

WSTĘPNY LIST INTENCYJNY

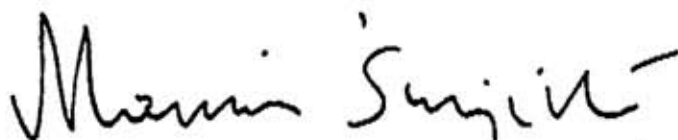
pomiędzy

Miastem Warszawą

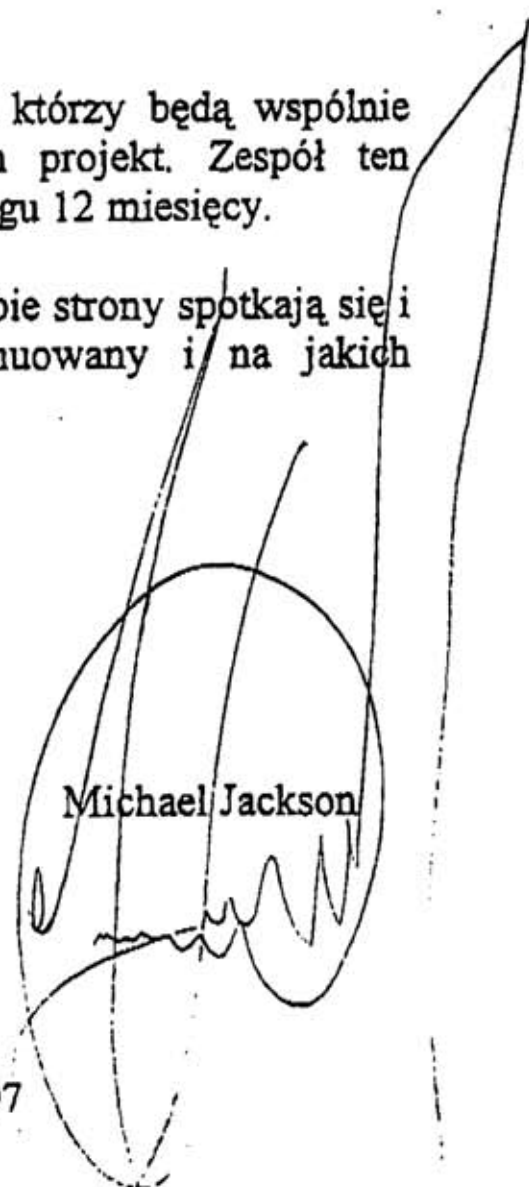
i

Panem Michael'em Jacksonem

1. Obie strony zamierzają założyć w Warszawie Rodzinny Park Rozrywki.
2. Obie strony wyznaczą przedstawicieli, którzy będą wspólnie działać jako zespół, opracowując ten projekt. Zespół ten przedłoży stronom swoje zalecenia w ciągu 12 miesięcy.
3. W następstwie sprawozdania zespołu, obie strony spotkają się i uzgodnią, czy projekt będzie kontynuowany i na jakich warunkach.



Marcin Święcicki
 Prezydent Warszawy



Michael Jackson

Warszawa, 28 maja 1997

PROJEKT

(PAPIER FIRMOWY MJJ-POLAND, INC.)

Luty 1998 r.

[URZĄD MIASTA WARSZAWY]

Szanowni Panowie,

Celem niniejszego Listu Intencyjnego jest określenie podstawowych zasad planowanej współpracy pomiędzy Michałem J. Jacksonem i Urzędem Miasta Warszawy, związanej z budową i działalnością na terenie Warszawy planowanego „Michael J. Jackson Theme Family Park”, czyli Tematycznego Parku Rodzinnego Michaela J. Jacksona („Park Rodzinny”). Intencją Stron jest prowadzenie negocjacji w dobrej wierze, zmierzających do przygotowania i podpisania ostatecznych umów określających zobowiązania Stron, które są streszczone w niniejszym Liście Intencyjnym, by stanowić dla Stron (i innych podmiotów) podsiawę w procesie realizacji przedsięwzięcia, z natury swej skomplikowanego i z konieczności wymagającego udziału innych uczestników. Istotne szczegóły intencji tu zarysowanych wymagają w przyszłości rozwinięcia, uzgodnienia i doprecyzowania. Przewiduje się, że ostateczne umowy zostaną zawarte jednocześnie z innymi ostatecznymi umowami z innymi, i pomiędzy innymi, niezbędnymi uczestnikami przedsięwzięcia. Choć intencje wyrażone w niniejszym Liście Intencyjnym mają zasadnicze znaczenie dla realizacji przedsięwzięcia, należy liczyć się z tym, że przygotowanie ostatecznych umów i przystąpienie do wzniesienia obiektu zostanie poprzedzone wieloma jeszcze pracami przygotowawczymi i negocjacjami z wieloma, i pomiędzy wieloma, stronami.

OPIS STANU FAKTYCZNEGO

Urząd Miasta Warszawy i M. J. Jackson wyrazili wspólne zainteresowanie powstaniem w Warszawie Parku Rodzinnego i wskazali teren położony w zachodniej części gminy Warszawa-Bemowo („Teren”) jako odpowiednią dla niego lokalizację. Bardziej szczegółowy opis Terenu zawarty jest w „*Feasibility Study for the Development of the Michael Jackson Amusement Park in Warsaw, Poland*” - „Analizie techniczno-ekonomicznej celowości realizacji przedsięwzięcia w postaci Parku Rozrywki Michaela Jacksona w Warszawie, Polska” - przygotowanej przez Wydział Urbanistyczny Urzędu Miasta Warszawy („1997 Site Study” - „Analiza Terenu z 1997 r.”). Na Terenie mieści się obecnie lotnisko wojskowe i ogólne. [Ministerstwo Obrony] rozważa aktualnie swoje przyszłe potrzeby w zakresie wykorzystywania obiektu zlokalizowanego na Terenie dla celów wojskowych. Przewiduje się, że Teren zostanie wkrótce przekazany Agencji Własności Wojskowej („Agencja”) w 1998 r.

Wyłącznym przedstawicielem Michaela J. Jacksona będzie M.J.J.+Poland Inc. („MJJJ-P”), spółka Delaware przez niego kontrolowana. Za jej pośrednictwem prowadzona jest techniczno-ekonomiczna analiza celowości planowanego Parku Rodzinnego w pobliżu Warszawy, a także wstępne poszukiwania przyszłych uczestników oraz negocjacje dotyczące

terenu, projektu architektonicznego, finansowania, budowy, zarządzania, funkcjonowania i tytułu własności Parku Rodzinnego.

Przewiduje się ponadto, że realizatorem, właścicielem i administratorem Parku Rodzinnego będzie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółka akcyjna („Polska Spółka”), która zostanie utworzona zgodnie z prawem polskim i będzie kontrolowana przez JMM-P zgodnie z przepisami polskiego prawa handlowego. Przewiduje się także między innymi, że w wypadku realizacji przedsięwzięcia Agencja początkowo odda Polskiej Spółce w dzierżawę znaczną część Terenu, z opcją nabycia tytułu własności do tej części zgodnie z prawem polskim, na podstawie umów ostatecznych, które mają zostać wynegocjowane i zawarte pomiędzy Polską Spółką i Agencją.

1. Infrastruktura, zgody, zezwolenia i koncesje.

1.1. Infrastruktura, transport, ograniczenia dotyczące wykorzystania terenu, parkowanie, zezwolenia, podatki, etc.

Urząd Miasta podejmie wysiłki na rzecz zapewnienia Polskiej Spółce, w zamian za określone w dalszej kolejności świadczenia:

1.1.1. infrastruktury miejskiej dla Terenu, która może być niezbędna lub wskazana w związku z budową i działaniem Parku Rodzinnego, tzn. odpowiedniego systemu wodno-kanalizacyjnego i melioracyjnego, dostępu do brukowanych dróg publicznych i transportu publicznego w postaci sieci autobusowej, tramwajowej lub metra oraz ogólnie dostępnego parkingu na Terenie i poza nim, w każdym przypadku zdolnego obsłużyć przewidywany ruch i zaspokoić potrzeby Parku Rodzinnego. Dokładne zapotrzebowanie w zakresie infrastruktury i zezwoleń dla Terenu i Parku Rodzinnego nie jest jeszcze znane. Przewiduje się, że w miarę postępu prac w zakresie analiz technicznych i planów zagospodarowania przestrzennego, potrzeby te uda się sprecyzować.

1.1.2. pomocy w uzyskaniu wszystkich zezwoleń i koncesji ze strony władz administracyjnych i innych organów, niezbędnych lub wskazanych w związku z budową i działaniem Parku Rodzinnego. W zakresie, w jakim budowa i działanie Parku Rodzinnego wymagać będą zmian w obowiązujących regulacjach dotyczących wykorzystania terenu, Urząd Miasta Warszawy doloży starań na rzecz ich wprowadzenia.

1.2. Przyspieszenie procedur.

Urząd Miasta Warszawy dopilnuje, by plany budowy i inne plany oraz/lub specyfikacje techniczne dotyczące Parku Rodzinnego, które podlegają lub mogą podlegać zatwierdzeniu przez Urząd Miasta Warszawy lub jakiegokolwiek jego organ miejski, zostały przeanalizowane jak najszybciej w celu ułatwienia spełnienia wymogów prawnych i regulacyjnych w możliwie najoszczędniejszy i najpraktyczniejszy sposób. W powyższym celu Urząd Miasta Warszawy ustali dogodny harmonogram szybkiego przeglądu i akceptacji takich planów i/lub specyfikacji. Harmonogram ów będzie przewidywał, że: (i) plany i specyfikacje zostaną poddane analizie i zaakceptowane lub

odrzucone w możliwie jak najkrótszym czasie od momentu ich złożenia we właściwym urzędzie, organie czy agencji, i (ii) w razie odmowy akceptacji złożonych planów i/lub specyfikacji, w całości bądź w części, przez właściwy urząd, organ czy agencję, Polska Spółka zostanie o tym bezzwłocznie zawiadomiona przez odmawiającego, z rozsądnym precyzyjnym podaniem przyczyn odmowy, celem ułatwienia szybkiego spełnienia obowiązujących wymogów; (iii) Urząd Miasta Warszawy powoła właściwą osobę lub agencję do współpracy z Polską Spółką na rzecz osiągnięcia wspólnego, ekonomicznego rozwiązania praktycznego dotyczącego odrzuconej części przedstawionych do akceptacji planów i/lub specyfikacji, by można je było złożyć ponownie w możliwie jak najszybszy i najoszczędniejszy sposób; oraz (iv) w przypadku ponownego odrzucenia złożonej dokumentacji, w całości bądź w części, powyższe procedury będą miały zastosowanie *mutatis mutandis* (z uwzględnieniem niezbędnych zmian).

1.3. Równoprawne traktowanie.

Opłaty miejskie, na które Urząd Miasta Warszawy ma wpływ, będą równe dla wszystkich podmiotów.

1.4. Wkład dotyczący Terenu.

Urząd Miasta Warszawy doloży wszelkich starań, by pomóc Polskiej Spółce: (i) w zawarciu umowy dzierżawy Terenu oraz uzyskaniu opcji nabycia tytułu własności Terenu zgodnie z polskimi przepisami; oraz (ii) w otrzymaniu wyceny Terenu, dokonanej przez renomowanych, niezależnych biegłych w sprawach wyceny nieruchomości.

2. Park Rodzinny

Park Rodzinny będzie rodzinnym centrum rozrywki. Przewiduje się, że będą w nim między innymi: przejażdżki, pawilony tematyczne, muszla koncertowa, restauracje i punkty gastronomiczne, sklepy i punkty handlowe, hotel i inne atrakcje charakterystyczne dla Parku Rozrywki. Wśród oferowanych atrakcji, Park Rodzinny będzie kładł szczególny nacisk na tematy związane z historią i literaturą polską. Nie zabraknie w nim także tematów zaczerpniętych z Europy Środkowo-Wschodniej.

3. Licencje dotyczące własności intelektualnej.

Z zastrzeżeniem prawnych zobowiązań Michaela J. Jacksona wobec innych, MJJ-P udzieli lub spowoduje udzielenie Parkowi Rodzinnemu licencji, bez prawa wyłączności, na używanie, w związku z Parkiem Rodzinnym, nazwiska, podobieństwa i wizerunku Michaela J. Jacksona oraz rozmaitych koncepcji, wzorów i innych praw własności przeznaczonych do wykorzystania w Parku Rozrywki. Przewiduje się osobisty udział Michaela J. Jacksona w projektowaniu i promocji Parku Rodzinnego.

4. Projektowanie, finansowanie i budowa.

Polska Spółka będzie odpowiedzialna za pozyskanie jednej lub więcej renomowanych osób albo podmiotów, które zajmą się zaprojektowaniem, budową, zarządzaniem oraz finansowaniem budowy i działalności Parku Rodzinnego.

5. Dostęp do Terenu. Informacja.

W związku z negocjowaniem i przygotowaniem umowy ostatecznej i jej dokumentów towarzyszących, ustaleniem, czy Teren nadaje się do planowanego przedsięwzięcia, przygotowaniem i opracowaniem projektu i planów technicznych budowy Parku Rodzinnego, a także przeprowadzeniem, przez Polską Spółkę (oraz jej inwestorów i instytucje finansowe), analizy prawnej dotyczącej przedsięwzięcia, Urząd Miasta Warszawy pomoże przedstawicielom MJJ-P i/lub Polskiej Spółki, a także ich prawnie upoważnionym projektantom, pracownikom, inżynierom/technikom, architektom, agentom i reprezentantom, w uzyskaniu uzasadnionego dostępu do Terenu, w zwykłych godzinach pracy i za stosownym, uprzednim zawiadomieniem, umożliwiającemu dokonanie wymaganego przeglądu, inspekcji i badania Terenu oraz spraw jego dotyczących. Z zastrzeżeniem przepisów i regulacji w zakresie ochrony tajemnic państwowych i wojskowych oraz poufności, Urząd Miasta Warszawy udzieli pomocy w uzyskaniu od Agencji i jej organów, instytucji pośredniczących, pracowników, agentów i konsultantów, dla MJJ-P, Polskiej Spółki i ich projektantów, pracowników, agentów i przedstawicieli, kopii wszystkich raportów, analiz, dokumentów i informacji dotyczących potrzeb przedsięwzięcia mających związek z Terenem, znanych lub dostępnych jej, wraz z wszystkimi danymi na temat Terenu i jego sąsiedztwa, jakich MJJ-P lub Polska Spółka może rozsądnie zażądać, i będzie w pełni współpracować z przeprowadzającymi wspomniany przegląd, inspekcję czy badanie.

6. Wydatki.

Każda ze Stron pokryje własne koszty związane z transakcjami przewidzianymi w niniejszym Liście Intencyjnym, w tym wszystkie honoraria brokerów czy znalazców, doradców finansowych, inżynierów/techników, etc., bez względu na to, czy transakcje to dojdą ostatecznie do skutku, czy też nie. Wspomniane wydatki nie będą stanowić elementu ostatecznego rozliczenia.

7. Ograniczenia w zakresie podawania informacji do wiadomości publicznej.

Przed wydaniem jakiegokolwiek oficjalnego komunikatu prasowego czy złożeniem publicznego oświadczenia dotyczącego transakcji przewidzianych w niniejszym Liście Intencyjnym, Strony skonsultują się ze sobą. Żadna ze Stron nie wyda żadnego takiego komunikatu prasowego, ani nie złoży publicznego oświadczenia, bez uprzedniej zgody drugiej Strony, z wyjątkami przewidzianymi obowiązującym prawem.

8. Intencja Stron.

W intencji Stron, postanowienia niniejszego Listu Intencyjnego stanowią jedynie „umowę dżentelmeńską” oraz wytyczne dla przyszłych negocjacji umów ostatecznych, i nie mają być, ani nie będą wiążące jako egzekwowalne zobowiązania prawne, które to zobowiązania powstaną dopiero po podpisaniu i dostarczeniu umowy ostatecznej.

9. Postanowienia końcowe.

9.1. Okres obowiązywania.

Niniejszy List Intencyjny straci moc obowiązującą dnia 31.05.1998 r., o ile Strony nie podejmą wspólnego postanowienia o przedłużeniu okresu jego obowiązywania.

9.2. Całościowy charakter Umowy.

Niniejszy List Intencyjny stanowi całość umowy i porozumienia Stron w jego przedmiocie i zastępuje wszystkie, zawarte wcześniej i równoległe, umowy, uzgodnienia i porozumienia w tym przedmiocie.

9.3. Egzemplarze.

Niniejszy List Intencyjny może zostać podpisany w kilku egzemplarzach, z których każdy, po podpisaniu i dostarczeniu, będzie oryginałem, a wszystkie pojedyncze egzemplarze będą stanowiły jeden i ten sam dokument.

W imieniu Urzędu Miasta Warszawy