

**Protokół Uzgodnień Inwestycyjnych (dalej: PUI)
z dnia 2018 r.**

ustalony pomiędzy:

Gminą Boguchwałą z siedzibą w Boguchwale (36-040) ul. Suszyckich 33, NIP 517 00 36 465, REGON: 690582000 reprezentowaną przez:

Wiesława Dronkę - Burmistrza Boguchwały

przy kontrasygnacie:

- [●] - Skarbnika Gminy Boguchwałą

zwaną dalej „**Gminą**”,

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Boguchwale spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Boguchwale(36-040)ul. Przemysłowa 3/31, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie XII Wydział Gospodarczy w Sądzie Rejonowego w Rzeszowie, pod numerem KRS nr 0000358663, NIP 517 03 11 575, REGON180517367, kapitał zakładowy 2.883.000,00PLN, reprezentowaną przez:

Andrzeja Chejzdrała – Prezesa Zarządu

zwaną dalej „**TBSwB**”,

a

Funduszem Muncypalnym Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie (00-406), ul. Ludna 2, wpisanym do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem 1289

za który działa organ zarządzający: **PFR Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.** z siedzibą w Warszawie (00-406), ul. Ludna 2, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 000486060, NIP: 1070027625, REGON: 146985267, kapitał zakładowy w wysokości 21.000.000 zł, opłacony w całości, reprezentowany przez:

BGK Nieruchomości S.A. (BGKN) z siedzibą w Warszawie (00-0032), ul. Przeskok 2, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000494251, NIP: 7010412096, REGON: 147069325, działającego jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa z dnia 16 października 2017 r. sporządzonego w formie aktu notarialnego przez Sławomira Strojnego, notariusza w Warszawie, pod numerem Repertorium A nr 16932/2017, w imieniu którego działają:

-
-

zwany dalej „**Funduszem**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” bądź każda z osobna „**Stroną**”.

Zważywszy, że:

- Intencją Stron jest określenie ramowych warunków finansowania inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji o charakterze użyteczności publicznej na terenie Gminy Boguchwała przez Fundusz;

Strony postanowiły dokonać następujących ustaleń:

1. WPROWADZENIE	
1.1. Nieruchomości	1. Nieruchomość 1'': nieruchomość niezabudowana położona w Boguchwale przy ul. M. Reja o powierzchni ok. 1.947 m² składająca się z działek gruntu nr 448/3, 449/2, będąca własnością TBSwB, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ1Z/00190530/8. 2. Nieruchomość 2'': nieruchomość niezabudowana położona w Boguchwale przy ul. Wyspiańskiego o powierzchni ok. 1.819 m², która powstanie w wyniku podziału działki gruntu nr 2237/63), będącej własnością TBSwB, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ1Z/00190530/8. 3. „Nieruchomość 3'': nieruchomość niezabudowana położona w Boguchwale przy ul. Wyspiańskiego o powierzchni ok. 1.384 m², która powstanie w wyniku podziału działki nr 2237/63), , będącej własnością TBSwB, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr RZ1Z/00190530/8. 4. „Nieruchomość 4'': dwie nieruchomości niezabudowane położone w Boguchwale o łącznej powierzchni ok. 1.270 m² stanowiące działki gruntu nr 446/1, 448/5, 448/4, 449/1, będące własnością Gminy, dla których Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW nr RZ1Z/00206036/1(dz. ew.: 446/1, 448/5, 448/4) i RZ1Z/00206038/5 (dz. ew. 449/1). 5. „Nieruchomość 5'': nieruchomość niezabudowana o powierzchni ok. 6.930 m², położona w Boguchwale przy ul. stanowiąca działkę gruntu nr, , będąca własnością Gminy Boguchwała, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr, oddana w użyczenie TBSwB sp. z o.o. Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4, Nieruchomość 5 są dalej łącznie zwane „Nieruchomościami”.
1.2. Przedsięwzięcie	Fundusz i TBSwB utworzą spółkę z ograniczoną

	odpowiedzialnością („SPC” lub „Spółka Celowa”). Zadaniem Spółki Celowej będzie realizacja projektu inwestycyjnego obejmującego: ▪ Inwestycję Budowlaną polegającą na zrealizowaniu na Nieruchomościach 1, 2 i 3 Obiektu 1 tj. ... budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej około m² (zawierających łącznie ... lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, oraz uzbrojenia terenu, posadowionych na Nieruchomości, ▪ Inwestycję Budowlaną polegającą na zrealizowaniu na Nieruchomości 4 Obiektu 2 tj. ... budynków użyteczności publicznej żłobka i przedszkola o łącznej powierzchni użytkowej około m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, oraz uzbrojenia terenu, posadowionych na Nieruchomości, ▪ Inwestycję Budowlaną polegającą na zrealizowaniu na Nieruchomości 5 Obiektu 3 tj. ... budynków użyteczności liceum ogólnokształcącego o łącznej powierzchni użytkowej około m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, oraz uzbrojenia terenu, posadowionych na Nieruchomości, oraz ▪ Ekonomiczną eksploatację Obiektu 1 polegającą na wynajmie lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych i prawnych lub przekazanie Budynków lub Nieruchomości do korzystania i pobierania pożytków na podstawie innego tytułu na rzecz podmiotów trzecich, w tym związanych z Gminą, ▪ Ekonomiczną eksploatację Obiektu 2 oraz Obiektu 3 polegającą na dzierżawie Obiektu 2 i Obiektu 3 na rzecz TBSwB lub Gminy. Intencją Stron jest doprowadzenie do możliwie jak najszybszego wyboru wykonawcy generalnego/wykonawców generalnych, który będzie odpowiedzialny za realizację planowanej Inwestycji Budowlanej zakresie Obiektu 1.
1.3. Wartość Początkowa Finansowania Funduszu	Wartość początkowa finansowania Przedsięwzięcia przez Fundusz jest sumą wszelkich finansowań uzyskanych przez Spółkę Celową ze środków Funduszu w szczególności w formie kapitału własnego, kwot z tytułu emisji dłużnych papierów

	wartościowych oraz pożyczek wymaganych do sfinansowania realizacji Inwestycji Budowlanej, w tym prac projektowych, uzyskania decyzji administracyjnych (łącznie ujętych w skorygowanym Budżecie prac budowlanych), założenia i utrzymania Spółki Celowej oraz utworzenia Bufora Płynnościowego dla Spółki Celowej. Wstępnie, Fundusz zakłada, że około 65% kwot przekazywanych do Spółki Celowej będzie mieć formę kapitału zakładowego. Intencją Stron jest, aby Wartość Początkowa Finansowania Funduszu wyniosła nie więcej niż 48.000.000 zł, tj.: ▪ zł w zakresie Obiektu 1 ▪ zł w zakresie Obiektu 2 ▪ zł w zakresie Obiektu 3
1.4. Zamówienia Publiczne	Strony zgodnie oświadczają, że realizacja Przedsięwzięcia w zakresie Nieruchomości 4 i 5 i planowanego na nich Obiektu 2 i Obiektu 3 wymagać będzie spełnienia wymogów ustawowych. Tym samym, ustalenia niniejszego PUI w zakresie Nieruchomości 4 i 5 oraz planowanego na nich Obiektu 2 oraz Obiektu 3 oznaczają, iż SPC, pod warunkiem uzyskania stosownych zgód organów Funduszu złoży ofertę finansowania Obiektu 2 o raz Obiektu 3 w przypadku ogłoszenia przez Gminę przetargu w trybie ustawowym na warunkach ogólnie przewidzianych w niniejszym PUI. Realizacja finansowania Obiektu 2 i Obiektu 3 przez SPC nastąpi pod warunkiem wyboru jej oferty.
1.5. Konkurs na partnera kapitałowego TBSwB	Fundusz oświadcza, iż w przypadku ogłoszenia przez Gminę postępowania konkursowego na wybór partnera kapitałowego do realizacji Obiektu 1 na Nieruchomościach 1, 2 i 3 złoży ofertę na zasadach ogólnie opisanych w niniejszym PUI.
1.6. Dzień Roboczy	Oznacza każdy dzień, za wyjątkiem sobót, dni świątecznych i dni ustawowo uznanych za wolne od pracy.
2. DOKAPITALIZOWANIE 1	
2.1. Warunki Dokapitalizowania 1 SPC	1. Dokapitalizowanie 1 oznacza podwyższenie kapitału zakładowego Spółki co najmniej o kwotę równą wartości Nieruchomości 1, 2, 3 oraz kwotę niezbędną w celu zapewnienia SPC przewidzianych w PUI środków finansowych. Dokapitalizowanie 1 będzie obejmować: a) wniesienie przez Gminę lub TBSwB Nieruchomości 1, 2 i 3 aportem do SPC; b) wniesienie przez Fundusz wkładu pieniężnego do SPC. Wartość wnoszonych przez Fundusz wkładów i ilość obejmowanych Udziałów będą ustalone przez Fundusz w zależności od zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne oraz harmonogramu przebiegu Inwestycji

	Budowlanej, jak również będą uwzględniać przepisy podatkowe dotyczące m.in. „niedostatecznej kapitalizacji”. 1. Dokapitalizowanie 1 nastąpi po spełnieniu warunków zawieszających określonych poniżej („Warunki Dokapitalizowania 1”): a) Fundusz uzyska wszelkie niezbędne zgody i decyzje organów statutowych Funduszu i Komitetów, a mianowicie: (i) pozytywną opinię Komitetu Doradczego dotyczącą Inwestycji wyrażoną w formie uchwały; (ii) pozytywną opinię Komitetu Inwestycyjnego dotyczącą Inwestycji wyrażoną w formie uchwały; (iii) zgodę Zgromadzenia Inwestorów Funduszu na nową emisję certyfikatów inwestycyjnych, z nabycia których środki zostaną przeznaczone na Dokapitalizowanie 1, wyrażoną w formie uchwały; (iv) zgodę Zgromadzenia Inwestorów Funduszu na zmianę statutu Funduszu związaną z nową emisją certyfikatów inwestycyjnych, o której mowa w pkt (III) powyżej, wyrażoną w formie uchwały; (v) zmianę statutu Funduszu, zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Inwestorów Funduszu, o której mowa w pkt (IV) powyżej; b) TBSwB uzyska wymagane przepisami prawa zgody i decyzje w celu objęcia Udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym SPC oraz w celu wniesienia aportu w postaci Nieruchomości, a mianowicie: (i) uchwałę nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników TBSwB w sprawie wyrażenia zgody na objęcie Udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym SPC i wniesienie aportu w postaci Nieruchomości; c) TBSwB nabędzie od Gminy prawo własności Nieruchomości 1, 2, 3 w drodze aportu na pokrycie Udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym TBSwB; d) Do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego właściwego dla TBSwB zostanie wpisane podwyższenie kapitału zakładowego TBSwB, o którym mowa w lit. c) powyżej; e) TBSwB nabędzie od Gminy Składniki Akcesoryjne Nieruchomości; f) TBSwB wyrazi i nie odwoła zgody na przeniesienie na Spółkę ostatecznych pozwoleń na budowę dotyczących obiektów w ramach Inwestycji Budowlanej; g) TBSwB zawrze ze Spółką umowę o przeniesienie Składników Akcesoryjnych do Nieruchomości,
--	---

	dotyczących obiektów w ramach Inwestycji Budowlanej; h) Zostanie zawarta umowa z generalnym wykonawcą co najmniej dla Obiektu 1 w ramach Inwestycji Budowlanej. 2. Warunki Dokapitalizowania 1 wskazane w pkt 2 lit c)-h) powyżej są zastrzeżone na korzyść Funduszu, który może, według swego uznania, zrzec się ich spełnienia w całości lub części. 3. Postanowienia odnoszące się do Warunków Dokapitalizowania 1 dotyczą każdego ze wskazanych w pkt 2 powyżej zdarzeń chyba, że z PUI wyraźnie wynika, iż dotyczą tylko jednego z nich. 4. Strony zobowiązane są do niezwłocznego informowania się wzajemnie, o wszelkich okolicznościach dotyczących procesu realizacji Warunków Pierwszego Dokapitalizowania Spółki, przeszkodach i okolicznościach związanych z ich spełnieniem oraz fakcie ich spełnienia. 5. Każda ze Stron zawiadomi na piśmie pozostałe Stronę o ziszczeniu się Warunku Dokapitalizowania 1, za realizację którego była odpowiedzialna, w terminie 5 Dni Roboczych od dnia ziszczenia się Warunku Dokapitalizowania 1. Pozostałe Strony mogą zażądać przedłożenia potwierdzonej za zgodność z oryginałem, przez notariusza lub radcę prawnego lub adwokata będącego pełnomocnikiem danej Strony, kopii dokumentu potwierdzającego ziszczenie się Warunku Pierwszego Dokapitalizowania Spółki.
3. SPÓŁKA CELOWA, SPC	
3.1. Zawiązanie Spółki Celowej	1. Intencją Stron jest, aby Fundusz i TBSwB powołały SPC na warunkach przewidzianych w niniejszym PUI. 2. Celem powołania SPC jest przeprowadzenie procedury wyboru generalnego wykonawcy w zakresie Obiektu 1. 3. Dokumentacja w postaci m.in.: a) dokumentacji projektowej; b) dokumentacji przetargowej, oraz wszystkie utwory wytworzone bądź objęte w posiadanie przez TBSwB lub Gminę w toku lub w związku z realizacją Przedsięwzięcia będą na potrzeby niniejszego PUI zwane łącznie: „Składnikami Akcesoryjnymi”. 4. Fundusz i TBSwB zobowiązują się do zawiązania Spółki Celowej, której początkowy kapitał zakładowy wyniesie 5.000 złotych (słownie: pięć tysięcy złotych), po spełnieniu warunków zawieszających wskazanych w punkcie 5 poniżej, w terminie do dni od daty podpisania niniejszego PUI (dalej: „Dzień Zawiązania Spółki”). TBSwB obejmie Udziały o wartości nominalnej 1.250,00 zł, a Fundusz obejmie Udziały o wartości nominalnej 3.750,00 zł. Udziały w kapitale zakładowym SPC zwane będą dalej „Udziałami”. 5. TBSwB złoży Funduszowi nieodwołalną ofertę nabycia

Udziałów Funduszu w kapitale zakładowym SPC, której wzór stanowi **Załącznik nr 3** do PUI (dalej: „Oferta”). Oferta będzie wiązać TBSwB przez ... miesięcy od dnia jej złożenia. Po podpisaniu Oferty nabycia Udziałów Funduszu w SPC w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym przez TBSwB, Oferta zastąpi dotychczasowy Załącznik nr 3, bez konieczności składania oświadczeń przez którąkolwiek ze Stron PUI. Z chwilą zapłaty ceny sprzedaży Udziałów, PUI ulegnie automatycznemu rozwiązaniu.

6. Oferta wiązać będzie TBSwB pod warunkiem, iż utworzone i objęte zostaną Udziały mające stanowić przedmiot oferty oraz w stosunku do takiej ilości Udziałów, jaka zostanie utworzona i objęta przez Fundusz. Fundusz uprawniony będzie do przyjęcia oferty w całości lub w części, w ramach jednego lub kilku oświadczeń zgodnie z postanowieniami dotyczącymi zobowiązań, które zabezpiecza. W przypadku przyjęcia przez Fundusz oferty w części, oferta pozostanie ważna co do pozostałej części Udziałów.
7. W przypadku, gdy skuteczność i/lub ważność Oferty zostanie efektywnie i w sposób prawomocny zakwestionowana, wówczas Strony poczytują niniejsze porozumienie jako umowę przedwstępną, zobowiązującą TBSwB, jako kupującego, do zawarcia z Funduszem, jako sprzedającym, umowy sprzedaży Udziałów o skutku rozporządzającym na warunkach takich, jak wynikające z zakwestionowanej Oferty.
8. Jeżeli skuteczność i/lub ważność umowy przedwstępnej efektywnie i w sposób prawomocny zostanie zakwestionowana, wówczas TBSwB będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz Funduszu, na pierwsze żądanie, kary umownej w wysokości wartości nominalnej wszystkich Udziałów objętych przez Fundusz w SPC, powiększonej o dodatkowe koszty związane z uregulowaniem zobowiązań oraz likwidacją SPC.
9. Strony przyjmują do wiadomości, iż warunkiem objęcia przez Fundusz jakichkolwiek udziałów w SPC ponad udziały objęte przy zawiązaniu SPC jest zawarcie Umowy Wykupu Udziałów, Umowy o Wycofanie Kapitału i Umowy Warunkowego Dokapitalizowania oraz przyjęcie przez SPC Ramowych Zasad prowadzenia działalności.
10. Zawiązanie Spółki Celowej przez TBSwB oraz Fundusz nastąpi po spełnieniu następujących warunków zawieszających (dalej: „**Warunki Zawiązania Spółki**”):
 - a) Wyboru Funduszu na partnera kapitałowego Gminy i TBSwB do finansowania Przedsięwzięcia w zakresie Obiektu 1;
 - b) Uzyskanie przez TBSwB wymaganych przepisami prawa zgód i decyzji w celu zawiązania SPC i przystąpienia do niej TBSwB, a mianowicie uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników TBSwB w sprawie wyrażenia zgody na zawiązanie i przystąpienie

- do SPC;
- c) Uzyskanie przez TBSwB prawomocnych i ostatecznych decyzji pozwolenia na budowę w zakresie Obiektu 1;
 - d) Uzyskanie przez Fundusz wszelkich niezbędnych zgód i decyzji organów statutowych Funduszu i Komitetów Funduszu
11. W przypadku nieziszczenia się któregokolwiek z Warunków Zawiązania Spółki w terminie do .. dni od daty podpisania PUI, TBSwB oraz Fundusz niezwłocznie podejmą negocjacje i będą je prowadzić w dobrej wierze celem osiągnięcia porozumienia. Jeżeli Strony w terminie 60 dni od podpisania PUI nie osiągną porozumienia w formie pisemnej, PUI ulega rozwiązaniu, bez konieczności składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli przez którąkolwiek ze Stron.
12. Z chwilą spełnienia łącznie wszystkich Warunków Zawiązania Spółki, Strony przystąpią do zawiązania Spółki, w tym zawarcia umowy Spółki Celowej (dalej: „**Umowa Spółki Celowej**”) oraz podjęcia pozostałych czynności przewidzianych w PUI.
13. Strony zobowiązane są do niezwłocznego informowania się wzajemnie, w formie przewidzianej w treści PUI, o wszelkich okolicznościach dotyczących procesu realizacji Warunków Zawiązania Spółki, przeszkodach i okolicznościach związanych z ich spełnieniem oraz fakcie ich spełnienia.
14. Projekt Umowy Spółki Celowej stanowi **Załącznik nr 1** do PUI. Po podpisaniu Umowy Spółki Celowej przez TBSwB i Fundusz stanie się ona Załącznikiem nr 1 do PUI bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez Strony. Projekt uchwał w sprawie powołania członków Rady Nadzorczej stanowi **Załącznik nr 5** do PUI. Projekt uchwały w sprawie powołania Zarządu przez Radę Nadzorczą stanowi **Załącznik nr 6** do PUI.
15. TBSwB i Gmina przyjmują na siebie wyłączną odpowiedzialność w zakresie zgodności projektu Umowy Spółki Celowej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa regulującymi sposób zawiązywania, funkcjonowania, charakter oraz strukturę, w tym strukturę kapitałową, spółek prawa handlowego zakładanych przez jednostki samorządu terytorialnego bądź spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego, w szczególności: ustawę z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 573), ustawę o komercjalizacji i prywatyzacji z dnia 30 sierpnia 1996 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 747 z późn. zm.) oraz ustawę o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2071).
16. W Dniu Zawiązania Spółki Strony we wskazanej przez Fundusz Kancelarii Notarialnej dokonają następujących czynności:
- a) TBSwB i Fundusz okażą potwierdzenie wyboru

- Funduszu na partnera kapitałowego, uzyskane zgody wymagane zgodnie z postanowieniem ust. 3.1. pkt 5 lit. b i d oraz oryginały decyzji administracyjnych wskazanych w ust. 3.1. pkt 5 lit. c;
- b) TBSwB i Fundusz podpiszą oświadczenie o spełnieniu Warunków Zawiązania Spółki, zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 4** do PUI. Po podpisaniu oświadczenia, zastąpi ono wzór, stając się Załącznikiem nr 4 do PUI bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez Strony;
 - c) TBSwB złoży ofertę nabycia Udziałów, o której mowa w ust. 2.6. pkt 1;
 - d) TBSwB i Fundusz zawrą Umowę Spółki Celowej;
 - e) Fundusz i TBSwB powołają członków Rady Nadzorczej (projekt uchwały w sprawie powołania Członków Rady Nadzorczej stanowi Załącznik nr 5 do PUI).
17. Strona zobowiązana do dokonania danej czynności zgodnie z postanowieniem pkt 16 powyżej, zobowiązana jest do jej dokonania dopiero, gdy zrealizowana zostanie czynność bezpośrednio ją poprzedzająca.
18. Strony dołożą starań, aby wszystkie czynności opisane w pkt 16 powyżej zostały zrealizowane w ciągu 10 godzin od chwili rozpoczęcia spotkania, o którym mowa w pkt 16 powyżej. Jeżeli realizacja wszystkich czynności nie będzie możliwa w terminie wskazanym w zdaniu pierwszym tego postanowienia, Strony będą kontynuowały spotkanie tego samego lub następnego Dnia Roboczego. Dla potrzeb postanowień PUI, za Dzień Zawiązania Spółki, uważany będzie dzień, w którym dokonano ostatniej z czynności, o których mowa w pkt 16 powyżej.
19. W terminie do 3 Dni Roboczych od Dnia Zawiązania Spółki, Rada Nadzorcza odbędzie posiedzenie na którym poweźmie uchwałę w sprawie powołania członków Zarządu Spółki. Projekt uchwały w sprawie powołania Zarządu przez Radę Nadzorczą stanowi Załącznik nr 6 do PUI.
20. Wkłady pieniężne na pokrycie kapitału zakładowego Spółki Celowej zostaną wpłacone przez Strony na rachunek bankowy założony dla Spółki Celowej przez Zarząd niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 2 Dni Roboczych od dnia powzięcia informacji o otwarciu rachunku bankowego dla SPC, z tym zastrzeżeniem, iż wpłata środków pieniężnych przez Strony tytułem pokrycia Udziałów w kapitale zakładowym nastąpi jednocześnie w dniu określonym przez Zarząd SPC.
21. W terminie do 10 Dni Roboczych od Dnia Zawiązania Spółki, Zarząd złoży w sądzie rejestrowym właściwym dla siedziby Spółki Celowej wniosek o wpisanie Spółki Celowej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
22. Wspólnicy zobowiązani będą – nie później niż na 2 Dni Robocze przed terminem określonym w pkt 16 powyżej –

	przekazać Zarządowi wszelkie dokumenty niezbędne do wpisania SPC do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. 23. W toku postępowania rejestrowego, Strony będą ściśle współdziałać z Zarządem, w szczególności w zakresie dostarczania informacji i dokumentów celem prawidłowego i niezakłóconego wpisania SPC do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.
3.2. Brak spełnienia warunków zawieszających	1. W przypadku, w którym nie nastąpi spełnienie któregośkolwiek z Warunków Zawieszających realizację Przedsięwzięcia w terminie ... miesięcy od dnia uzgodnienia niniejszego PUI Strony niezwłocznie podejmą negocjacje i będą je prowadzić w dobrej wierze celem osiągnięcia porozumienia. Jeżeli w terminie 30 dni Strony nie osiągną porozumienia w formie pisemnej, wówczas TBSwB nabędzie od Funduszu całość jego Udziałów w kapitale zakładowym SPC za cenę stanowiącą równowartość łącznych wkładów pieniężnych wniesionych przez Fundusz do SPC. 2. Nabycie Udziałów SPC przez TBS nastąpi bezwarunkowo, niezależnie od okoliczności leżących u podstaw niespełnienia Warunków, w szczególności niezależnie od: a) okoliczności i uwarunkowań zależnych, niezależnych, zawinionych bądź niezawinionych przez Strony bądź osoby trzecie, b) stanu faktycznego, przeszkód prawnych bądź podatkowych, przeszkód związanych z realizacją Inwestycji Budowlanej, w tym spełnienia warunków zawieszających przewidzianych w PUI.
3.3. Wkłady	1. Po ziszczeniu się Warunków Dokapitalizowania 1 TBSwB wyposaży SPC w Nieruchomości 1, 2, 3 na terenie których ma zostać zrealizowana Inwestycja Budowlana, poprzez wniesienie wkładu niepieniężnego na pokrycie Udziałów w kapitale zakładowym SPC. Ponadto TBSwB doprowadzi do przeniesienia na SPC wszelkich innych dokumentów wymaganych do realizacji Inwestycji Budowlanej. 2. Po ziszczeniu się Warunków Dokapitalizowania 1 Fundusz udzieli SPC finansowania w łącznej kwocie Wartości Początkowej Finansowania Funduszu, przy czym finansowanie przekazane przez Fundusz będzie mieć formę wkładu pieniężnego do SPC oraz objęcia obligacji wyemitowanych przez SPC zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji. W terminie dokapitalizowania przez TBSwB, Fundusz wniesie wkład pieniężny w wysokości nie mniejszej niż wartość wkładu TBSwB. 3. Fundusz będzie przekazywał środki finansowe w terminach określonych przez siebie, dostosowanych do zapotrzebowania na środki z tytułu w szczególności zaciągniętych zobowiązań wobec generalnego wykonawcy, inwestora zastępczego, nadzoru autorskiego, itp.
3.3 Główne warunki	Realizacja Przedsięwzięcia zależeć będzie od spełnienia przez

zawieszające po stronie Gminy i TBSwB	Gminę i TBSwB w szczególności następujących warunków: ▪ Zawarcie Umowy o Wycofanie Kapitału; ▪ Zawarcie Umowy Wykupu Udziałów; ▪ Zawarcie Umowy Warunkowego Dokapitalizowania; ▪ Złożenia Oferty według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do niniejszego PUI; ▪ Przyjęcie przez SPC Ramowych Zasad prowadzenia działalności SPC; ▪ Uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i decyzji wymaganych do objęcia przez Gminę lub TBSwB Udziałów Spółki Celowej, ustanowienia uzgodnionych zabezpieczeń oraz podpisania dokumentacji dotyczącej Przedsięwzięcia; ▪ Doprowadzenie do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej wymaganej do realizacji Inwestycji Budowlanej oraz doprowadzenie do uzyskania ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę, co najmniej w zakresie Obiektu 1; ▪ Przeprowadzenie przez SPC wyboru generalnego wykonawcy robót budowlanych, co najmniej w zakresie Obiektu 1; ▪ Przeprowadzenie przez Spółkę Celową wyboru pozostałych usługodawców i dostawców, o ile będą wymagane, co najmniej w zakresie Obiektu 1;
3.4. Główne warunki zawieszające po stronie Funduszu	▪ Uzyskanie przez Fundusz wszelkich niezbędnych zgód i decyzji organów statutowych Funduszu wymaganych do podpisania dokumentacji Przedsięwzięcia oraz założenia SPC; ▪ Podwyższenie kapitału zakładowego w SPC w celu objęcia nowych Udziałów w Spółce Celowej przez Gminę lub TBSwB – w zamian za aport Nieruchomości 1, 2, 3.
3.5. Ramowe Zasady prowadzenia działalności przez SPC	Intencją Stron jest aby w terminie 30 dni od dnia zawązania SPC, zawarta została Umowa Wykupu Udziałów oraz Umowa Warunkowego Dokapitalizowania, a także aby SPC przyjęła Ramowe Zasady prowadzenia działalności obejmujące, w szczególności: ▪ Zasady kształtowania Buforu Płynnościowego stanowiącego zabezpieczenie płynności SPC. ▪ Wzór umowy, na podstawie których SPC będzie wynajmować lokale na cele mieszkaniowe, oraz wzory umów, na podstawie których spółka będzie mogła przekazywać inne tytuły do korzystania z Nieruchomości 1,2 i 3. ▪ Kryteria, na podstawie których SPC będzie podejmować decyzje o przekazaniu Nieruchomości 1,2 i 3 do korzystania na podstawie innych tytułów niż najem. ▪ Wzór Warunków Emisji Obligacji w przypadku finansowania części działalności SPC przez Fundusz w postaci objęcia obligacji. Do przyjęcia oraz ewentualnych modyfikacji w przyszłości

	uchwał stanowiących Ramowe Zasady wymagana jest zgoda udziałowców reprezentujących 100% głosów.
3.6. Zryczałtowany koszt obsługi administracyjnej SPC	Gmina, TBSwB oraz Fundusz akceptują, iż Spółka Celowa będzie kompleksowo obsługiwana w zakresie administracyjnym przez Spółkę Operacyjną będącą własnością Funduszu. Koszt obsługi początkowo wynosi 5.000 zł netto (słownie: pięć tysięcy złotych) miesięcznie i będzie podlegał corocznej indeksacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy publikowanego w formie obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3.7. Bufor Płynnościowy	W przypadku częściowego finansowania działalności SPC przez Fundusz w formie obligacji, SPC zobowiązana będzie do prowadzenia polityki finansowej z uwzględnieniem konieczności utworzenia oraz utrzymywania Bufora Płynnościowego jako zadania priorytetowego i kluczowego dla jej funkcjonowania. Spółka Celowa utworzy i będzie utrzymywać Bufor Płynnościowy w wysokości obliczonej według następującego wzoru: $\text{Bufor Płynnościowy} = 1\% * 1,90 * \text{wartość nominalna Obligacji}$. Początkowy poziom Bufora zostanie zapewniony przez Fundusz w ramach finansowania Spółki Celowej. Spółka Celowa będzie wykorzystywać środki zgromadzone w ramach Bufora Płynnościowego na potrzeby spłaty finansowania Funduszu oraz pokrycia związanych z tym ewentualnych kosztów administracyjnych. W przypadku spadku poziomu Bufora Płynnościowego poniżej 25% wymaganego poziomu, TBSwB uzupełnieniu wartości Bufora Płynnościowego do 100% aktualnego wymaganego poziomu w formie pożyczki lub innego instrumentu uzgodnionego przez Strony. W przypadku, gdy środki przekazane przez TBSwB miałyby być oprocentowane, oprocentowanie takie będzie nie wyższe niż oprocentowanie środków przekazanych Spółce przez Fundusz.
4. INWESTYCJA BUDOWLANA	
4.1. Założenia prac budowlanych	W ramach Inwestycji Budowlanej w zakresie Obiektu 1 wykonane zostaną w szczególności następujące prace budowlane: ▪ ... budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej powierzchni użytkowej około m² zawierających łącznie ... lokali mieszkalnych; ▪ zagospodarowanie terenu obejmujące m.in: drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi piesze, pomieszczenia

	przynależne, place zabaw i zieleni, oraz uzbrojenia terenu;
4.2. Budżet prac budowlanych	Budżet prac budowlanych w zakresie Obiektu 1 będzie zawierać w szczególności: a) koszt prac projektowych wraz z nadzorem autorskim; b) koszt uzyskania wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych; c) koszt postępowań związanych z wyborem wykonawców; d) koszt realizacji prac budowlanych; e) koszt sprawowania nadzoru budowlanego; f) koszt zarządzania projektem inwestycyjnym (inwestor zastępczy); g) koszt rezerwy na nieprzewidziany wzrost kosztów realizacji Inwestycji Budowlanej w wysokości ...% sumy pozycji wskazanych w lit. d), e) i f); h) koszt finansowe obejmujące m.in. oprocentowanie środków przekazywanych przez Fundusz, koszty związane z emisją obligacji dla potrzeb Inwestycji Budowlanej wraz z kosztami ustanowienia zabezpieczeń obligacji oraz finansowanie kosztów obsługi administracyjnej Spółki w okresie Inwestycji Budowlanej; i) podatek VAT (naliczony) z tytułu pozycji wskazanych w lit. a) – h) powyżej oraz z tytułu aportu Nieruchomości, którego zgodnie z przepisami prawa Spółka nie będzie miała prawa rozliczyć z podatkiem VAT (należnym). Umowa wykonawcza/na generalne wykonawstwo oraz na nadzór inwestycyjny i nadzór autorski będą mieć charakter umowy ryczałtowej. W przypadku uzasadnionego wzrostu kosztów prac budowlanych powyżej założonego Budżetu z uwzględnieniem przyjętej rezerwy, Miasto zagwarantuje pokrycie przez SPC wszelkich dodatkowych kosztów w celu prawidłowego zakończenia prac budowlanych zgodnie z przyjętym harmonogramem. Po zakończeniu Inwestycji Budowlanej nastąpi jej rozliczenie i ustalenie ostatecznej wysokości Budżetu.
4.3. Zasady wyboru dostawców i wykonawców inwestycji budowlanej	Wybór wykonawców i dostawców wymaganych do realizacji inwestycji budowlanej zostanie przeprowadzony przez Spółkę Celową. Zasady i kryteria wyboru powinny być zgodne z warunkami brzegowymi uzgodnionymi przez Fundusz, Gminę oraz TBSwB. Warunki wyboru nie będą zawierać zapisów skutkujących powstaniem jakichkolwiek zobowiązań po stronie Funduszu, w przypadku niedojścia do skutku Przedsięwzięcia i nieobjęcia przez TBSwB i Fundusz Udziałów w podwyższeniu kapitału zakładowym Spółki Celowej.

4.4. Organizacja inwestycji budowlanej	Spółka Celowa, jako inwestor, zawrze z wybranymi wykonawcami i dostawcami umowy o realizację prac budowlanych oraz dostawę materiałów i urządzeń. Spółka Celowa jako inwestor zawrze z wybranym podmiotem umowę na inwestorstwo zastępcze. Rolą inwestora zastępczego będzie reprezentowanie inwestora w relacjach z wykonawcą, podwykonawcami oraz wszelkimi innymi uczestnikami procesu budowlanego oraz z przedstawicielami organów administracji publicznej. Inwestor zastępczy zobowiązany będzie w szczególności sprawować funkcje nadzoru inwestorskiego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W ramach inwestycji budowlanej, Spółka Celowa będzie mogła według własnego uznania zawrzeć umowę z doradcą technicznym (projekt monitorem), którego zadaniem będzie m.in. dodatkowa weryfikacja prac zgłoszonych przez generalnego wykonawcę do odbioru oraz monitorowanie realizacji umowy o roboty budowlane.
5. WYJŚCIE FUNDUSZU Z INWESTYCJI	
5.1. Droga wyjścia Funduszu z inwestycji w SPC	Strony przewidują, iż TBSwB będzie systematycznie (nie rzadziej, niż raz do roku) nabywać Udziały SPC należące do Funduszu na zasadach określonych w odrębnej umowie w sprawie wykupu (Umowa Wykupu). Całkowity okres spłaty, tj. okres w którym nastąpi odkupienie 100% Udziałów SPC należących do Funduszu wynosi 25 lat od daty zawiązania SPC. Sprzedaż kolejnych porcji Udziałów SPC następować będzie zgodnie z harmonogramem wykupu obejmującym: ▪ Termin, ▪ Liczbę udziałów, ▪ Wartość udziału podlegającego wykupowi w danej dacie. Cena za udziały w konkretnej dacie będzie uzależniona od zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy bazowej (WIBOR 3M) i marży finansowej w wysokości% rocznie. W okresie spłaty zostanie wykupionych łącznie 100% udziałów SPC należących do Funduszu.
5.2. Zabezpieczenie wyjścia Funduszu z inwestycji w SPC	Fundusz, Gmina i TBSwB zawrą Umowę o warunkowe dokapitalizowanie obejmującą w szczególności następujące postanowienia: 1. TBSwB utworzy specjalny wydzielony rachunek bankowy, na którym gromadzone będą środki z przeznaczeniem na sfinansowanie wykupu udziałów SPC należących do Funduszu (Rachunek Celowy). 2. TBSwB będzie utrzymywać Rachunek Celowy przez cały czas trwania umowy w sprawie wykupu udziałów.

	3. Na Rachunku Celowym nie będą dokonywane żadne operacje (poza wpłatami środków na Rachunek Celowy oraz wypłatami na rzecz Funduszu) bez uprzedniej pisemnej zgody Funduszu. 4. Dokapitalizowanie TBSwB odbywać będzie się poprzez wniesienie przez Gminę wkładów pieniężnych na pokrycie objętych przez Gminę udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym TBSwB.
6. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	
6.1. Poufność	1. Strony ustalają, że wszelkie informacje uzyskane w związku ze Przedsięwzięciem traktować będą jako poufne i żadna ze Stron nie będzie ich ujawniać osobom trzecim bez pisemnej zgody pozostałych Stron oraz, że nie będzie ich wykorzystywać niezgodnie z celem wynikającym z niniejszego PUI. 2. Strony zobowiązują się w szczególności do przechowywania informacji poufnych w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osób nieuprawnionych oraz zabezpieczenia informacji poufnych w taki sposób, w jaki dana Strona zabezpiecza własne informacje o charakterze poufnym. 3. Postanowienia ust. 1 powyżej nie dotyczą sytuacji udostępnienia informacji poufnych na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. W takim przypadku Strona zobowiązana do ujawnienia informacji poufnych zobowiązuje się niezwłocznie pisemnie powiadomić o tym fakcie pozostałe Strony oraz poinformować odbiorcę informacji poufnych o ich poufnym charakterze.
6.2. Moc wiążąca	Niniejszy PUI nie stanowi deklaracji żadnej ze Stron przystąpienia do realizacji opisanego w nim Przedsięwzięcia na zasadach w nim określonych oraz nie zwalnia żadnej ze Stron z konieczności dokonania samodzielnie analizy uwarunkowań wskazanego projektu. Ewentualne podjęcie współpracy w ramach Przedsięwzięcia wymaga od każdej ze Stron finalizacji formalnego procesu decyzyjnego, potwierdzenia dokonanego wyboru partnera do realizacji Przedsięwzięcia w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i stosownymi procedurami wewnętrznymi oraz określenia szczegółowych praw i obowiązków Stron w odrębnie zawartych umowach.
6.3. Zmiany	Wszelkie zmiany i uzupełnienia PUI, jak również jej rozwiązanie i wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6.4. Egzemplarz	Niniejszy PUI została sporządzony w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

Załącznik nr 1: Umowa Spółki Celowej

Załącznik nr 2: Regulamin Postępowania

Załącznik nr 3: Oferta

Załącznik nr 4: Oświadczenie o Spełnieniu Warunków Zawiązania Spółki

Załącznik nr 5: Projekty oświadczeń w sprawie powołania Członków Rady Nadzorczej

Załącznik nr 6: Wzór uchwał w sprawie powołania Zarządu

Załącznik nr 7: Płyta DVD zawierająca wzory dokumentów stanowiące Załączniki nr od 1 do 6.

W imieniu **Gminy**:

Przy udziale **Skarbnika Gminy**:

W imieniu **Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Boguchwale Sp. z o.o.**

W imieniu **Funduszu Muncypalnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów
Niepublicznych:**
