

**Urząd Miasta Czeladź**

ul. Katowicka 45

41-250 Czeladź

SE-RM.0003.47.2017

Czeladź, 11.07.2017 r.

<b>RADA MIEJSKA W CZELADZI</b>	
Wpł.	11-07-2017
L.dz.	..... @radny
Podpis	.....

Sz.P.  
**Wojciech Maćkowski**  
Radny Rady Miejskiej  
w Czeladzi

W odpowiedzi na Pana wniosek z dnia 20 czerwca 2017 r. w załączeniu przekazuję kserokopię warunkowej umowy inwestycyjnej w sprawie wspólnego przedsięwzięcia zawartą w dniu 5 czerwca 2017 r. pomiędzy Miastem Czeladź, Czeladzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego oraz Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych BGK S.A.

**BURMISTRZ**  
  
*mgr Zbigniew Szaleniec*

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a

**WARUNKOWA UMOWA INWESTYCYJNA  
W SPRAWIE WSPÓLNEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA**

zawarta w dniu 5.06.2017 r. („WUI”) pomiędzy:

**Gminą Czeladź**, z siedzibą w Czeladzi (41-250), ul. Katowicka 45, NIP: 625-24-48-720, Regon: 276257512 reprezentowaną przez:

- Zbigniewa Szałeńca Burmistrza Miasta Czeladź

**Czeladzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** z siedzibą w 41-250 Czeladź, ul. Wojkowska 2, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000320796, NIP: 625-23-82-671, Regon: 241039136, kapitał zakładowy: 3.675.800 zł. reprezentowanym przez:

- Pawła Wojtusiaka - Prezesa Zarządu,

zwanym dalej „CTBS”,

a

**Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych BGK S.A.** z siedzibą w Warszawie (00-406), ul. Ludna 2, wpisanym do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000486060, NIP: 1070027625, REGON: 146985267, kapitał zakładowy: 21.000.000 zł, wpłacony w całości, działającym jako organ **Funduszu Muncyपालnego Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych** z siedzibą w Warszawie (00-406), ul. Ludna 2, wpisanego do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem 1289 (dalej jako „Fundusz”), reprezentowanym przez:

- Piotra Brodę – Członka Zarządu,

- Aleksandra Jankowskiego - w oparciu o pełnomocnictwo udzielone dnia 2 czerwca 2017 r., którego kopia została załączona do WUI

zwanym dalej „TFI BGK”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami” a z osobna także „Stroną”.

**Zważywszy, że** Strony planują podjęcie współpracy w ramach Wspólnego Przedsięwzięcia, Strony postanowiły zawrzeć niniejszą WUI w celu ustalenia szczegółowych kwestii związanych z planowanym przez Gminę i CTBS projektem inwestycyjnym i ustrukturyzowanie dyskusji potencjalnych zasad działania Stron w ramach Wspólnego Przedsięwzięcia o treści następującej:



AF 1  
R

## 1. ZAŁOŻENIA INWESTYCJI

### 1.1. Nieruchomość

1. „Nieruchomość 1”: zabudowana działka gruntu, o powierzchni ok. 7.378 m<sup>2</sup>, która powstanie z podziału działki nr 24/4, położonej w Czeladzi przy ul. 21 Listopada 23, o powierzchni 11.330 m<sup>2</sup>, będącej własnością Gminy Czeladź, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KA1B/00033039/5.
2. „Nieruchomość 2”: zabudowana działka gruntu nr 28/17, położona w Czeladzi przy ul. Kościuszki 14, o powierzchni 685 m<sup>2</sup> będąca własnością Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KA1B/00035327/5.
3. „Nieruchomość 3”: działka gruntu o powierzchni ok. 36.410 m<sup>2</sup>, która powstanie z podziału działki 51/13 położonej w Czeladzi w okolicy ul. Chmielnej, o powierzchni 47.610 m<sup>2</sup>, będącej własnością Gminy Czeladź, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KA1B/00019479/7.
4. „Nieruchomość 4”: zabudowana działka gruntu nr 89, położona w Czeladzi przy ul. Katowickiej 4, o powierzchni 171 m<sup>2</sup> będąca własnością Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, dla której Sąd Rejonowy w Będzinie, V wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KA1B/00001147/2.

Nieruchomość 1, Nieruchomość 2, Nieruchomość 3, Nieruchomość 4 są dalej łącznie zwane „Nieruchomościami”.

### 1.2. Wspólne Przedsięwzięcie

Intencją Gminy, CTBS i Funduszu jest wspólna realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego. W celu realizacji przedsięwzięcia Fundusz i CTBS utworzą spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka Celowa”/„SPC”) z kapitałem zakładowym w wysokości nie niższym niż 5.000 PLN, w której, w dalszej kolejności, Fundusz obejmie udziały w podwyższonym kapitale zakładowym w zamian za wkład pieniężny oraz Gmina lub CTBS, obejmą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym SPC w zamian za wkład niepieniężny w postaci aportu Nieruchomości.

Zadaniem Spółki Celowej będzie realizacja projektu inwestycyjnego obejmującego:

- Inwestycję Budowlaną polegającą na:
  - a) modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego („Budynek 1”) tj. 2.656,12 m kw. powierzchni

mieszkalnej oraz 406,21 m kw. powierzchni użytkowo-usługowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, posadowionych na Nieruchomości 1,

- b) modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego („Budynek 2”) tj. 464 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, posadowionych na Nieruchomości 2,
- c) budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych („Budynek 3”) łącznie 10.360 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, posadowionych na Nieruchomości 3,
- d) modernizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego („Budynek 4”) tj. 178,85 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci w szczególności dróg wewnętrznych, parkingów, ciągów pieszych, pomieszczeń przynależnych, placów zabaw i zieleni, posadowionych na Nieruchomości 4.

oraz

- przekazanie Nieruchomości CTBS do korzystania i pobierania pożytków na podstawie Umowy Dzierżawy w celu wykonywania usług użyteczności publicznej lub innych usług ważnych dla interesu Gminy określonych w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz.U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236, ze zm.) („UgospKom”).

Budynek 1, Budynek 2, Budynek 3, Budynek 4 są dalej łącznie zwane „**Budynkami**”.

Wspólne Przedsięwzięcie będzie realizowane zgodnie z uzgodnionymi pomiędzy Stronami założeniami określonymi w Umowie Inwestycyjnej.

### 1.3. Harmonogram

Intencją Stron jest przeprowadzenie czynności przygotowujących Wspólne Przedsięwzięcie w następujących terminach:

- do **1 mies. od dnia podpisania WUI** – uzyskanie przez Fundusz wstępnej zgody Komitetów TFI BGK;
- do **3 mies. od dnia podpisania WUI** - uzgodnienie pomiędzy Gminą, CTBS a Funduszem dokumentacji, w tym projektu Umowy Inwestycyjnej;
- do **5 mies. od dnia podpisania WUI** – uzyskanie przez Fundusz zgody Komitetów TFI BGK oraz organów

- statutowych Funduszu;
- do **6 mies. od dnia podpisania WUI** – w przypadku wyboru Funduszu, zawarcie pomiędzy Gminą, CTBS a Funduszem Umowy Inwestycyjnej;
- do **18 mies. od dnia podpisania WUI** – spełnienie warunków zawieszających realizację Wspólnego Przedsięwzięcia wskazanych w Umowie Inwestycyjnej i pokrycie kapitału zakładowego wkładem pieniężnym.

Harmonogram może ulec zmianie, tak w zakresie skrócenia, jak i wydłużenia wskazanych terminów, z uwzględnieniem warunków wynikających z pkt. 2.2. i pkt. 2.3 WUI poniżej.

## 2. UMOWA INWESTYCYJNA

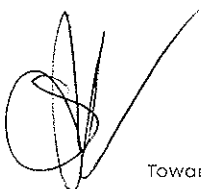
### 2.1. Założenia

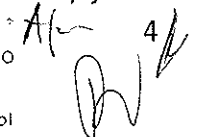
Umowa Inwestycyjna zostanie zawarta pomiędzy Gminą, CTBS oraz Funduszem i określać będzie obowiązki i uprawnienia Stron w szczególności będzie zawierać zobowiązanie Funduszu do przystąpienia do Wspólnego Przedsięwzięcia i udzielenia finansowania SPC z zastrzeżeniem spełnienia przez Gminę i CTBS uzgodnionych warunków zawieszających. Strony dopuszczają założenie przez Fundusz (min. 75% udziałów) i CTBS (max. 25% udziałów) SPC w zamian za wkłady pieniężne w łącznej wysokości nie niższej niż 5.000 PLN przed spełnieniem Warunków Zawieszających określonych w WUI na potrzeby zawarcia przez tę Spółkę umowy z doradcą fazy projektowania oraz przeprowadzenia z jego udziałem procedury wyboru generalnych wykonawców oraz ewentualnie pozostałych usługodawców i dostawców, o ile będą wymagani w ramach procesu budowlanego na zasadach uzgodnionych odrębnie przez Strony.

### 2.2. Główne warunki zawieszające realizację Wspólnego Przedsięwzięcia po stronie Gminy i CTBS

Realizacja Wspólnego Przedsięwzięcia zależeć będzie od spełnienia przez Gminę i CTBS w szczególności następujących warunków:

- Uzyskanie wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód i decyzji wymaganych do wyboru Funduszu jako partnera do realizacji Wspólnego Przedsięwzięcia oraz objęcia przez CTBS (Gminę) udziałów Spółki Celowej, ustanowienie uzgodnionych zabezpieczeń oraz podpisanie dokumentacji dotyczącej Wspólnego Przedsięwzięcia;
- Udzielenie przez Gminę wszelkich uzgodnionych zabezpieczeń wynikających z dokumentacji dotyczącej Wspólnego Przedsięwzięcia;
- Uzgodnienie koncepcji zagospodarowania Nieruchomości, koncepcji funkcjonalnych, standardów technicznych Budynków oraz innych założeń inwestycji budowlanej;
- Doprowadzenie do uzyskania ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę;
- Przeniesienie na Spółkę Celową praw do wszystkich decyzji



AK  
 4  


- administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę;
  - Przeprowadzenie przez SPC wyboru generalnego wykonawcy/generalnych wykonawców robót budowlanych;
  - Przeprowadzenie przez Spółkę Celową wyboru pozostałych usługodawców i dostawców, o ile będą wymagani;
  - Wszystkie warunki zawieszające zostaną zawarte w umowie inwestycyjnej.
- 2.3. Główne warunki zawieszające realizację Wspólnego Przedsięwzięcia po stronie Funduszu**
- Uzyskanie przez Fundusz i TFI BGK wszelkich niezbędnych zgód i decyzji organów statutowych Funduszu i Komitetów TFI BGK wymaganych do podpisania dokumentacji Wspólnego Przedsięwzięcia;
  - Podwyższenie kapitału zakładowego w SPC w celu objęcia nowych udziałów w Spółce Celowej przez CTBS (Gminę) – w zamian za wkład w formie aportu Nieruchomości oraz Fundusz – w zamian za wkład pieniężny.

### 3. FINANSOWANIE SPÓŁKI CELOWEJ

#### 3.1. Wartość Początkowa Finansowania Funduszu

Wartość początkowa finansowania Wspólnego 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), założenia i utrzymania Spółki Celowej do czasu rozpoczęcia płatności Czynszu Dzierżawnego oraz utworzenia Bufora Płynnościowego dla Spółki Celowej.

Intencją Stron jest, aby Wartość Początkowa Finansowania Funduszu wyniosła nie więcej niż **45.000.000,00 PLN**.

#### 3.2. Kalkulacja płatności z tytułu Wspólnego Przedsięwzięcia

Wszelkie kalkulacje płatności z tytułu Wspólnego Przedsięwzięcia obejmujące czynsz dzierżawny oraz obejmowanie udziałów w Spółce Celowej przez Funduszu będą kalkulowane w oparciu o:

- Wartość Początkową Finansowania Funduszu w wysokości do 45.000.000,00 PLN z uwzględnieniem skorygowanego Budżetu Projektu Inwestycyjnego;
- Długość okresu Wspólnego Przedsięwzięcia: **maksymalnie 25 lat od dnia zawarcia Umowy Inwestycyjnej**;
- Zmienną stopę procentową stanowiącą sumę stopy bazowej WIBOR 3M oraz marżę w wysokości **2,50% p.a.**;
- Opłatę administracyjną za obsługę administracyjną Spółki Celowej w wysokości **5.000,00 PLN netto** miesięcznie indeksowaną corocznie zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy publikowanego w formie obwieszczenia



Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego („Wskaźnik Inflacji”);

- Harmonogram spłaty świadczeń wynikających z obligacji wyemitowanych przez SPC w celu sfinansowania prac inwestycyjnych, objętych przez Fundusz oraz innych zobowiązań o charakterze dłużnym względem Funduszu;
- Koszty opłat sądowych, notarialnych i publiczno-prawnych w związku ze zmianami kapitału zakładowego Spółki Celowej oraz finansowaniem jej przez Fundusz.

W przypadku zmian stopy bazowej następować będzie dostosowywanie harmonogramów płatności.

Zmiany harmonogramu płatności Gmina na bieżąco będzie uwzględniać w swoich wieloletnim planie finansowym.

### 3.3. Bufor Płynnościowy Spółki Celowej

Z uwagi na to, iż dla Funduszu podstawą kalkulacji efektywności finansowania jest zmienna stopa procentowa WIBOR 3M, Spółka Celowa utworzy Bufor Płynnościowy w wysokości co najmniej 1% Wartości Początkowej Finansowania, pomniejszonej o spłaty części kapitałowych z tytułu wszystkich rodzajów finansowania udostępnionych Spółce Celowej przez Fundusz.

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, CTBS zobowiązany będzie do uzupełnienia wartości Bufora Płynnościowego do 100% aktualnego wymaganego poziomu w formie pożyczki lub innego instrumentu uzgodnionego przez CTBS i Fundusz. W przypadku, gdy środki przekazane przez CTBS miałyby być oprocentowane, oprocentowanie takie będzie nie wyższe niż oprocentowanie środków przekazanych Spółce przez Fundusz.

Spółka zobowiązana będzie do prowadzenia polityki finansowej z uwzględnieniem konieczności utworzenia oraz utrzymywania Bufora Płynnościowego, jako zadania priorytetowego i kluczowego dla jej funkcjonowania.

### 3.4. Pozostałe źródła finansowania

Dopuszcza się, aby Spółka Celowa pozyskała dodatkowe finansowanie długoterminowe w wysokości nie przekraczającej 35% Wartości Początkowej Finansowania Funduszu powiększonej o wartość aportu, którego koszt będzie nie wyższy od finansowania udzielonego przez Fundusz.



AL 6  
R

### 3.5. Pomostowe źródła finansowania

Dopuszcza się, aby Spółka Celowa pozyskała dodatkowe finansowanie krótkoterminowe o charakterze pomostowym ze źródeł komercyjnych, np. na sfinansowanie podatku VAT, jak również dofinansowania pochodzące z zewnętrznych źródeł wymienionych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1870, ze zm.).

## 4. PROCES PROJEKTOWANIA

### 4.1. Doradca fazy projektowania

Intencją Stron jest doprowadzenie do możliwie jak najszybszego zlecenia przygotowania dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji administracyjnych oraz dokumentacji projektowej i materiałów przetargowych, a w konsekwencji - wyboru generalnych wykonawców, którzy będzie odpowiedzialni za realizację planowanej Inwestycji Budowlanej, na koszt SPC.

W tym celu, CTBS, w porozumieniu z Funduszem i Gminą przeprowadzi konkurs ofert na Doradcę Fazy Projektowania, którego zadaniem będzie świadczenie usług na rzecz SPC.

### 4.2. Zakres usługi Doradcy Fazy Projektowania

- a) Zadania w ramach przygotowania Inwestycji Budowlanej:
- opracowanie kompletnych wytycznych projektowych dla planowanej Inwestycji Budowlanej na podstawie założeń przedstawionych przez CTBS i Gminę;
  - przygotowanie dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla Inwestycji Budowlanej (o ile zasadne);
  - przeprowadzenie wyboru i przedstawienia rekomendacji podmiotu, który sporządzi dokumentację projektową dla Inwestycji Budowlanej;
  - przygotowanie dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę obiektów w ramach Inwestycji Budowlanej;
  - przygotowanie niezbędnej dokumentacji przetargowej na podstawie której nastąpi przeprowadzenie postępowania przetargowego w przedmiocie wyboru generalnego wykonawcy/generalnych wykonawców Inwestycji Budowlanej;
  - przeprowadzenie postępowania przetargowego, o którym mowa powyżej, oraz rekomendacja wyboru generalnego wykonawcy/wykonawców,
- b) Bieżąca koordynacja realizacji dokumentacji projektowej przez podmiot zaakceptowany przez Strony oraz koordynacja wniosków o wydanie decyzji pozwolenia na budowę.

### 4.3. Decyzje administracyjne

Podmiotem zobowiązanym do złożenia wniosków o wydanie niezbędnych decyzji administracyjnych będzie Gmina i CTBS w zakresie Nieruchomości posiadanych przez te podmioty.



#### 4.4. Pokrycie kosztów fazy projektowania

Koszty czynności przygotowawczych obejmujące: koszty administracyjne SPC (limitowane do wysokości 615 zł brutto miesięcznie), koszt usługi Doradcy Fazy Projektowania, koszt wytworzenia dokumentacji projektowej Inwestycji Budowlanej oraz inne uzasadnione koszty związane z tym procesem zostaną w całości pokryte i zapłacone przez Spółkę Celową ze środków w wniesionych przez Fundusz.

Wszelkie prawa - w szczególności prawa autorskie majątkowe - do wytworzonych składników akcesoryjnych Nieruchomości będą przysługiwać wyłącznie Spółce Celowej, przy czym SPC udzieli na rzecz CTBS licencji wymaganej do złożenia wniosków o wydanie decyzji administracyjnych.

W przypadku zawarcia Umowy Inwestycyjnej pomiędzy Stronami wartość nakładów przygotowawczych, w tym na dokumentację oraz kosztów administracji SPC zostanie uwzględniona w Budżecie Prac Budowlanych.

Jeżeli Umowa Inwestycyjna nie zostanie zawarta w terminie 90 dni od daty przekazania na rzecz SPC prawidłowo wykonanej dokumentacji projektowej dla Inwestycji Budowlanej (tj. projektu budowlanego i wykonawczego oraz dokumentacji przetargowej) przez Doradcę Fazy Projektowania, Gmina nabędzie od Funduszu wszystkie udziały w SPC za cenę stanowiącą sumę wartości nominalnej wszystkich udziałów objętych przez Fundusz w kapitale zakładowym Spółki Celowej. Nabycie Udziałów SPC przez Gminę nastąpi bezwarunkowo, niezależnie od okoliczności leżących u podstaw niezawarcia Umowy Inwestycyjnej.

#### 4.5. Warunek realizacji usług w zakresie projektowania

Warunkiem realizacji ww. postanowień będzie zawarcie przez Stronę aneksu do niniejszej WUI precyzującego w szczególności:

- podmiot wybrany przez Strony na Doradcę Fazy Projektowania,
- wysokość wynagrodzenia Doradcy Fazy Projektowania,
- zasady współpracy pomiędzy Stronami, w szczególności tryb zatrudnienia przez SPC projektanta/projektantów Inwestycji Budowlanych.

### 5. SPÓŁKA CELOWA, SPC

#### 5.1. Wkłady

Spółka Celowa będzie spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, której (docelowo) współnikami będą Fundusz, CTBS i/lub Gmina. Spółka Celowa będzie realizowała zadania w zakresie użyteczności publicznej lub inne ważne dla interesu Gminy na zasadach określonych w UGospKom.

Z momentem przystąpienia Funduszu do SPC (z uwzględnieniem odstępstwa w przypadku założenia SPC przed spełnieniem Warunków Zawieszających na potrzeby przygotowania dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji administracyjnych oraz dokumentacji projektowej i materiałów przetargowych, a w konsekwencji - wyboru generalnych wykonawców), CTBS lub Gmina dokona aportu do SPC w postaci prawa własności Nieruchomości w celu pokrycia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym. Ponadto CTBS lub Gmina doprowadzi do przeniesienia na SPC pozwolenia na budowę, i wszelkich innych decyzji wymaganych do realizacji inwestycji budowlanej.

Finansowanie udzielone SPC przez Fundusz będzie mieć formę wkładu pieniężnego.

### 5.2. Podstawowe założenia Umowy Spółki Celowej

Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Umowa Spółki Celowej będzie określać w szczególności następujące kwestie:

- Zarząd SPC będzie składać się z co najmniej 2 członków powoływanych przez Radę Nadzorczą zgodnie z UGospKom. Członkowie Zarządu nie będą wynagradzani z tytułu pełnienia funkcji oraz świadczenia pracy na rzecz SPC.
- Spółka Celowa będzie reprezentowana przez 2 członków zarządu łącznie lub członka zarządu łącznie z prokurentem.
- Z chwilą, z którą Fundusz przestanie być wspólnikiem SPC członkowie zarządu wskazani przez Fundusz złożą rezygnację z pełnionych funkcji, co będzie równoznaczne z wygaśnięciem ich mandatów.
- W SPC ustanowiona będzie Rada Nadzorcza, składająca się z co najmniej 3 członków. Członkowie Rady Nadzorczej będą powoływani na zasadach określonych w UGospKom i kodeksie spółek handlowych, z zastrzeżeniem, że co najmniej 1/3 zostanie wskazana przez Gminę lub CTBS.
- Umowa Inwestycyjna będzie określać harmonogram odkupu udziałów Funduszu przez CTBS lub Gminę lub dobrowolnego umorzenia udziałów Funduszu przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem. CTBS oraz Gmina zobowiążą się do głosowania za umorzeniem przez SPC udziałów należących do Funduszu zgodnie z ustalonym harmonogramem.

### 5.3. Kompetencje Zgromadzenia Wspólników Spółki Celowej

Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników Spółki Celowej będzie w szczególności należeć:

- wyrażenie zgody na nabycie, zbycie oraz obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości przez SPC;
- wyrażenie zgody na nabycie oraz rozporządzenie (w tym zbycie lub obciążenie) przedsiębiorstwem Spółki lub jego

- zorganizowaną częścią albo dokonanie czynności prawnej o podobnym skutku;
- wyrażenie zgody na nabycie oraz rozporządzenie (w tym zbycie lub obciążenie) rzeczami lub prawami majątkowymi o wartości przekraczającej łącznie kwotę 50.000,00 PLN dla wszystkich czynności prawnych z danym podmiotem;
  - wyrażenie zgody na objęcie, nabycie oraz rozporządzenie (w tym zbycie lub obciążenie) udziałami albo akcjami (lub innymi tytułami członkostwa) w innych spółkach,
  - udzielenie jakiegokolwiek finansowania (w tym pożyczki) lub zabezpieczenia (o charakterze osobistym lub rzeczowym),
  - wypłata dywidendy oraz zaliczki na poczet dywidendy;
  - wybór biegłego rewidenta SPC;
  - zatwierdzanie rocznego sprawozdania finansowego SPC;
  - udzielanie absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków w roku obrotowym;
  - podwyższenie albo obniżenie kapitału zakładowego;
  - akceptacja budżetu operacyjnego SPC obejmującego w szczególności:
    - koszty usług administracyjnych świadczonych na rzecz Spółki Celowej,
    - koszty opłat sądowych i notarialnych oraz podatków z tytułu zmian wysokości kapitału zakładowego oraz udzielenia finansowania przez Fundusz;
  - rozwiązanie Spółki Celowej lub otwarcie jej likwidacji oraz udzielenie instrukcji Zarządowi do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania o charakterze restrukturyzacyjnym;
  - dokonanie jakichkolwiek zmian w umowie SPC.

#### 5.4. Kompetencje Rady Nadzorczej Spółki Celowej

Fundusz będzie uprawniony do wskazania większości członków Rady Nadzorczej. Wszelkie sprawy zastrzeżone do kompetencji Zgromadzenia Wspólników określone w pkt. 5.3. powyżej będą wymagać uprzedniej zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.

Do kompetencji Rady Nadzorczej należeć będzie w szczególności:

- stały nadzór nad działalnością SPC;
- ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- opiniowanie planów działalności gospodarczej, planów finansowych i marketingowych SPC oraz żądanie od Zarządu szczegółowych sprawozdań z wykonania tych planów;
- uchwalanie regulaminu prac Zarządu, o ile Rada Nadzorcza uzna to za konieczne.

Ostateczne kompetencje Rady Nadzorczej zostaną ustalone w trakcie tworzenia umowy spółki przez Fundusz oraz CTBS lub Gminę.

Uchwały Rady Nadzorczej, za wyjątkiem m.in.: wyboru biegłego rewidenta SPC, udzielenia absolutorium członkom Zarządu, rozwiązania SPC lub otwarcia jej likwidacji, udzielenia instrukcji Zarządowi do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub wszczęcia postępowania o charakterze restrukturyzacyjnym będą wymagały dodatkowo głosu „za” uchwałą Rady Nadzorczej członka Rady Nadzorczej powołanego przez CTBS.

## 6. INWESTYCJA BUDOWLANA

### 6.1. Założenia prac budowlanych

W ramach inwestycji budowlanej wykonane zostaną w szczególności następujące prace budowlane:

1. **Nieruchomość 1** – na działce nr 24/4 budynek mieszkalny mieszczący ok. 52 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej: 2.656,12 m<sup>2</sup>.
2. **Nieruchomość 2** – na działce nr 28/17 budynek mieszkalny mieszczący 10 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 470 m<sup>2</sup>.
3. **Nieruchomość 3** – na działce 51/13 zespół budynków mieszkalnych mieszczących ok. 210 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10.360 m<sup>2</sup>.
4. **Nieruchomość 4** – na działce 98 budynek mieszkalny mieszczący 4 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 178,85 m<sup>2</sup>.

Przewidywany wstępnie łączny koszt inwestycji - realizacji budynków, wraz zagospodarowaniem terenu: 40.000.000,00 PLN brutto.

Obecnie: wszystkie Nieruchomości objęte są MPZT, wszczęte procedury wydzielenia dla **Nieruchomości 1** oraz **Nieruchomości 3**.

### 6.2. Budżet prac budowlanych

Budżet prac budowlanych będzie zawierać w szczególności:

- Koszt prac projektowych wraz z nadzorem autorskim;
- Koszt uzyskania wszelkich wymaganych decyzji administracyjnych;
- Koszt postępowań związanych z wyborem podmiotów niezbędnych do realizacji inwestycji;
- Koszt prac rozbiórkowych oraz realizacji prac budowlanych zgodnie z umową z generalnym wykonawcą;
- Koszty sprawowania nadzoru budowlanego;
- Koszty zarządzania projektem inwestycyjnym oraz monitorowania projektu inwestycyjnego;
- Koszty odbiorów prac budowlanych;

- Koszt rezerwy na nieprzewidziany wzrost kosztów prac budowlanych w wysokości do 10%;
- Koszt finansowania funduszowego i pomostowego oraz skapitalizowany koszt obsługi administracyjnej SPC w okresie do dnia wejścia w życie Umowy Dzierżawy;
- Należności i daniny publiczno-prawne związane z posiadaniem, użytkowaniem i czynnościami prawnymi bądź faktycznymi dotyczącymi Nieruchomości, powstałymi bądź dokonywanymi w toku inwestycji budowlanej, w szczególności podatek od nieruchomości;
- Opłaty i taksy notarialne uiszczane w związku z posiadaniem, użytkowaniem i czynnościami prawnymi bądź faktycznymi dotyczącymi Nieruchomości, powstałymi bądź dokonywanymi w toku inwestycji budowlanej.
- Koszt wynagrodzenia Doradcy Fazy Projektowania.

Koszty związane z projektem architektonicznym i budowlanym poniesione przez CTBS lub Gminę przed utworzeniem SPC zostaną zwrócone przez Spółkę Celową po wejściu w życie Umowy Inwestycyjnej.

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 prac budowlanych, z uwzględnieniem przyjętej rezerwy, skutkującego brakiem możliwości realizacji Inwestycji Budowlanej w ramach uzgodnionej Wartości Początkowej Finansowania, Gmina 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.

### **6.3. 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 będą zgodne z warunkami brzegowymi uzgodnionymi przez Fundusz, CTBS oraz Gminę w dokumentacji Wspólnego Przedsięwzięcia.

Warunki wyboru nie mogą zawierać zapisów skutkujących powstaniem jakichkolwiek zobowiązań po stronie Funduszu w przypadku nie dojścia do skutku Wspólnego Przedsięwzięcia i nieobjęcia przez Gminę lub CTBS i Fundusz

udziałów w podwyższeniu kapitału zakładowym Spółki Celowej.

Spółka Celowa zapewni przedstawicielom Funduszu możliwość uczestnictwa w pracach komisji, w tym bez prawa głosu, jednakże z prawem do wygłaszania opinii eksperckich, z obowiązkiem włączenia ich do protokołu z prac komisji. Spółka Celowa udzieli przedstawicielom Funduszu pełnego wsparcia i dostępu do dokumentacji wyboru. Przedstawiciele Gminy, CTBS i Funduszu zobowiązani będą do zachowania poufności prac komisji na zasadach przewidzianych dla jej członków.

#### 6.4. Organizacja inwestycji budowlanej

Spółka Celowa, po przystąpieniu do niej Funduszu, jako inwestor zawrze z wybranymi wykonawcami i dostawcami umowy o realizację prac budowlanych oraz dostawę materiałów i urządzeń.

Spółka Celowa, po przystąpieniu do niej Funduszu, 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.

Gmina, CTBS i Fundusz zobowiążą się do współpracy w zakresie odbioru prac budowlanych wykonanych w związku z Projektem Inwestycyjnym m.in. poprzez delegowanie swoich umocowanych przedstawicieli do komisji odbiorowych powołanych przez Spółkę Celową.

Strony ustalają, iż odbiory dokonane zgodnie ze stanowiskami komisji odbiorowych, w tym odbiór końcowy, będą wiążące dla Stron, w tym także na potrzeby przekazania Gminie Nieruchomości przez Spółkę Celową na podstawie Umowy Dzierżawy.

## 7. DZIERŻAWA NIERUCHOMOŚCI

## 7.1. Umowa Dzierżawy

**Umowa Dzierżawy 1** – dotycząca Nieruchomości 1 zostanie zawarta pomiędzy Spółką Celową a CTBS i wejdzie w życie po zakończeniu prac budowlanych oraz po uzyskaniu przez Spółkę Celową pozwolenia na użytkowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej.

**Umowa Dzierżawy 2** – dotycząca Nieruchomości 2 zostanie zawarta pomiędzy Spółką Celową a CTBS i wejdzie w życie po zakończeniu prac budowlanych oraz po uzyskaniu przez Spółkę Celową pozwolenia na użytkowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej.

**Umowa Dzierżawy 3** – dotycząca Nieruchomości 3 zostanie zawarta pomiędzy Spółką Celową a CTBS i wejdzie w życie po zakończeniu prac budowlanych oraz po uzyskaniu przez Spółkę Celową pozwolenia na użytkowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej.

**Umowa Dzierżawy 4** – dotycząca Nieruchomości 4 zostanie zawarta pomiędzy Spółką Celową a CTBS i wejdzie w życie po zakończeniu prac budowlanych oraz po uzyskaniu przez Spółkę Celową pozwolenia na użytkowanie budynku i infrastruktury towarzyszącej.

Umowa Dzierżawy 1, Umowa Dzierżawy 2, Umowa Dzierżawy 3, Umowa Dzierżawy 4 są dalej łącznie zwane „**Umowami Dzierżawy**”.

Umowy Dzierżawy zostaną zawarte na okres w którym współnikiem w SPC będzie Fundusz, jednakże **nie dłużej niż 25 lat od dnia zawarcia Umowy Inwestycyjnej**.

Umowa Dzierżawy przewidywać będzie możliwość wcześniejszego jej wypowiedzenia przez Spółkę Celową w szczególności z powodu:

- zaległości CTBS w płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres przekraczający 3 miesiące;
- korzystania z Nieruchomości przez CTBS w sposób sprzeczny z uzgodnionym w Umowie Dzierżawy, w szczególności narażający Nieruchomości na nadmierne zużycie lub zniszczenie;
- naruszenia przez CTBS lub Gminę zobowiązań wynikających z Umowy Inwestycyjnej, w szczególności nie nabycia udziałów Funduszu lub nieobjęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Celowej zgodnie z harmonogramem określonym w Umowie Inwestycyjnej.

## 7.2. Czynsz Dzierżawny

Wysokość kwoty miesięcznego czynszu z tytułu Dzierżawy stanowić będzie sumę rat kapitałowych i odsetkowych

finansowania dłużnego SPC (w tym Buforu Płynnościowego), kosztu obsługi administracyjnej, pozostałych kosztów SPC poza amortyzacją oraz kosztów obsługi ewentualnego podatku CIT.

Czynsz płatny będzie zgodnie z harmonogramem przedstawionym przez SPC.

Każdorazowo, po zakończeniu roku kalendarzowego, nie później jednak niż do dnia 31 marca, SPC dokona kalkulacji wartości czynszu dzierżawnego w oparciu o rzeczywiste parametry finansowe i na tej podstawie poinformuje CTBS o ewentualnej różnicy, która powstała w ramach dokonanej korekty.

W przypadku, w którym wyliczona przez SPC wysokość czynszu za dany rok będzie niższa niż czynsz faktycznie uiszczony przez CTBS, powstała nadwyżka zostanie zaliczona na poczet najwcześniej wymagalnej raty czynszu, a w przypadku w którym kwota nadwyżki przekraczałaby wysokość raty czynszowej, na poczet kolejnych najwcześniej wymagalnych rat czynszowych.

W przypadku, w którym wyliczona wysokość czynszu za dany rok będzie wyższa niż czynsz faktycznie uiszczony przez CTBS, CTBS będzie zobowiązany do uiszczenia kwoty powstałej różnicy na rzecz SPC w terminie 30 dni od daty dokonania korekty czynszu.

Do dnia 31 stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania Umowy Dzierżawy, SPC zaktualizuje harmonogram przyszłych płatności czynszu dzierżawnego na podstawie obowiązującego w dniu sporządzenia aktualizacji harmonogramu poziomu WIBOR 3M oraz aktualnej stawki CIT i prześle go CTBS. Zaktualizowany harmonogram będzie obowiązywał Strony od kolejnego miesiąca po przekazaniu CTBS zaktualizowanego harmonogramu. Do czasu zaktualizowania harmonogramu, CTBS będzie zobowiązany do uiszczania czynszu zgodnie z harmonogramem dotychczasowym.

Poza czynszem CTBS będzie zobowiązane do płatności opłaty eksploatacyjnej pokrywającej faktyczne pełne koszty utrzymania Nieruchomości, w szczególności:

- koszty mediów, sprzątnięcia, odśnieżania, utrzymania terenów zielonych,
- koszty remontów,
- koszty podatku od nieruchomości,
- koszty ubezpieczenia majątkowego Budynków i Nieruchomości,
- koszty ochrony,

Ar- 15



- koszty zarządzania Nieruchomością.

Umowa Dzierżawy określi wysokość miesięcznych zaliczek na poczet opłaty eksploatacyjnej oraz mechanizm corocznego rozliczenia opłaty eksploatacyjnej.

CTBS będzie zobowiązane do pokrycia wszelkich kosztów remontów Budyneków i jego urządzeń oraz Infrastruktury Towarzyszącej wynikających z ich dewastacji, które nie zostaną pokryte w ramach odszkodowania z tytułu zawartych umów ubezpieczeń.

Strony przewidują możliwość bezpośredniego zawarcia przez CTBS lub indywidualnych najemców lokali umów na dostawę mediów, usługi sprzątnia, utrzymania zieleni, ochrony, itd. niezbędnych do prawidłowego utrzymania i zarządzania Nieruchomościami.

## 8. WYJŚCIE FUNDUSZU Z INWESTYCJI

### 8.1. Droga wyjścia Funduszu

Strony przewidują, iż CTBS będzie systematycznie (nie rzadziej, niż raz do roku) nabywać udziały SPC należące do Funduszu na zasadach określonych w Umowie Inwestycyjnej

Intencją Stron jest ustalenie harmonogramu wykupu obejmującego:

- Termin,
- Liczbę udziałów,
- Wartość udziału podlegającego wykupowi w danej dacie,

który będzie ostatecznie ustalony po ostatecznym rozliczeniu Budżetu Inwestycji.

Harmonogramy będą uzależnione od zmiennej stopy procentowej i będą okresowo dostosowywane do zmian wysokości stopy bazowej, przy czym w okresie transakcji zostanie wykupionych 100% udziałów SPC należących do Funduszu.

### 8.2. Zabezpieczenie Umowy Dzierżawy i zobowiązanie Gminy

Płatność czynszu z tytułu Umowy Dzierżawy zostanie zabezpieczona przez CTBS w sposób satysfakcjonujący dla Funduszu, w tym w szczególności poprzez:

- Cesję czynszów z umów najmu z osobami fizycznymi,
- Cesję polis ubezpieczeniowych dla Nieruchomości,
- Przekaz na rzecz Funduszu (odbiorcy przekazu) płatności Gminy (przekazanego) z tytułu umowy wsparcia zawartej pomiędzy Gminą a CTBS lub innej o podobnym charakterze.

Fundusz i Gmina zawrą umowę o świadczenie przez osobę trzecią na podstawie art. 391 kodeksu cywilnego, na podstawie której Gmina zobowiąże się do odkupu udziałów Funduszu, w przypadku, jeżeli CTBS nie odkupi udziałów Funduszu lub SPC nie dokona umorzenia udziałów należących do Funduszu – za cenę równą wynagrodzeniu jakie miało zostać zapłacone przez CTBS za odkupione udziały lub przez SPC za umorzone udziały.

W przypadku niewykonania powyższego obowiązku odkupu udziałów SPC posiadanych przez Fundusz Gmina zapłaci Funduszowi karę umowną z tytułu niezawarcia umowy odkupu przez Gminę. Kara umowna będzie należna w wysokościach i terminach wskazanych w harmonogramie o którym mowa w pkt 0 powyżej, tj. odpowiadających płatnościom, których Spółka Celowa dokonywałaby gdyby odkupowała i umarzała swoje udziały zgodnie z harmonogramem. Kara umowna będzie należna w jednostkowej wysokości określonej w harmonogramie za każdą niezawartą umowę odkupu udziałów.

## 9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### 9.1. Poufność

1. Strony ustalają, że wszelkie informacje uzyskane w związku ze Wspólnym 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 niniejszej WUI.
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.

## 9.2. Moc wiążąca

1. Niniejsza WUI nie stanowi deklaracji żadnej ze Stron przystąpienia do realizacji opisanego w nim Wspólnego Przedsięwzięcia na zasadach w nim określonych oraz nie zwalnia żadnej ze Stron z konieczności dokonania samodzielnie analizy uwarunkowań wskazanego projektu.
2. Ewentualne podjęcie współpracy w ramach Wspólnego Przedsięwzięcia wymaga od każdej ze Stron finalizacji formalnego procesu decyzyjnego, potwierdzenia dokonanego wyboru partnera do realizacji Wspólnego 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.

## 9.3. Okres obowiązywania

Niniejsza WUI obowiązuje do dnia 30 września 2017 r., z zastrzeżeniem, że wygasa w przypadku zawarcia przez Gminę i Fundusz Umowy Inwestycyjnej przed tym terminem.

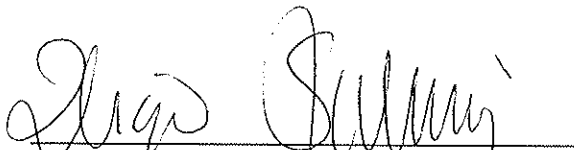
## 9.4. Zmiany

Wszelkie zmiany i uzupełnienia WUI, jak również jej rozwiązanie i wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

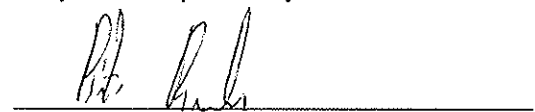
## 9.5. Egzemplarze

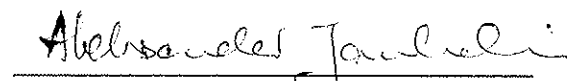
Niniejsza WUI zostało sporządzone w trzech egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu **Gminy Czeladź**:

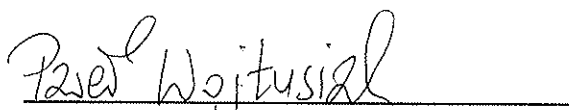
  
Zbigniew Szaleniec - Burmistrz

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

  
Piotr Broda – Członek Zarządu TFI BGK S.A.

  
Aleksander Jankowski - w oparciu o pełnomocnictwo udzielone dnia 2 czerwca 2017 r., którego kopia została załączona do WUI

W imieniu **Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.:**

  
Paweł Wojtusiak – Prezes Zarządu

Warszawa dnia 2 czerwca 2017 roku

## PEŁNOMOCNICTWO

Niżej podpisani, działający jako Zarząd spółki Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych BGK Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, pod adresem: ul. Ludna 2, 00-406 Warszawa, REGON: 146985267, NIP: 1070027625, wysokość kapitału zakładowego: 21.000.000 zł (kapitał opłacony w całości), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000486060, reprezentującej Fundusz Muncypalny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, ul. Ludna 2, wpisany do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod numerem 1289 (dalej jako „Mocodawca”), niniejszym udzielamy pełnomocnictwa:

**Aleksandrowi Jankowskiemu**

legitymującym się dowodem osobistym ARE406018

PESEL: 74012501259

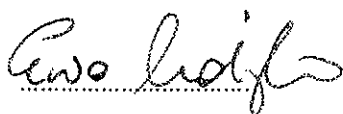
(dalej jako „Pełnomocnik”)

do zawarcia w imieniu i na rzecz Mocodawcy „**Warunkowej Umowy Inwestycyjnej w sprawie Wspólnego Przedsięwzięcia**” z Gminą Czeladź oraz Czeladzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Czeladzi.

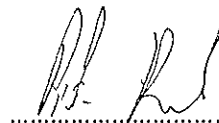
Pełnomocnik jest uprawniony do działania w imieniu i na rzecz Mocodawcy łącznie z Członkiem Zarządu Towarzystwa Funduszy Inwestycyjnych BGK Spółka Akcyjna.

Pełnomocnik nie jest zobowiązany do zwrotu pełnomocnictwa.

Niniejsze pełnomocnictwo jest ważne do dnia zawarcia umowy stanowiącej zakres pełnomocnictwa, lub jego wypowiedzenia, w zależności które z powyższych zdarzeń wystąpi jako pierwsze.



**Ewa Małyszko**  
Prezes Zarządu TFI BGK S.A.



**Piotr Broda**  
Członek Zarządu TFI BGK S.A.

