidacji,
- p) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do realizacji kolejnej fazy renowacji.

11) W § 15 dodaje się ust. 3 o następującym brzmieniu:

Uchwały Zgromadzenia Wspólników w sprawach wymienionych w ust. 2 litera i), l), ł), m), n) i o) wymagają jednomyślności wspólników.

12) §17 ustęp 1 otrzymuje brzmienie:

Za wyjątkiem spraw zastrzeżonych w § 15 ustęp 3 i w bezwzględnie obowiązujących przepisach kodeksu handlowego, Uchwały Zgromadzenia Wspólników podejmowane są bezwzględną większością głosów.

13) § 18 wykreśla się.

14) § 19 ust.2 otrzymuje następujące brzmienie:

Rada Nadzorcza składa się z pięciu członków. ARS desygnuje trzech członków Rady Nadzorczej, Miasto desygnuje 2 członków Rady, w tym jej Przewodniczącą.

15) W § 20 ustęp 3 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie :

" uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są zwykłą większością głosów, za wyjątkiem uchwał, o których mowa w § 21 ustęp 1 litera e), które podejmowane są większością 2/3 składu Rady. "

16) W § 21 ustęp 1 dodaje się literę e) o brzmieniu :

" podejmuje uchwały w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie do sprzedaży lub ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości przed lub po renowacji zgodnie z § 6 ustęp 1 i 8 ."

17) § 22 ustęp 2 otrzymuje następujące brzmienie :

Zarząd Spółki składa się z dwóch członków desygnowanych po jednym przez każdego wspólnika, przy czym Prezesa Zarządu desygnuje ARS."

18) § 23 otrzymuje brzmienie :

1. Do dokonywania czynności prawnych w imieniu Spółki z zastrzeżeniem ustępu 2 uprawniony jest każdy z członków Zarządu jednoosobowo.
2. Do złożenia oświadczenia woli w sprawie zbycia lub ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości, o których mowa w § 6 ustęp 1 i 8 , wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej .

19) W § 24 - dotychczasową treść oznacza. się jako ustęp 1 i dodaje ustęp 2 o następującej treści:

§ 24 ust. 2

- a. Ustala się, że ważną przyczyną powodującą rozwiązanie Spółki stanowić może zakończenie przedsięwzięcia renowacji kwartałów 21 i 22 lub sytuacja, w której pomimo podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki wspólnik Miasto nie wywiąże się z obowiązku wniesienia aportem do Spółki kolejnych nieruchomości, albo wspólnik ARS - z obowiązku wniesienia wkładu gotówkowego.
- b. Szczegółowe zasady podziału majątku Spółki STR w razie jej rozwiązania z przyczyn określonych powyżej określi uchwała Zgromadzenia Wspólników STR.

Załącznik nr 3 do uchwały RM

nr z dnia

UMOWA / projekt /

zawarta w Szczecinie dnia pomiędzy:

1. Miastem Szczecin reprezentowanym przez:

.....
.....
.....

zwanym dalej "Miastem", a

2. Spółką Szczecińskie Towarzystwo Renowacyjne Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie reprezentowaną przez :

.....
.....
.....zwaną dalej "STR".

§1

1. Celem niniejszej umowy jest uregulowanie zasad współpracy stron w zakresie renowacji kwartałów 21 i 22 zabudowy śródmiejskiej Szczecina zaznaczonych na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy, której towarzyszyć będzie budowa mieszkań zamiennych dla osób przenoszonych z budynków objętych renowacją.
2. Przedmiot umowy obejmuje następujące prace:
 - a. modernizację, poprawę stanu technicznego i standardu budynków oraz częściową zmianę funkcji,
 - b. wybudowanie parkingów,

- c. urządzenie ciągu pieszego w ulicy Księcia Bogusława X,
- d. przebudowę infrastruktury technicznej na terenach wewnątrz kwartałów 21 i 22 oraz do nich przyległych
- e. urządzenie placów zabaw i terenów rekreacyjnych,
- f. budowę mieszkań zamiennych.

§2

1. Celem renowacji jest doprowadzenie do technicznej modernizacji budynków i przystosowanie ich do nowych funkcji użytkowych, w tym: mieszkalnych, usługowych, handlowych, biurowych, kulturalnych i rekreacyjnych, przy zachowaniu unikalnego charakteru zabytkowej XIX wiecznej zabudowy. Efektem tej renowacji winna być poprawa zagospodarowania przestrzeni publicznych i odtworzenie przestrzeni wielkomiejskiej, która spełniać będzie rolę centrotwórczą w mieście Szczecinie.
2. Intencją stron jest poddanie renowacji takiej ilości budynków i przeprowadzenie jej w takim tempie, aby powstała dzięki temu nowa powierzchnia użytkowa mogła zostać wchłonięta przez lokalny rynek nie zakłócając równowagi pomiędzy popytem i podażą na rynku nieruchomości.
3. Planowaną inwestycję dzieli się fazy. Szczegółowy podział renowacji na fazy zawiera załącznik nr 2 do umowy.
4. Warunkiem rozpoczęcia inwestycji jest zaakceptowanie przez Miasto koncepcji architektoniczno-urbanistycznej dotyczącej renowacji kwartałów 21 i 22, która zaprezentowana zostanie przez STR w terminie 2 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy.
5. Koncepcja, o której mowa w ust.4 winna uwzględniać podział na fazy, o których mowa w ust.3. oraz określać ilość miejsc parkingowych dla każdej fazy przedsięwzięcia oddzielnie.

§3

1. W celu zabezpieczenia praw obecnych najemców budynków, które poddane zostaną renowacji, STR podejmie działania mające na celu zapewnienie im mieszkań zamiennych.
2. W przypadku budowy mieszkań zamiennych związanych z kolejnymi fazami renowacji Miasto zobowiązuje się do dalszego, nieodpłatnego zapewnienia terenów, na których realizowane będą kolejne fazy budownictwa zamiennego związanego z niniejszą umową. Wyżej wspomniane grunty winny mieć zapewniony dostęp do wszystkich mediów umożliwiających realizację budownictwa zamiennego. Zgodnym zamiarem stron jest realizowanie budownictwa zamiennego dotyczącego kolejnych faz przedsięwzięcia na zasadach analogicznych jak w fazie I, w której jest ono realizowane w oparciu o umowę pomiędzy STR i STBS.
3. W przypadku gdyby budownictwo zamienne z przyczyn obiektywnych, niezależnych od STR, musiało być wybudowane bez udziału kredytów z KFM, Miasto nabędzie od STR budynki zamienne za 35% ich wartości księgowej netto bądź zrefunduje poniesione przez STR nakłady na to budownictwo w takim samym procencie. Jeśli w toku realizacji umowy utworzony zostanie fundusz wspierania inicjatyw renowacyjnych i STR będzie mógł z niego skorzystać to kwota, o której mowa powyżej będzie pomniejszona o kwotę wsparcia uzyskaną przez STR z tego funduszu.

4. STR zobowiązuje się do wypowiedzenia umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz sukcesywnego przekwaterowywania najemców lokali mieszkalnych z budynków objętych renowacją do mieszkań zamiennych.
5. Miasto udzieli STR pomocy w negocjacjach zmierzających do rozwiązania umów najmu lokali mieszkalnych i sukcesywnego przekwaterowania najemców z budynków objętych renowacją do mieszkań zamiennych. Przeprowadzki do mieszkań zamiennych odbędą się na koszt Miasta.
6. STR zobowiązuje się do negocjowania i załatwiania spraw związanych z ewentualnym wykupem lub zamianą mieszkań i lokali użytkowych stanowiących własność prywatną bądź uzgodnienia współdziałania właścicieli w finansowaniu remontu nieruchomości. Pełen wykaz tych mieszkań i lokali zawiera załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§4

1. Miasto zobowiązuje się, iż nie będzie sprzedawać, na rzecz osób trzecich, nieruchomości przeznaczonych do renowacji bądź ich części objętych niniejszą umową (kwartał 21 i 22). Zobowiązanie to wiąże Miasto od daty podpisania niniejszej umowy do daty wniesienia danej nieruchomości aportem lub przerwania realizacji niniejszej umowy.
2. W przypadku zamiaru sprzedaży przez Miasto nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z kwartałami 21 i 22 (obszar ten zaznaczono w załączniku nr 1 do umowy), Miasto informować będzie o tym fakcie STR z odpowiednim wyprzedzeniem, przed podpisaniem jakichkolwiek umów z osobami trzecimi. Zasada powyższa nie dotyczy prywatyzacji lokali mieszkalnych i użytkowych na rzecz aktualnych najemców zgodnie z właściwą uchwałą Rady Miasta.
3. W przypadku opróżnienia lokali mieszkalnych Miasto zobowiązuje się do odstąpienia od zasiedlania tych lokali jeżeli budynki, w których się te lokale znajdują, będą przeznaczone do renowacji w ciągu 6-ciu miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o zwolnieniu lokalu. W przypadku lokali, które mają być poddane renowacji w okresie późniejszym, Miasto zobowiązuje się zawierać umowy najmu z osobami, których stan rodzinny nie spowoduje konieczności przyznania lokalu zamiennego większego niż przysługujący poprzedniemu najemcy tego mieszkania.
4. W przypadku opróżnienia lokali użytkowych Miasto zobowiązuje się do zawarcia z nowymi użytkownikami umów na czas oznaczony tak, aby opróżnienie tych lokali mogło nastąpić na dwa tygodnie przed przystąpieniem do renowacji budynków, w których lokale te się znajdują.

§5

1. Miasto zobowiązuje się do sfinansowania, do kwoty 1.250.000 zł., modernizacji ulicy Bogusława wraz z infrastrukturą i do nadania jej charakteru pasażu handlowousługowego, według koncepcji architektonicznej przygotowanej przez spółkę STR i zaakceptowanej przez Miasto.
2. Miasto zobowiązuje się do wyłączenia w terminie do dnia 31 marca 1998 z ruchu kołowego ulicy Księcia Bogusława X na odcinku pomiędzy placami Zgody i Zamenhofa.

3. Nieprzekraczalny termin zakończenia realizacji inwestycji, o której mowa w ust. 1. ustala się na dzień 31 grudnia 1998.
4. Zamiarem stron jest powierzenie Spółce STR funkcji inwestora zastępczego przy realizacji prac, o których mowa w niniejszym paragrafie, co nastąpi na podstawie odrębnej umowy.

§6

1. Miasto zobowiązane jest do wykonania modernizacji infrastruktury technicznej / uzbrojenia terenu w pasach drogowych rejonu objętego planowaną inwestycją w zakresie uzgodnionym ze Spółką STR w ramach koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zagospodarowania obu kwartałów i umożliwiającym przeprowadzenie planowanej renowacji. Dotyczy to komunalnej infrastruktury technicznej, tj. wodociągu, kanalizacji.
2. Modernizacja infrastruktury technicznej realizowana będzie w sposób planowy i skoordynowany z postępowaniem renowacji tak, aby realizacja kolejnych jej faz nie zakłócała normalnego funkcjonowania wcześniej zrealizowanych części przedsięwzięcia.
3. Zamiarem stron jest powierzenie Spółce STR funkcji inwestora zastępczego przy realizacji prac, o których mowa w niniejszym paragrafie, co nastąpi na podstawie odrębnej umowy.

§ 7

Miasto zobowiązuje się do:

- odstąpienia od pobierania od STR opłat adiacenckich z tytułu modernizacji ulicy Księcia Bogusława X,
- nie pobierania opłat za wieczyste użytkowanie za okres w którym na danej działce prowadzona będzie inwestycja.

§8

1. STR zobowiązane jest do dokonania renowacji budynków objętych poszczególnymi fazami przedsięwzięcia zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną zaakceptowaną przez Miasto, w oparciu o uzyskane decyzje i pozwolenia.
2. STR zobowiązuje się rozpocząć prace budowlane przy renowacji budynków przy ulicy Bogusława do 30 marca 1998 roku.
3. Prace renowacyjne w kwartałach 21 i 22 przeprowadzone zostaną w terminie nie dłuższym niż 7 lat, a ich poszczególne fazy w terminach nie późniejszych niż to zapisano w harmonogramie stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Miasto zobowiązuje się do udzielenia STR wszelkiej niezbędnej pomocy w procesie uzyskiwania zezwoleń i decyzji administracyjnych koniecznych dla realizacji planowanego przedsięwzięcia.

§9

1. W ramach przedsięwzięcia renowacji kwartałów 21 i 22 STR zobowiązuje się do utworzenia co najmniej 250 miejsc parkingowych.
2. Miejsca te winny być w miarę możliwości realizowane proporcjonalnie do prowadzonych prac renowacyjnych.
3. W razie odstąpienia od realizacji renowacji STR wypłaci Miastu równowartość nakładów niezbędnych dla wybudowania nie zrealizowanych parkingów, przewidzianych dla obsługi ukończonych już faz przedsięwzięcia.
4. Miasto zobowiązuje się do udzielenia STR wszelkiej niezbędnej pomocy w celu pozyskania praw do terenów potrzebnych dla realizacji parkingów.
5. Za każde nie zrealizowane miejsce postojowe STR wnieśnie opłatę naliczaną zgodnie z uchwałą Nr L/703/94 Rady Miasta w Szczecinie z dnia 9 maja 1994 roku.

§10

1. Miasto zobowiązuje się , w nieprzekraczalnych terminach wynikających z harmonogramu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy , do wnoszenia aportem do spółki STR kolejnych nieruchomości przeznaczonych do renowacji , a także do zapewnienia spółce STR nieodpłatnie terenów niezbędnych dla realizacji budownictwa zamiennego dla kolejnych faz renowacji.
2. Terminy wnoszenia kolejnych aportów lub przekazania terenów niezbędnych dla budownictwa zamiennego STR wyznacza z wyprzedzeniem co najmniej 4 miesięcznym, przy czym:
 - a. aporty niezbędne dla realizacji dla danej fazy Miasto obowiązane będzie wnieść nie wcześniej niż po upływie 4 tygodni od daty zakończenia stanu surowego zamkniętego budownictwa zamiennego tej fazy,
 - b. tereny niezbędne dla budownictwa zamiennego danej fazy Miasto obowiązane jest zapewnić nie wcześniej niż po upływie 4 tygodni od daty zgłoszenia do użytkowania budownictwa zamiennego dla fazy poprzedniej.
3. Miasto nie ma obowiązku wniesienia kolejnego aportu , dopóki budownictwo zamienne dla danej fazy nie będzie w stanie surowym zamkniętym , a obowiązku przekazania terenów pod budownictwo zamienne dopóki nie będzie zgłoszone do użytkowania budownictwo zamienne dla fazy poprzedniej.
4. Wraz z wnioskiem o przekazanie terenów niezbędnych dla budownictwa zamiennego STR obowiązany jest każdorazowo przedłożyć Miastu harmonogram realizacji danej fazy przedsięwzięcia.
5. Strony zgodnie ustalają, że od momentu podpisania niniejszej umowy do dnia przekazania aportu lub przerwania realizacji niniejszej umowy, Miasto nie będzie obciążało komunalnych nieruchomości oznaczonych w załączniku nr 2. Dotyczy to ustanawiania hipotek oraz innych ograniczonych praw rzeczowych, za wyjątkiem ewentualnych hipotek ustanawianych na zabezpieczenie zobowiązań STR.

§ 11

Miasto zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy przekraczającego 12

miesiący w stosunku do harmonogramu określonego w załączniku nr 2, bądź też wystąpienia innych okoliczności uniemożliwiających dalszą realizację umowy (np. brak środków finansowych na realizację umowy lub jej części).

§12

1. W razie nieterminowej realizacji umowy Miasto zastrzega sobie prawo naliczania kary umownej za każdy dzień opóźnienia w stosunku do harmonogramu stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy lub harmonogramu o którym mowa w § 10 ustęp 4 w wysokości 0,005% wartości budownictwa zamiennego przewidzianego dla danej fazy. Kary nie nalicza się za pierwsze 12 miesięcy opóźnienia.
2. Za odstąpienie od umowy przez STR z przyczyn niezawinionych przez Miasto lub odstąpienie od umowy przez Miasto z przyczyn leżących po stronie STR, Miasto może żądać od STR kary w wysokości 20% kapitału zakładowego posiadanego przez Spółkę w dniu odstąpienia od umowy.

§13

1. Prawa i obowiązki określone w umowie wiążą także następców prawnych stron.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i zawarta jest na czas nieokreślony.
3. Zmiany i ewentualne uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W przypadku, gdyby którykolwiek z zapisów niniejszej umowy okazał się nieważny lub bezskuteczny nie wpłynie to na moc wiążącą pozostałych zapisów umowy. Strony w najszybszym możliwym terminie podejmą rozmowy w celu zastąpienia takiego postanowienia zapisem, który będzie wiążący i oddawać będzie intencje stron przyświecające im przy redakcji zapisu, który okazał się nieważny lub bezskuteczny.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują przepisy kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie kwestie sporne jakie mogą powstać pomiędzy stronami w związku z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem postanowień niniejszej umowy strony będą się starały załatwić polubownie. W przypadku braku rezultatów mediacji spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd powszechny w Szczecinie.
7. Niniejsza umowa sporządzona została w 4 jednobrzmiących egzemplarzach po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

§14

1. Strony zgodnie oświadczają, że znają (akceptują) i przyjmują do wykonania dotyczące ich zapisy (zobowiązania wynikające z)umów związanych z niniejszą umową, a to:
 - a. umowa z dnia zawarta pomiędzy ARS a Miastem
 - b. umowa Spółki STR z dnia 04.07.1997 r wraz z protokołem zmian z dnia
 - c. umowa z dnia 1 sierpnia 1997 roku zawarta pomiędzy STR a STBS w sprawie budownictwa zamiennego.

2. Strony potwierdzają, że ich wzajemne zobowiązania umowne oceniane będą w oparciu o postanowienia wszystkich powołanych wyżej umów.
3. Integralną częścią niniejszej umowy stanowi wymienione w jej treści załączniki, a to:
 - a. Zał. nr 1 mapa w skali 1:500 kwartałów 21 i 22 wraz z otoczeniem
 - b. Zał. nr 2 harmonogram renowacji i wnoszenia aportów do STR
 - c. Załącznik nr 3 wykaz mieszkań i lokali użytkowych stanowiących własność prywatną

Szczecin, dnia

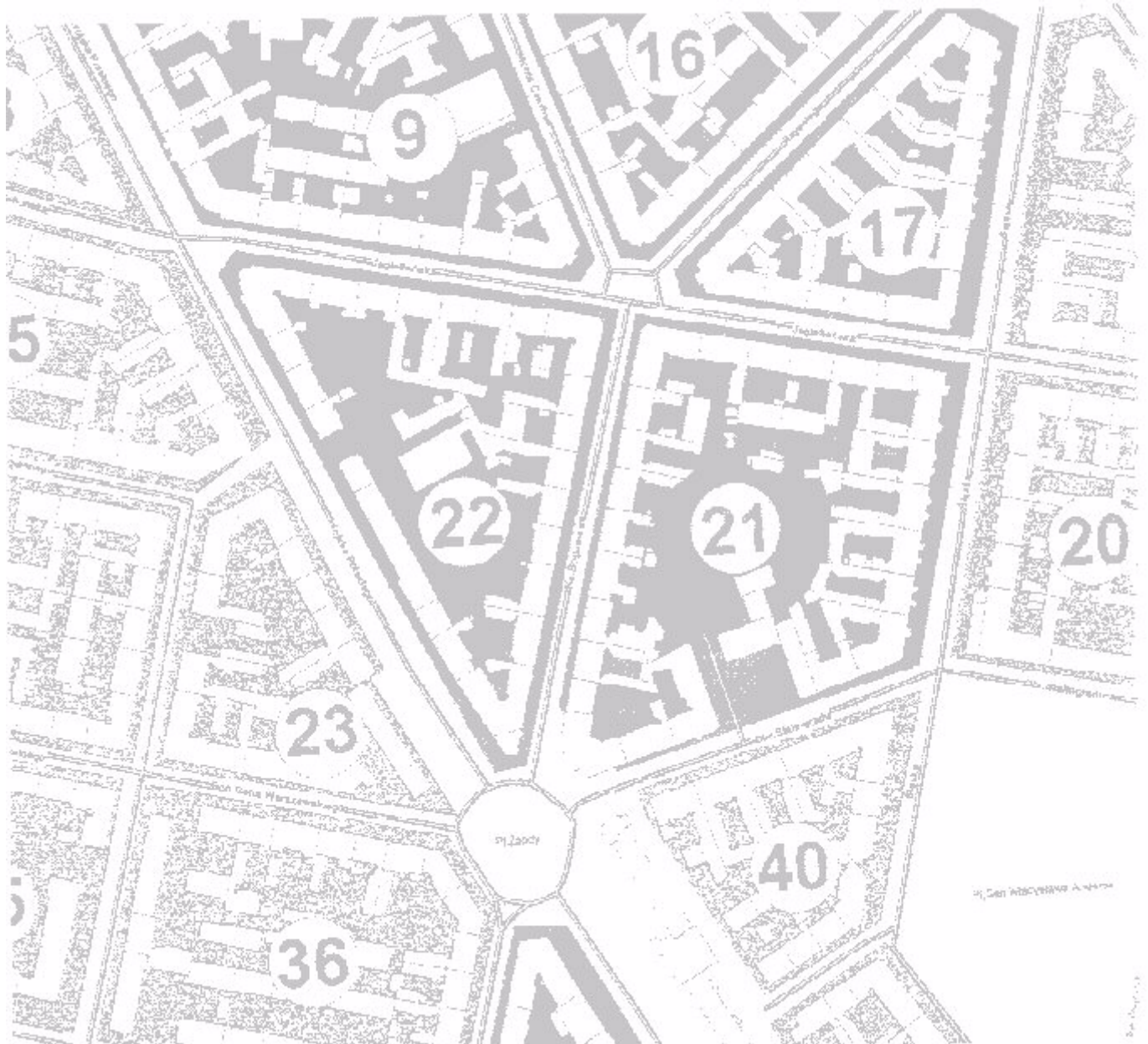
MIASTO

1.
2.

STR Sp. z o.o.

1.
2.

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UMOWY z dnia POMIĘDZY MIASTEM
SZCZECIN Z SZCZECIŃSKIM TOWARZYSTWEM RENOWACYJNYM Sp. z o.o.
Schemat mapy Śródmieścia Szczecina z lokalizacją kwartałów 21 i 22 wraz z otoczeniem



Załącznik nr 2 do umowy z dnia

Pomiedzy Miastem Szczecin

HARMONOGRAM RENOWACJI I WNOŠZENIA APORTÓW DO STR

Faza 1 Planowany termin zakończenia renowacji 1998 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 1998 rok.			Faza 2 Planowany termin zakończenia renowacji 2000 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 2003 rok.		
Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi	Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi
W. Polskiego 31			Jagiellońska 85		
W. Polskiego / Bogusława			Jagiellońska 86		
W. Polskiego 29			Jagiellońska 87		

W. Polskiego 29			Jagiellońska 88		
Bogusława 9			Jagiellońska 89		
Bogusława 8			Jagiellońska 90		
Bogusława 44			Jagiellońska 91		
Bogusława 45			Jagiellońska 92		
			Jagiellońska 93		
			Jagiellońska 94		
			Jagiellońska 95		
			Jagiellońska 96		
			Bogusława 48		
			Bogusława 49		
			Bogusława 50		
			Bogusława 51		
			Bogusława 52		
			Plac wewnątrz kwartału 21		

Faza 3 Planowany termin zakończenia renowacji 1999 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 2000 rok			Faza 4 Planowany termin zakończenia renowacji 2001 rok. Nieprzekraczalny termin zakończenia renowacji 2004 rok.		
Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi	Działki zabudowane i niezabudowane	Nr działki	Uwagi
Bogusława 7			Obrońców Stalingradu 12		
Bogusława 6			Obrońców Stalingradu 13		
Bogusława 5			Obrońców Stalingradu 16		
Bogusława 4			Obrońców Stalingradu 17		
Bogusława 3			Śląska 43		
Bogusława 1-2			Śląska 44		
Plac wewnątrz kwartału			Śląska 45		
W. Polskiego 43			Śląska 46		
W. Polskiego 45			Śląska 47		
W. Polskiego 47			Śląska 48		

ZALACZNIK NR 3 DO UMOWY z dnia POMIĘDZY MIASTEM
SZCZECIN A SZCZECIŃSKIM TOWARZYSTWEM RENOWACYJNYM Sp. o.o.

Wykaz mieszkań i lokali użytkowych położonych w kwartałach 21 i 22 stanowiących
własność prywatną.

Lp.	Adres lokalu	Właściciel	Pow.
1	Wojska Polskiego 29/1	Eugeniusz Brodziak	108,14
2	Wojska Polskiego 29/9	Piotr Olh	70,93
3	Wojska Polskiego 29/10	Janina Poczopko	93,1
4	Wojska Polskiego 29/11	Danuta, Zbigniew Kujawscy	94,65
5	Wojska Polskiego 31/3	Wacław Głazik	133,21
6	Wojska Polskiego 31/5	Lucyna Kusnider	114,12
7	Wojska Polskiego 31/6	Kazimiera Smoczyńska	134,99
8	Wojska Polskiego 47/8	Alfreda Głowacka	93,37
9	Bogusława 1/2	Jadwiga Gajewska	89,67
10	Bogusława 4/3	Antoni Baranowski	81
11	Bogusława 4/4	Adam Mroziński	78,33
12	Bogusława 4/8	Czesław Gajewska	83,33
13	Bogusława 5/4	Kaczmarska Monika	13,26
14	Bogusława 5/5	Szymańska Janina	87,02
15	Bogusława 5/6	Marek Świętek	64,9
16	Bogusława 5/8	Bogumił Kuś	94,04
17	Bogusława 5/9	Błażej Wojtczak	85
18	Bogusława 6/5	Bronisława Jaworska	87,74
19	Bogusława 7	Lidia Nogal	58,8
20	Bogusława 9/5	Aniela Kuźma (Helena Dunejko)	90,85

21	Bogusława 9/8	Zyta Żebrowska	91,92
22	Bogusława 44/1	Elżbieta Subczyńska	67,56
23	Bogusława 44/2	Czesława Wysocka	75,82
24	Bogusława 44/4	Janina Klutko	75,14
25	Bogusława 44/6	Józef i Stefania Mazurek	78,35
26	Bogusława 44/7	Zbigniew Banasiak	78,87
27	Bogusława 45/5	Ksawera Makarewicz	64,83
28	Bogusława 45/8	Janina Pawlak	67
29	Bogusława 46/3	Mirosław Nobis	69,4
30	Bogusława 46/7	Elżbieta Sitka	57,69
31	Bogusława 47/10	Kazimiera Szalaty	62,45
32	Bogusława 47/14	Ronisław Dworzyński	78
33	Bogusława 48/lok	Marek Budny	40,17
34	Bogusława 48/3	Halina Nierod	91,83
35	Bogusława 48/4a	Ryszard Sigiel	16,37
36	Bogusława 48/8	Władysław Żywicki	95,23
37	Bogusława 49/9	Kazimiera Kołodziejczyk	83,26
38	Bogusława 49/13	Zdzisław Walczak	59,2
39	Bogusława 50/4	Adolf Bartnik	94,17
40	Bogusława 50/7	Grażyna Szubert	97,83
41	Bogusława 50/8	Roman Kałkowski	96,85
42	Bogusława 51/5	Andrzej Kedzierski	70,22
43	Bogusława 51/6	Feliks Kiedrowicz	76,43
44	Bogusława 52/lok uż 1	Czesław Czernik	28,49

45	Bogusława 52/lok	Henryk Pytlik	116,95
46	Bogusława 52/3	Władysław Goździcki	111,78
47	Bogusława 52/4	Henryk Maculewicz	90,24
48	Bogusława 52/5	Marian Bryszak	114,44
49	Jagiellońska 86/2	Anna Kaczmarek	87/51
50	Jagiellońska 86/4	Hanna Margońska	51/69
51	Jagiellońska 86/7	Wincenty i Sabina Kędzia	52/74
52	Jagiellońska 86/8	Jan Markowski	85/72
53	Jagiellońska 86/11	Józef Nojszewski	85/44
54	Jagiellońska 87/3	Krystyna Chorosz	93/7
55	Jagiellońska 87/8	Maria Siodłowska	72,64
56	Jagiellońska 88/3	Antoni Staska	75,88
57	Jagiellońska 88/5	Anna Sztraube	77,82
58	Jagiellońska 89/6	Tadeusz Gnitecki	50,94
59	Jagiellońska 90/3	Maria Kimpel	84,08
60	Jagiellońska 90/4	Lothar Groling	86,17
61	Jagiellońska 91/6	Jerzy Tuszyński	90,05
62	Jagiellońska 91/8	Anna Nalepa	94,22
63	Jagiellońska 92/lok uż	Radosław Oleh	28,5
64	Jagiellońska 92/4	Irena Kasprzak	53,41
65	Jagiellońska 92/5	Aleksander Rytter	71,49
66	Jagiellońska 94/3	Franciszek Doleczek	77,32
67	Jagiellońska 94/4	Michał Szewc	58,37
68	Jagiellońska 94/5	Tadeusz Waczyński	79,5

69	Śląska 43/10	Bożena Pawlak	110,21
70	Śląska 43/11	Irena Zamolska	89,63
71	Śląska 43/13	Danuta Jabłońska	72/87
72	Śląska 44/1	Suszczewicz Grzegorz	31
73	Śląska 44/4	Szalak Stanisław	47/04
74	Śląska 45/5	Bogdan Niedzielski	134,96
75	Śląska 46/3	Czesław Kociniel	146,85
76	Śląska 46/6	LiC Brylewscy i I.Czubkowska	152,39
77	Śląska 48/7	Leonard Polakowski	134,85
78	Obrońców Stalingradu 16/1	Janusz Kubacki	144,48
79	Obrońców Stalingradu 16/4	Teodor Kufel	120,26
80	Obrońców Stalingradu 16/1	Maria i Piotr Bergiel	124,86
81	Obrońców Stalingradu 16/1	Ludwik Hawryluk	154,47