



PROJEKT nr 4 z dnia 14 grudnia 2016 r.  
Z zastrzeżeniem ewentualnych zmian i  
zatwierdzenia przez kierownictwo EBI oraz  
przeprowadzenia dalszego badania due  
diligence przez EBI

FI N° 86.435

Serapis N° 2015-0552

## MIESZKANIA PRZYSTĘPNE CENOWO W POZNANIU

### Umowa finansowa

*zawarta pomiędzy*

**Europejskim Bankiem Inwestycyjnym**

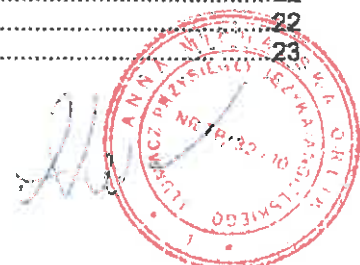
a

**Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z  
o.o.**

Grudzień 2016



<b>ZWAŻYWSZY, ŻE:</b> .....	<b>6</b>
<b>INTERPRETACJA I DEFINICJE</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTYKUŁ 1</b> .....	<b>16</b>
1.1 KWOTA KREDYTOWANIA .....	16
1.2 PROCEDURA WYPŁATY ŚRODKÓW .....	16
1.2.A TRANSZE .....	16
1.2.B OFERTA WYPŁATY ŚRODKÓW .....	16
1.2.C PRZYJĘCIE WYPŁATY ŚRODKÓW .....	16
1.2.D RACHUNEK WYPŁATY .....	17
1.3 WALUTA WYPŁATY .....	17
1.4 WARUNKI WYPŁATY ŚRODKÓW .....	17
1.4.A PIERWSZA TRANSZA .....	17
1.4.B DRUGA I KOLEJNE TRANSZE .....	18
1.4.C WSZYSTKIE TRANSZE .....	18
1.4.D WYPŁACONE KWOTY PRZEKRACZAJĄCE 44.100.000,00 PLN .....	19
1.4.E WYPŁACONE KWOTY PRZEKRACZAJĄCE 132.300.000,00 zł .....	19
1.5 WSTRZYMANIE WYPŁATY ŚRODKÓW .....	19
1.5.A PODSTAWY WSTRZYMANIA .....	19
1.5.B ANULOWANIE WYPŁATY WSTRZYMANEJ NA 6 (SZEŚĆ) MIESIĘCY .....	20
1.6 ANULOWANIE I ZAWIESZENIE .....	20
1.6.A PRAWO KREDYTOBIORCY DO ANULOWANIA .....	20
1.6.B PRAWO BANKU DO ZAWIESZENIA I ANULOWANIA .....	20
1.6.C PROWIZJA ZA ZAWIESZENIE LUB ANULOWANIE TRANSZY .....	20
1.7 ANULOWANIE PO UPŁYWIE TERMINU KREDYTOWANIA .....	21
1.8 KWOTY NALEŻNE ZGODNIE Z ARTYKUŁEM 1 .....	21
1.9 PRYZDZIENIE LUB POWTÓRNE PRYZDZIENIE KREDYTOWANIA LUB KREDYTU .....	21
1.9.A PROCEDURA PRYZDZIELANIA .....	21
1.9.B WNIOSEK O PRYZDZIENIE ŚRODKÓW .....	21
1.9.C POWTÓRNE PRYZDZIENIE .....	21
1.9.D PRZEGLĄD ŚRÓDOKRESOWY PROCEDUR PRYZDZIELANIA .....	21
<b>ARTYKUŁ 2</b> .....	<b>22</b>
2.1 KWOTA KREDYTU .....	22
2.2 WALUTA SPŁAT, ODSETEK I INNYCH OPŁAT .....	22
WSZELKIE INNE PŁATNOŚCI BĘDĄ DOKONYWANE W WALUCIE WSKAZANEJ PRZEZ BANK STOSOWNIE DO WALUTY, W KTÓREJ PONIESIONO WYDATEK, Z TYTUŁU KTÓREGO PŁATNOŚĆ TAKA JEST DOKONYWANA. ....	
2.3 POTWIERDZENIE PRZEZ BANK .....	22
<b>ARTYKUŁ 3</b> .....	<b>22</b>
3.1 STOPA OPROCENTOWANIA .....	22
3.1.A TRANSZE O OPROCENTOWANIU STAŁYM .....	22
3.1.B TRANSZE O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM .....	22
3.1.C WERYFIKACJA LUB KONWERSJA TRANSZ .....	23



3.2	ODSETKI OD ZALEGŁOŚCI .....	23
3.3	ZDARZENIE ZAKŁÓCAJĄCE RYNEK .....	23
<b>ARTYKUŁ 4 .....</b>		<b>24</b>
4.1	SPLATA W TRYBIE ZWYKŁYM .....	24
4.1.B	SPLATA RATALNA .....	24
4.2	SPLATA DOBROWOLNA .....	24
4.2.A	MOŻLIWOŚĆ WCZEŚNIEJSZEJ SPLATY .....	24
4.2.B	PROWIZJA ZA WCZEŚNIEJSZĄ SPLATĘ .....	25
4.2.C	PROCEDURA WCZEŚNIEJSZEJ SPLATY .....	25
4.3	PRZYMUSOWA WCZEŚNIEJSZA SPLATA .....	25
4.3.A	PODSTAWY WCZEŚNIEJSZEJ SPLATY .....	25
4.3.B	PROCEDURA WCZEŚNIEJSZEJ SPLATY .....	30
4.3.C	PROWIZJA ZA WCZEŚNIEJSZĄ SPLATĘ .....	30
4.4	POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	30
<b>ARTYKUŁ 5 .....</b>		<b>30</b>
5.1	RACHUBA DNI .....	30
5.2	CZAS I MIEJSCE PŁATNOŚCI .....	31
5.3	BRAK MOŻLIWOŚCI POTRĄCANIA NALEŻNOŚCI PRZEZ KREDYTOBIORCĘ .....	31
5.4	ZAKŁÓCENIA SYSTEMÓW PŁATNICZYCH .....	31
5.5	ZALICZENIE OTRZYMANYCH KWOT .....	32
5.5.A	POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	32
5.5.B	PŁATNOŚCI CZĘŚCIOWE .....	32
5.5.C	ZALICZENIE KWOT DOTYCZĄCYCH TRANSZ .....	32
<b>ARTYKUŁ 6 .....</b>		<b>32</b>
6.1	WYKORZYSTANIE KREDYTU ORAZ DOSTĘPNOŚĆ POZOSTAŁYCH ŚRODKÓW .....	32
6.2	REALIZACJA PROJEKTU .....	33
6.3	ZWIĘKSZONY KOSZT PROJEKTU .....	33
6.4	PROCEDURA UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ .....	33
6.5	STAŁE ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE PROJEKTU .....	33
6.6	ZBYWANIE SKŁADNIKÓW MAJĄTKU .....	35
6.7	ZGODNOŚĆ Z OBOWIĄZUJĄCYMI PRZEPISAMI .....	35
6.8	ZMIANA DZIAŁALNOŚCI .....	36
6.9	FUZJA .....	36
6.10	ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	36
6.11	KSIĘGI I DOKUMENTY .....	39
6.12	OGÓLNE OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA .....	39
6.13	WIDOCZNOŚĆ .....	41
<b>ARTYKUŁ 7 .....</b>		<b>41</b>
7.1	ZABEZPIECZENIE .....	41
7.2	ZAKAZ OBCIĄŻANIA AKTYWÓW (KLAUZULA <i>NEGATIVE PLEDGE</i> ) .....	41
7.3	RÓWNORZĘDNE TRAKTOWANIE ZOBOWIĄZAŃ [ <i>ANG. PARI PASSU RANKING</i> ] .....	42
7.4	KLAUZULE OBOWIĄZUJĄCE PRZEZ WŁĄCZENIE .....	42



ARTYKUŁ 8 .....	42
8.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE PROJEKTU .....	42
8.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE KREDYTOBIORCY .....	44
8.4 UJAWNIANIE I PUBLIKOWANIE INFORMACJI .....	46
ARTYKUŁ 9 .....	46
9.1 PODATKI, CŁO I OPŁATY .....	46
9.2 POZOSTAŁE OPŁATY .....	46
9.3 ZWIĘKSZONE KOSZTY, ZABEZPIECZENIE I POTRĄCANIE WZAJEMNYCH ROSZCZEŃ .....	46
ARTYKUŁ 10 .....	47
10.1 PRAWO ŻĄDANIA SPŁATY .....	47
10.1A ŻĄDANIE NATYCHMIASTOWEJ SPŁATY .....	47
10.1.B ŻĄDANIE PO POWIADOMIENIU O KONIECZNOŚCI NAPRAWY SZKODY .....	48
10.2 POZOSTAŁE UPRAWNIENIA PRZEWIDZIANE PRAWEM .....	49
10.3 PROWIZJA .....	49
10.4 BRAK ZRZECZENIA SIĘ PRAW .....	49
ARTYKUŁ 11 .....	49
11.1 PRAWO WŁAŚCIWE .....	49
11.2 JURYSDYKCJA .....	49
11.3 MIEJSCE REALIZACJI .....	50
11.4 POTWIERDZENIE KWOT NALEŻNYCH .....	50
11.5 CAŁOŚĆ UMOWY .....	50
11.6 NIEWAŻNOŚĆ .....	50
11.7 ZMIANY .....	50
11.8 EGZEMPLARZE .....	50
ARTYKUŁ 12 .....	50
12.1 POWIADOMIENIA STRON .....	51
12.2 FORMA POWIADOMIEŃ .....	51
12.3 PREAMBUŁA, ZAŁĄCZNIKI I ANEKSY .....	51



**NINIEJSZA UMOWA ZAWARTA ZOSTAJE POMIĘDZY:**

Europejskim Bankiern Inwestycyjnym z siedzibą przy 100 blvd Konrad Adenauer, Luxemburg, L-2950 Luksemburg, reprezentowanym przez Panią Hannę Karczewską, Kierownika Działu i Pana Rafała Rybackiego, Kierownika Działu

(„Bank”)

z jednej strony, a

Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., spółką utworzoną w Polsce, z siedzibą w Poznaniu (adres: ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań, Polska), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030524 (prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego), NIP: 7781225831, REGON: 630682977, o kapitale zakładowym w wysokości 84.305.500,00 zł, reprezentowaną przez

(„Kredytobiorca”)

z drugiej strony.



**ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (a) Kredytobiorca zadeklarował, że zamierza zrealizować projekt polegający na wybudowaniu około 1300 przystępnych cenowo lokali mieszkalnych z otaczającą infrastrukturą w mieście Poznaniu, w Polsce, co zostało szczegółowo opisane w opisie technicznym („Opis techniczny”) stanowiącym Załącznik A. Z zastrzeżeniem warunków niniejszej Umowy, Kredytobiorca może dokonać wyboru inwestycji, które będą częściowo finansowane przez Bank na mocy niniejszej Umowy. Wszelkie takie inwestycje (z których każda będzie dalej zwana „Przedsięwzięciem”), będące przedmiotem Zawiadomienia (Zawiadomień) o przydzieleniu środków z Banku, będą łącznie stanowiły i będą łącznie dalej nazywane „Projektem”.
- (b) Całkowity koszt Projektu, według szacunków Banku, wynosi 294.000.000,00 PLN (dwieście dziewięćdziesiąt cztery miliony złotych), a Kredytobiorca zadeklarował, że zamierza finansować Projekt w następujący sposób:

Źródło	Kwota ( w milionach zł)
Kredytowanie z Banku	147.00
Inne źródła finansowania	147.00
<b>OGÓLEM</b>	<b>294.00</b>

- (c) W celu zrealizowania planu finansowania określonego w Preambule (b), Kredytobiorca zwrócił się do Banku z wnioskiem o udzielenie kredytu w wysokości 147.000.000,00 PLN (sto czterdzieści siedem milionów złotych).
- (d) Biorąc pod uwagę, że finansowanie Programu mieści się w zakresie realizowanych przezeń funkcji oraz biorąc pod uwagę oświadczenia i fakty opisane w niniejszej Preambule, Bank postanowił pozytywnie rozpatrzyć wniosek Kredytobiorcy, udzielając mu kredytu w kwocie 147.000.000,00 PLN (sto czterdzieści siedem milionów złotych) na mocy niniejszej Umowy Finansowej („Umowa”); z zastrzeżeniem, że kwota Kredytu bankowego, w żadnym wypadku nie przekroczy (i) 50% (pięćdziesięciu procent) całkowitego kosztu Projektu, określonego w Preambule (b) przyznanego na rzecz Projektu przez Bank na mocy Zawiadomienia (Zawiadomień) o przydzieleniu środków.
- (e) Zarząd, Zgromadzenie Wspólników i Rada Nadzorcza Kredytobiorcy udzielił zgody na zaciągnięcie kredytu w wysokości 147.000.000,00 PLN (sto czterdzieści siedem milionów złotych), która stanowi niniejsze kredytowanie, na warunkach określonych w niniejszej Umowie, w formie określonej w Aneksie I.
- (f) Zobowiązania Banku na mocy niniejszej Umowy są wiążące pod warunkiem wcześniejszego sporządzenia i należytego zawarcia w sposób satysfakcjonujący dla Banku (i) Umowy zastawu (zgodnie z definicją poniżej); (ii) Aktu ustanowienia hipoteki (zgodnie z definicją poniżej); oraz (iii) Umowy cesji praw z polisy ubezpieczeniowej; oraz innych dokumentów i umów, jakie Bank może uznać za niezbędne w celu ustanowienia i dopełnienia formalności w zakresie zastawu o najwyższym pierwszeństwie na mocy Umowy zastawu, hipoteki o najwyższym pierwszeństwie na mocy Aktu ustanowienia hipoteki oraz cesji na mocy Umowy cesji praw z polisy ubezpieczeniowej.
- (g) Zgodnie ze Statutem Banku, Bank zobowiązany jest zapewnić, że jego fundusze są wykorzystywane w sposób najbardziej racjonalny w interesie Unii Europejskiej; analogicznie, warunki wszelkich kredytów udzielanych przez Bank muszą być zgodne z odnośnymi politykami Unii Europejskiej.



- (h) Bank jest zdania, że dostęp do informacji odgrywa zasadniczą rolę w zmniejszaniu zagrożeń ekologicznych i społecznych, w tym dotyczących naruszania praw człowieka, w związku z przedsięwzięciami, które finansuje. Dlatego też Bank wprowadził Politykę Przejrzystości, której celem jest zwiększenie odpowiedzialności Grupy EBI wobec jej interesariuszy i, ogólnie, wobec obywateli UE.
- (i) Bank przetwarza dane osobowe zgodnie z prawodawstwem Unii Europejskiej w zakresie przetwarzania danych osobowych przez instytucje i organy UE oraz swobodnego przepływu tych danych.
- (j) Niniejsza transakcja korzysta z gwarancji Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji Strategicznych (ang. the European Fund for Strategic Investments – „EFSI”).





W ZWIĄZKU Z POWYŻSZYM strony niniejszym postanawiają, co następuje:

## INTERPRETACJA I DEFINICJE

### Interpretacja

Zawarte w niniejszej Umowie odniesienia do:

- (a) Artykułów, Preambuły, Załączników i Aneksów stanowią, o ile w sposób wyraźny nie określono inaczej, odniesienia do, odpowiednio, artykułów, preambuły, załączników i aneksów niniejszej Umowy;
- (b) przepisów prawa stanowią odniesienie do tychże przepisów ze wszelkimi zmianami lub w ponownie przyjętym brzmieniu; oraz
- (c) każdej innej umowy lub dokumentu są odniesieniem do takiej innej umowy lub dokumentu ze wszelkimi zmianami, zastąpieniami, uzupełnieniami, rozszerzeniami lub ponownymi sformułowaniami.

### Definicje

W niniejszej Umowie:

„Termin odbioru” dla zawiadomienia oznacza:

- (a) godzinę 16:00 czasu luksemburskiego w dniu dostarczenia, jeżeli zawiadomienie zostało dostarczone do godziny 14:00 czasu luksemburskiego w Dniu roboczym; lub
- (b) godzinę 11:00 czasu luksemburskiego następnego dnia będącego Dniem roboczym, w przypadku gdy zawiadomienie zostało dostarczone po godzinie 14:00 czasu luksemburskiego w danym dniu, lub gdy zostało dostarczone w dniu, który nie jest Dniem roboczym.

„Przyjęta transza” oznacza Transzę, w odniesieniu do której Oferta wypłaty została należycie przyjęta przez Kredytobiorcę zgodnie z jej warunkami do Terminu przyjęcia wypłaty włącznie.

„Bank prowadzący rachunek” oznacza którykolwiek z następujących banków: (i) BGK (zgodnie z definicją poniżej), (ii) Bank Zachodni WBK S.A., lub (iii) inny polski bank akceptowany przez Bank, który prowadzi Rachunki bankowe.

„Problematyczne przedsięwzięcie” posiada znaczenie nadane mu w Artykule 4.3.A(9).

„Okres przydzielania” posiada znaczenie nadane mu w Artykule 1.9.A.

„Wniosek o przydzielenie” posiada znaczenie nadane mu w Artykule 1.9.A.

„Zmiana oświadczenia o ustanowieniu hipoteki” oznacza oświadczenie lub oświadczenia (w zależności od przypadku) Kredytobiorcy w zakresie zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w celu rozszerzenia przedmiotu Hipoteki o odpowiednie Nieruchomości pozyskane przez Kredytobiorcę po złożeniu Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki lub bezpośrednio przed dokonaniem Zmiany oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

„Upoważnienie” oznacza upoważnienie, zgodę, pozwolenie, zatwierdzenie, decyzję, licencję, zwolnienie, złożenie wniosku, poświadczenie notarialne lub rejestrację.

„Rachunki bankowe” oznacza każdy rachunek bankowy prowadzony przez Bank prowadzący rachunek na rzecz Kredytobiorcy, otwarty w związku z Projektem, a w szczególności w celu pobierania czynszu, kaucji i wynagrodzenia z tytułu wykupu Lokali od Najemców, a także rachunek bankowy, na którym wydatkowane są wpływy z Kredytu, wraz z innymi rachunkami bankowymi wskazanymi przez Bank lub Kredytobiorcę.





„BGK” oznacza Bank Gospodarstwa Krajowego, państwowy bank założony w Polsce, z siedzibą w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 7, 00-955 Warszawa, Rzeczpospolita Polska, NIP: 525-00-12-372

„Dzień roboczy” oznacza każdy dzień (z wyjątkiem sobót i niedziel), w którym Bank i banki komercyjne są otwarte w celu prowadzenia swojej działalności w Luksemburgu.

„Zdarzenie powodujące zmianę kontroli” posiada znaczenie nadane mu w artykule 4.3.A(3).

„Zdarzenie powodujące zmianę przepisów” posiada znaczenie nadane mu w Artykule 4.3.A(4).

„Komercyjne Lokale Użytkowe” oznacza wszelkie Lokale będące lokalami użytkowymi składającymi się na Projekt (z wyłączeniem Społecznych lokali użytkowych) wykorzystywane w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

„Zaświadczenie o przestrzeganiu przepisów i wymogów” oznacza zaświadczenie zasadniczo zgodne z wzorem określonym w Załączniku E.2.

„Umowa” posiada znaczenie nadane w Preambule (d).

„Kredytowanie” posiada znaczenie nadane mu w Artykule 1.1.

„Odszkodowanie za wstrzymanie” oznacza odszkodowanie obliczone od kwoty odroczonej lub zawieszony wypłaty środków, według stopy procentowej (jeżeli jest powyżej zera), o którą:

- (a) oprocentowanie z wyłączeniem Marży, jakie miałyby zastosowanie do takiej kwoty, gdyby została wypłacona Kredytobiorcy w Zaplanowanym dniu wypłaty środków przekracza
- (b) WIBOR (1m) minus 0,125% (12,5 punktów bazowych), chyba, że wartość ta jest mniejsza niż zero, w którym to przypadku będzie ustalona na poziomie zero.

Takie odszkodowanie naliczane jest za okres od Zaplanowanego dnia wypłaty środków do Daty wypłaty lub, w zależności od okoliczności, do daty anulowania Przyjętej transzy, zgodnie z niniejszą Umową.

„Przyjęcie wypłaty środków” oznacza kopię Oferty wypłaty środków właściwie podpisaną przez Kredytobiorcę.

„Ostateczny termin przyjęcia wypłaty” oznacza termin i godzinę wygaśnięcia Oferty wypłaty określone w niniejszym dokumencie.

„Data wypłaty” oznacza dzień, w którym Bank dokonuje faktycznej wypłaty Transzy.

„Oferta wypłaty” oznacza dokument zasadniczo zgodny ze wzorem podanym w Załączniku C.1.

„Zakłócenie” oznacza wystąpienie jednej lub obu z poniższych sytuacji:

- (a) istotnego zakłócenia tych systemów płatniczych czy komunikacyjnych bądź tych rynków finansowych, których funkcjonowanie, w każdym przypadku, jest konieczne, aby możliwa była realizacja płatności w związku z niniejszą Umową; lub
- (b) wystąpienia innego zdarzenia, które spowoduje zakłócenia (o charakterze technicznym lub systemowym) w funkcjonowaniu operacji skarbowych lub operacji związanych z płatnościami Banku lub Kredytobiorcy, uniemożliwiające takiej stronie:
  - (i) realizację swoich zobowiązań płatniczych na mocy niniejszej Umowy; lub
  - (ii) komunikowanie się z pozostałymi stronami,

a które to zakłócenie (zarówno opisane w punkcie (a) jak i (b) powyżej) nie zostało spowodowane przez stronę, której funkcjonowanie zostało zakłócone, a strona taka nie ma na nie żadnego wpływu.

„EFSI” posiada znaczenie nadane mu w Preambule (j).



„Rozporządzenie EFSI” oznacza rozporządzenie 2015/1017 Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji Strategicznych.

„Środowisko” obejmuje następujące elementy, w zakresie, w jakim mają one wpływ na ludzkie zdrowie i dobrobyt:

- (a) faunę i florę;
- (b) glebę, wodę, powietrze, klimat i krajobraz; oraz
- (c) dziedzictwo kulturowe i środowisko zabudowane;

z uwzględnieniem, między innymi, kwestii związanych z zasadami BHP oraz bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

„Decyzja środowiskowa” oznacza wszelkie Upoważnienie wymagane przepisami Prawa środowiskowego.

„Roszczenie środowiskowe” oznacza dowolne roszczenie, postępowanie, formalne zawiadomienie lub dochodzenie wniesione przez dowolną osobę w związku z Prawem środowiskowym.

„Prawo środowiskowe” oznacza:

- (a) prawo Unii Europejskiej, w tym zasady i normy;
- (b) prawo i przepisy Rzeczypospolitej Polskiej; oraz
- (c) mające zastosowanie traktaty międzynarodowe,

których podstawowym celem jest zachowanie, ochrona i poprawa jakości Środowiska.

„EURIBOR” posiada znaczenie nadane mu w Załączniku B.

„EUR” lub „euro” oznacza pełnoprawną walutę Państw Członkowskich Unii Europejskiej, które przyjmują lub przyjęły ją jako swoją walutę zgodnie z odnośnymi postanowieniami Traktatu o Unii Europejskiej i Traktatu o Funkcjonowaniu Unii Europejskiej, oraz kolejnych traktatów je zastępujących.

„Niedotrzymanie warunków umowy” oznacza wszelkie okoliczności, zdarzenia lub wypadki określone w Artykule 10.1.

„Dzień zakończenia okresu dostępności” oznacza datę przypadającą 48 miesięcy po podpisaniu niniejszej Umowy.

„Oprocentowanie stałe” oznacza roczne oprocentowanie określone przez Bank zgodnie z obowiązującymi zasadami, ustalany co jakiś czas przez władze Banku dla kredytów ze stałym oprocentowaniem denominowanych w walucie Transzy, wobec których obowiązują równoważne warunki spłaty kredytu i płatności odsetek. Oprocentowanie stałe obejmuje Marżę.

„Transza o oprocentowaniu stałym” oznacza Transzę, do której ma zastosowanie Oprocentowanie stałe.

„Zmienna stopa procentowa” oznacza oprocentowanie zmienne ze stałym spreadem, czyli roczne oprocentowanie, ustalane przez Bank dla każdego kolejnego Okresu referencyjnego oprocentowania zmiennego równe wskaźnikowi WIBOR plus Spread.

„Okres referencyjny zmiennej stopy procentowej” oznacza każdy okres pomiędzy jedną Datą płatności do kolejną odnośną Datą płatności; pierwszy Okres referencyjny zmiennej stopy procentowej rozpoczyna się w dniu wypłaty Transzy.

„Transza o oprocentowaniu zmiennym” oznacza Transzę, do której ma zastosowanie Zmienna stopa procentowa.

„GAAP” oznacza ogólnie przyjęte w Polsce zasady rachunkowości, w tym Krajowe (Polskie) Standardy Rachunkowości.



„**Generalny Wykonawca**” oznacza generalnego wykonawcę powołanego przez Kredytobiorcę do realizacji danego Przedsięwzięcia, zgodnie z informacją przekazaną Bankowi w formie pisemnej.

„**Działania bezprawne**” oznaczają następujące działania bezprawne lub działania prowadzone w celach bezprawnych: uchylanie się od podatków, oszustwa podatkowe, oszustwa, korupcja, wymuszanie, zмова, utrudnianie, pranie brudnych pieniędzy, finansowanie terroryzmu, przestępczość zorganizowana oraz wszelkie inne działania bezprawne, które mogą mieć wpływ na interesy finansowe Unii Europejskiej, zgodnie z obowiązującym prawem.

„**Wcześniejsza spłata podlegająca prowizji**” oznacza Wcześniejszą spłatę inną niż te określone w paragrafach 4.3.A(2) oraz 4.3.A(5).

„**Polisa Ubezpieczeniowa**” oznacza:

(a) przed ukończeniem danego Przedsięwzięcia – wszelkie stosowne polisy ubezpieczeniowe lub umowy ubezpieczenia (z wyjątkiem ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej) zawarte przez Generalnego Wykonawcę w związku z realizacją danego Przedsięwzięcia, a z których to prawa zostały następnie przeniesione (scedowane) na Kredytobiorcę.

(b) po ukończeniu danego Przedsięwzięcia – wszelkie stosowne polisy ubezpieczeniowe lub umowy ubezpieczenia zawarte przez Kredytobiorcę lub które Kredytobiorca zobowiązany jest zawrzeć w związku z danym Przedsięwzięciem, a które spełniają wymogi określone w paragrafie 6.5(a).

„**Umowy cesji praw z polisy ubezpieczeniowej**” oznacza umowę w formie i o treści satysfakcjonującej dla Banku, na mocy której Kredytobiorca dokona cesji na rzecz Banku wszelkich swoich praw, udziałów i korzyści wynikających z wszelkich Polis Ubezpieczeniowych.

„**Umowa międzykredytowa**” oznacza umowę, która zostanie zawarta pomiędzy Bankiem, Kredytobiorcą a BGK.

„**Weryfikacja/ konwersja oprocentowania**” oznacza ustalenie nowych warunków finansowych w zakresie stopy procentowej, w szczególności w zakresie tej samej podstawy oprocentowania („weryfikacja”) lub innej stopy oprocentowania („konwersja”), które mogą zostać zaproponowane na pozostały okres Transzy lub do kolejnego Dnia weryfikacji/ konwersji oprocentowania, w stosownych przypadkach, dla kwoty, która w proponowanym Dniu weryfikacji/ konwersji, dla Transzy o stałym oprocentowaniu wynosi co najmniej 10.000.000,00 Euro (dziesięć milionów euro) lub równowartość tej kwoty, a dla Transzy o zmiennym oprocentowaniu wynosi co najmniej 3.000.000,00 Euro (trzy miliony euro) lub równowartość tej.

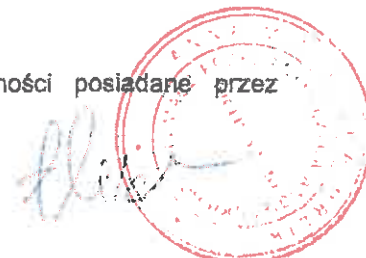
„**Dzień weryfikacji/ konwersji oprocentowania**” oznacza dzień, który stanowić będzie Termin płatności, określony przez Bank zgodnie z postanowieniami Artykułu 1.2.C w Ofercie wypłaty lub na mocy Artykułu 3 i Załącznika D.

„**Propozycja weryfikacji/ konwersji oprocentowania**” oznacza propozycję złożoną przez Bank zgodnie z Załącznikiem D.

„**Wniosek o weryfikację/ konwersję oprocentowania**” oznacza pisemne zawiadomienie od Kredytobiorcy co najmniej 75 (siedemdziesiąt pięć) dni przed Dniem weryfikacji/ konwersji oprocentowania, z wnioskiem o przedłożenie Kredytobiorcy przez Bank Propozycji weryfikacji/ konwersji oprocentowania. Wniosek o weryfikację/ konwersję oprocentowania powinien również zawierać:

- (a) Terminy płatności wybrane zgodnie z postanowieniami Artykułu 3.1;
- (b) preferowany harmonogram spłat zgodnie z Artykułem 4.1; oraz
- (c) ewentualne kolejne Dni weryfikacji / konwersji oprocentowania wybrane zgodnie z Artykułem 3.1.

„**Nieruchomości w Lesznie**” oznacza następujące nieruchomości posiadane przez



Kredytobiorcę:

- (a) nieruchomość położona w Lesznie przy ul. Ks. Marciniaka 1-5, na którą składają się działki o numerach 2/41 mapa 42, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą nr PO1L/00037815/4,
- (b) nieruchomość położona w Lesznie przy ul. Ks. Marciniaka 6-10, na którą składają się działki o numerach 2/41 mapa 42, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą nr PO1L/00037815/4, oraz
- (c) nieruchomość położona w Lesznie przy ul. Rejtana 117-121, na którą składają się działki o numerach 14/26 mapa 125, dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą nr PO1L/00044113/5.

„Zawiadomienie o przydzieleniu środków” posiada znaczenie nadane mu w Artykule 1.9.B(b).

„Kredyt” oznacza łączną kwotę Transzy uruchamianych co jakiś czas przez Bank na mocy niniejszej Umowy.

„Marża” oznacza składnik oprocentowania określony w Artykule 3;

„Zakłócenie rynku” oznacza dowolną z następujących okoliczności:

- (a) wg uzasadnionej opinii Banku, występują zdarzenia lub okoliczności mające niekorzystny wpływ na dostęp Banku do swoich źródeł finansowania;
- (b) wg opinii Banku, brak jest funduszy pochodzących ze zwyczajowych źródeł finansowania, umożliwiających odpowiednie sfinansowanie Transzy w odpowiedniej walucie i/lub dla właściwego terminu zapadalności i/lub w odniesieniu do profilu zwrotu danej Transzy;
- (c) w stosunku do Transzy, od której odsetki są lub byłyby płatne według Stopy zmiennej:
  - (i) koszt uzyskania przez Bank funduszy z bankowych źródeł finansowania, w wysokości ustalonej przez Bank, w okresie równym Okresowi Referencyjnemu Stopy Zmiennej danej Transzy (tzn. na rynku pieniężnym), byłby wyższy od wysokości wskaźnika WIBOR; lub
  - (ii) Bank uzna, że brak jest odpowiednich i właściwych środków do ustalenia obowiązującego wskaźnika WIBOR lub że nie ma możliwości ustalenia wskaźnika WIBOR zgodnie z definicją podaną w Załączniku B

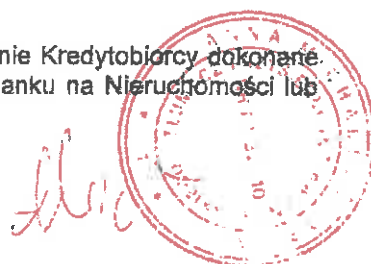
„Istotna niekorzystna zmiana” oznacza jakiegokolwiek zdarzenie lub zmianę warunków, które wg uzasadnionej opinii Banku, mają istotny niekorzystny wpływ na:

- (a) zdolność Kredytobiorcy do wypełniania swoich zobowiązań przewidzianych w niniejszej Umowie;
- (b) działalność gospodarczą, działania, majątek, pozycję (finansową lub inną) lub perspektywy Kredytobiorcy; lub
- (c) legalność, ważność lub wykonalność, czy też skuteczność, pierwszeństwo lub wartość któregokolwiek z Zabezpieczeń udzielonych na rzecz Banku, lub prawa bądź środki prawne przysługujące Bankowi na mocy niniejszej Umowy, Umowy zastawu lub Aktu ustanowienia hipoteki

„Termin zapadalności” oznacza ostatni termin spłaty dla Transzy określony zgodnie z postanowieniami Artykułu 4.1.(b)(iv).

„Hipoteka” oznacza hipotekę umowną łączną z najwyższym pierwszeństwem na Nieruchomościach, ustanowioną na rzecz Banku na podstawie Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

„Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki” oznacza oświadczenie Kredytobiorcy dokonane w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na rzecz Banku na Nieruchomości lub





Nieruchomościach przekazane przez Kredytobiorcę Bankowi w pierwszym wniosku o Ofertę Wypłaty Środków (jako określono w Artykule 1.2B) a następnie potwierdzona w pierwszym zaświadczeniu od Kredytobiorcy w formie określonej w Załączniku E.1.

„Termin płatności” oznacza roczne, półroczne lub kwartalne terminy określone w Ofercie wypłaty do Dnia weryfikacji/ konwersji oprocentowania, jeżeli dotyczy, lub Terminu zapadalności, z zastrzeżeniem, że w przypadku gdy taka data nie przypada w Odpowiedni dzień roboczy, oznacza ona:

- (a) w odniesieniu do Transzy o oprocentowaniu stałym, następny Odpowiedni dzień roboczy, bez dokonywania korekty oprocentowania należnego zgodnie z Artykułem 3; oraz
- (b) w odniesieniu do Transzy o oprocentowaniu zmiennym, następny dzień danego miesiąca kalendarzowego, który jest Odpowiednim dniem roboczym. Jeżeli w danym miesiącu nie ma już takich dni, data będzie przypadać w ostatnim Odpowiednim dniu roboczym przed takim terminem, przy czym w każdym wypadku należy dokonać odpowiedniej korekty oprocentowania należnego zgodnie z Artykułem 3.1.

„Zgoda banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu” oznacza zgodę banku w formie listu na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu w formie określonej w Załączniku F.

„PLN” lub „złoty” oznacza polskiego złotego, to jest walutę obowiązującą w Rzeczypospolitej Polskiej.

„Krajowe (Polskie) Standardy Rachunkowości” lub „KSR” oznaczają standardy rachunkowości określone w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst ujednolicony: Dz.U. z 2016, poz. 1047, z późniejszymi zmianami).

„(Polska) Ustawa o budownictwie społecznym” oznacza ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst ujednolicony: Dz. U. z 2015, poz. 2071, z późniejszymi zmianami).

„Kwota wcześniejszej spłaty” oznacza kwotę Transzy, która zostanie wcześniej spłacona przez Kredytobiorcę zgodnie z artykułem 4.2.A.

„Data wcześniejszej spłaty” oznacza dzień, który przypada w Terminie płatności, w którym Kredytobiorca proponuje dokonanie wcześniejszej spłaty Kwoty wcześniejszej spłaty.

„Zdarzenie powodujące wcześniejszą spłatę” oznacza jedno ze zdarzeń opisanych w artykule 4.3.A.

„Prowizja za wcześniejszą spłatę” oznacza - w odniesieniu do kwoty kapitału spłaconej wcześniej lub anulowanej - kwotę, o jakiej Bank powiadomi Kredytobiorcę, stanowiącą aktualną wartość (na Dzień wcześniejszej spłaty) ewentualnej nadwyżki:

- (a) odsetek pomniejszonych o Marżę, które zostałyby naliczone od Kwoty wcześniejszej spłaty przez okres od Dnia wcześniejszej spłaty do Dnia weryfikacji/ konwersji oprocentowania, jeżeli dotyczy, lub do Terminu zapadalności, gdyby nie nastąpiła wcześniejsza spłata; nad
- (b) odsetkami, które narosłyby w takim okresie, gdyby były naliczane według Wskaźnika przesunięcia środków, minus 0.15% (piętnaście punktów bazowych).

Powyższa aktualna wartość winna być obliczona według stopy dyskontowej równej Wskaźnikowi przesunięcia środków, mającemu zastosowanie do każdego odnośnego Terminu płatności.

„Zawiadomienie o wcześniejszej spłacie” oznacza pisemne zawiadomienie przekazane Kredytobiorcy przez Bank zgodnie z Artykułem 4.2.C.

„Wniosek o wcześniejszą spłatę” oznacza pisemny wniosek składany przez Kredytobiorcę do Banku dotyczący wcześniejszej spłaty całości lub części Kredytu, zgodnie z Artykułem 4.2.A.

„Projekt” posiada znaczenie nadane mu w Preambule (a).

„Koordynator Projektu” oznacza osobę wyznaczoną przez Kredytobiorcę odpowiedzialną za przygotowanie Wniosków o przydzielenie środków oraz sprawozdania w zakresie

Alicja



postępów w realizacji Projektu na mocy niniejszej Umowy.

„**Nieruchomość**” oznacza wszystkie nieruchomości stanowiące Projekt, zgodnie z informacją przekazaną Bankowi przez Kredytobiorcę we wnioskach o Ofertę wpłaty środków (jak określono w Artykule 1.2.B), a następnie potwierdzoną w zaświadczeniach przedkładanych przez Kredytobiorcę w formie określonej w Załączniku E.1.

„**Wskaźnik przesunięcia środków**” (*ang. Redeployment Rate*)” oznacza Stałą stopę procentową, z wyłączeniem Marży, obowiązującą w dniu obliczenia wysokości prowizji od wcześniejszej spłaty dla kredytów o stałym oprocentowaniu, denominowaną w tej samej walucie i mającą takie same warunki spłaty odsetek oraz taki sam profil spłaty – do Dnia weryfikacji /konwersji oprocentowania, jeżeli dotyczy, lub Terminu zapadalności – jak Transza, której dotyczy propozycja lub wniosek w zakresie wcześniejszej spłaty. W przypadkach, w których okres ten jest krótszy niż 48 miesięcy, zastosowana zostanie najbardziej do niej zbliżona stopa z rynku pieniężnego, a mianowicie wskaźnik WIBOR, pomniejszony o 0,125% (12.5 punktów bazowych) dla okresów do 12 (dwunastu) miesięcy. Dla okresów przypadających pomiędzy 12 (dwanaście) a 48 (czterdzieści osiem) miesięcy, w zależności od przypadku, zastosowany będzie punkt licytacji (*ang. bid point*) dla stóp swapowych ogłoszonych przez agencję Reuters dla danej waluty, stosowany przez Bank w momencie naliczenia.

„**Zastaw rejestrowy**” oznacza zastaw rejestrowy o najwyższym pierwszeństwie na każdym Rachunku bankowym.

„**Umowa zastawu rejestrowego**” oznacza umowę o ustanowieniu Zastawu rejestrowego pomiędzy Kredytobiorcą (jako zastawcą) a Bankiem (jako zastawnikiem).

„**Odpowiedni dzień roboczy**” oznacza:

- (a) dla waluty EUR, dzień, w którym Transeuropejski Zautomatyzowany Błyskawiczny System Rozrachunku Brutto w Czasie Rzeczywistym, który wykorzystuje jedną wspólną platformę i który został wdrożony 19 listopada 2007 r. (TARGET2), jest czynny w celu realizacji rozliczeń płatności w walucie EUR; oraz
- (b) dla każdej innej waluty, dzień otwarcia i prowadzenia ogólnej działalności przez banki w głównych krajowych centrach finansowych danej waluty.

„**Zaplanowana data wypłaty środków**” oznacza datę, w której Transza ma zostać wypłacona zgodnie z Artykułem 1.2.B.

„**Lokale mieszkalne**” oznacza wszystkie Lokale będące lokalami mieszkalnymi, które stanowią projekt, wykorzystywane w celu oddania w najem Najemcom, który spełnia kryteria określone w artykule 30 Ustawy o budownictwie społecznym.

„**Przedsięwzięcie**” posiada znaczenie nadane w Preambule (a).

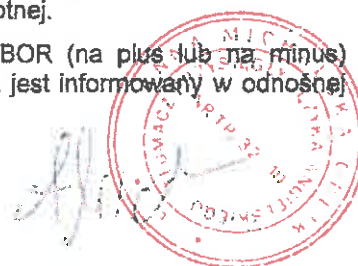
„**Zabezpieczenie**” oznacza dowolną hipotekę, zastaw, przewłaszczenie, obciążenie, cesję, obciążenie hipoteczne lub innego rodzaju zabezpieczenie zobowiązań dowolnej osoby lub dowolną inną umowę lub uzgodnienie, posiadające podobny skutek.

„**Dokumenty zabezpieczenia**” oznaczają Umowę międzykredytową, Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki oraz Umowę zastawu rejestrowego, Umowę cesji praw z polisy ubezpieczeniowej, oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz Zmianę Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki.

„**Decyzja SGE**” oznacza Decyzję nr 2012/21/UE Komisji z 20 grudnia 2011 roku w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy publicznej w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

„**Spoleczne lokale użytkowe**” – oznacza Lokale będące lokalami użytkowymi i stanowiącymi Projekt, oddawane w najem w celu świadczenia usług publicznych takich jak przedszkola, domy kultury lub publiczne zakłady opieki zdrowotnej.

„**Spread**” oznacza stały spread w stosunku wskaźnika WIBOR (na plus lub na minus) ustalony przez Bank, łącznie z Marżą, o której Kredytobiorca jest informowany w odnośnej



Ofercie wypłaty lub Propozycji weryfikacji/konwersji oprocentowania.

„**Oświadczenie o poddaniu się egzekucji**” oznacza oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji (w rozumieniu artykułu 777 Kodeksu postępowania cywilnego) na rzecz Banku i w odniesieniu do wszystkich zobowiązań Kredytobiorcy wynikających z niniejszej Umowy.

„**Podatek**” oznacza wszelkie podatki, obciążenia, cła importowe, opłaty celne lub inne opłaty bądź potrącenia o podobnym charakterze (w tym wszelkie kary lub odsetki, które muszą zostać zapłacone w związku z nieuiszczeniem jakiegokolwiek opłaty lub opóźnieniem w płatności).

„**Opis techniczny**” posiada znaczenie nadane w Preambule (a).

„**Najemcy**” oznacza najemców Lokali Mieszkalnych, Społecznych lokali użytkowych i Komercyjnych lokali użytkowych.

„**Całkowity koszt inwestycji**” oznacza całkowity koszt budowy Lokalu w tym proporcjonalnie, koszty budowy infrastruktury związanej z takim Lokalem (np. dróg, parkingu i powierzchni magazynowych) oraz zakupu Nieruchomości.

„**Transza**” oznacza wypłatę środków w ramach kredytu dokonaną, lub która ma być dokonana na mocy niniejszej Umowy. W przypadku nieotrzymania Przyjęcia wypłaty, Transza oznaczać będzie Transzę oferowaną zgodnie z Artykułem 1.2.B.

„**Lokale**” oznacza (i) lokale mieszkalne (przystępne cenowo mieszkania z opcją wykupu na określonych warunkach) and (ii) komercyjne lokale użytkowe/społeczne lokale użytkowe (zlokalizowane głównie na parterze budynków wielorodzinnych) stanowiące Projekt, a „**Lokal**” oznacza każdy z Lokali.

„**WIBOR**” posiada znaczenie nadane mu w Załączniku B.





## ARTYKUŁ 1

### Kredytowanie i Wyплаты środków

#### **1.1 Kwota Kredytowania**

Na mocy niniejszej Umowy Bank udziela Kredytobiorcy, a Kredytobiorca przyjmuje, kredytowanie w kwocie 147.000.000,00 zł (sto czterdzieści siedem milionów złotych) z przeznaczeniem na finansowanie Projektu („Kredytowanie”).

#### **1.2 Procedura wypłaty środków**

##### **1.2.A Transze**

Bank wypłaci kwoty Kredytowania w maksymalnie 8 (ośmiu) Transzach. Wysokość każdej Transzy stanowić będzie minimalnie kwotę 15.000.000,00 (piętnastu milionów) złotych. Nie dotyczy to ostatniej Transzy, której wysokość odpowiadać będzie pozostałej niewykorzystanej kwocie Kredytowania.

##### **1.2.B Oferta wypłaty środków**

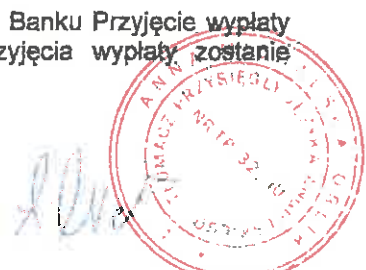
O ile nie nastąpiło zdarzenie opisane w Artykule 1.6.B i taka sytuacja nadal trwa, na wniosek Kredytobiorcy Bank prześle Kredytobiorcy Ofertę wypłaty środków w celu wypłaty Transzy. Kredytobiorca może skorzystać z Oferty wypłaty środków nie później niż 10 (dziesięć) dni przed Dniem zakończenia okresu dostępności. Oferta wypłaty środków określała będzie:

- (a) walutę i kwotę Transzy;
- (b) Zaplanowaną datę wypłaty środków, która przypadła będzie w Odpowiedni dzień roboczy przynajmniej 10 (dziesięć) dni po dacie Oferty wypłaty środków aż do Dnia zakończenia okresu dostępności włącznie;
- (c) podstawę oprocentowania Transzy będącej: (i) Transzą o oprocentowaniu stałym; lub (ii) Transzą o oprocentowaniu zmiennym, zgodnie ze stosownymi postanowieniami Artykułu 3.1;
- (d) częstotliwość spłaty odsetek dla Transzy, zgodnie ze postanowieniami Artykułu 3.1
- (e) pierwszy Termin płatności dla Transzy;
- (f) warunki spłaty kapitału Transzy, zgodnie z postanowieniami Artykułu 4.1;
- (g) daty pierwszej i ostatniej spłaty kapitału Transzy;
- (h) Datę weryfikacji/ konwersji oprocentowania, jeżeli Kredytobiorca zwrócił się o jej wyznaczenie dla Transzy;
- (i) Oprocentowanie stałe dla Transzy o oprocentowaniu stałym lub Spread dla Transzy o oprocentowaniu zmiennym, w wysokości obowiązującej do Daty weryfikacji/ konwersji oprocentowania, jeśli ma zastosowanie, lub do Terminu zapadalności; oraz
- (j) Ostateczny termin przyjęcia wypłaty.

Wniosek Kredytobiorcy o Ofertę wypłaty środków musi zawierać informacje na temat Przedsięwzięcia, które zostanie sfinansowane z Transzy oraz Nieruchomości (w tym numer księgi wieczystej, które będą stanowiły rzeczzone Przedsięwzięcie.

##### **1.2.C Przyjęcie wypłaty środków**

Kredytobiorca może przyjąć Ofertę wypłaty środków składając do Banku Przyjęcie wypłaty najpóźniej w Ostatecznym terminie przyjęcia wypłaty. Do Przyjęcia wypłaty zostanie załączony:



- (a) Numer IBAN (lub inny stosowny format, zgodny z miejscową praktyką bankową) oraz SWIFT BIC rachunku bankowego, na który ma zostać dokonana wypłata Transzy zgodnie z Artykułem 1.2.D; oraz
- (b) dowód umocowania osoby lub osób uprawnionych do podpisywania Przyjęcia wypłaty oraz wzór podpisu takiej osoby lub osób oraz oświadczenie Kredytobiorcy, że nie nastąpiła żadna zmiana w zakresie uprawnienia osoby lub osób do podpisywania Przyjęć wypłaty na mocy niniejszej Umowy.

Jeżeli Oferta wypłaty środków zostanie właściwie przyjęta przez Kredytobiorcę zgodnie z jej warunkami do Ostatecznego terminu przyjęcia wypłaty środków, Bank udostępni Kredytobiorcy Przyjętą transzę zgodnie z odpowiednią Ofertą wypłaty środków oraz z zastrzeżeniem warunków niniejszej Umowy.

Bank uzna, że Kredytobiorca odrzucił Ofertę wypłaty środków, jeżeli nie zostanie ona właściwie przyjęta zgodnie z jej warunkami do Ostatecznego terminu przyjęcia wypłaty włącznie.

#### 1.2.D Rachunek wypłaty

Wypłata zostanie dokonywana na rachunek Kredytobiorcy, który Kredytobiorca przekaże Bankowi w formie pisemnej najpóźniej na 15 (piętnaście) dni przez Zaplanowaną datą wypłaty środków (wraz z numerem IBAN lub w innym stosownym formacie, zgodnym z miejscową praktyką bankową).

Dla każdej Transzy można określić tylko jeden rachunek.

#### 1.3 Waluta wypłaty

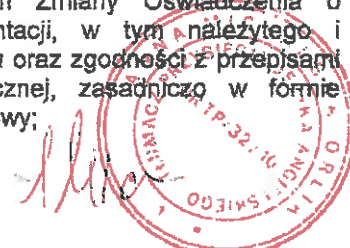
Bank wypłaci każdą Transzę w PLN.

#### 1.4 Warunki wypłaty środków

##### 1.4.A Pierwsza transza

Wypłata pierwszej Transzy zgodnie z Artykułem 1.2 jest uzależniona od otrzymania przez Bank - w formie i treści uznanej przez Bank za odpowiednią oraz najpóźniej na 5 (pięć) Dni roboczych przed Zaplanowaną Datą Wypłaty Środków - następujących dokumentów lub dowodów:

- (a) dowodu potwierdzającego, że Kredytobiorca uzyskał niezbędne zgody na zawarcie niniejszej Umowy i Dokumentów zabezpieczenia (z wyjątkiem Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki) oraz że osoba (osoby) podpisująca Umowę i Dokumenty zabezpieczenia (z wyjątkiem Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki) w imieniu Kredytobiorcy jest do tego upoważniona, wraz ze wzorem podpisu takiej osoby (osób);
- (b) potwierdzenia przez Kredytobiorcę, że Kredytobiorca uzyskał wszystkie niezbędne Upoważnienia wymagane w związku z niniejszą Umową, Dokumentami zabezpieczenia (z wyjątkiem Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki);
- (c) dowodu w formie Oferty wypłaty środków oraz Przyjęcia oferty wypłaty środków, że kwota Pierwszej transzy nie przekracza 44.100.000,00 zł;
- (d) oryginałów należycie podpisanych przez Kredytobiorcę Dokumentów zabezpieczenia (z wyjątkiem Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki);
- (e) dowodów należytej rejestracji Zastawów rejestrowych;
- (f) dowodów złożenia wniosku o wpisanie Hipoteki w odpowiednim wydziale ksiąg wieczystych;
- (g) opinii prawnej dotyczącej należytego zawarcia i sporządzenia przez Kredytobiorcę Umowy, Dokumentów zabezpieczenia (z wyjątkiem Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki) oraz odpowiedniej dokumentacji, w tym należytego i prawomocnego wpisu Zastawu rejestrowego do rejestru oraz zgodności z przepisami prawa polskiego i UE w zakresie pomocy publicznej, zasadniczo w formie przekazanego Bankowi przed zawarciem niniejszej Umowy;



- (h) dowodu, że mianowany został Koordynator Projektu odpowiedzialny za wnioski o wypłatę środków oraz sprawozdawanie z postępów prac zgodnie z Umową finansową.

#### 1.4.B Druga i kolejne Transze

Wypłata drugiej i kolejnej Transzy zgodnie z Artykułem 1.2 uzależniona jest od otrzymania przez Bank, w formie i o treści uznanej przez Bank za odpowiednią, najpóźniej na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Zaplanowaną datą wypłaty środków, następujących dokumentów i dowodów:

- (a) dowodu należytego dokonania wpisu Hipoteki, o której mowa w Artykule 1.4.A(f);
- (b) o ile takowy nie został wcześniej dostarczony do Banku w odniesieniu do takiej Nieruchomości, oryginał należycie podpisanego dokumentu Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w odniesieniu do Nieruchomości wymienionych w danym wniosku o Ofertę wypłaty środków (jako określono w Artykule 1.2.B), a następnie potwierdzonego odpowiednim zaświadczeniem przedłożonym przez Kredytobiorcę w formie wskazanej w Załączniku E.1;
- (c) dowodu złożenia wniosku o dokonanie zmiany we wpisie do Hipoteki odzwierciedlającej postanowienia Zmiany Oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, o którym mowa w punkcie (b) powyżej;
- (d) o ile takowy nie został wcześniej dostarczony do Banku w odniesieniu do takiego Rachunku bankowego, oryginał należycie zawartej Umowy zastawu rejestrowego w odniesieniu do rachunków Bankowych przekazanych Bankowi, wymienionych w odpowiednim wniosku o Ofertę wypłaty środków (jak określono w Artykule 1.2.B), a następnie potwierdzonej odpowiednim zaświadczeniem przedłożonym przez Kredytobiorcę w formie wskazanej w Załączniku E.1; oraz
- (e) dowód należytej rejestracji Zastawów rejestrowych ustanowionych na mocy Umowy zastawu rejestrowego, o której mowa w punkcie (d) powyżej.

#### 1.4.C Wszystkie transze

Wypłata każdej Transzy (w tym pierwszej) zgodnie z Artykułem 1.2, jest uzależniona od:

- (a) otrzymania przez Bank - najpóźniej na 5 (pięć) Dni roboczych przed Zaplanowaną datą wypłaty środków - następujących dokumentów lub dowodów, w formie i treści uznanej przez Bank za odpowiednią:
  - (i) zaświadczenia od Kredytobiorcy zgodnie ze wzorem zawartym w Załączniku E.1, podpisanego przez upoważnionego przedstawiciela Kredytobiorcy, datowanego nie wcześniej niż w dniu przypadającym na 15 (piętnaście) dni przed Zaplanowaną datą wypłaty środków;
  - (ii) kopii umowy pomiędzy Kredytobiorcą a Miastem Poznań, na mocy której wykonywanie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym, na które składa się Projekt lub jego odpowiednie części, zostają należycie powierzone (w rozumieniu Decyzji SGEI) Kredytobiorcy przez Miasto Poznań;
  - (iii) dowodów, że wszelkie Polisy Ubezpieczeniowe, które Kredytobiorca zobowiązany jest zawrzeć od Zaplanowanej daty wypłaty środków zostały należycie wystawione;
  - (iv) kopii każdego innego upoważnienia (potwierdzającego umocowanie i pełnomocnictwo) lub innego dokumentu, opinii bądź zapewnienia, o którym Bank poinformował Kredytobiorcę z odpowiednim wyprzedzeniem i którego okazanie jest niezbędne lub zasadne w związku z zawarciem i realizacją transakcji przewidzianych w niniejszej Umowie lub Dokumentach zabezpieczenia bądź w związku ze stwierdzeniem ich ważności i wykonalności.
  - (v) dowodu, że właściwe Polisy Ubezpieczeniowe pozostają w mocy;
- (b) tego, czy w Zaplanowanej dacie wypłaty środków dla przedmiotowej Transzy:



- (i) oświadczenia i zapewnienia powtórzone zgodnie z Artykułem 6.12 będą we wszystkich aspektach poprawne; oraz
- (ii) nie nastąpiło (i czy nie nastąpi w wyniku realizacji proponowanej Transzy) żadne zdarzenie ani okoliczność, które stanowi (lub wraz z upływem czasu bądź udzieleniem zawiadomienia zgodnie z niniejszą Umową stanowiłaby):
  - (1) Naruszenia warunków; lub
  - (2) Wcześniejszej spłaty;o ile nie podjęto stosownych działań naprawczych bądź nie udzielono stosownego zwolnienia.

#### 1.4.D Wyплаcone kwoty przekraczające 44.100.000,00 PLN

Wyплата każdej z Transz zgodnie z Artykułem 1.2 prowadząca do sytuacji, w której łączna wyplacona kwota zgodnie z Umową przekroczy kwotę 44.100.000,00 zł (czterdzieści cztery miliony sto tysięcy złotych) jest uzależniona od otrzymania przez Bank, w formie i treści satysfakcjonującej dla Banku, co najmniej 5 (pięć) Dni roboczych przed Zaplanowaną datą wypłaty dla proponowanej Transzy, pisemnych dowodów na to, że:

- (a) co najmniej 80% (osiemdziesiąt procent) kwoty Kredytu zostało przydzielone na realizację Przedsięwzięcia (Przedsięwzięć) z zastrzeżeniem Zawiadomienia (Zawiadomień) o przydzieleniu środków; i/ lub
- (b) co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) kwoty Kredytu zostało wyplacone Kredytobiorcy na poczet nakładów poniesionych w związku Przedsięwzięciem (Przedsięwzięciami) z zastrzeżeniem Zawiadomienia (Zawiadomień) o przydzieleniu środków.

#### 1.4.E Wyплаcone kwoty przekraczające 132.300.000,00 zł

Wyплата Transzy prowadząca do sytuacji, w której łączna wyplacona kwota zgodnie z Umową przekroczy kwotę 132.300.000,00 zł (sto trzydzieści dwa miliony trzysta tysięcy złotych) jest uzależniona od otrzymania przez Bank, w formie i treści satysfakcjonującej dla Banku, co najmniej 5 (pięć) Dni roboczych przed Zaplanowaną datą wypłaty dla proponowanej Transzy, pisemnych dowodów na to, że 100% kwoty Kredytu zostało przydzielone na realizację Przedsięwzięć, z zastrzeżeniem Zawiadomień o przydzieleniu środków, oraz wyczerpującej listy Przedsięwzięć na rzecz których, przydzielone zostaną środki z ostatniej Transzy.

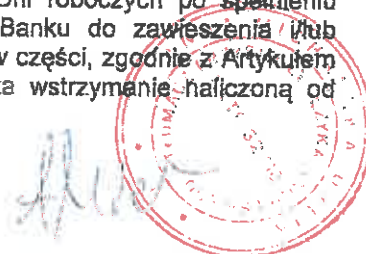
### 1.5 Wstrzymanie wypłaty środków

#### 1.5.A Podstawy wstrzymania

Na pisemny wniosek Kredytobiorcy, Bank wstrzyma, w całości lub w części, wypłatę środków z danej Przyjętej transzy do dnia wskazanego przez Kredytobiorcę, przypadającego nie później niż 6 (sześć) miesięcy po Zaplanowanej dacie wypłaty środków i nie później niż 60 (sześćdziesiąt) dni przed pierwszą datą spłaty Transzy wskazaną w Ofercie wypłaty środków. W takim wypadku Kredytobiorca zapłaci Prowizję za wstrzymanie naliczoną od wysokości wstrzymanej wypłaty.

Wniosek o wstrzymanie będzie skuteczny dla danej Transzy pod warunkiem jego złożenia, na co najmniej 5 (pięć) Dni roboczych przed Zaplanowaną datą wypłaty środków.

Jeżeli którykolwiek z warunków, o których mowa w Artykule 1.4, dla Przyjętej transzy nie zostanie spełniony według stanu na wskazany dzień oraz na Zaplanowaną datę wypłaty środków (lub datę spodziewanej wypłaty w przypadku wcześniejszego wstrzymania), wówczas wypłata zostanie wstrzymana do dnia uzgodnionego pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą, przypadającego nie wcześniej niż 5 (pięć) Dni roboczych po spełnieniu wszystkich warunków wypłaty (bez uszczerbku dla praw Banku do zawieszenia i/ lub odwołania niewypłaconej części Kredytowania, w całości lub w części, zgodnie z Artykułem 1.6.B). W takim wypadku, Kredytobiorca zapłaci Prowizję za wstrzymanie naliczoną od





wysokości wstrzymanej wypłaty środków.

**1.5.B Anulowanie wypłaty wstrzymanej na 6 (sześć) miesięcy**

Za pisemnym zawiadomieniem przekazanym Kredytobiorcy, bank może anulować wypłatę, którą zgodnie z Artykułem 1.5.A wstrzymano na łączny okres dłuższy niż 6 (sześć) miesięcy. Odwołana kwota będzie w dalszym ciągu dostępna do wypłaty zgodnie z Artykułem 1.2.

**1.6 Anulowanie i zawieszenie**

**1.6.A Prawo Kredytobiorcy do anulowania**

Kredytobiorca może w dowolnym momencie, zawiadamiając pisemnie Bank, odwołać ze skutkiem natychmiastowym, w całości lub w części, niewykorzystaną część Kredytowania. Zawiadomienie takie jest jednak nieskuteczne w odniesieniu do Przyjętej transzy, której Zaplanowana data wypłaty przypada w ciągu 5 (pięciu) Dni roboczych od daty zawiadomienia.

**1.6.B Prawo Banku do zawieszenia i anulowania**

- (a) Bank może, za pisemnym zawiadomieniem przekazanym Kredytobiorcy, zawiesić i/lub anulować nieuruchomioną część Kredytowania, w całości lub w części, w dowolnym momencie i ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia Wcześniejszej spłaty lub Naruszenia warunków lub w razie zdarzenia lub okoliczności, które wraz z upływem czasu bądź złożeniem zawiadomienia zgodnie z niniejszą Umową stanowiłoby Wcześniejszą spłatę lub Naruszenie warunków.
- (b) Bank może również zawiesić ze skutkiem natychmiastowym tę część Kredytowania, co do której nie otrzymał Przyjęcia wypłaty środków, w przypadku wystąpienia Zdarzenia zakłócającego rynek.
- (c) Każde zawieszenie obowiązuje do jego zakończenia przez Bank lub anulowania przez Bank zawieszanej kwoty.

**1.6.C Prowizja za zawieszenie lub anulowanie Transzy**

**1.6.C(1) ZAWIESZENIE**

Jeżeli Bank zawiesi Przyjętą transzę, zarówno w razie Wcześniejszej spłaty podlegającej prowizji, jak i w razie Naruszenia warunków, Kredytobiorca zobowiązuje się zapłacić Bankowi Prowizję za wstrzymanie naliczoną od wysokości zawieszonych wypłat.

**1.6.C(2) ANULOWANIE**

- (a) Jeżeli zgodnie z Artykułem 1.6.A, Kredytobiorca anuluje:
  - (i) Transzę o oprocentowaniu stałym stanowiącą Przyjętą transzę, wówczas zapłaci Bankowi prowizję przewidzianą w Artykule 4.2.B;
  - (ii) Transzę o oprocentowaniu zmiennym stanowiącą Przyjętą transzę lub dowolną inną część Kredytowania niestanowiącą Przyjętej transzy, żadna prowizja nie jest wymagana.
- (b) Jeżeli Bank anuluje:
  - (i) Transzę o oprocentowaniu stałym stanowiącą Przyjętą transzę w związku z Wcześniejszą spłatą podlegającą prowizji lub zgodnie z Artykułem 1.5.B, wówczas Kredytobiorca zapłaci Bankowi Prowizję za wcześniejszą spłatę; lub
  - (ii) Przyjętą transzę w razie Naruszenia warunków, wówczas Kredytobiorca zapłaci Bankowi prowizję zgodnie z Artykułem 10.3.

W przypadkach innych niż te opisane w powyższych punktach (a) i (b), anulowanie Transzy przez Bank nie pociąga za sobą obowiązku zapłaty prowizji.



Prowizja będzie naliczana w oparciu o założenie, że anulowana kwota została wypłacona i spłacona w Zaplanowanej dacie wypłaty środków lub, jeżeli wypłata Transzy jest w danym momencie wstrzymana lub zawieszona, w dacie zawiadomienia o anulowaniu.

#### **1.7 Anulowanie po upływie terminu Kredytowania**

W dniu następującym po Zakończeniu okresu dostępności, o ile Bank na piśmie nie zaakceptował innego rozwiązania, część Kredytowania, na którą nie złożono żadnego Przyjęcia wypłaty środków zgodnie z Artykułem 1.2.C ulegnie automatycznemu anulowaniu, bez zawiadomienia Kredytobiorcy przez Bank i bez obciążania żadnej ze stron odpowiedzialnością z tego tytułu.

#### **1.8 Kwoty należne zgodnie z Artykułem 1**

Kwoty należne zgodnie z Artykułami 1.5 oraz 1.6 będą płatne w PLN. Kwoty te podlegają zapłacie w ciągu 15 (piętnastu) dni od otrzymania przez Kredytobiorcę wezwania od Banku lub ewentualnie w dłuższym terminie określonym w takim wezwaniu.

#### **1.9 Przydzielenie lub powtórne przydzielenie Kredytowania lub Kredytu**

##### **1.9.A Procedura przydzielania**

W okresie od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia 31 lipca 2021 r. („Okres przydzielania”), Kredytobiorca może złożyć do Banku wnioski o przydzielenie środków (dalej zwany „Wnioskiem o przydzielenie środków”). Aby uzyskać finansowanie zgodnie z niniejszą Umową, każde Przedsięwzięcie musi spełnić bankowe kryteria kwalifikacyjne i być zgodne z Opisem technicznym. Wartość wszystkich Przedsięwzięć zgłoszonych do przydzielenia środków musi być niższa niż równowartość 50.000.000,00 EUR (pięćdziesięciu milionów Euro).

##### **1.9.B Wniosek o przydzielenie środków**

- (a) Dostępność Kredytowania lub Kredytu odnośnie danego Przedsięwzięcia zostanie ustalona poprzez następujące kolejno po sobie przydzielenia Kredytowania (wypłaconego jak i niewypłaconego) na rzecz kwalifikujących się Przedsięwzięć, dokonane przez Bank zgodnie z procedurą opisaną w niniejszym Artykule 1.9 oraz Punktach od A.1.4 do A.1.8 Załącznika A.
- (b) Bank będzie mógł według własnego uznania przyjąć Wniosek o przydzielenie środków złożony przez Kredytobiorcę po zbadaniu Przedsięwzięcia tak jak uważa to za konieczne. W przypadku przyjęcia Wniosku o przydzielenie środków, wystawi zawiadomienie o przydzieleniu środków („Zawiadomienie o przydzieleniu środków”), informujące Kredytobiorcę o przyjęciu przez Bank zgłoszonego Przedsięwzięcia (Przedsięwzięć) i określającego kwotę Kredytowania lub Kredytu, w zależności od przypadku, przydzielonego na rzecz takiego Przedsięwzięcia.

##### **1.9.C Powtórne przydzielenie**

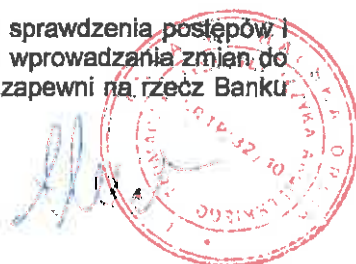
Do dnia 30 listopada 2021 r., Kredytobiorca może, z zastrzeżeniem procedury opisanej w artykułach 1.9.A i 1.9.B, zwrócić się z wnioskiem do Banku o powtórne przydzielenie dowolnej części Kredytowania lub Kredytu, która została już wcześniej przydzielona.

Bank dokona badania lub wyceny, na podstawie takich informacji lub dokumentów, jakich może zasadnie wymagać od Kredytobiorcy w zakresie finansowania, zamówień, wdrożenia, działania i wpływu na środowisko danego Przedsięwzięcia.

W przypadku przyjęcia, Bank wystawi Zawiadomienie o przydzieleniu środków.

##### **1.9.D Przegląd śródkresowy Procedur przydzielania**

Bank zastrzega sobie prawo do przeprowadzania śródkresowego sprawdzenia postępów i zakresu Projektu oraz, w zależności od wyników takiego przeglądu, wprowadzania zmian do procedur przydzielania środków. Kredytobiorca świadczyć będzie i zapewni na rzecz Banku



wszelką konieczną pomoc w tym celu. Po tym jak Bank przekaże Kredytobiorcy decyzję o zmianie procedur przydzielania, Kredytobiorca bezzwłocznie i należycie dostosuje swoje procedury wewnętrzne oraz sporządzi wszelkie takie dokumenty, w tym zmiany do niniejszej Umowy, jakie będą wymagane przez Bank w celu wprowadzenia ustalonych modyfikacji.

## ARTYKUŁ 2

### Kredyt

#### **2.1 Kwota Kredytu**

Kredyt stanowi sumę wartości wszystkich Transz wypłaconych przez Bank w ramach Kredytowania, potwierdzonych przez Bank zgodnie z Artykułem 2.3.

#### **2.2 Waluta spłat, odsetek i innych opłat**

Odsetki, spłaty i inne opłaty należne dla każdej Transzy będą płacone przez Kredytobiorcę w walucie, w której wypłacono daną Transzę.

Wszelkie inne płatności będą dokonywane w walucie wskazanej przez Bank stosownie do waluty, w której poniesiono wydatek, z tytułu którego płatność taka jest dokonywana.

#### **2.3 Potwierdzenie przez Bank**

W ciągu 10 (dziesięciu) dni po wypłacie każdej Transzy, Bank dostarczy Kredytobiorcy tabelę amortyzacyjną, o której mowa w Artykule 4.1 (w stosownych przypadkach), określającą Datę wypłaty środków, walutę i kwotę wypłaty oraz warunki spłaty i oprocentowanie danej Transzy.

## ARTYKUŁ 3

### Oprocentowanie

#### **3.1 Stopa oprocentowania**

Na potrzeby niniejszej Umowy „Marża” oznacza 50 (pięćdziesiąt) punktów bazowych (0,5%).

Oprocentowania stałe oraz Spready będą dostępne na okresy nie krótsze niż 4 (cztery) lata lub – w razie braku spłaty kapitału w tym okresie – nie krótsze niż 3 (trzy) lata.

#### **3.1.A Transze o oprocentowaniu stałym**

Kredytobiorca zobowiązany jest do zapłaty odsetek od niespłaconej kwoty każdej Transzy o oprocentowaniu stałym w wysokości Oprocentowania stałego, kwartalnie lub półrocznie z dołu, w stosownym Terminie płatności wskazanym w Ofercie wypłaty środków, począwszy od pierwszego Terminu płatności po Dacie wypłaty środków w ramach Transzy. Jeżeli okres od Daty wypłaty środków do pierwszego Terminu płatności wynosi 15 (piętnaście) dni lub mniej, wówczas płatność odsetek narosłych w tym okresie przechodzi na kolejny Termin płatności.

Odsetki będą naliczane w oparciu o postanowienia Artykułu 5.

#### **3.1.B. Transze o oprocentowaniu zmiennym**

Kredytobiorca zobowiązany jest do zapłaty odsetek od niespłaconej kwoty każdej Transzy o oprocentowaniu zmiennym w wysokości Oprocentowania zmiennego, kwartalnie lub półrocznie z dołu, w stosownym Terminie płatności wskazanym w Ofercie wypłaty środków, począwszy od pierwszego Terminu płatności po dacie, w której nastąpiła wypłata danej Transzy. Jeżeli okres od daty, w którym nastąpiła wypłata do pierwszego Terminu płatności wynosi 15 (piętnaście) dni lub mniej, wówczas płatność odsetek narosłych w tym okresie przechodzi na kolejny Termin płatności.





Bank zawiadomi Kredytobiorcę o wysokości Oprocentowania zmiennego w ciągu 10 (dziesięciu) dni od rozpoczęcia każdego Okresu referencyjnego oprocentowania zmiennego.

Jeżeli zgodnie z Artykułami 1.5 i 1.6 wypłata którejkolwiek Transzy o oprocentowaniu zmiennym nastąpi po Zaplanowanej dacie wypłaty środków, wówczas obowiązywać będzie Stosowny wskaźnik WIBOR właściwy dla pierwszego Okresu referencyjnego oprocentowania zmiennego, tak jakby wypłata nastąpiła w Zaplanowanej dacie wypłaty środków.

Odsetki będą naliczane dla każdego Okresu referencyjnego oprocentowania zmiennego zgodnie z Artykułem 5.1(b). Jeżeli Stawka oprocentowania zmiennego dla danego Okresu referencyjnego oprocentowania zmiennego spadnie poniżej zera, wówczas jego wartość wynosić będzie zero.

### 3.1.C. Weryfikacja lub konwersja Transz

W razie skorzystania przez Kredytobiorcę z opcji weryfikacji lub konwersji podstawy oprocentowania danej Transzy, będzie on zobowiązany – począwszy od faktycznej Daty weryfikacji/ konwersji oprocentowania (zgodnie z procedurą określoną w Załączniku D) – zapłacić odsetki w wysokości określonej zgodnie z postanowieniami Załącznika D.

### 3.2 Odsetki od zaległości

Bez uszczerbku dla postanowień Artykułu 10 oraz w drodze wyjątku od Artykułu 3.1, w przypadku, gdy Kredytobiorca nie zapłaci w terminie dowolnej kwoty należnej na mocy Umowy, wtedy odsetki naliczane będą (z zastrzeżeniem postanowień obowiązujących przepisów, w tym Artykułu 1154 Luksemburskiego Kodeksu Cywilnego) od zaległych kwot należnych zgodnie z warunkami niniejszej Umowy od dnia wymagalności do daty zapłaty według stawki rocznej wynoszącej:

- (a) od zaległości z tytułu Transzy o oprocentowaniu zmiennym, obowiązującą Stawkę zmienną powiększoną o 2% (200 punktów bazowych);
- (b) od zaległości z tytułu Transzy o oprocentowaniu stałym, wyższą z dwóch następujących stawek (a) obowiązującą Stawkę stałą powiększoną o 2% (200 punktów bazowych) lub (b) wskaźnik WIBOR powiększony o 2% (200 punktów bazowych); oraz
- (c) dla zaległości z tytułów innych niż powyższe (a) lub (b), wskaźnik WIBOR powiększony o 2% (200 punktów bazowych),

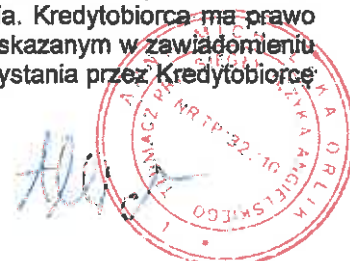
i będą płatne zgodnie z żądaniem Banku. W celu określenia wskaźnika WIBOR na potrzeby niniejszego Artykułu 3.2, stosownymi okresami w rozumieniu Załącznika B będą kolejne okresy miesięczne, począwszy od daty wymagalności.

Jeżeli zaległość wyrażona jest w walucie innej niż waluta Kredytu, obowiązywać będzie następująca roczna stopa oprocentowania: stosowna stopa międzybankowa standardowo stosowana przez Bank dla transakcji w tejże walucie plus 2% (200 punktów bazowych), obliczona zgodnie z praktyką rynkową dla tego rodzaju stopy.

### 3.3 Zdarzenie zakłócające rynek

Jeżeli w dowolnym momencie: (i) pomiędzy datą otrzymania przez Bank Przyjęcia wypłaty środków w ramach Transzy, a (ii) datą przypadającą 2 (dwa) Dni robocze przed Zaplanowaną datą wypłaty środków, nastąpi Zdarzenie zakłócające rynek, wówczas Bank może zawiadomić Kredytobiorcę o wejściu w życie niniejszej klauzuli. W takim wypadku obowiązują następujące postanowienia:

- (a) Bank zawiadomi Kredytobiorcę o jej równowartości w EUR, przeznaczonej do wypłaty w Zaplanowanej dacie wypłaty środków oraz o stosownym oprocentowaniu opisanym w punkcie (b) poniżej, obowiązującym dla Transzy do Terminu zapadalności lub ewentualnie do Daty weryfikacji/ konwersji oprocentowania. Kredytobiorca ma prawo do pisemnej odmowy przyjęcia takiej wypłaty w terminie wskazanym w zawiadomieniu i ponosi związane z tym ewentualne koszty. W razie skorzystania przez Kredytobiorcę



z tego prawa, Bank nie dokona wypłaty, a odpowiadająca jej kwota Kredytowania pozostanie dostępna do wypłaty zgodnie z Artykułem 1.2.B. Jeżeli Kredytobiorca nie odmówi przyjęcia takiej wypłaty w wyznaczonym terminie, wówczas przyjmuje się, że wypłata w EUR oraz jej warunki stały się w pełni wiążące dla obydwu stron.

- (b) Stopa oprocentowania obowiązująca dla takiej Przyjętej transzy do Terminu zapadalności lub ewentualnie do Daty weryfikacji/ konwersji oprocentowania będzie oprocentowaniem w skali rocznej stanowiącym sumę:
  - (i) Marży, oraz
  - (ii) stopy (wyrażonej jako roczna stopa procentowa) określonej przez Bank jako całkowity koszt ponoszony przez Bank w związku z zapewnieniem finansowania danej Transzy w oparciu o aktualnie obowiązującą, ustaloną wewnętrznie przez Bank stopę referencyjną lub o inną metodę określenia oprocentowania, której zastosowanie Bank uzna za zasadne.
- (c) W każdym powyższym przypadku (a), przestaje obowiązywać Spread bądź Oprocentowanie stałe uprzednio oferowane przez Bank w Ofercie wypłaty środków.

## ARTYKUŁ 4

### Splata

#### **4.1 Splata w trybie zwykłym**

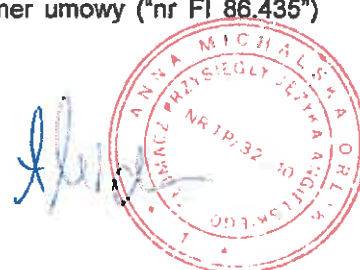
##### **4.1.B Splata ratalna**

- (a) Kredytobiorca będzie spłacał każdą Transzę w ratach, w Terminach płatności wskazanych w stosownej Ofercie wypłaty środków, zgodnie z warunkami tabeli amortyzacyjnej dostarczonej zgodnie z Artykułem 2.3
- (b) Każda tabela amortyzacyjna zostanie sporządzona przy założeniu, że:
  - (i) w przypadku Transzy o oprocentowaniu stałym bez Daty weryfikacji/ konwersji oprocentowania, spłaty dokonywane będą co pół roku lub co kwartał, w równych ratach kapitałowych lub stałych ratach kapitałowo-odsetkowych;
  - (ii) w przypadku Transzy o oprocentowaniu stałym z Datą weryfikacji/ konwersji lub Transzy o oprocentowaniu zmiennym, spłaty dokonywane będą co rok, pół roku lub co kwartał, w równych ratach kapitałowych;
  - (iii) pierwszym terminem spłaty każdej Transzy jest Termin płatności przypadający nie wcześniej niż 60 (sześćdziesiąt) dni po Zaplanowanej dacie wypłaty środków i nie później niż pierwszy Termin płatności następujący po 5 (piątej) rocznicy Zaplanowanej daty wypłaty danej Transzy; oraz
  - (iv) ostatnim terminem spłaty każdej Transzy jest Termin płatności przypadający nie wcześniej niż 4 (cztery) lata i nie później niż 30 (trzydzieści) lat po Zaplanowanej dacie wypłaty środków.

#### **4.2 Splata dobrowolna**

##### **4.2.A Możliwość wcześniejszej spłaty**

Z zastrzeżeniem postanowień Artykułów 4.2B, 4.2C oraz 4.4, Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty całości lub części dowolnej Transzy wraz z naliczonymi odsetkami i ewentualnymi prowizjami. W tym celu Kredytobiorca składa Wniosek o wcześniejszą spłatę z co najmniej 1 (jedno)-miesięcznym wyprzedzeniem, określając w nim (i) Kwotę wcześniejszej spłaty, (ii) Datę wcześniejszej spłaty, (iii) jeżeli dotyczy, sposób zaliczenia Kwoty wcześniejszej spłaty zgodnie z Artykułem 5.5C(a), oraz (iv) numer umowy ("nr FI 86.435") podany na pierwszej stronie niniejszej Umowy.



Z zastrzeżeniem Artykułu 4.2C, Wniosek o wcześniejszą spłatę jest wiążący i nieodwołalny.

#### 4.2.B Prowizja za wcześniejszą spłatę

##### 4.2.B(1) TRANZA O OPROCENTOWANIU STAŁYM

Z zastrzeżeniem postanowień Artykułu 4.2B(3) poniżej, jeżeli Kredytobiorca dokona wcześniejszej spłaty Transzy o oprocentowaniu stałym, to w Dacie wcześniejszej spłaty będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz Banku Prowizji za wcześniejszą spłatę.

##### 4.2.B(2) TRANZA O OPROCENTOWANIU ZMIENNYM

Z zastrzeżeniem postanowień Artykułu 4.2B(3) poniżej, Kredytobiorca może dokonać wcześniejszej spłaty Transzy o oprocentowaniu zmiennym w dowolnym Terminie zapłaty bez konieczności zapłaty prowizji.

##### 4.2.B(3) BRAK KONIECZNOŚCI ZAPŁATY PROWIZJI

O ile Kredytobiorca nie zaakceptował pisemnie Oprocentowania stałego wynikającego z Propozycji weryfikacji/ konwersji oprocentowania zgodnie z Załącznikiem D, wówczas wcześniejsza spłata Transzy w przewidzianej dla niej Dacie weryfikacji/ konwersji oprocentowania przyjętej zgodnie z Artykułem 1.2.D lub zgodnie z Załącznikiem C.1 lub Załącznikiem D (w zależności od danego przypadku) może nastąpić bez prowizji.

#### 4.2.C Procedura wcześniejszej spłaty

W przypadku składania w Banku przez Kredytobiorcę Wniosku o wcześniejszą spłatę, nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed Datą wcześniejszej spłaty Bank wystawia Zawiadomienie o wcześniejszej spłacie dla Kredytobiorcy. W Zawiadomieniu o wcześniejszej spłacie winna być określona Kwota wcześniejszej spłaty, naliczone od niej odsetki oraz Prowizja od wcześniejszej spłaty przypadająca do zapłaty zgodnie z Artykułem 4.2.B lub, w zależności od okoliczności, informacja o braku prowizji, sposobie zaliczenia Kwoty wcześniejszej Spłaty oraz Terminie odbioru.

Jeżeli Kredytobiorca zaakceptuje Zawiadomienie o wcześniejszej spłacie nie później niż w Terminie odbioru, winien on dokonać wcześniejszej spłaty. W każdym innym przypadku Kredytobiorca może nie dokonać wcześniejszej spłaty.

Wraz z wcześniejszą spłatą Kredytobiorca zapłaci naliczone odsetki oraz ewentualną prowizję należną od Kwoty wcześniejszej spłaty, określoną w Zawiadomieniu o wcześniejszej spłacie.

#### 4.3 Przymusowa wcześniejsza spłata

##### 4.3.A Podstawy wcześniejszej spłaty

##### 4.3.A(1) OBNIŻENIE KOSZTÓW PROJEKTU

Jeżeli po zakończeniu Okresu przydzielania środków, łączny koszt Projektu ulegnie obniżeniu z poziomu wskazanego w Preambule (b) do poziomu, w którym kwota Kredytowania przekroczy:

- (a) 50% (pięćdziesiąt procent) takiego łącznego kosztu Projektu środków przydzielonych przez Bank na rzecz Projektu na mocy Zawiadomienia (Zawiadomień) o przydzieleniu środków; lub
- (b) 100% (sto procent) kosztów kwalifikowalnych inwestycji (zgodnie z definicją takich kosztów w Opisie technicznym), w odniesieniu do Projektu,

wówczas Bank może bezwzględnie, w drodze zawiadomienia skierowanego do Kredytobiorcy, zażądać wcześniejszej spłaty Kredytu wraz z narosłymi odsetkami oraz wszelkich innych kwot narosłych lub przypadających do zapłaty na mocy Umowy do wysokości, o którą Kredytowanie przekracza limity określone w powyższych punktach (a) i (b). Kredytobiorca dokona płatności kwoty wskazanej na wezwaniu w terminie określonym przez Bank, który to termin nie może przypadać wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni od daty wezwania.



#### 4.3.A(2) RÓWNORZĘDNOŚĆ Z FINANSOWANIEM SPOZA EBI

Jeżeli Kredytobiorca dokona dobrowolnej wcześniejszej spłaty (dla uniknięcia wątpliwości, wcześniejsza spłata w stosownych wypadkach oznacza także wykup i anulowanie) części lub całości jakiegokolwiek innego Finansowania spoza EBI i jeżeli taka wcześniejsza spłata nie została dokonana:

- (a) w ramach kredytu obrotowego (za wyjątkiem anulowania kredytu obrotowego); lub
- (b) ze środków kredytu lub innego rodzaju zadłużenia, którego okres jest co najmniej taki sam, jak niewykorzystany okres spłacanego wcześniej Finansowania spoza EBI,

Bank może, w drodze zawiadomienia skierowanego do Kredytobiorcy, anulować niewypłaconą część Kredytowania i zażądać wcześniejszej spłaty Kredytu. Kwota Kredytu, odnośnie której Bank może zażądać wcześniejszej spłaty, będzie odzwierciedleniem stosunku wartości wcześniejszej spłaty Finansowania spoza EBI do łącznej niespłaconej wartości Finansowania spoza EBI.

Kredytobiorca dokona płatności kwoty wskazanej w wezwaniu w terminie określonym przez Bank, który to termin nie może przypadać wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni od daty wezwania.

Na potrzeby niniejszego Artykułu, „Finansowanie spoza EBI” obejmuje wszelkiego rodzaju kredyt (za wyjątkiem Kredytu, oraz wszelkich bezpośrednich kredytów udzielonych przez Bank Kredytobiorcy), obligację kredytową i innego rodzaju zadłużenie finansowe bądź zobowiązanie do zapłaty lub spłaty środków pierwotnie udzielnych Kredytobiorcy na okres co najmniej 5 (pięciu) lat.

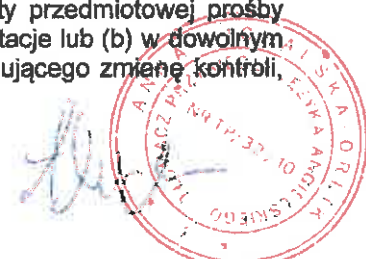
Niniejszy Artykuł 4.3.A(2) nie ma zastosowania w przypadku:

- (a) wcześniejszych spłat kredytów inwestycyjnych udzielonych lub obligacji wyemitowanych przez Kredytobiorcę w celu finansowania budowy budynku z mieszkaniami na wynajem, w zakresie, w jakim takie wcześniejsze spłaty wynikają ze sprzedaży mieszkań, lokali użytkowych lub miejsc parkingowych na rzecz najemców,
- (b) zwrotu dopłat do kapitału dokonanych przez wspólników Kredytobiorcy w rozumieniu artykułów 177 – 179 Kodeksu Spółek Handlowych celem finansowania inwestycji innych niż Projekt, pod warunkiem, że: (i) spłaty dokonywane są wyłącznie z przychodów z najmu uzyskiwanych z takich inwestycji; oraz (ii) należne kwoty z tytułu zwrotu dopłat do kapitału zostały całkowicie uwzględnione w czynszu odprowadzanym przez poszczególnych najemców,
- (c) zwrotu dopłat do kapitału dokonanych przez wspólników Kredytobiorcy w rozumieniu artykułów 177 – 179 Kodeksu Spółek Handlowych celem finansowania Projektów, pod warunkiem, że kwoty należne z tytułu zwrotu dopłat do kapitału zostały całkowicie uwzględnione w czynszu odprowadzanym przez poszczególnych Najemców,
- (d) spłaty kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego do kwoty 500 000,00 PLN rocznie

#### 4.3.A(3) ZMIANA KONTROLI

Kredytobiorca zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Bank o każdym Zdarzeniu powodującym zmianę kontroli w odniesieniu do Kredytobiorcy lub o prawdopodobieństwie takiego zdarzenia. W momencie od wystąpienia Zdarzenia powodującego zmianę kontroli Bank może, w drodze zawiadomienia skierowanego do Kredytobiorcy, anulować niewypłaconą część Kredytowania i zażądać natychmiastowej wcześniejszej spłaty Kredytu wraz z naliczonymi odsetkami i innymi kwotami naliczonymi lub zaległymi w ramach niniejszej Umowy.

Ponadto, jeżeli Kredytobiorca zawiadomił Bank o nadchodzącym Zdarzeniu powodującym zmianę kontroli lub jeżeli Bank ma uzasadnione podstawy, aby sądzić, że zdarzenie takie nastąpi, wówczas Bank może zwrócić się do Kredytobiorcy z prośbą o konsultacje. Konsultacje takie odbędą się w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty przedmiotowej prośby Banku. Po upływie (a) 30 (trzydziestu) dni od daty prośby o konsultacje lub (b) w dowolnym momencie po dacie wystąpienia spodziewanego Zdarzenia powodującego zmianę kontroli,





którekolwiek z nich wystąpi wcześniej, Bank może w drodze zawiadomienia skierowanego do Kredytobiorcy anulować niewypłaconą część Kredytowania i zażądać wcześniejszej spłaty Kredytu wraz z naliczonymi odsetkami i innymi kwotami naliczonymi lub zaległymi na mocy niniejszej Umowy.

Kredytobiorca dokona płatności żądanej kwoty w terminie wskazanym przez Bank, który to termin nie może przypadać wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni od daty wezwania.

Dla celów niniejszego Artykułu:

- (a) „Zdarzenie powodujące zmianę kontroli” występuje w przypadku, gdy:
  - (i) jakakolwiek osoba lub grupa osób działających wspólnie uzyska kontrolę nad Kredytobiorcą lub jednostką (inną niż Miasto Poznań) bezpośrednio lub ostatecznie kontrolującą Kredytobiorcę; lub
  - (ii) Miasto Poznań przestanie być faktycznym właścicielem bezpośrednio lub pośrednio poprzez spółki całkowicie zależne co najmniej 50% (pięćdziesięciu procent) wyemitowanego kapitału zakładowego Kredytobiorcy;
- (b) „działanie w porozumieniu” oznacza działanie kolektywne na podstawie umowy lub porozumienia (formalnego bądź nieformalnego) oraz
- (c) „kontrola” oznacza zdolność do kierowania zarządzaniem i polityką jednostki, czy to poprzez posiadanie praw do udziałów/ akcji z prawem głosu, na mocy umowy, czy w inny sposób.

#### 4.3.A(4) ZMIANA PRZEPISÓW

Kredytobiorca zobowiązany jest bezzwłocznie zawiadomić Bank o wystąpieniu, lub o prawdopodobieństwie wystąpienia Zmiany przepisów. W takim wypadku, lub jeżeli Bank ma uzasadnione podstawy, aby sądzić, że zdarzenie takie nastąpiło lub wkrótce nastąpi, Bank może zwrócić się do Kredytobiorcy z prośbą o konsultacje. Konsultacje takie odbędą się w ciągu 30 (trzydziestu) dni od daty przedmiotowej prośby. Jeżeli po upływie 30 (trzydziestu) dni od takiej prośby o konsultację Bank będzie miał uzasadnione powody, aby sądzić, że skutków Zmiany przepisów nie da się złagodzić na tyle, aby były one przezeń akceptowalne, wówczas Bank może w drodze zawiadomienia skierowanego do Kredytobiorcy, anulować niewypłaconą część Kredytowania i/lub zażądać wcześniejszej spłaty Kredytu wraz z naliczonymi odsetkami i innymi kwotami naliczonymi lub zaległymi w ramach niniejszej Umowy.

Kredytobiorca dokona płatności kwoty wskazanej w wezwaniu w terminie określonym przez Bank, który to termin nie może przypadać wcześniej niż 30 (trzydzieści) dni od daty wezwania.

Na potrzeby niniejszego Artykułu „Zmiana przepisów” oznacza wprowadzenie, przyjęcie, wykonanie lub ratyfikację bądź jakakolwiek zmianę lub nowelizację jakiegokolwiek prawa, zasady lub przepisu, (bądź obowiązującego stosowania lub urzędowej interpretacji jakiegokolwiek prawa, zasady lub przepisu), (w szczególności (Polskiej) Ustawy o budownictwie społecznym) po dacie niniejszej Umowy oraz, które, wg uzasadnionej opinii Banku, w znaczący sposób obniży zdolność Kredytobiorcy do realizacji swoich obowiązków wynikających z Umowy, Dokumentów zabezpieczenia lub dowolnego Zabezpieczenia udzielonego w związku z niniejszą Umową.

#### 4.3.A(5) NIEZGODNOŚĆ Z PRAWEM

Jeżeli realizacja obowiązków Banku przewidzianych w niniejszej Umowie lub finansowanie bądź utrzymanie przez Bank Kredytu stanie się niezgodne z prawem w jakiegokolwiek jurysdykcji, Bank natychmiast zawiadomi o tym Kredytobiorcę i może bezzwłocznie (i) zawiesić lub anulować niewypłaconą część Kredytowania i/lub (ii) zażądać wcześniejszej spłaty Kredytu w terminie wskazanym przez Bank w zawiadomieniu do Kredytobiorcy, wraz z naliczonymi odsetkami i innymi kwotami naliczonymi lub zaległymi w ramach niniejszej Umowy.



#### 4.3.A(6) ZMIANA OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU HIPOTEKI

Kredytobiorca zobowiązuje się możliwie jak najszybciej, a żadnym wypadku nie później niż w ciągu 3 Dni Roboczych od zakupu stosownej Nieruchomości, dokonać oświadczenia Zmianie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki i dostarczyć Bankowi dowód dokonania takiego oświadczenia i złożenia go w odpowiednim wydziale ksiąg wieczystych.

Jeśli Kredytobiorca nie zastosowuje się do treści niniejszego Artykułu 4.3.A(6), Bank może, za przesłaniem zawiadomienia Kredytobiorcy: (i) zawiesić lub anulować niewypłaconą część Kredytowania i/lub (ii) zażądać wcześniejszej spłaty Transzy, z której sfinansowano zakup przedmiotowej Nieruchomości, której dotyczy Zmiana oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, wraz z odsetkami i innymi kwotami naliczonymi lub należnymi na mocy niniejszej Umowy na dzień wskazany przez Bank w zawiadomieniu przesłanym Kredytobiorcy.

#### 4.3.A(7) SPRZEDAŻ AKTYWÓW PROJEKTU

Kredytobiorca dokona spłaty Kredytu w wyniku sprzedaży Lokali zgodnie z warunkami określonymi w niniejszym Artykule 4.3.A(7).

W ciągu 6 (sześciu) miesięcy po zakończeniu każdego Przedsięwzięcia, Kredytobiorca prześle do Banku zawiadomienie na piśmie („Zawiadomienie o ukończeniu”) określające którego ukończonego Przedsięwzięcia ono dotyczy, wraz ze wskazaniem:

- (i) całkowitej powierzchni użytkowej w metrach kwadratowych;
- (ii) całkowitej powierzchni użytkowej w metrach kwadratowych dla każdego Lokalu;
- (iii) Całkowitego kosztu inwestycji przypisanego do każdego poszczególnego Lokalu;
- (iv) Łącznej kwoty Kredytu, który został wypłacony celem finansowania rzeczonoego Przedsięwzięcia wraz z podziałem tej kwoty na poszczególne Transze; oraz
- (v) Łącznej kwoty Kredytu przypisanej do każdego Lokalu z każdej Transzy;

W przypadku, gdy Kredytobiorca ma zamiar dokonać zbycia Lokali z danego Przedsięwzięcia i pod warunkiem, że wcześniej dostarczył Zawiadomienie o ukończeniu dla takowego Przedsięwzięcia, co najmniej 90 dni przed planowaną Datą wcześniejszej spłaty, i dostarczy do Banku Wniosek o wcześniejszą spłatę w formie pisemnego zawiadomienia zawierającego wszystkie z poniższych informacji („Zawiadomienie o sprzedanych lokalach”):

- (i) Przedsięwzięcie, którego dotyczy Zawiadomienie o sprzedanych lokalach;
- (ii) liczbę i rodzaj lokali mieszkalnych („Lokale sprzedane”) stanowiących część każdego Przedsięwzięcia, które zostały sprzedane, zbyte lub w jakikolwiek inny sposób przeniesione (jednakże z wyłączeniem wynajmu lub dzierżawy) na rzecz osób trzecich;
- (iii) planowaną Datę wcześniejszej spłaty;
- (iv) całkowita pozostała do spłaty kwota Kredytu (na dzień planowanej Data wcześniejszej spłaty), która została wypłacona celem finansowania Przedsięwzięcia wraz z podziałem takiej należnej kwoty na poszczególne Transze;
- (v) wyliczenie następującej kwoty dla każdego Lokalu („Kwota Wcześniejszej Spłaty Przypadająca na Lokal”):

$$\text{Kwota Wcześniejszej Spłaty Przypadająca na Lokal} = [(T1/T2)*C] + [(T1/T2)*C] + [ \dots ]$$

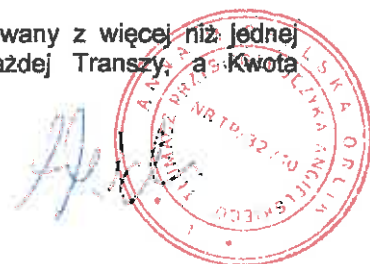
gdzie:

„T1” oznacza łączną niespłaconą kwotę Transzy, która została wypłacona celem finansowania danego Przedsięwzięcia, należną na dzień planowanej Daty wcześniejszej spłaty

„T2” całkowitą kwotę tejże Transzy wypłaconej celem finansowania danego Przedsięwzięcia; oraz

„C” oznacza T2 przypisanej do danego Sprzedanego lokalu

W celu uniknięcia wątpliwości, jeśli Lokal został sfinansowany z więcej niż jednej Transzy, należy obliczyć T1, T2 i C osobno dla każdej Transzy, a Kwota



Wcześniejszej Spłaty na Lokal powinna stanowić sumę wszystkich kwot obliczonych na podstawie powyższej kalkulacji.

- (vi) część Kredytu, która ma zostać wcześniej spłacona przez Kredytobiorcę zgodnie z Artykułem 4.3.A(7), która zostanie wyliczona poprzez dodanie Kwoty Wcześniejszej Spłaty na Lokal dla każdego Sprzedanego Lokalu („Łączna kwota wcześniejszej spłaty za sprzedaż lokali”).

Do Zawiadomienia o sprzedanych lokalach należy dołączyć uchwałę Zgromadzenia Wspólników Kredytobiorcy w sprawie wyrażenia zgody na zbycie Sprzedanych lokali.

Niezwłocznie po otrzymaniu Zawiadomienia o sprzedanych lokalach, Bank

- (a) dokona weryfikacji informacji zawartych w powyższym zawiadomieniu, a w szczególności wyliczenia Kwoty wcześniejszej spłaty za sprzedaż lokali, a po ich zaakceptowaniu, najpóźniej w ciągu 30 dni, Bank zobowiązuje się wydać Kredytobiorcy Zgodę Banku na Bezobciążeniowe Wyodrębnienie Lokalu w odniesieniu do Sprzedanych Lokali; oraz
- (b) wyda Kredytobiorcy Zawiadomienie o wcześniejszej spłacie, nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed Datą wcześniejszej spłaty; w Zawiadomieniu o wcześniejszej spłacie potwierdzona zostanie Łączna kwota wcześniejszej spłaty ze sprzedaży lokali i określona zostanie kwota narosłych odsetek od takiej kwoty, kwota Prowizji od wcześniejszej spłaty należna na mocy Artykułu 4.2.B lub, w zależności od przypadku, zawarta zostanie informacja o braku należnej prowizji, sposób spożytkowania Kwoty wcześniejszej Spłaty oraz Termin odbioru.

Jeśli Kredytobiorca przyjmie Zawiadomienie o wcześniejszej spłacie przed Terminem odbioru, przeprowadzi on Wcześniejszą spłatę.

Kredytobiorca, wraz z wcześniejszą spłatą, dokona płatności narosłych odsetek oraz prowizji, w stosownych przypadkach, należnych od Kwoty wcześniejszej Spłaty, jak określono w Zawiadomieniu o wcześniejszej spłacie.

Kredytobiorca nie może wystawiać Zawiadomienia o sprzedanych lokalach częściej niż raz na rok.

Jeśli po dostarczeniu Zawiadomienia o sprzedanych lokalach Kredytobiorca nie dokona dobrowolnej wcześniejszej spłaty Łącznej kwoty wcześniejszej spłaty ze sprzedaży lokali najpóźniej w Dniu wcześniejszej spłaty, Bank może zażądać od Kredytobiorcy, ze skutkiem natychmiastowym, wcześniejszej spłaty Łącznej kwoty wcześniejszej spłaty za sprzedaż lokali wraz z narosłymi odsetkami i innymi kwotami narosłymi lub przypadającymi do zapłaty na mocy niniejszej Umowy na skutek takiej wcześniejszej spłaty.

#### 4.3.A(8) NIEWYKORZYSTANIE

Jeżeli:

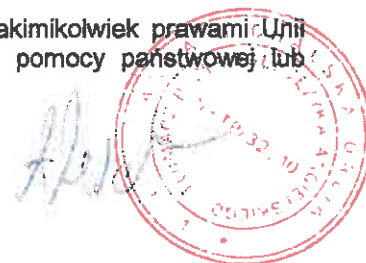
- (a) na koniec Okresu przydzielania środków, jakaś część Kredytu nie została przydzielona do żadnego Przedsięwzięcia z zastrzeżeniem Zawiadomienia (Zawiadomień) o przydzieleniu środków oraz zgodnie z Artykułem 1.9; lub
- (b) powtórne przydzielenie zgodnie z Artykułem 1.9.C nie jest możliwe lub jest możliwe tylko w części,

Bank może proporcjonalnie do kwoty, która nie została przydzielona ani powtórnie przydzielona zgodnie z Artykułem 1.9, za zawiadomieniem przekazanym Kredytobiorcy, zażądać bezzwłocznej wcześniejszej spłaty Kredytu wraz z narosłymi odsetkami oraz wszelkimi innymi kwotami narosłymi lub przypadającymi do zapłaty na mocy niniejszej Umowy.

#### 4.3.A(9) PROBLEMATYCZNE PRZEDSIĘWZIĘCIE

Kredytobiorca bezzwłocznie poinformuje Bank jeżeli:

- (a) postępował niezgodnie z Prawem środowiskowym oraz jakimkolwiek prawami Unii Europejskiej oraz Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie pomocy państwowej lub zamówień publicznych w odniesieniu do Przedsięwzięcia;







stałym: rok obejmujący 360 (trzysta sześćdziesiąt) dni i miesiąc obejmujący 30 (trzydzieści) dni;

- (b) w odniesieniu do odsetek i prowizji związanych z Transzą o oprocentowaniu zmiennym: rok obejmujący 365 (trzysta sześćdziesiąt pięć) dni (niezmiennie) i liczbę dni, które upłynęły;
- (c) w przypadku opłat: rok obejmujący 365 (trzysta sześćdziesiąt pięć) dni (niezmiennie) i liczbę dni, które upłynęły.

## 5.2 Czas i miejsce płatności

O ile w niniejszej Umowie lub w wezwaniu Banku nie określono inaczej, wszystkie kwoty inne niż kwota odsetek, prowizji i kapitału będą płatne w ciągu 15 (piętnastu) dni od otrzymania przez Kredytobiorcę wezwania ze strony Banku.

Wszystkie kwoty płatne przez Kredytobiorcę zgodnie z niniejszą Umową należy wpłacać na odpowiedni rachunek wskazany Kredytobiorcy przez Bank. Bank wskaże taki rachunek nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed datą pierwszej płatności przez Kredytobiorcę i zawiadomi go o każdej zmianie rachunku nie później niż na 15 (piętnaście) dni przed datą pierwszej płatności, której zmiana ta dotyczy. Rzeczony okres zawiadomienia nie obowiązuje w przypadku płatności dokonywanych zgodnie z Artykułem 10.

W odniesieniu do każdej płatności realizowanej na mocy niniejszej Umowy Kredytobiorca zobowiązany jest wskazywać numer umowy („nr FI” 86.435) podany na pierwszej stronie Umowy.

Kwoty należne od Kredytobiorcy uznaje się za zapłacone w momencie ich otrzymania przez Bank.

Wszelkie wypłaty przez Bank i płatności na rzecz Banku na mocy niniejszej Umowy będą wykonywane z zastosowaniem rachunku (rachunków) możliwych do zaakceptowania przez Bank. Dla uniknięcia wątpliwości, każdy rachunek na rzecz Kredytobiorcy prowadzony we właściwie uprawnionej instytucji finansowej, w miejscu właściwości prawnej, w której Kredytobiorca został wpisany do rejestru handlowego, lub gdzie realizowany jest Projekt traktowany będzie jako możliwy do zaakceptowania przez Bank.

## 5.3 Brak możliwości potrącania należności przez Kredytobiorcę

Wszelkie kwoty płatne przez Kredytobiorcę zgodnie z niniejszą Umową należy wyliczać i uiszczać bez żadnych potrąceń ani roszczeń wzajemnych oraz bez jakichkolwiek odliczeń.

## 5.4 Zakłócenia Systemów płatniczych

Jeżeli Bank (wedle własnego uznania) stwierdzi, że nastąpiło Zakłócenie lub jeżeli Bank otrzyma od Kredytobiorcy informację o wystąpieniu Zakłócenia:

- (a) Bank może, a na stosowną prośbę Kredytobiorcy ma obowiązek, skonsultować się z Kredytobiorcą w celu uzgodnienia z nim zmian w zakresie operacyjno-administracyjnej realizacji Umowy, uznanych przez Bank za niezbędne w zaistniałych okolicznościach;
- (b) Bank nie będzie zobowiązany do konsultowania się z Kredytobiorcą w związku ze zmianami, o których mowa w punkcie (a) jeżeli, wg opinii Banku, takie konsultacje są niewykonalne w zaistniałych okolicznościach; ponadto Bank w żadnym razie nie będzie zobowiązany do wyrażenia zgody na zaproponowane zmiany; oraz
- (c) Bank nie ponosi odpowiedzialności za szkody, koszty lub straty jakiegokolwiek natury wynikające z Zakłócenia lub z podjęcia bądź zaniechania działania zgodnie z niniejszym Artykułem 5.4 lub w związku z nim.



## 5.5 Zaliczenie otrzymanych kwot

### 5.5.A Postanowienia ogólne

Kwoty otrzymane od Kredytobiorcy będą zaliczone na poczet jego zobowiązań płatniczych jedynie wówczas, gdy zostaną otrzymane zgodnie z warunkami niniejszej Umowy.

### 5.5.B Płatności częściowe

Jeżeli Bank otrzyma płatność, której wysokość nie wystarcza na pokrycie wszystkich kwot należnych w danym momencie od Kredytobiorcy zgodnie z Umową, wówczas Bank zaliczy otrzymaną płatność:

- (a) w pierwszej kolejności, proporcjonalnie na poczet wszelkich niezapłaconych opłat, kosztów, prowizji i wydatków należnych zgodnie z Umową;
- (b) w drugiej kolejności, na poczet zapłaty naliczonych, lecz niezapłaconych odsetek, należnych zgodnie z Umową;
- (c) w trzeciej kolejności, na poczet spłaty kapitału, należnego, lecz niespłaconego zgodnie z Umową; oraz
- (d) w czwartej kolejności, na poczet zapłaty wszelkich innych kwot należnych, lecz niezapłaconych zgodnie z Umową.

### 5.5.C Zaliczenie kwot dotyczących Transz

- (a) W razie:
  - (i) częściowej dobrowolnej wcześniejszej spłaty Transzy podlegającej spłacie w kilku ratach, Kwota wcześniejszej spłaty zostanie zaliczona proporcjonalnie na poczet wszystkich niezapłaconych rat, lub stosownie do wskazań Kredytobiorcy, w odwrotnej kolejności terminów zapadalności; lub
  - (ii) częściowej przymusowej wcześniejszej spłaty Transzy podlegającej spłacie w kilku ratach, Kwota wcześniejszej spłaty zostanie zaliczona na poczet obniżenia niezapłaconych rat w odwrotnej kolejności terminów zapadalności.
- (b) Kwoty otrzymane na żądanie Banku w myśl Artykułu 10.01 i zaliczane na poczet Transzy będą skutkować obniżeniem niezapłaconych rat w odwrotnej kolejności terminów zapadalności. Bank może zaliczyć kwoty otrzymane pomiędzy Transzami wedle własnego uznania.
- (c) W razie otrzymania kwot, których przypisanie do określonej Transzy okaże się niemożliwe i odnośnie zaliczenia których, Bank i Kredytobiorca nie dojdą do porozumienia, Bank może zaliczyć takie kwoty pomiędzy Transzami wedle własnego uznania.

## ARTYKUŁ 6

### Zobowiązania i oświadczenia Kredytobiorcy

Zobowiązania przewidziane w niniejszym Artykule 6 pozostają w mocy od dnia zawarcia Umowy przez okres, w którym na podstawie niniejszej Umowy pozostają do zapłaty jakiegokolwiek kwoty bądź do końca dostępności Kredytowania.

#### A. ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE PROJEKTU

### 6.1 Wykorzystanie Kredytu oraz dostępność pozostałych środków

Kredytobiorca zobowiązuje się do wykorzystania wszystkich środków pożyczonych przezeń w ramach Kredytu w celu realizacji Projektu.



Kredytobiorca zobowiązany jest zapewnić sobie dostępność innych środków, wymienionych w Preambule (b) a także dopilnować, aby środki takie były wydatkowane, w wymaganym zakresie, w celu finansowania Projektu.

#### 6.2 Realizacja Projektu

Kredytobiorca będzie realizował Projekt zgodnie z Opisem technicznym, z uwzględnieniem jego modyfikacji za zgodą Banku, i ukończy go w terminie tam określonym.

#### 6.3 Zwiększony koszt Projektu

W przypadku, gdy całkowity koszt Projektu przekroczy wartości szacunkowe przedstawione w Preambule (b), Kredytobiorca uzyska środki finansowe w celu sfinansowania dodatkowych kosztów bez udziału Banku, w celu umożliwienia ukończenia Projektu zgodnie z Opisem technicznym. Bank zostanie niezwłocznie poinformowany o planach finansowania przekroczonych kosztów.

#### 6.4 Procedura udzielania zamówień

Kredytobiorca zobowiązuje się do nabywania sprzętu, usług oraz do zamawiania robót na potrzeby realizacji Projektu (a) w stopniu, w jakim mają one zastosowanie do niego lub do Projektu zgodnie z prawem Unii Europejskiej, a w szczególności zgodnie z Dyrektywami UE oraz (b) w przypadku, gdy Dyrektywy UE nie mają zastosowania, na podstawie procedur udzielania zamówień, które Bank uzna za zadowalające i spełniające kryteria gospodarności i efektywności, oraz – w przypadku zamówień publicznych – zgodnie z zasadami przejrzystości, równego traktowania i niedyskryminowania z powodu narodowości.

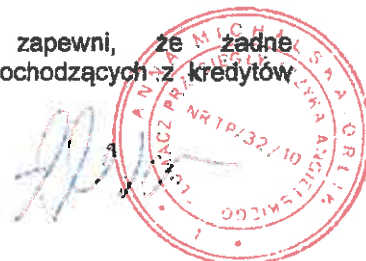
#### 6.5 Stałe zobowiązania dotyczące Projektu

Kredytobiorca zobowiązuje się:

- (a) **Konserwacja i naprawy:** konserwować, naprawiać, remontować i odnawiać składniki majątku stanowiące elementy Projektu, tak, aby zapewnić ich prawidłowe działanie;
- (b) **Aktywa Projektu:** o ile Bank nie udzielił wcześniejszej zgody na piśmie Kredytobiorca zachowa tytuł własności i prawo do posiadania wszystkich istotnych aktywów składających się na Projekt lub, w zależności od przypadku, wymieni na nowe lub odnowi takie aktywa objęte Projektem i zapewni ich regularne wykorzystywanie zgodnie z pierwotnym celem; Bank może wstrzymać wydanie zgody tylko w przypadku, gdy proponowane działanie naruszyłoby interesy Banku jako kredytodawcy na rzecz Kredytobiorcy lub spowodowałoby, że Projekt nie kwalifikowałby się do finansowania przez Bank, zgodnie z jego Statutem lub zgodnie z artykułem 309 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej; celem uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że postanowienia niniejszego podpunktu (b) nie mają zastosowania do odpowiednich części Nieruchomości, które zgodnie z przepisami prawa polskiego mogą zostać przekazane zarządcą infrastruktury komunalnej lub właścicielom dróg publicznych;
- (c) **Ubezpieczenie:** ubezpieczyć wszelkie roboty oraz nieruchomości, stanowiące część Projektu, w renomowanej firmie ubezpieczeniowej zgodnie z powszechnie stosowaną praktyką branżową; Wszelkie zyski, które mogłyby zostać wypłacone Kredytobiorcy na mocy Polis Ubezpieczeniowych należy wpłacić na jeden z rachunków bankowych Kredytobiorcy obciążonych zastawem na rzecz Banku na mocy Ustawy zastawu rejestrowego;
- (d) **Prawa i Zezwolenia:** utrzymywać w mocy wszelkie prawa przejazdu i przechodu, oraz prawo użytkowania, a także wszelkie Upoważnienia, które są niezbędne w celu realizacji i eksploatacji Projektu;
- (e) **Środowisko:**
  - (i) Kredytobiorca będzie realizował i obsługiwał Projekt zgodnie z Prawem ochrony środowiska;



- (ii) uzyska i zapewni ważność wszelkich Decyzji środowiskowych wymaganych na potrzeby Projektu; oraz
- (iii) będzie przestrzegał postanowień wszelkich takich Decyzji środowiskowych;
- (f) **Uczciwość:** w zasadnym okresie czasu Kredytobiorca podejmie odpowiednie środki odnośnie każdego członka swych organów, który został skazany prawomocnym i nieodwoalnym wyrokiem sądu za Działania bezprawne dokonane w trakcie wykonywania przez niego swych obowiązków służbowych, w celu zapewnienia, że taki członek zostanie wykluczony z działalności Kredytobiorcy w odniesieniu do Kredytu lub Projektu;
- (g) **Prawa w zakresie kontroli uczciwości:** Kredytobiorca zapewni, że wszystkie umowy w ramach Projektu, które zawarte zostaną po terminie podpisania niniejszej Umowy zgodnie z dyrektywami UE dotyczącymi zamówień zawierały będą:
  - (i) wymóg, aby odpowiedni wykonawca bezzwłocznie poinformował Bank o autentycznym zarzucie, skardze lub informacji na temat Działań bezprawnych dotyczących Projektu;
  - (ii) wymóg, aby odpowiedni wykonawca prowadził księgi i dokumentację odnośnie wszystkich transakcji i wydatków związanych z Projektem; oraz
  - (iii) prawo Banku, w odniesieniu do domniemanych Działań bezprawnych, do dokonania sprawdzenia ksiąg i dokumentacji odpowiedniego wykonawcy w zakresie Projektu oraz do sporządzenia kopii dokumentów w zakresie dopuszczalnym przepisami prawa;
- (h) **Procedury przydzielania środków:** Kredytobiorca postępował będzie zgodnie z procedurami przydzielania środków mającymi zastosowanie do Projektu na mocy niniejszej Umowy, które mogą, co jakiś czas ulegać zmianom zgodnie z Artykułem 1.9.D;
- (i) **Monitorowanie przydzielania środków:** Kredytobiorca zapewni, że na koniec fizycznej realizacji wszystkich Przedsięwzięć w ramach Projektu, kwota Kredytu wypłacona na poczet wszystkich takich Przedsięwzięć nie przekroczy kwoty przydziałów dokonanych przez Bank w odniesieniu do wszystkich takich Przedsięwzięć zgodnie z Zawiadomieniami o przydzieleniu środków;
- (j) **Rachunki Bankowe:** Kredytobiorca zapewni, aby wszelkie kwoty czynszu i kaucji od Najemców oraz dochody z wykupu lokali były wpłacane przez Najemców bezpośrednio na Rachunek Bankowy;
- (k) **Koordinator Projektu:** Kredytobiorca zapewni mianowanie Koordynatora Projektu oraz spowoduje, że będzie on odpowiedzialny za przygotowanie Wniosków o przydzielenie środków oraz sprawozdań z postępów prac w ramach Projektu zgodnie z niniejszą Umową;
- (l) **Pomoc publiczna:** Kredytobiorca wdroży i realizował będzie Projekt zgodnie z prawami Unii Europejskiej oraz Rzeczypospolitej Polskiej w zakresie pomocy publicznej, a w szczególności, że zapewni Miasto Poznań należycie powierzy mu wykonywanie usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (w rozumieniu Decyzji SGEI);
- (m) **Zakaz wykorzystywania pomocy publicznej do Komercyjnych lokali użytkowych:** Kredytobiorca musi ustanowić i utrzymywać przez cały okres Kredytu osobne wewnętrzne rozliczenia księgowo, które oddzielać będą przychody i koszty związane z Komercyjnymi lokalami użytkowymi od przychodów i kosztów związanych z Lokalami mieszkalnymi i Społecznymi lokalami użytkowymi. Komercyjne lokale użytkowe muszą zawsze być oddawane w najem na warunkach rynkowych i po cenach rynkowych. Kredytobiorca zobowiązuje się zapewnić, że żadna pomoc publiczna nie zostanie wykorzystana bezpośrednio lub pośrednio na rzecz Komercyjnych lokali użytkowych.
- (n) **Zakaz podwójnego finansowania:** Kredytobiorca zapewni, że żadne Przedsięwzięcie nie będzie finansowane z przychodów pochodzących z kredytów przyznanych Kredytobiorcy przez Bank innych niż Kredyt;





- (o) **Status Kredytobiorcy:** Kredytobiorca zapewni, że przez cały czas posiadał będzie status towarzystwa budownictwa społecznego w rozumieniu polskiej Ustawy o budownictwie społecznym; oraz
- (p) **Status Kredytobiorcy jako towarzystwa budownictwa społecznego:** Kredytobiorca zapewni, że umowa z miastem Poznań w zakresie jego funkcji jako towarzystwa budownictwa społecznego, w rozumieniu polskiej ustawy o budownictwie społecznym, lub innego dokumentu o podobnym charakterze pozostanie ważna i skuteczna przez cały czas; według najlepszej wiedzy Kredytobiorcy, nie ma podstaw do rozwiązania powyższej umowy z miastem Poznań.

## B. ZOBOWIĄZANIA OGÓLNE

### **6.6 Zbywanie składników majątku**

- (a) Za wyjątkiem przypadków opisanych poniżej, Kredytobiorcy nie wolno zbywać żadnych składników swego majątku, czy to w ramach jednej czy też serii kilku transakcji, powiązanych lub też nie, dobrowolnie lub też pod przymusem.
- (b) Powyższy punkt (a) nie ma zastosowania do zbycia składników
  - (i) według godziwej wartości rynkowej oraz na warunkach rynkowych:
    - (1) jeżeli wartość rynkowa lub wynagrodzenie, którekolwiek z nich jest wyższe (zsumowane z wyższą wartością rynkową lub wynagrodzeniem z tytułu każdej innej sprzedaży, najmu, przeniesienia lub innego zbycia, poza dopuszczonym zbyciem zgodnie z poniższymi punktami od (i) do (iv)), w czasie trwania kredytu nie przekroczy łącznie 5.000.000 EUR (lub równowartości tej kwoty w innej walucie lub walutach); lub
    - (2) dokonanego w ramach normalnej działalności jednostki zbywającej; lub
    - (3) dokonanego w zamian za inne aktywa porównywalne lub lepsze, jeżeli chodzi o rodzaj, wartość i jakość; lub
    - (4) dokonanego za uprzednią pisemną zgodą Banku;
    - (5) stanowiącego zbycie składników majątku wniesionych przez Miasto Poznań, pod warunkiem, że przychody z takiej sprzedaży zostaną wykorzystane na finansowanie nowych inwestycji lub konserwacje i remonty istniejących nieruchomości; lub
    - (6) stanowiących zbycie Nieruchomości w Lesznie, pod warunkiem, że nowy właściciel przejmie prawa i obowiązki wynikające z: (1) umów kredytowych zawartych przez Kredytobiorcę w odniesieniu do Nieruchomości w Lesznie, (2) umów najmu (w tym z zabezpieczeń przekazywanych przez najemców Nieruchomości w Lesznie) oraz (3) umów partycypacyjnych; lub
  - (ii) polegającego na sprzedaży Lokali i miejsc parkingowych ich Najemcom, pod warunkiem, że taka sprzedaż dokonywana jest zgodnie z postanowieniami odpowiedniej Umowy Najmu.

W każdym przypadku (za wyjątkiem Artykułu 6.6(b)(ii)), nie wolno zbywać składników majątku stanowiących część Projektu zgodnie z Artykułem 6.5(b) oraz żadnych udziałów w jednostkach zależnych posiadających majątek stanowiący część Projektu.

Dla celów niniejszego Artykułu, „zbywać” lub „zbycie” obejmuje każde działanie skutkujące sprzedażą, przeniesieniem najmu lub dzierżawą lub innego rodzaju zbyciem.]

### **6.7 Zgodność z obowiązującymi przepisami**

Kredytobiorca zobowiązuje się postępować pod każdym względem zgodnie z wszystkimi przepisami i regulacjami, którym podlega Projekt.



#### 6.8 Zmiana działalności

Kredytobiorca zapewni, aby nie nastąpiła żadna istotna zmian w zakresie podstawowej jej działalności w porównaniu z działalnością prowadzoną na dzień zawarcia niniejszej Umowy.

#### 6.9 Fuzja

Kredytobiorca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych połączeń, podziałów, fuzji ani reorganizacji na poziomie korporacyjnym, z wyjątkiem restrukturyzacji organizacyjnej mającej na celu zbycie Nieruchomości w Lesznie, pod warunkiem, że w wyniku takiej restrukturyzacji organizacyjnej Kredytobiorca zostanie zwolniony z wszelkich praw i obowiązków wynikających z: (1) umów kredytowych zawartych przez Kredytobiorcę w odniesieniu do Nieruchomości w Lesznie, (2) umów najmu (w tym zabezpieczeń dostarczonych przez najemców Nieruchomości w Lesznie), oraz (3) umów partycypacyjnych.

#### 6.10 Zobowiązania finansowe

##### 6.10.A(1) ZOBOWIĄZANIA

Przez okres, w którym jakakolwiek część Kredytu pozostaje do spłaty, Kredytobiorca zobowiązany jest do przestrzegania poniższych wskaźników dla każdego Odpowiedniego okresu:

- (a) Wskaźnik zdolności do obsługi zadłużenia nie będzie niższy niż 1,25;
- (b) Wskaźnik zadłużenia netto to EBITDA:
  - (i) nie może przekroczyć 13, do dnia 31 grudnia 2020 r. włącznie;
  - (ii) nie może przekroczyć 10, począwszy od dnia 1 stycznia 2021 r.;
- (c) Wskaźnik udziału kapitałów własnych w finansowaniu majątku musi wynosić co najmniej 0,3.

##### 6.10.A(2) OBLICZENIA

Wykonanie zobowiązań finansowych będzie kontrolowane w każdym Dniu obliczeniowym w odniesieniu do każdego Odpowiedniego okresu poprzez odniesienie do informacji zawartych w sprawozdaniach finansowych (rocznych lub śródrocznych) oraz poprzez odniesienie do każdego zaświadczenia o zgodności dokumentującego taką zgodność, złożonego zgodnie z Artykułami 8.2(a)(i) i 8.(a)(ii) dla każdego takiego Odpowiedniego okresu.

Zobowiązania finansowe będą obliczane zgodnie z (Polskimi) Krajowymi Standardami Rachunkowości oraz:

- (a) odnośnie każdego Odpowiedniego okresu kończącego się 30 czerwca każdego roku, będą obliczane przy zastosowaniu sprawozdań zarządczych Kredytobiorcy, ostatecznie przekazanych do Banku; oraz
- (b) odnośnie każdego Odpowiedniego okresu kończącego się 31 grudnia każdego roku, będą obliczane przy zastosowaniu zbadanych rocznych sprawozdań finansowych Kredytobiorcy, ostatecznie przekazanych do Banku.

##### 6.10.A(3) ISTOTNE DEFINICJE

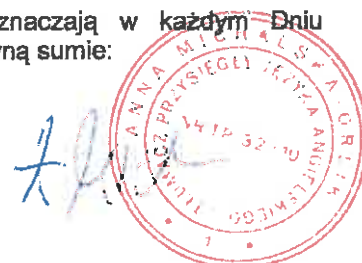
W niniejszej Umowie:

„**Wskaźnik zdolności obsługi zadłużenia**” oznacza, w każdym Dniu obliczeniowym oraz odnośnie Odpowiedniego okresu, stosunek:

- (a) Środków pieniężnych na obsługę zadłużenia, do
- (b) Obsługi zadłużenia.

„**Dzień obliczeniowy**” oznacza 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku.

„**Środki pieniężne dostępne na obsługę zadłużenia**” oznaczają w każdym Dniu obliczeniowym oraz odnośnie Odpowiedniego okresu, kwotę równą sumie:





- (a) przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej przedstawionych w Zestawieniu przepływów pieniężnych sporządzonym przez Kredytobiorcę i zatwierdzonym dla Odpowiedniego okresu;
- (b) przepływów pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej, przedstawionych w Zestawieniu przepływów pieniężnych sporządzonym przez Kredytobiorcę dla Odpowiedniego okresu, obliczonych jako:
  - (i) suma:
    - (1) przychodów ze zbycia materialnych i niematerialnych składników środków trwałych;
    - (2) przychodów ze zbycia inwestycji w nieruchomości i aktywa niematerialne;
    - (3) wpływów z aktywów finansowych (w tym między innymi, dochodów z odsetek od depozytów pieniężnych lub rachunków pieniężnych);
    - (4) innych wpływów z działalności inwestycyjnej; oraz
    - (5) kwot zainwestowanych w czasie Odpowiedniego okresu poprzez Zastrzyk kapitałowy,
  - minus
  - (ii) wszelkie inwestycje w zakresie konserwacji/ wymiany.
- (c) wypłat na mocy Umowy;
- (d) wypłat z tytułu innych kredytów;
- (e) wszelkich dotacji uzyskanych z Unii Europejskiej, Rzeczypospolitej Polskiej lub od międzynarodowych, europejskich, krajowych lub lokalnych organów władz w odniesieniu do finansowania Projektu, ale jedynie w zakresie, w którym nie zostały one ujęte w obliczeniach przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej;
- (f) wszelkie salda pieniężne (dla uniknięcia wątpliwości, z uwzględnieniem wszelkich sald pieniężnych za początek Odpowiedniego okresu); oraz
- (g) osiągniętych zysków z tytułu różnic kursowych pomniejszonych o osiągnięte straty z tytułu różnic kursowych, ale jedynie w zakresie, w którym nie zostały one ujęte w obliczeniach przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej;

„Rachunek przepływów pieniężnych” oznacza rachunek przepływów pieniężnych sporządzony przez Kredytobiorcę zgodnie z (Polskimi) Krajowymi Standardami Rachunkowości i zatwierdzony przez Zarząd Kredytobiorcy, a jeżeli taki rachunek jest częścią rocznego sprawozdania finansowego Kredytobiorcy, również zbadanego przez rewidentów Kredytobiorcy.

„Skonsolidowane koszty kredytu” oznaczają sumę wszystkich odsetek, prowizji, opłat i obciążeń poniesionych przez Kredytobiorcę w związku z Zadłużeniem finansowym, w tym między innymi:

- (a) skapitalizowanych odsetek;
- (b) odsetek z tytułu leasing finansowego;
- (c) dywidendy od udziałów wyemitowanych w związku z tym, że są lub mogą stać się umarżalne.

„Obsługa zadłużenia” oznacza, bez podwójnego liczenia, dla Odpowiedniego okresu, kwotę równą sumie poniższych pozycji, tak jak zostały ujęte w Rachunku przepływów pieniężnych:

- (a) planowych, dobrowolnych lub obowiązkowych spłat i wcześniejszych spłat kredytów i pożyczek (jednakże z wyłączeniem wszelkich kwot przypadających do zapłaty z tytułu przekroczenia stanu konta lub kredytu obrotowego oraz dostępnych do równoczesnego ponownego wypłacenia zgodnie z warunkami takiego kredytu);
- (b) wykupu dłużnych papierów wartościowych;
- (c) spłat innych zobowiązań finansowych;



- (d) spłat zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (w tym kwoty elementu kapitałowego należne z tytułu leasing finansowego); oraz
- (e) wszystkich Skonsolidowanych kosztów kredytu.

„Wynik EBITDA” oznacza, bez podwójnego liczenia, wypracowany zysk lub poniesioną stratę Kredytobiorcy, w toku normalnej działalności przed opodatkowaniem oraz po pozycjach nadzwyczajnych, jednakże po dodaniu:

- (i) Skonsolidowanych kosztów kredytu (po odjęciu skapitalizowanych odsetek oraz dywidendy z tytułu udziałów umarzalnych);
- (ii) strat z tytułu różnic kursowych;
- (iii) strat nadzwyczajnych księgowanych poniżej zysku z działalności operacyjnej;
- (iv) amortyzacji wartości przedsiębiorstwa goodwill oraz składników niematerialnych; oraz
- (v) innej amortyzacji [środków trwałych];

oraz odjęciu:

- (a) należności odsetkowych oraz innych podobnych dochodów;
- (b) dochodu z inwestycji w środki trwałe;
- (c) zysków z tytułu różnic kursowych; oraz
- (d) zysków nadzwyczajnych księgowanych poniżej zysku z działalności operacyjnej.

„Kapitał własny” oznacza, w odniesieniu do Kredytobiorcy, sumę (i) całkowitego nienaruszonego, spłaconego kapitału zakładowego Kredytobiorcy (wraz z nadwyżką ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej), (ii) kapitału zapasowego, (iii) wszelkich kapitałów rezerwowych oraz (iv) niepodzielonych zysków.

„Wskaźnik pokrycia majątku kapitałem własnym” oznacza, w Dniu obliczeniowym oraz odnośnie Odpowiedniego okresu, stosunek:

- (a) Kapitału własnego do
- (b) Sumy aktywów.

„Wskaźnik pokrycia długu netto wynikiem EBITDA” oznacza, w Dniu obliczeniowym oraz odnośnie Odpowiedniego okresu, stosunek:

- (a) Zadłużenia finansowego netto do
- (b) Wyniku EBITDA.

„Zadłużenie finansowe netto” oznacza Zadłużenie finansowe Kredytobiorcy pomniejszone o salda środków pieniężnych oraz ekwiwalenty środków pieniężnych w pełni dostępne na rzecz Kredytobiorcy w Dniu obliczeniowym. Dla uniknięcia wątpliwości, aktywa są „w pełni dostępne” jeżeli są wolne od wszelkiego rodzaju zabezpieczeń, obciążeń, praw osób trzecich lub innych ustaleń umownych zgodnie, z którymi posiadacz tytułu prawnego do takiego aktywa mógłby mieć ograniczone prawo do korzystania lub zbywania takich aktywów.

„Zadłużenie finansowe” oznacza:

- (a) środki pożyczone oraz salda debetowe w bankach i innych instytucjach finansowych;
- (b) wszelkie kwoty pozyskane przez akceptację z tytułu kredytu akceptacyjnego lub kredytu wekslowego (lub ekwiwalentu w formie zdematerializowanej);
- (c) wszelkie kwoty pozyskane z tytułu instrumentu finansowego nabytego przez jednostki finansujące emitenta, lub też z tytułu emisji obligacji, bonów, skryptów, akcji nabytych przez jednostki finansujące emitenta lub w ramach innych podobnych instrumentów;
- (d) zobowiązania z tytułu umów leasingowych lub umów dzierżawy z opcją zakupu, lub też jakichkolwiek innych podobnych umów, które zgodnie z (Polskimi) Krajowymi Standardami Rachunkowości traktowane są jako leasing finansowy lub kapitałowy;
- (e) należności sprzedane lub zdyskontowane (inne niż należności sprzedane bez prawa regresu);



- (f) wszelkie ustalenia finansowe dotyczące aktywów, usług, dostaw lub budowy, których efektem handlowym jest pożyczenie środków pieniężnych (w tym między innymi umowy zakupu z płatnością ratalną, umowy przewidujące odroczenie płatności na okres ponad jednego roku, wszelkie umowy sprzedaży i zakupu na termin oraz umowy sprzedaży i odsprzedaży lub sprzedaży i leasingu zwrotnego);
- (g) wszelkie kwoty pozyskane na drodze emisji udziałów umarzalnych (inaczej niż według uznania emitenta) przed Dniem zapadalności lub inaczej skasyfikowanych jako pożyczki zgodnie z (Polskimi) Krajowymi Standardami Rachunkowości;
- (h) wszelkie zobowiązania z tytułu zobowiązań wzajemnych w odniesieniu do gwarancji, obligacji, akredytywy zabezpieczającej (ang. standby) lub dokumentowej oraz wszelkich innych instrumentów wystawionych przez bank lub instytucję finansową odnośnie (i) zasadniczej odpowiedzialności strony trzeciej, która to odpowiedzialność wchodzi w zakres jednego z pozostałych punktów niniejszej definicji lub (ii) zobowiązań Kredytobiorcy w zakresie planu emerytalnego; oraz
- (i) (bez podwójnego liczenia) kwota zobowiązań z tytułu gwarancji lub zabezpieczenia pozycji, o których mowa powyższych punktach od (a) do (g).

„Odpowiedni okres” oznacza każdy okres 12 (dwunastu) miesięcy, kończący się w Dniu obliczeniowym.

„Suma aktywów” oznacza, w odniesieniu do Kredytobiorcy, sumę wszystkich jego aktywów, określoną na ostatni dzień danego Odpowiedniego okresu.

#### 6.11 Księgi i dokumenty

Kredytobiorca zapewni prowadzenie w sposób właściwy ksiąg i dokumentów rachunkowych, w których pełne i poprawne wpisy dokonywane będą w związku z wszystkimi transakcjami finansowymi oraz aktywami i działalnością Kredytobiorcy, z uwzględnieniem wydatków z tytułu Projektu, zgodnie z obowiązującymi w danym momencie zasadami GAAP.

#### 6.12 Ogólne oświadczenia i zapewnienia

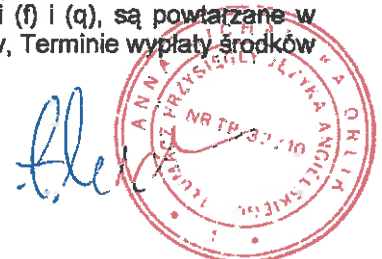
Kredytobiorca składa wobec Banku następujące oświadczenia i zapewnienia:

- (a) że jest należycie utworzoną i istniejącą spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą zgodnie z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej oraz że jest należycie umocowany do prowadzenia działalności w jej obecnej formie oraz posiadania swojego majątku i innych aktywów;
- (b) że posiada prawo do zaciągania i wykonywania zobowiązań przewidzianych w niniejszej Umowie i Dokumentach zabezpieczenia, oraz że dokonano wszelkich niezbędnych czynności na poziomie korporacyjnym, z udziałem wspólników, oraz wszelkich innych działań wymaganych w celu uzyskania zezwolenia na zaciągnięcie i wykonanie tych zobowiązań przez Kredytobiorcę;
- (c) że, niniejsza Umowa oraz Dokumenty zabezpieczenia stanowią jego prawnie obowiązujące, wiążące i wykonalne zobowiązanie;
- (d) że podpisanie, dostarczenie i wykonanie zobowiązań na mocy oraz zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy oraz Dokumentów zabezpieczenia, nie stanowi i nie będzie stanowił:
  - (i) naruszenia lub konfliktu z obowiązującym prawem, ustawą, rozporządzeniem czy regulacją, ani też żadnym orzeczeniem, dekretem czy pozwoleniem, któremu podlega Kredytobiorca;
  - (ii) naruszenia lub konfliktu z jakąkolwiek umową lub innym instrumentem wiążącym Kredytobiorcę, co mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na zdolność Kredytobiorcy do wykonania zobowiązań przewidzianych w niniejszej Umowie oraz Dokumentach zabezpieczenia;
  - (iii) naruszenia żadnych postanowień Umowy Spółki Kredytobiorcy;



- (e) ostatnie dostępne zbadane sprawozdanie finansowe Kredytobiorcy zostało sporządzone w sposób zapewniający jego spójność ze sprawozdaniami finansowymi z poprzednich lat i zostało zatwierdzone przez biegłego rewidenta Kredytobiorcy, jako stanowiące rzetelne i poprawne przedstawienie wyników działalności za dany rok oraz w sposób dokładny przedstawiające wszystkie zobowiązania (faktyczne i warunkowe) Kredytobiorcy;
- (f) od 8 czerwca 2016 roku nie nastąpiła żadna istotna niekorzystna zmiana;
- (g) nie wystąpiło żadne zdarzenie ani okoliczności, które stanowią Zdarzenie powodujące wcześniejszą spłatę lub Zdarzenie powodujące niedotrzymanie warunków umowy, które nie zostałyby naprawione bądź, od którego by nie odstąpiono;
- (h) nie toczy się obecnie ani, zgodnie z najlepszą wiedzą Kredytobiorcy, nie jest przewidywany ani nie grozi żaden spór, postępowanie arbitrażowe, postępowanie administracyjne ani śledztwo przed żadnym sądem, organem arbitrażowym czy agencją, które powoduje, lub, w przypadku niekorzystnego orzeczenia, może spowodować istotną niekorzystną zmianę; ponadto, wobec Kredytobiorcy ani żadnej z jego spółek zależnych nie wydano żadnego orzeczenia ani decyzji, które nie zostałyby wykonane
- (i) (Kredytobiorca) uzyskał wszystkie niezbędne Upoważnienia w związku z niniejszą Umową oraz w celu zgodnego z prawem wykonania swoich obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie, oraz że Projekt i wszelkie takie Upoważnienia są w pełni ważne i obowiązujące oraz że zostały sporządzone w takiej postaci, że mogą służyć jako dowód;
- (j) na dzień podpisania niniejszej Umowy, nie istnieją żadne zabezpieczenia na jego aktywach, z zastrzeżeniem wyszczególnionych w Aneksie III;
- (k) zobowiązania płatnicze Kredytobiorcy wynikające z niniejszej Umowy są traktowane co najmniej na równi ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami wynikającymi z innych instrumentów dłużnych Kredytobiorcy, za wyjątkiem zobowiązań bezwzględnie uprzywilejowanych z mocy prawa dotyczącego spółek w ogólnym zakresie;
- (l) Kredytobiorca przestrzega wszystkich swoich zobowiązań określonych w niniejszym Artykule 6.5(e) i zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i przekonaniem (po dokonaniu należytego i dokładnego badania) potwierdza, że nie zostało wniesione przeciwko niemu ani nie zagraża mu żadne Roszczenie środowiskowe, wcześniej nieujawnione Bankowi;
- (m) Kredytobiorca przestrzega wszystkich swoich zobowiązań określonych w niniejszym Artykule 6;
- (n) nie zawarto żadnej klauzuli dotyczącej spadku zdolności kredytowej, z jakiegokolwiek innym wierzycielem Kredytobiorcy;
- (o) żadne zobowiązania finansowe zawarte z jakimkolwiek innym wierzycielem Kredytobiorcy nie są bardziej restrykcyjne niż te zawarte w niniejszej Umowie;
- (p) zgodnie z najlepszą wiedzą Kredytobiorcy żadne środki zainwestowane przez Kredytobiorcę lub jego jednostki nadrzędne w ramach Projektu nie są pochodzenia nielegalnego, w tym nie pochodzą z prania brudnych pieniędzy ani nie są związane z finansowaniem terroryzmu. Kredytobiorca bezzwłocznie poinformuje Bank, jeżeli w jakimkolwiek momencie dowie się o nielegalnym pochodzeniu takich środków; oraz
- (q) Kredytobiorca nie jest zaangażowany w prowadzenia jakiegokolwiek Działalności nielegalnej, oraz zgodnie z jego najlepszą wiedzą nie miała miejsca żadna Działalność nielegalna w związku z Projektem.

Powyższe oświadczenia i zapewnienia zachowują ważność po wykonaniu niniejszej Umowy. Przyjmuje się, że wszystkie z nich, poza powyższymi punktami (f) i (q), są powtarzane w każdej Ofercie wypłaty środków, Przyjęciu oferty wypłaty środków, Terminie wypłaty środków oraz w każdym Terminie płatności.









- (v) żadnego Zabezpieczenia na aktywach lub dotyczącego aktywów nabytych po dniu podpisania niniejszej Umowy, jeżeli:
  - (1) Zabezpieczenie nie zostało ustanowione na wypadek nabycia aktywów;
  - (2) zabezpieczony kapitał nie został podwyższony na wypadek lub od czasu nabycia tego aktywów; oraz
  - (3) Zabezpieczenie zostało zdjęte lub zwolnione w ciągu 3 miesięcy od dnia nabycia takiego aktywów;
- (vi) żadnego Zabezpieczenia ustanowionego na mocy niniejszej Umowy;
- (vii) żadnego Zabezpieczenia wynikającego z tytułu zastrzeżenia prawa własności, uzgodnienia w zakresie sprzedaży ratalnej lub warunkowej, lub uzgodnień, które mają podobny skutek w odniesieniu do towarów dostarczanych w ramach zwykłej działalności lub zgodnie z normami stosowanymi przez dostawców lub zwykłymi warunkami, a nie wynikają z naruszenia lub zaniedbania;
- (viii) żadnej hipoteki lub innego zabezpieczenia ustanowionego przez Kredytobiorcę w ramach normalnej działalności na rzecz wierzyciela innego niż Bank, o ile: (i) taki wierzyciel jest polskim bankiem lub instytucją kredytową; (ii) taka hipoteka lub zabezpieczanie zostaje ustanowione na aktywach, które nie stanowią aktywów wchodzących w skład Projektu zgodnie z Artykułem 6.5(b); oraz (iii) taka hipoteka lub zabezpieczenie zostaje ustanowione na aktywach wchodzących w skład projektu finansowanego przez takiego wierzyciela;
- (ix) żadnego Zabezpieczenia zadłużenia, którego kapitał (łącznie z kapitałem każdego innego zadłużenia, które ma Zabezpieczenie inne niż to na które zezwalają powyższe punktu od (i) do (viii) ) nie przekracza 5.000.000,00 Euro (pięć milionów euro) (lub ich równowartości w innej walucie lub walutach);
- (x) żadnego Zabezpieczenia zaakceptowanego przez Bank w formie pisemnej.

### 7.3 Równorzędne traktowanie zobowiązań [ang. *Pari passu ranking*]

Kredytobiorca jest zobowiązany do zapewniania, aby zobowiązania płatnicze Kredytobiorcy na podstawie niniejszej Umowy stały co najmniej na równi ze wszystkimi pozostałymi obecnymi i przyszłymi niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami wynikającymi z innych Instrumentów dłużnych Kredytobiorcy, za wyjątkiem zobowiązań bezwzględnie uprzywilejowanych, z mocy prawa spółek handlowych w ogólnym zakresie.

### 7.4 Klauzule obowiązujące przez włączenie

W przypadku zawarcia przez Kredytobiorcę z innym wierzycielem udzielającym finansowania jakiegokolwiek instrumentu dotyczącego finansowania lub porozumieniem w sprawie gwarancji samorządowej, w którym znajdowałaby się klauzula o obniżeniu ratingu kredytowego lub zobowiązanie bądź inne postanowienie dotyczące jego wskaźników finansowych, które nie zostały zawarte w niniejszej Umowie lub które byłoby korzystniejsze dla takiego wierzyciela niż analogiczne postanowienia niniejszej Umowy są wobec Banku, Kredytobiorca niezwłocznie poinformuje Bank i przełoży Bankowi kopie takiego bardziej korzystnego postanowienia. Bank może zażądać, aby Kredytobiorca niezwłocznie sporządził porozumienie zmieniające niniejszą Umowę lub porozumieniem w sprawie gwarancji samorządowej w taki sposób, aby zawarte w nim zostało analogiczne postanowienie, korzystne dla Banku.

## ARTYKUŁ 8

### Informacje i wizyty

#### 8.1 Informacje dotyczące Projektu

Kredytobiorca:

- (a) dostarczyć Bankowi:



- (i) informacje, których treść i forma zgodna będzie z Załącznikiem A.2 oraz które dostarczone zostaną w terminie określonym w Załączniku A.2 lub zgodnie z ewentualnymi innymi ustaleniami dokonywanymi co jakiś czas przez strony niniejszej Umowy; oraz
- (ii) wszelkie takie informacje lub inne dokumenty dotyczące Projektu, jakich Bank może wymagać w celu zapewnienia przestrzegania zobowiązań wynikających z Rozporządzenia EFIS; oraz
- (iii) wszelkie takie informacje i inne dokumenty dotyczące finansowania, zamówień, wdrażania, działania i kwestii związanych z ochroną środowiska w ramach Projektu lub w odniesieniu do niego, jakich Bank może zasadnie wymagać w rozsądnym czasie;

zawsze z zastrzeżeniem, że jeżeli takie informacje lub dokument nie zostaną dostarczone na czas do Banku, a Kredytobiorca nie naprawi tego zaniedbania w rozsądnym terminie wyznaczonym przez Bank w formie pisemnej, Bank może uzupełnić taki brak w takim stopniu, w jakim będzie to możliwe, zatrudniając do tego celu własny personel, konsultanta lub dowolną stronę trzecią na koszt Kredytobiorcy, a Kredytobiorca zapewni takim osobom wszelką pomoc niezbędną w tym celu;

- (b) bezzwłocznie przedłoży do zatwierdzenia przez Bank wszelkie istotne zmiany do Projektu, biorąc również pod uwagę kwestie ujawnione Bankowi w związku z Projektem przed podpisaniem niniejszej Umowy, w zakresie - między innymi - ceny, projektu, planów, harmonogramu lub programu wydatków bądź planu finansowania Projektu;
- (c) niezwłocznie poinformuje Bank o:
  - (i) zakupie jakiegokolwiek Nieruchomości lub innych nieruchomości celem ich zabudowania na cele związane z Projektem;
  - (ii) otwarciu jakiegokolwiek Rachunku Bankowego, jednakże nie później niż w przypadku wymogów dla Oferty wypłaty środków (jak określono w Artykule 1.2B), a następnie taki Rachunek Bankowy zostanie potwierdzony w oświadczeniu Kredytobiorcy w formie wskazanej w Załączniku E.1;
  - (iii) Zatrudnieniu Generalnego Wykonawcy i polis ubezpieczeniowych, które Generalny Wykonawca zobowiązany jest dostarczyć na mocy umowy ogólnobudowlanej wraz z informacją, które z tych polis zostaną scedowane na Kredytobiorcę;
  - (iv) wszelkich podjętych działaniach czy protestach bądź sprzeciwie zgłoszonym przez dowolną osobę trzecią, oraz o każdej faktycznej skardze otrzymanej przez Kredytobiorcę oraz o każdym Roszczeniu Środowiskowym, które - zgodnie z najlepszą wiedzą Kredytobiorcy - zostało wniesione, toczy się lub istnieje groźba, że zostanie wniesione przeciwko Kredytobiorcy, dotyczącym kwestii ochrony środowiska lub innych kwestii mających wpływ na Projekt;
  - (v) wszelkich faktach oraz zdarzeniach, znanych Kredytobiorcy, które mogą mieć istotny wpływ (również negatywny) na warunki wykonania lub funkcjonowanie Projektu;
  - (vi) faktycznych zarzutach, skargach czy informacjach odnoszących się do Działań bezprawnych związanych z Kredytem i/lub Projektem;
  - (vii) przypadkach nieprzestrzegania przez siebie obowiązującego Prawa środowiskowego; oraz
  - (viii) zawieszeniu, uchyleniu lub zmianie dowolnej Decyzji środowiskowej,oraz określi działania, jakie należy podjąć w odniesieniu do takich kwestii;
- (d) niezwłocznie poinformuje Bank w odniesieniu do postanowień Artykułu 4.3A(7) w przypadku, gdy Kredyt uruchomiony na potrzeby Przedsięwzięć w ramach Projektu przekroczy kwotę alokacji dokonanych przez Bank w odniesieniu do tych Przedsięwzięć na mocy Zawiadomienia o przydzieleniu środków;

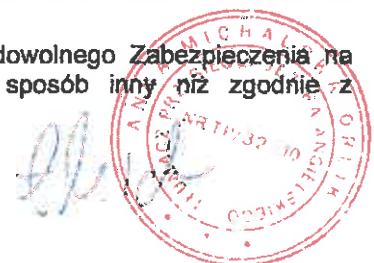


- (e) na jego wniosek dostarczy Bankowi:
  - (i) świadectwo ubezpieczeniowe stanowiące dowód wypełnienia wymogów określonych Artykułem 6.5(c);  
oraz
  - (ii) corocznie, spis obowiązujących polis obejmujących ubezpieczony majątek stanowiący część Projektu, wraz z potwierdzeniem zapłaty bieżących składek ubezpieczeniowych; oraz
  - (iii) Kredytobiorca niezwłocznie powiadomi Bank, gdy realizacja dowolnego z Przedsięwzięć, na które przydzielono środki finansowe, zostanie zawieszona lub Przedsięwzięcie zostanie anulowane;

## 8.2 Informacje dotyczące Kredytobiorcy

Kredytobiorca zobowiązany jest:

- (a) dostarczyć Bankowi:
  - (i) gdy tylko będzie dostępne, a w żadnym razie nie później niż w ciągu 180 (stu osiemdziesięciu) dni po zakończeniu każdego roku obrotowego, swoje zbadane roczne sprawozdanie finansowe, bilans, rachunek zysków i strat oraz raport biegłego rewidenta za dany rok obrotowy wraz z Zaświadczeniem o przestrzeganiu przepisów i wymogów, określonym w Załączniku E.2, podpisane przez dwóch członków zarządu lub w inny sposób zgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi Kredytobiorcą oraz poświadczone przez biegłego rewidenta Kredytobiorcy, potwierdzające, że Kredytobiorca przestrzega zobowiązań finansowych na mocy Artykułu 6.10 wraz z dowodami przestrzegania tych zobowiązań oraz odnośnymi obliczeniami; oraz
  - (ii) jak tylko stanie się publicznie dostępne, a w żadnym przypadku nie później niż w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni po zakończeniu każdego z odpowiednich okresów obrachunkowych, swoje półroczne sprawozdanie finansowe, bilans oraz rachunek zysków i strat za każdą pierwszą połowę każdego roku obrotowego wraz z Zaświadczeniem o przestrzeganiu przepisów i wymogów, zgodnie z postanowieniami Załącznika E.2, podpisane przez dwóch członków zarządu lub w inny sposób zgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi Kredytobiorcą, potwierdzające przestrzeganie przez Kredytobiorcę zobowiązań finansowych na mocy Artykułu 6.10 wraz z dowodami przestrzegania tych zobowiązań oraz odnośnymi obliczeniami; oraz
  - (iii) co jakiś czas, wszelkie takie dalsze informacje na temat własnej ogólnej sytuacji finansowej, jakich Bank może zasadnie wymagać oraz wszelkie takie zaświadczenia o przestrzeganiu zobowiązań zawartych w Artykule 6, jakie Bank może uznać za konieczne; oraz
  - (iv) wszelkie inne informacje lub dokumenty dotyczące zagadnień z badania due diligence Kredytobiorcy, jakich Bank może zasadnie wymagać w rozsądnym okresie czasu; oraz
- (b) niezwłocznie powiadomić Bank:
  - (i) o każdorazowej istotnej zmianie swojego statutu lub struktury własnościowej, oraz o wszelkiej zmianie prawa własności dotyczącej 5% lub więcej swoich udziałów po dniu zawarcia niniejszej Umowy;
  - (ii) o każdym fakcie, który zmusza go do dokonania wcześniejszej spłaty zadłużenia finansowego lub jakiegokolwiek finansowania uzyskanego z Unii Europejskiej;
  - (iii) o każdym zdarzeniu lub decyzji, która stanowi lub może prowadzić do Zdarzenia powodującego wcześniejszą spłatę;
  - (iv) o każdorazowym swoim zamiarze udzielenia dowolnego Zabezpieczenia na swoim majątku na rzecz strony trzeciej w sposób inny niż zgodnie z



- postanowieniami Artykułu 7.2;
- (v) o każdorazowym swoim zamiarze sprzedaży, przeniesienia lub zbycia w dowolny inny sposób składników swojego majątku, co mogłoby spowodować naruszenie postanowień Artykułu 6.6<sup>1</sup>;
  - (vi) o każdorazowym swoim zamiarze wyzbycia się prawa własności do dowolnego istotnego składnika Projektu;
  - (vii) o każdym fakcie bądź zdarzeniu, które może z wysokim prawdopodobieństwem uniemożliwić zasadnicze wypełnienie któregośkolwiek ze zobowiązań Kredytobiorcy na mocy niniejszej Umowy lub na mocy dowolnego z Dokumentów zabezpieczenia;
  - (viii) o każdym Zdarzeniu powodującym niedotrzymanie warunków umowy, niezależnie od tego, czy już nastąpiło, istnieje groźba, że nastąpi lub jest spodziewane;
  - (ix) o wszelkich dochodzeniach dotyczących uczciwości członków Zarządu, Rady Nadzorczej lub dyrektorów Kredytobiorcy;
  - (x) w zakresie dozwolonym przez prawo, o każdym istotnym postępowaniu sądowym, arbitrażowym lub postępowaniu administracyjnym bądź dochodzeniu prowadzonym przeciwko Kredytobiorcy bądź podmiotom go kontrolującym bądź członkom zarządu Kredytobiorcy przez sąd, organy administracyjne lub analogiczne organy publiczne w związku z Działaniami bezprawnymi w odniesieniu do Kredytu lub Projektu;
  - (xi) o wszelkich środkach podjętych przez Kredytobiorcę na mocy Artykułu 6.5(f) niniejszej Umowy; oraz
  - (xii) o wszelkim postępowaniu sądowym, arbitrażu lub postępowaniu administracyjnym bądź dochodzeniu - bieżącym, zagrażającym lub toczącym się - które mogłoby (gdyby zostało rozstrzygnięte na niekorzyść) spowodować istotną niekorzystną zmianę.

### 8.3 Wizyty składane przez Bank

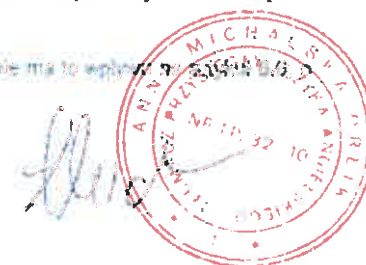
Kredytobiorca umożliwi Bankowi oraz właściwym instytucjom UE, takim jak Europejski Trybunał Obrachunkowy, Komisja, Europejskiego Urzędu ds. Zwalczenia Nadużyć Finansowych (jeżeli będzie to wymagane na mocy bezwzględnie obowiązujących postanowień prawa UE lub na mocy postanowień Rozporządzenia EFIS), jak również osobom przez nich wyznaczonym:

- (a) odbywanie wizyt na placach robót, miejscach montażu oraz dokonywanie oględzin robót realizowanych w ramach Projektu,
- (b) odbywanie rozmów z przedstawicielami Kredytobiorcy oraz nie będzie utrudniał kontaktów z żadnymi osobami, które są zaangażowane w realizację Projektu lub których on dotyczy; oraz
- (c) przeprowadzanie wszelkich takich kontroli w terenie, jakie uznają oni za potrzebne, oraz zapoznanie się z księgami i dokumentacją Kredytobiorcy związaną z realizacją Projektu, umożliwiając sporządzanie kopii odnośnych dokumentów w zakresie dozwolonym przez prawo.

Kredytobiorca zapewni Bankowi bądź zadba o to, aby Bank uzyskał wszelką niezbędną pomoc w celach, o których mowa w niniejszym Artykule.

W przypadku faktycznego domniemania, skargi lub informacji odnoszących się do Działań bezprawnych w związku z Kredytem i/lub z Projektem Kredytobiorca skonsultuje z Bankiem (działając w dobrej wierze) podjęcie ewentualnych odpowiednich działań. W szczególności, jeżeli zostanie udowodnione, że strona trzecia dopuściła się Działań bezprawnych w związku

<sup>1</sup> Zgodnie z artykułem 6.6, zbycie Nieruchomości w Lesznie jest wyraźnie dozwolone w tym miejscu, w którym mowa





z Kredytem i/lub Projektem wskutek czego środki uzyskane w ramach Kredytu lub finansowania w ramach EFIS zostały wykorzystane niezgodnie z przeznaczeniem, Bank może – bez uszczerbku dla innych postanowień niniejszej Umowy – poinformować Kredytobiorcę czy, jego zdaniem, Kredytobiorca powinien podjąć odpowiednie środki mające na celu dochodzenie odszkodowania od takiej strony trzeciej. W takim przypadku Kredytobiorca winien wziąć pod uwagę (w dobrej wierze) opinię Banku i na bieżąco informować Bank. Kredytobiorca przyjmuje do wiadomości, że Bank może być zobowiązany do przekazania informacji dotyczących Kredytobiorcy i Projektu właściwej instytucji lub organowi Unii Europejskiej zgodnie z odnośnymi bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa Unii Europejskiej.

#### 8.4 Ujawnianie i publikowanie informacji

Kredytobiorca przyjmuje do wiadomości, że:

- (a) Bank może być zobowiązany do przekazania informacji dotyczących Kredytobiorcy i Projektu właściwej instytucji lub organowi Unii Europejskiej zgodnie z odnośnymi bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa Unii Europejskiej lub na mocy Rozporządzenia EFIS; oraz
- (b) Bank może publikować na swojej stronie internetowej lub wydawać komunikaty prasowe zawierające informacje odnoszące się do finansowania udzielanego na mocy niniejszej Umowy ze wsparciem EFIS, podając nazwę i siedzibę Kredytobiorcy, cel finansowania oraz rodzaj i kwotę finansowania otrzymanego na mocy niniejszej Umowy.

### ARTYKUŁ 9

#### Opłaty i wydatki

##### 9.1 Podatki, cło i opłaty

Kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty wszystkich należnych Podatków, opłat celnych, opłat i innych obciążeń, niezależnie od ich natury, w tym opłat skarbowych i rejestracyjnych, wynikających z zawarcia lub realizacji niniejszej Umowy, Dokumentów zabezpieczenia bądź innych odnośnych dokumentów, oraz do ustanowienia, wzmocnienia, rejestracji lub realizacji każdego rodzaju Zabezpieczenia Kredytu w stosownym zakresie.

Kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty całości kwoty kapitału, odsetek, prowizji i pozostałych kwot należnych na mocy niniejszej Umowy, w kwocie brutto, bez potrącenia jakichkolwiek obciążeń wymaganych w danym kraju lub lokalnie; z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdyby Kredytobiorca został zobowiązany do dokonania potrącenia z tego tytułu, to wysokość zobowiązania na rzecz Banku zostanie powiększona do kwoty brutto, tak aby po potrąceniu Bank otrzymał kwotę netto, która będzie równa kwocie mu należnej.

##### 9.2 Pozostałe opłaty

Kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty wszelkich opłat oraz poniesienia wszelkich kosztów, w tym honorariów z tytułu usług profesjonalnych, obsługi bankowej i kosztów związanych z kursem wymiany, w związku z przygotowaniem, zawarciem, realizacją i rozwiązaniem niniejszej Umowy, Dokumentów zabezpieczenia bądź dowolnego związanego z nimi dokumentu, ich nowelizacji, uzupełnień bądź zrzeczeniem się (praw) w zakresie postanowień niniejszej Umowy, Dokumentów zabezpieczenia bądź dowolnego związanego z nimi dokumentu, a także w związku ze zmianą, ustanowieniem, utrzymywaniem i realizacją dowolnego zabezpieczenia Kredytu.

##### 9.3 Zwiększone koszty, zabezpieczenie i potrącanie wzajemnych roszczeń

- (a) Kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Banku wszelkich kwot i kosztów poniesionych przez Bank w związku z wprowadzeniem nowych przepisów prawa lub regulacji lub zmianą dotychczasowych przepisów (w zakresie interpretacji, administrowania lub stosowania), bądź w związku z przestrzeganiem dowolnego prawa lub regulacji, które zostaną wprowadzone po dniu podpisania niniejszej





Umowy, w związku z którymi (lub wskutek których) (i) Bank będzie zobowiązany do poniesienia dodatkowych kosztów w związku z finansowaniem lub wykonywaniem swoich obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie, lub (ii) dojdzie do obniżenia poziomu lub zniesienia kwot należnych Bankowi na podstawie niniejszej Umowy lub dochodu finansowego wynikającego z przyznania Kredytobiorcy Kredytowania lub udzielenia Kredytu przez Bank.

- (b) Bez uszczerbku dla wszelkich pozostałych praw Banku, przysługujących mu na mocy niniejszej Umowy, lub na mocy obowiązującego prawa, Kredytobiorca jest zobowiązany do zapewnienia Bankowi ochrony oraz winien on zabezpieczyć Bank przed jakimikolwiek stratami, jakie mogłyby powstać w wyniku płatności lub częściowego zwolnienia zabezpieczenia dokonanych w sposób inny niż wyraźnie określono to w niniejszej Umowie.
- (c) Bank może dokonać potrącenia wymagalnego zobowiązania, przysługującego mu na podstawie niniejszej Umowy od Kredytobiorcy (w zakresie w jakim zobowiązanie takie jest faktycznie należne Bankowi) z dowolnym zobowiązaniem (wymagalnym lub nie) przysługującym Kredytobiorcy od Banku, niezależnie od miejsca zapłaty, oddziału księgującego lub waluty każdego ze zobowiązań. W przypadku, gdy zobowiązania są w różnych walutach, Bank może dokonać przeliczenia któregośkolwiek zobowiązania według rynkowego kursu wymiany stosowanego w trakcie prowadzenia normalnej działalności w celu dokonania potrącenia. W przypadku, gdy którekolwiek ze zobowiązań jest nieoznaczone lub niepotwierdzone, Bank może dokonać potrącenia kwoty, która według jego szacunków przeprowadzonych w dobrej wierze, stanowi kwotę takiego zobowiązania.

## **ARTYKUŁ 10**

### **Niedotrzymanie warunków Umowy**

#### **10.1 Prawo żądania spłaty**

Kredytobiorca jest zobowiązany do bezzwłocznej spłaty całości lub części Kredytu (zgodnie z żądaniem Banku) wraz z narosłymi odsetkami oraz pozostałymi kwotami narosłymi lub pozostającymi do zapłaty na podstawie niniejszej Umowy, po otrzymaniu pisemnego żądania Banku w tej sprawie, zgodnie z następującymi postanowieniami.

#### **10.1A Żądanie natychmiastowej spłaty**

Bank ma prawo zażądać natychmiastowej spłaty:

- (a) w przypadku, gdy Kredytobiorca nie spłaci w terminie jakiegokolwiek kwoty należnej na mocy niniejszej Umowy w miejscu i w walucie, w jakiej przypada ona do zapłaty, chyba że (i) brak zapłaty wynika z błędu administracyjnego lub technicznego lub spowodowane jest przez Zakłócenie oraz (ii) zapłata zostanie dokonana w ciągu 3 (trzech) Dni roboczych licząc od terminu płatności;
- (b) w przypadku gdy informacje lub dokumenty przekazane Bankowi przez Kredytobiorcę lub w jego imieniu, lub oświadczenia, zapewnienia bądź deklaracje złożone lub uznawane za złożone przez Kredytobiorcę w niniejszej Umowie lub w związku z negocjacjami czy realizacją niniejszej Umowy będą lub okażą się nieprawidłowe, niekompletne lub wprowadzające w błąd w istotnym zakresie;
- (c) jeśli, w wyniku naruszenia przez Kredytobiorcę warunków jakiegokolwiek kredytu lub zobowiązania wynikającego z jakiegokolwiek transakcji finansowej przekraczającej 50,000.00 EUR, innego niż Kredyt,
  - (i) Kredytobiorca zostanie zobowiązany, może zostać zobowiązany lub, po upływie odpowiedniego przewidzianego umową okresu karencji, będzie zobowiązany lub będzie mógł zostać zobowiązany do wcześniejszej spłaty, zwolnienia zabezpieczenia, zamknięcia lub przedterminowego rozwiązania takiego kredytu lub zobowiązania; lub
  - (ii) dojdzie do anulowania lub zawieszenia zobowiązania finansowego w



odniesieniu do takiego innego kredytu lub zobowiązania;

- (d) w przypadku, gdy Kredytobiorca nie będzie w stanie spłacać swoich zobowiązań w terminie, zawiesi on spłatę swoich zobowiązań lub zawrze bądź będzie starał się zawrzeć porozumienie układowe ze swoimi wierzycielami;
- (e) w przypadku, gdy wszczęte zostanie postępowanie korporacyjne, postępowanie prawne lub podejmowane będą inne procedury lub działania w związku z zawieszeniem płatności, odroczeniem spłaty dowolnego zadłużenia, likwidacją, administrowaniem lub restrukturyzacją (na mocy dobrowolnych uzgodnień lub w inny sposób), w tym, między innymi, gdy ogłoszona zostanie upadłość, ustanowiony zostanie zarząd komisaryczny, nastąpi zawieszenie płatności, dojdzie do uzgodnień z wierzycielami oraz prowadzone będzie sądowe postępowanie likwidacyjne bądź gdy podjęte zostanie dowolne analogiczne postępowanie bądź działanie w dowolnej jurysdykcji bądź wydane zostanie orzeczenie lub podjęta zostanie ważna uchwała mająca na celu likwidację Kredytobiorcy, lub jeżeli Kredytobiorca podejmie działania mające na celu istotne obniżenie swojego kapitału (z wyjątkiem dopuszczalnego zwrotu dopłat do kapitału jak określono w Artykule 4.3.A(2)), ogłoszona zostanie jego niewypłacalność bądź gdy zaprzestanie (lub podejmie decyzję o zaprzestaniu) prowadzenia swojej działalności w całości lub w zasadniczej części;
- (f) jeśli jakkolwiek część działalności lub aktywów Kredytobiorcy bądź jakkolwiek majątek stanowiący element składowy Projektu zostanie przejęty przez wierzyciela hipotecznego lub jeżeli sąd właściwy bądź właściwy organ administracyjny bądź inna osoba wyznaczy syndyka masy upadłościowej, likwidatora, zarządcę, kuratora sądowego lub podobnego urzędnika w odniesieniu do dowolnej części działalności lub aktywów Kredytobiorcy lub dowolnego majątku stanowiącego element składowy Projektu, chyba że takie okoliczności są możliwe do naprawienia lub zostaną naprawione w ciągu 5 Dni Roboczych;
- (g) jeśli Kredytobiorca nie wykona któregośkolwiek ze swoich zobowiązań dotyczących jakiegokolwiek innego kredytu przyznanego przez Bank lub instrumentu finansowego zawartego z Bankiem;
- (h) jeśli Kredytobiorca nie wypełni jakiegokolwiek istotnego zobowiązania związanego z jakimkolwiek innym kredytem przyznanym mu z zasobów Banku lub Unii Europejskiej;
- (i) w przypadku, gdy nastąpi zajęcie sądowe lub przeprowadzone zostaną inne czynności komorniczo-sądowe w odniesieniu do majątku Kredytobiorcy, lub w odniesieniu do dowolnego majątku stanowiącego element składowy Projektu i sytuacja ta utrzymać się będzie przez 14 (czternaście) dni;
- (j) w przypadku wystąpienia Istotnej niekorzystnej zmiany – w porównaniu z sytuacją Kredytobiorcy w dniu podpisania niniejszej Umowy; lub
- (k) jeśli wykonanie przez Kredytobiorcę któregośkolwiek ze zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy lub z dowolnego z Dokumentów zabezpieczenia będzie lub stanie się niezgodne z prawem bądź gdy niniejsza Umowa lub którykolwiek z Dokumentów zabezpieczenia straci moc obowiązywania zgodnie z zawartymi w nim warunkami, lub jeśli Kredytobiorca uzna, że niniejsza Umowa lub którykolwiek z Dokumentów zabezpieczenia jest nieskuteczna/y zgodnie z jej/jego postanowieniami;

#### 10.1.B Żądanie po powiadomieniu o konieczności naprawy szkody

Bank może wysunąć także takie żądanie:

- (a) w przypadku, gdy Kredytobiorca nie wykona któregośkolwiek ze swoich obowiązków przewidzianych w niniejszej Umowie, które nie stanowią obowiązku wymienionego w Artykule 10.1.A; lub
- (b) w przypadku istotnej zmiany dowolnego faktu dotyczącego Kredytobiorcy lub Projektu wymienionego w Preambule oraz nienaprawienia tej sytuacji, lub w przypadku, gdy taka zmiana ma niekorzystny wpływ na interes Banku jako podmiotu udzielającego finansowania na rzecz Kredytobiorcy lub ma niekorzystny wpływ na wdrożenie lub funkcjonowanie Projektu,



chyba, że brak zgodności z prawem lub okoliczności dające podstawę do stwierdzenia niezgodności z prawem można naprawić i zostaną one naprawione w sensownym terminie, określonym w zawiadomieniu dostarczonym Kredytobiorcy przez Bank.

**10.2 Pozostałe uprawnienia przewidziane prawem**

Artykuł 10.1 nie powoduje ograniczenia żadnych innych praw przysługujących Bankowi z mocy prawa do żądania wcześniejszej spłaty Kredytu.

**10.3 Prowizja**

**10.3A Transze o stałym oprocentowaniu**

W razie żądania dotyczącego dowolnej Transzy o stałym oprocentowaniu na podstawie Artykułu 10.1, Kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Banku kwoty w żądanej wysokości wraz z Prowizją za wcześniejszą spłatę od kwoty kapitału, która ma zostać spłacona przedterminowo. Prowizja za wcześniejszą spłatę jest naliczana od dnia płatności określonego przez Bank w żądaniu zapłaty i zostanie obliczona przy założeniu, że wcześniejsza spłata zostanie wykonana w tym właśnie dniu.

**10.3B Transze o zmiennym oprocentowaniu**

W razie żądania na podstawie Artykułu 10.1 dotyczącego Transzy o zmiennym oprocentowaniu, Kredytobiorca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Banku żądanej kwoty wraz z sumą równą aktualnej wartości wynoszącej 0,15% (piętnaście punktów bazowych) rocznie, obliczoną i narosłą od kwoty kapitału, która ma zostać spłacona wcześniej, w ten sam sposób w jaki obliczonoby i naliczono wysokość odsetek, gdyby kwota ta pozostała do zapłaty zgodnie z pierwotnym harmonogramem amortyzacji Transzy, do Dnia weryfikacji /konwersji oprocentowania, gdyby nastąpił, lub do Dnia zapadalności.

Wartość ta zostanie obliczona według stopy dyskontowej odpowiadającej Wskaźnikowi przesunięcia środków (*ang. Redeployment Rate*), mającemu zastosowanie w każdym właściwym Terminie płatności.

**10.3C Postanowienia ogólne**

Kwoty przypadające do zapłaty przez Kredytobiorcę na podstawie niniejszego Artykułu 10.3 stają się wymagalne w dniu wcześniejszej spłaty określonej w żądaniu Banku.

**10.4 Brak zrzeczenia się praw**

Niewykonanie, opóźnione wykonanie lub jednorazowe bądź częściowe wykonanie przez Bank któregośkolwiek z przysługujących mu praw i środków prawnych na podstawie niniejszej Umowy nie stanowi zrzeczenia się takiego prawa lub środka prawnego. Prawa i środki prawne określone w niniejszej Umowie przysługują łącznie i nie wykluczają żadnych praw lub środków prawnych wynikających z przepisów prawa.

**ARTYKUŁ 11**

**Prawo właściwe i jurysdykcja, postanowienia różne**

**11.1 Prawo właściwe**

Niniejsza Umowa oraz wszelkie zobowiązania pozaumowne z nią związane lub z niej wynikające podlegają prawu Luksemburga.

**11.2 Jurysdykcja**

- (a) Sądy Miasta Luksemburg posiadają wyłączną jurysdykcję w zakresie rozstrzygania wszelkich sporów wynikających lub związanych z niniejszą Umową (w tym sporów dotyczących faktu istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy bądź konsekwencji jej nieważności) bądź dotyczących wszelkich zobowiązań pozaumownych wynikających lub związanych z niniejszą Umową.



- (b) Strony niniejszym postanawiają, że sądy Miasta Luksemburg są najbardziej odpowiednimi i najbardziej właściwymi sądami na potrzeby rozstrzygnięcia wszelkich sporów między nimi oraz, że – w związku z powyższym – nie będą z tym polemizować.
- (c) Artykuł 11.2 jest wyłącznie z korzyścią dla Banku. W konsekwencji oraz niezależnie od postanowień Artykułu 11.2(a), nie uniemożliwia on Bankowi wszczęcia postępowania odnoszącego się do sporu (w tym sporu dotyczącego faktu istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy lub dowolnego pozaumownego zobowiązania wynikającego lub związanego z niniejszą Umową) w dowolnych sądach innej jurysdykcji. W zakresie dozwolonym przez prawo, Bank może podjąć równoczesne postępowania w dowolnej liczbie jurysdykcji.

**11.3 Miejsce realizacji**

O ile w sposób konkretny nie zostanie to ustalone przez Bank w formie pisemnej, miejscem realizacji niniejszej Umowy będzie siedziba Banku.

**11.4 Potwierdzenie kwot należnych**

W przypadku dowolnej sprawy sądowej wynikającej z niniejszej Umowy zaświadczenie Banku co do kwoty bądź stawki należnej Bankowi na mocy niniejszej Umowy stanowić będzie – o ile nie wystąpi w nim oczywisty błąd – dowód *prima facie* w odniesieniu do takiej kwoty czy stawki.

**11.5 Całość Umowy**

Niniejsza Umowa stanowi całość porozumienia pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą w odniesieniu do przyznania Kredytowania na mocy jej postanowień oraz zastępuje wszelkie uprzednie porozumienia, czy to zawarte w sposób wyraźny czy domniemane, dotyczące tej samej sprawy.

**11.6 Nieważność**

Jeżeli w jakimkolwiek momencie którykolwiek z warunków niniejszej Umowy okaże się lub stanie się niezgodny z prawem, nieważny lub niemożliwy do wyegzekwowania pod jakimkolwiek względem, lub niniejsza Umowa okaże się lub stanie się nieważna pod jakimkolwiek względem na podstawie prawa dowolnej jurysdykcji, taka nieważność, niezgodność z prawem, niewykonalność lub nieskuteczność nie wpłynie na:

- (a) zgodność z prawem, ważność i wykonalność (w tej jurysdykcji) żadnego innego postanowienia niniejszej Umowy ani na skuteczność niniejszej Umowy pod dowolnym innym względem w tej jurysdykcji; lub
- (b) zgodność z prawem, ważność lub wykonalność tego lub innego postanowienia niniejszej Umowy w innych jurysdykcjach ani na skuteczność niniejszej Umowy na podstawie przepisów obowiązujących w takich innych jurysdykcjach.

**11.7 Zmiany**

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formie pisemnej, przy czym winny być one podpisane przez strony niniejszej Umowy.

**11.8 Egzemplarze**

Niniejsza Umowa może być sporządzona w dowolnej liczbie egzemplarzy, przy czym wszystkie one stanowią jeden i ten sam akt prawny. Każdy egzemplarz stanowi oryginał, przy czym wszystkie egzemplarze łącznie stanowią jeden i ten sam akt prawny.

**ARTYKUŁ 12**

**Postanowienia końcowe**



### 12.1 Powiadomienia stron

Zawiadomienia i innego rodzaju informacje przekazywane na mocy niniejszej Umowy do którejkolwiek ze stron Umowy winny być dostarczane na adres lub numer faksu podany poniżej, lub na taki inny adres lub numer faksu, o jakim strona wcześniej powiadomi drugą stronę w formie pisemnej:

Dla Banku	Do wiadomości: OPS 100 boulevard Konrad Adenauer L-2950 Luxembourg Fax : +352 4379 6749
Dla Kredytobiorcy	Do wiadomości: Zarząd Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Spółeczności Sp. z o.o. ul. Konfederacka 4 60-281 Poznań Fax: +48 618 508 300 e-mail: sekretariat@ptbs.pl

### 12.2 Forma powiadomień

Wszelkie powiadomienia bądź innego rodzaju informacje przekazywane na mocy niniejszej Umowy muszą być sporządzone w formie pisemnej.

Zawiadomienia i inna korespondencja, dla których w niniejszej Umowie ustalono konkretne terminy lub które same ustanawiają terminy wiążące dla adresata muszą być dostarczone osobiście, listem poleconym, lub e-mailem. Takie zawiadomienia i komunikaty uznane zostaną za otrzymane przez drugą stronę w dniu ich dostarczenia w przypadku doręczenia osobistego lub listu poleconego lub w dniu wystania e-maila w związku z wiadomością e-mail przesyłaną przez Bank do Kredytobiorcy lub po otrzymaniu potwierdzenia e-mailem zwrotnym przez należycie uprawnionego pracownika Banku, że wiadomość została otrzymana w czytelnej formie, w przypadku e-maila przesyłanego przez Kredytobiorcę do Banku.

Pozostałe zawiadomienia i komunikaty można przekazywać osobiście, listem poleconym, lub e-mailem.

Bez wpływu na ważność zawiadomienia dostarczonego e-mailem zgodnie z powyższymi postanowieniami, kopia każdego zawiadomienia dostarczonego e-mailem winna zostać również przesłana listownie do odnośnej strony najpóźniej następnego kolejnego Dnia roboczego.

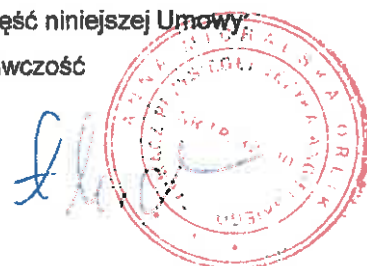
Zawiadomienia sporządzone przez Kredytobiorcę na mocy dowolnego postanowienia niniejszej Umowy winny być – w przypadku, gdy Bank tego wymaga – dostarczone Bankowi wraz z dokumentami potwierdzającymi upoważnienie osoby lub osób je podpisujących do podpisania takiego zawiadomienia w imieniu Kredytobiorcy, wraz z uwierzytelnionym wzorem podpisu takiej osoby / takich osób.

### 12.3 Preambuła, Załączniki i Aneksy

Preambuła oraz następujące Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy

Załącznik A

Specyfikacja Projektu i sprawozdawczość





Załącznik B	Definicje EURIBOR i WIBOR
Załącznik C	Formularze dla Kredytobiorcy
Załącznik D	Weryfikacja i konwersja oprocentowania
Załącznik E	Zaświadczenia, jakie musi przedłożyć Kredytobiorca
Załącznik F	Wzór zgody banku na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu

Do Umowy załączono również następujące aneksy/:

Aneks I	Uchwała Zarządu, Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Wspólników Kredytobiorcy i upoważnienie osoby składającej podpis
Aneks II	Upoważnienie do zaciągania zobowiązań w imieniu spółki
Aneks III	Lista zabezpieczeń

**W DOWÓD POWYŻSZEGO**, strony niniejszej Umowy zawarły niniejszą Umową poprzez sporządzenie jej w 3 (trzech) oryginałach w języku angielskim

W Poznaniu, dnia ... grudnia 2016

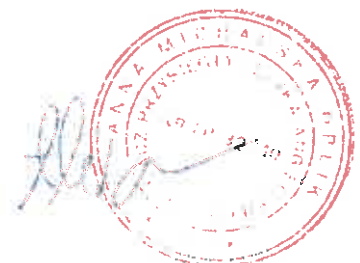
W Luksemburgu, dnia ... grudnia 2016

Podpisano w imieniu  
EUROPEJSKIEGO BANKU  
INWESTYCYJNEGO

Hanna Kaczewska

Podpisano w imieniu  
Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa  
Społecznego Sp. z o.o.

Rafał Rybicki



## Specyfikacja projektu i sprawozdawczość

### A.1 Opis Techniczny (Artykuł 6.2)

#### **A.1.1. Cel, lokalizacja**

Proponowany Kredyt Ramowy (*ang. Framework Loan*) dotyczy finansowania budowy około 1.300 mieszkań dostępnych cenowo wraz z niezbędną infrastrukturą. Projekt realizowany będzie w kilku lokalizacjach w mieście Poznań, przy czym najbardziej prawdopodobne lokalizacje znajdują się na osiedlach Strzeszyn i Naramowice.

Kredytobiorcą jest Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (PTBS)

#### **A.1.2 Opis**

Projekt obejmuje budowę: a) około 1.300 lokali mieszkalnych (mieszkania dostępnych cenowo z opcją wykupu na określonych warunkach); b) komercyjnych lokali użytkowych/społecznych lokali użytkowych (znajdujących się głównie na parterze budynków wielorodzinnych); c) niezbędnej infrastruktury technicznej (w tym instalacja wodociągowa, system kanalizacji sanitarnej oraz miejski system drogowy) a także pozostałej infrastruktury towarzyszącej (w tym hale garażowe i naziemne miejsca parkingowe); d) dodatkowej infrastruktury na potrzeby działalności sportowej, rekreacyjnej oraz edukacyjnej w celu prawidłowego funkcjonowania osiedla (place zabaw, itp.).

Projekt dotyczy głównie małych Przedsięwzięć (o wartości poniżej 25 mln Euro).

#### **A.1.3 Kalendarz**

Cały Projekt zostanie fizycznie ukończony do końca roku 2021.

#### **A.1.4 Postanowienia ogólne**

- Bank zasadniczo przyznaje swoje środki wyłącznie na Przedsięwzięcia spełniające wymogi kwalifikowalności, które są uzasadnione z ekonomicznego, technicznego i finansowego punktu widzenia oraz bezpieczne dla środowiska naturalnego. Wszystkie Przedsięwzięcia muszą być zgodne z przepisami UE dotyczącymi ochrony środowiska, zamówień publicznych oraz pomocy publicznej, jak również z zasadami i normami określonymi w Polityce Środowiskowej Banku (*ang. Environmental Policy Statement*<sup>1</sup>).
- Kwota Kredytu dla wszystkich finansowanych Przedsięwzięć nie może przekroczyć 50% kosztów inwestycyjnych Projektu oraz 100% kosztów kwalifikowanych inwestycji.
- Koszty inwestycyjne Projektu obejmują (między innymi) grunt, dokumentację i projekty, roboty budowlane, sprzęt i instalacje, podatek VAT niepodlegający odliczeniu, awaryjne rozwiązania techniczne i nieprzewidziany wzrost cen [tzw. rezerwa inwestycyjna].
- Zgodnie z zasadami obowiązującymi w Banku, następujące koszty nie są traktowane jako koszty kwalifikowane: VAT oraz inne podatki i opłaty, nabycie gruntu, zakup budynków, koszty eksploatacji, napraw i inne koszty operacyjne, zakup używanych aktywów, oprocentowanie kapitału podczas budowy (koszt odsetek), zakup licencji w celu korzystania z zasobów publicznych niewytworzonych we własnym zakresie (np. pozwolenia telekomunikacyjne), koszt patentów, marek i znaków towarowych. Czysto finansowe transakcje również należą do kosztów niekwalifikowanych.
- Bank sprawdzi, czy [Projekt] kwalifikuje się do uzyskania finansowania na etapie przydzielania środków na podstawie powyższej listy oraz standardowych kryteriów kwalifikowalności, obowiązujących w Banku.



- Bank zastrzega sobie prawo do weryfikowania procedur przyznawania środków w miarę postępów Projektu.

#### A.1.5 Procedury przyznawania środków

Kredyt zostanie przydzielony przez Bank dla Przedsięwzięć spełniających kryteria kwalifikowalności, na potrzeby branż wymienionych w Opisie Technicznym, przy czym procedury dostosowywane będą w zależności od wielkości Przedsięwzięcia zgodnie z obowiązującymi procedurami dotyczącymi kredytów ramowych:

- a) Przedsięwzięcia spełniające kryteria kwalifikowalności, których koszt inwestycyjny wynosi poniżej 25 mln euro są wybierane przez Kredytobiorcę. Wybór ten podlega potwierdzeniu *ex post* w zakresie spełniania kryteriów kwalifikowalności, które dokonywane jest przez służby Banku. Kredytobiorca musi przedłożyć Wniosek o przyznanie środków w formie wymaganej przez Bank (określoną w A.1.6).
- b) Przedsięwzięcia spełniające kryteria kwalifikowalności, których koszt wynosi pomiędzy 25 mln euro i 50 mln euro są przedkładane Bankowi *ex-ante* w celu ich akceptacji przed przyznaniem finansowania, z wykorzystaniem wzoru podanego w A.1.7 lub studium wykonalności. Bank zachowuje prawo do żądania dodatkowych informacji; częściowa lub dogłębna ocena Przedsięwzięcia podjęta zostanie, o ile uznana zostanie za konieczną.
- c) Przedsięwzięcia spełniające kryteria kwalifikowalności, których koszt przekracza 50 mln euro nie wchodzą w zakres działań naszego Banku.
- d) Wraz z Wnioskiem o przyznanie środków Kredytobiorca powinien przedłożyć następującą dokumentację, potwierdzającą spełnianie wymogów ochrony środowiska przez odnośne Przedsięwzięcia:

#### Przestrzeganie dyrektywy OOS nr 2011/92/UE:

- W odniesieniu do Przedsięwzięć, w przypadku których wymagane jest dokonanie OOS (oceny oddziaływania na środowisko) (Aneks II lub Aneks I Dyrektywy OOS): kopia Decyzji środowiskowej (ych) (lub równoważnych dokumentów) oraz Oceny oddziaływania na środowisko (OOS) wraz ze zwięzłym opisem podjętych środków w zakresie ochrony środowiska (zmniejszających, rekompensujących niekorzystny wpływ, itp.). Ponadto proszę dostarczyć kopię odnośnego podsumowania w języku niespecjalistycznym (NTS) bądź link do jego wersji dostępnej publicznie na stronie internetowej właściwej instytucji publicznej.

#### Przestrzeganie dyrektywy siedliskowej i dyrektywy ptasiej UE (92/43/EWG i 79/409/EWG)

- W odniesieniu do Przedsięwzięć, które mają potencjalny lub prawdopodobny istotny wpływ na dowolny Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (*ang. Site of Community Importance [SCI]*) (np. Natura 2000, itp.), dla których dyrektywa siedliskowa i dyrektywa ptasia UE przewidują ocenę wstępną lokalizacji (*screening*): Formularz A lub jego odpowiednik podpisany przez właściwy organ odpowiedzialny za monitorowanie obszarów Natura 2000. Deklaracja ta winna potwierdzać, że została przeprowadzona obowiązkowa ocena (o ile była konieczna) wymagana na mocy dyrektywy siedliskowej i dyrektywy ptasiej UE, że Przedsięwzięcie nie wywiera istotnego wpływu na żaden obszar chroniony oraz że zdefiniowano odpowiednie środki łagodzące ewentualny negatywny wpływ.
- W odniesieniu do Przedsięwzięć, które mają istotny wpływ, potencjalny lub prawdopodobny, na dowolny obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (SCI), dla których wymagana jest obowiązkowa ocena na mocy Artykułu 6(4) Dyrektywy siedliskowej: Formularz B lub jego odpowiednik - podpisany przez właściwy organ odpowiedzialny za monitorowanie obszarów Natura 2000, wraz z uzasadnieniem dla występowania nadrzędnego interesu publicznego oraz opinią Komisji Europejskiej, o ile dotyczy.



- e) W odniesieniu do Przedsięwzięć, których dotyczy Aneks II Dyrektywy OOS i które nie wymagają OOS: Kredytobiorca zobowiązany jest zagwarantować, że odpowiedni organ odpowiedzialny za ochronę środowiska przeprowadził procedurę wstępnej oceny lokalizacji (*screening*) biorąc pod uwagę kryteria wymienione w Aneksie III dyrektywy OOS UE. Decyzja w zakresie wstępnej oceny lokalizacji (*screening*) może być wspólna dla kilku Przedsięwzięć. Bank może zażądać przedłożenia kopii takiej decyzji.
- f) Kredytobiorca zobowiązany jest przechowywać i aktualizować odnośne dokumenty, w tym dokumenty potwierdzające przestrzeganie przepisów w zakresie ochrony środowiska. W przypadku, gdyby Bank zażądał takiej dokumentacji w odniesieniu do któregośkolwiek z przedsięwzięć objętych niniejszym projektem, Kredytobiorca zobowiązany będzie niezwłocznie dostarczyć wszystkie takie dokumenty.

#### **A.1.6 Kwalifikowalność**

##### **Rozwój obszarów miejskich powiązany z rozwojem budownictwa społecznego**

Wszelkie Przedsięwzięcia dotyczące konkretnego obszaru miejskiego muszą być zgodne z zasadami zintegrowanego planowania rozwoju, być na rozsądnym poziomie kosztowym oraz być samodzielne (nie mogą być elementem składowym większego przedsięwzięcia), a jednocześnie muszą być komplementarne w odniesieniu do globalnych działań na rzecz rozwoju miasta.







**A.1.8. Karta Projektu**

**KARTA PROJEKTU**  
(dla Przedsięwzięć, których koszt całkowity mieści się w przedziale 25 mln – 50 mln euro)

**MIESZKANIA DOSTĘPNE CENOWO W POZNANIU (2015-0552)**

*W miejsce tej karty projektu można posłużyć dowolnym dokumentem wewnętrznym (np. wnioskiem złożonym przez beneficjenta) zawierającym te same informacje.*

<p><u>Nazwa Przedsięwzięcia</u></p> <p><u>Nr referencyjny Przedsięwzięcia</u></p> <p><u>Instytucja wykonawcza:</u></p> <p><u>Lokalizacja:</u></p> <p><u>Branża:</u></p> <p><u>Rodzaj:</u> nowy projekt/ rozbudowa/ rewitalizacja</p>	<p><u>Osoba kontaktowa:</u></p> <p><u>Dane kontaktowe (e-mail, nr telefonu)</u></p> <p><u>Data:</u></p> <p><u>Podpis:</u></p>
---	--

**1. Przedsięwzięcie**

**1.1 Informacje wprowadzające**

**1.2 Przyczyny realizacji Projektu oraz jego podstawowe cele**

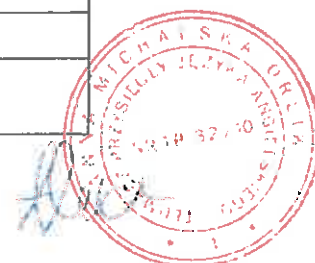
(Proszę odnieść się do planów strategicznych, w których jest mowa o realizacji Projektu)

**1.3 Opis techniczny Projektu, z uwzględnieniem podstawowych aspektów i możliwości**

**1.4 Podmiot(y) odpowiedzialne za kształt, realizację i nadzór Projektu**

**1.5 Koszt inwestycyjny (ogółem)**

Pozycja	PLN
Wstępna dokumentacja, studium wykonalności, itp.	
Nabycie gruntu	
Roboty przygotowawcze (roboty wyburzeniowe, odkazanie terenu skażonego, itp.)	



Roboty budowlane – mieszkania dostępne cenowo	
Roboty budowlane – komercyjne lokale użytkowe (o ile dotyczy)	
Roboty budowlane – powiązana infrastruktura (drogi, itp.) (o ile dotyczy)	
Koszty zarządzania i nadzoru	
VAT niepodlegający odliczeniu	
Oprocentowanie kapitału podczas budowy (koszt odsetek)	
<b>KOSZT CAŁKOWITY</b>	

#### 1.5.1 Plan finansowy i wnioskowana kwota

Źródła finansowania	w PLN
PTBS	
Wkład własny najemców	
Inne (miasto, itp.)	
<b>Razem</b>	
z czego kwota wnioskowana w ramach Kredytu z Banku	

#### 1.6 Przewidywany harmonogram wydatków (w PLN)

rok	przed 2016	2016	...	2021	Razem
PLN					

#### 1.7 Przewidywany okres trwałości technicznej/ ekonomicznej (w latach)

#### 1.8 Okres realizacji (daty: miesiąc, rok)

- a) Rozpoczęcie:  
b) Zakończenie (przewidywane i faktyczne):

#### 1.9 Upoważnienie wymagane w celu realizacji/ eksploatacji Projektu

Proszę podać nazwę/nazwy urzędu/urzędów wystawiających odnośne zezwolenia oraz informację, czy upoważnienia zostały wydane czy też nie. Jeżeli zezwolenia nie zostały wydane, proszę podać spodziewany termin [ich wydania].

#### 1.10 Wpływ inwestycji na liczbę miejsc pracy

Liczba miejsc pracy, jaka zostanie utworzona, utrzymana lub utracona wskutek realizacji Projektu

a) w trakcie budowy:	
b) po okresie budowy (eksploatacja i utrzymanie) – utrzymanych:	

#### 1.11 Wskaźniki fizyczne

Proszę podać (określić ilościowo) planowy efekt/ wynik Projektu.



Nazwa i definicja wskaźnika	Wartość wyjściowa (rok)	Wartość docelowa (rok)
a) ...		
b)		
c)		

### 1.12 Zamówienia

Tytuł zadania	Procedura przetargowa	Data opublikowania	Numer ogłoszenia (Dziennik Urzędowy UE lub dziennik krajowy)	Wartość zadania (PLN)	Firma, która została wybrana (o ile wiadomo)
Przykład poniżej					
Roboty budowlane obejmujące przebudowę ul. Roosevelta ....	Przetarg nieograniczony inwestycja publiczna	05.03.2011	2011/S 073725 45-		

### 1.13 Wpływ na środowisko

- a) Proszę pokrótce omówić wpływ Projektu na Środowisko naturalne.
- b) Czy Projekt niesie ze sobą jakieś szczególne zagrożenia bądź korzyści dla środowiska naturalnego?
- c) Zgodność z Dyrektywą OOŚ 2011/92/UE:
  - o W odniesieniu do Przedsięwzięć, w przypadku których wymagane jest dokonanie OOŚ (oceny oddziaływania na środowisko) (Aneks II lub Aneks I Dyrektywy OOŚ): Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć kopię Decyzji środowiskowej (ych) oraz Oceny oddziaływania na środowisko (OOŚ) wraz ze zwięzłym opisem podjętych środków w zakresie ochrony środowiska (zmniejszających, rekompensujących niekorzystny wpływ, itp.) Ponadto proszę dostarczyć kopię odnośnego podsumowania w języku niespecjalistycznym (NTS) bądź link do jego wersji dostępnej publicznie na stronie internetowej właściwej instytucji publicznej.
  - o W odniesieniu do Przedsięwzięć, których dotyczy Aneks II Dyrektywy OOŚ i które nie wymagają OOŚ: Kredytobiorca zobowiązany jest zagwarantować, że odpowiedni organ odpowiedzialny za ochronę środowiska przeprowadził procedurę wstępnej oceny lokalizacji (*screening*) biorąc pod uwagę kryteria wymienione w Aneksie III dyrektywy OOŚ UE. Decyzja w zakresie wstępnej oceny lokalizacji (*screening decision*) może być wspólna dla kilku Przedsięwzięć. Bank może zażądać przedłożenia kopii takiej decyzji.
- d) Zgodność z Dyrektywą siedliskową i dyrektywą ptasią (92/43/EWG i 79/409/EWG)
  - o W odniesieniu do Przedsięwzięć, które mają potencjalny lub prawdopodobny istotny wpływ na dowolny Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (*ang. Site of Community Importance [SCI]*) (Natura 2000, itp.) dla których dyrektywa siedliskowa i dyrektywa ptasia UE przewidują ocenę wstępną lokalizacji (*screening*): Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć Formularz A lub jego odpowiednik podpisany przez właściwy organ odpowiedzialny za monitorowanie



obszarów Natura 2000. Deklaracja ta winna potwierdzać, że została przeprowadzona obowiązkowa ocena (o ile była konieczna) wymagana na mocy dyrektywy siedliskowej i dyrektywy ptasiej UE, że Przedsięwzięcie nie wywiera istotnego wpływu na żaden obszar chroniony oraz że zdefiniowano odpowiednie środki łagodzące ewentualny negatywny wpływ.

- o W odniesieniu do Przedsięwzięć, które mają istotny wpływ, potencjalny lub prawdopodobny, na dowolny obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (SCI), dla których wymagana jest obowiązkowa ocena na mocy Artykułu 6(4) Dyrektywy siedliskowej: Kredytobiorca zobowiązany jest przedłożyć Formularz B lub jego odpowiednik - podpisany przez właściwy organ odpowiedzialny za monitorowanie obszarów Natura 2000, wraz z uzasadnieniem dla występowania nadrzędnego interesu publicznego oraz opinią Komisji Europejskiej, o ile dotyczy.

#### 1.14 Wpływ społeczny

Główny efekt społeczny Projektu

Proszę uwzględnić (o ile dotyczy) informacje o ewentualnych przesiedleniach.

#### 1.15 Eksploatacja i utrzymanie obiektów:

- a) Jednostka odpowiedzialną za eksploatację i utrzymanie Przedsięwzięcia.
- b) Koszty eksploatacji i utrzymania oraz dostępny budżet na potrzeby eksploatacji i utrzymania.

#### 1.16 Aspekty ekonomiczne i finansowe

- a) Liczba ludności, jaka skorzysta na realizacji Przedsięwzięcia, lub inna odnośna analiza popytu. W przypadku Przedsięwzięcia drogowego, należy podać aktualne i prognozowane natężenie ruchu drogowego. Jeżeli dotyczy, streszczenie analizy kosztów i korzyści lub ekonomiczna analizy wykonalności.
- b) Jeżeli dotyczy, mechanizm zwrotu kosztów (czy użytkownicy zobowiązani będą wnieść swój wkład na poczet kosztów Przedsięwzięcia? Ewentualna polityka taryfowa?)

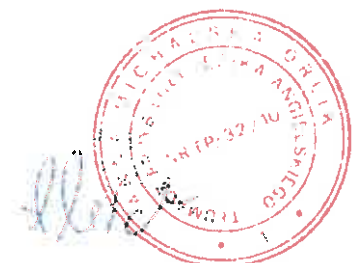
## 2. Ogólne wnioski i zalecenia

Miejsce:

Data:

Kredytobiorca:

Osoba odpowiedzialna:



**A.2 Obowiązki informacyjne na mocy Artykułu 8.1(a)**

**Informacje dotyczące Projektu, jakie mają być wysyłane do Banku oraz sposób ich przekazywania**

**1. Wysyłanie informacji: wyznaczenie osób odpowiedzialnych**

Za wysyłkę poniższych informacji do Banku odpowiada:

	<b>Umowa finansowa</b>
Spółka	<i>PTBS</i>
Osoba kontaktowa	<i>Anna Harasimowicz</i>
Stanowisko	<i>Audytor wewnętrzny</i>
Adres	ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań
Telefon	tel. +48 618 508 319
Fax	fax. +48 618 508 300
E-mail	anna.harasimowicz@ptbs.pl

Wyżej wymieniona osoba kontaktowa jest osobą odpowiedzialną na chwilę obecną.

Kredytobiorca zobowiązany jest powiadomić EBI niezwłocznie w przypadku zmiany osoby kontaktowej.

**2. Informacje dotyczące konkretnych kwestii**

Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć Bankowi następujące informacje najpóźniej w terminach podanych poniżej.

<b>Dokument / informacja</b>	<b>Termin</b>
Zaktualizowana Strategia Miasta Poznania w zakresie budownictwa społecznego	Kiedy tylko będzie dostępna
Potwierdzenie utworzenia Jednostki ds. Realizacji Projektu (PIU) oraz jej skład	Kiedy zostanie utworzona
Kredytobiorca zobowiązany jest poinformować Bank o sprzedaży każdego mieszkania dostępnego cenowo	Koniec stycznia każdego roku w zakresie sprzedaży za poprzedni rok przez cały okres obowiązywania kredytu.
Kredytobiorca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Bank: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gdy zawieszona zostanie realizacja dowolnego Przedsięwzięcia, na które przydzielono środki finansowe lub gdy Przedsięwzięcie zostanie anulowane;</li><li>• O sprzedaży każdego mieszkania dostępnego cenowo.</li></ul>	Wtedy, kiedy to nastąpi oraz niezwłocznie po tym, gdy dana sytuacja będzie miała miejsce.

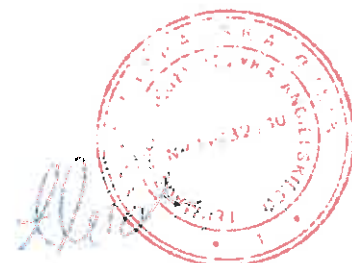
**3. Informacje na temat realizacji projektu**

Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć Bankowi następujące informacje dotyczące postępów realizacji Projektu najpóźniej w terminie podanym poniżej.





Dokument / informacje	Termin	Częstotliwość przekazywania raportów
<p>Raport z postępów realizacji Projektu (należy skorzystać z wzoru tabeli przydziału środków/raportu z postępu prac [PPR] w programie Excel (Aneks A.1.7) w celu raportowania postępów realizacji Przedsięwzięć).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Krótką aktualizacją Opisu Technicznego z podaniem przyczyn istotnych zmian w stosunku do pierwotnego zakresu prac;</i></li> <li>- <i>Aktualizacją terminu ukończenia każdego z głównych elementów składowych projektu, z podaniem przyczyn ewentualnych opóźnień;</i></li> <li>- <i>Aktualizacją kosztów projektu, z podaniem przyczyn ewentualnych odchyłeń od pierwotnego kosztu założonego w budżecie;</i></li> <li>- <i>Opis wszelkich istotnych kwestii mających wpływ na środowisko naturalne;</i></li> <li>- <i>Aktualizacją w zakresie zapotrzebowania i wykorzystania projektu wraz z uwagami;</i></li> <li>- <i>Wszelkie istotne kwestie, które się wydarzyły oraz wszelkie istotne zagrożenia jakie mogą mieć wpływ na funkcjonowanie projektu;</i></li> <li>- <i>Wszelkiego rodzaju postępowanie prawne dotyczące projektu, które może się toczyć.</i></li> <li>- <i>Aktualizacją w kwestii sprzedaży mieszkań dostępnych cenowo w ramach tego Projektu, w tym liczba mieszkań oraz ich powierzchnia.</i></li> </ul>	<p><i>Na koniec stycznia raport obejmujący informacje za ubiegły rok</i></p>	<p><i>Corocznie, w okresie od 2017 do 2021.</i></p>



4. Informacje na temat zakończenia prac i pierwszego roku funkcjonowania

Kredytobiorca zobowiązany jest dostarczyć Bankowi następujące informacje dotyczące ukończenia Projektu oraz jego wstępnego funkcjonowania najpóźniej w terminie podanym poniżej.

Dokument / informacje	Termin dostarczenia Bankowi
<p>Raport z ukończenia projektu, obejmujący: (należy posłużyć się tą samą tabelą w formacie Excel jak w przypadku raportu z postępu prac (PPR) oraz dołączyć uzupełniający raport w formacie Word)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Końcowy Opis Techniczny projektu wg stanu na moment ukończenia, z podaniem powodów wszelkich istotnych zmian w stosunku do Opisu Technicznego zgodnego z A.1.;</li><li>- Datę ukończenia każdego z głównych elementów składowych projektu, z podaniem przyczyn ewentualnych opóźnień;</li><li>- Ostateczny koszt projektu, z podaniem przyczyn ewentualnych odchyleń od pierwotnego kosztu założonego w budżecie;</li><li>- Wpływ projektu na zatrudnienie: osobo-dni wymagane w trakcie realizacji projektu jak również nowo utworzone stałe miejsca pracy;</li><li>- Opis wszelkich istotnych kwestii, mających wpływ na środowisko naturalne lub niosących ze sobą skutki społeczne (jest to szczególnie istotne z punktu widzenia ESCS);</li><li>- Aktualizacja w zakresie popytu i wykorzystania projektu wraz z uwagami;</li><li>- Wszelkie istotne kwestie, które się wydarzyły oraz wszelkie istotne zagrożenia, jakie mogą mieć wpływ na funkcjonowanie projektu;</li><li>- Wszelkiego rodzaju postępowanie prawne dotyczące projektu, które może się toczyć.</li><li>- Aktualizacja w zakresie następujących Wskaźników monitorujących (liczba mieszkań, powierzchnia (m2) oraz liczba osób, które skorzystają na realizacji Projektu)</li><li>- Proszę podać zaktualizowane szacunkowe dane dotyczące przewidywanej sprzedaży mieszkań dostępnych cenowo w ramach niniejszego Projektu.</li></ul>	31 stycznia 2023



Definicje EURIBOR i WIBOR

A. EURIBOR

„EURIBOR” oznacza:

- (a) w odniesieniu do odpowiedniego okresu krótszego niż miesiąc, Kwotowaną stopę procentową (*ang. Screen Rate*) (zgodnie z poniższą definicją) dla okresu jednego miesiąca;
- (b) w odniesieniu do odpowiedniego okresu obejmującego jeden miesiąc lub większą liczbę miesięcy, dla którego dostępna jest Kwotowana stopa procentowa, odpowiednią Kwotowaną stopę procentową dla okresu obejmującego analogiczną liczbę miesięcy; oraz
- (c) w odniesieniu do odpowiedniego okresu trwającego ponad jeden miesiąc, dla którego Kwotowana stopa procentowa nie jest dostępna, stawkę procentową wynikającą z interpolacji liniowej, przez odniesienie do dwóch Stóp kwotowanych, z których jedna obowiązuje przez następny okres krótszy, a druga przez następny okres dłuższy w stosunku do długości danego okresu,

(okres, dla którego przyjmuje się stawkę lub z którego wyprowadza się wysokość stóp przez interpolację, nazywa się „Okresem reprezentatywnym”).

Dla celów powyższego podpunktu (b) i (c):

„dostępne” oznacza stopy procentowe, dla określonych terminów zapadalności, które są obliczane i publikowane przez Global Rate Set Systems Ltd. (GRSS), lub dowolnego innego usługodawcę wybranego przez Europejski Instytut Rynków Pieniężnych (European Money Markets Institute [EMMI]), pod auspicjami EMMI oraz EURIBOR ACI, bądź dowolnego innego podmiotu, będącego następcą EMMI i EURIBOR ACI, zgodnie z decyzją Banku; oraz

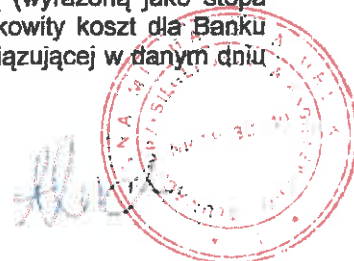
„Kwotowana stopa procentowa (*Screen Rate*)” oznacza stopę procentową dla depozytów w euro dla odpowiedniego okresu, opublikowaną o godzinie 11.00 czasu brukselskiego lub o późniejszej godzinie akceptowanej przez Bank w dniu („Dzień zmiany”) przypadającym 2 (dwa) Odpowiednie dni robocze przed pierwszym dniem odpowiedniego okresu, na stronie Reuters EURIBOR 01 lub na stronie, która ją zastąpiła lub, przy braku takowej, opublikowaną w dowolny inny sposób wybrany w tym celu przez Bank.

W przypadku gdy wysokość Kwotowanej stopy procentowej nie zostanie opublikowana, Bank zwróci się do głównych oddziałów dla strefy euro czterech dużych banków strefy euro, wybranych przez Bank, o podanie stopy procentowej, według której każdy z tych banków oferuje depozyty denominowane w euro o porównywalnej kwocie, około godziny 11.00 czasu brukselskiego w Dniu zmiany bankom o wysokim stopniu wiarygodności kredytowej na rynku międzybankowym strefy euro na okres równy Okresowi reprezentatywnemu. W przypadku gdy uzyskane zostaną co najmniej 2 (dwie) wartości, stopa procentowa na ten Dzień zmiany stanowić będzie średnią arytmetyczną tych wartości.

W przypadku podania mniej niż 2 (dwóch) wartości, stopa procentowa na ten Dzień zmiany stanowić będzie średnią arytmetyczną wartości podanych przez główne banki strefy euro, wybrane przez Bank, ok. godziny 11:00 czasu brukselskiego na dzień przypadający 2 (dwa) odpowiednie Dni robocze po Dniu zmiany, dla kredytów denominowanych w euro o porównywalnej kwocie, oferowanych czołowym bankom europejskim na Okres reprezentatywny.

Jeśli uzyskana w ten sposób stopa procentowa jest niższa od zera, uznaje się, że wysokość stopy EURIBOR wynosi zero.

Jeśli stopa procentowa nie jest dostępna, EURIBOR będzie stopą (wyrażoną jako stopa procentowa w skali rocznej) określaną przez Bank, stanowiącą całkowity koszt dla Banku związany ze sfinansowaniem odnośnej Transzy na podstawie obowiązującej w danym dniu



referencyjnej stopy Banku wygenerowanej wewnątrznie lub alternatywnej metody ustalania stopy procentowej ustalonej przez Bank.

**B. WIBOR**

**"WIBOR":**

- (a) w odniesieniu do odpowiedniego okresu jednego miesiąca lub krótszego niż miesiąc oznacza stopę procentową dla depozytów w PLN na okres jednego miesiąca
- (b) w odniesieniu do odpowiedniego okresu lub innego okresu dłuższego niż jeden miesiąc:
  - (i) jeśli odpowiada okresowi, dla którego zwykle określa się stopy procentowe dla depozytów w PLN, to oznacza stopę procentową dla depozytów w PLN dla okresu odpowiadającego długości takiego odpowiedniego okresu, lub
  - (ii) jeśli nie odpowiada okresowi, dla którego zwykle określa się stopy procentowe dla depozytów w PLN, to oznacza stopę procentową wynikającą z interpolacji liniowej, przez odniesienie do dwóch stóp procentowych dla depozytów w PLN, z których jedna będzie stopą zwykle określaną dla kolejnego okresu krótszego niż odpowiedni okres, druga zaś dla kolejnego okresu dłuższego niż odpowiedni okres;

(okres lub okresy, dla którego przyjmuje się stopę (lub na podstawie którego dokonuje się interpolacji stopy) będzie dalej zwany „Okresem reprezentatywnym”) opublikowaną o godzinie 11.00 czasu warszawskiego lub o późniejszej godzinie akceptowalnej przez Bank w dniu („Dzień zmiany”) przypadającym dwa Dni robocze (według czasu warszawskiego) przed pierwszym dniem odnośnego okresu, na stronie Reuters WIBO lub na stronie będącej jej następcą lub, przy braku takowej, opublikowaną w dowolny inny sposób wybrany w tym celu przez Bank. W przypadku, gdy wysokość tej stopy procentowej nie zostanie opublikowana, Bank zwraca się do głównych warszawskich oddziałów czterech dużych banków działających na rynku międzybankowym PLN, wybranych przez Bank, o podanie stopy procentowej, według której każdy z tych banków oferuje depozyty w PLN o porównywalnej wartości około godziny 11.00 czasu warszawskiego w Dniu zmiany bankom o wysokim stopniu wiarygodności kredytowej na rynku międzybankowym dla PLN na okres równy Okresowi reprezentatywnemu. W przypadku, gdy uzyskane zostaną co najmniej dwie wartości, stopa procentowa na ten Dzień zmiany stanowi średnią arytmetyczną tych wartości.

W przypadku podania mniej niż dwóch wartości, stopa procentowa na ten Dzień zmiany będzie średnią arytmetyczną wartości podanych przez główne banki rynku międzybankowego dla PLN, wybrane przez Bank, ok. godziny 11.00 czasu warszawskiego na dzień przypadający na dwa dni robocze (według czasu warszawskiego) po dniu zmiany, dla kredytów w PLN o porównywalnej kwocie, oferowanych wiodącym bankom europejskim na Okres reprezentatywny.

Jeśli uzyskana w ten sposób stopa procentowa będzie niższa od zera, uznaje się, że wysokość stopy WIBOR wynosi zero.

Jeśli stopa procentowa nie jest dostępna, WIBOR będzie stopą (wyrażoną jako stopa procentowa w skali rocznej) określaną przez Bank, stanowiącą całkowity koszt dla Banku związany ze sfinansowaniem Transzy na podstawie obowiązującej w danym dniu referencyjnej stopy banku wygenerowanej wewnątrznie lub alternatywnej metody ustalania stopy procentowej ustalonej przez Bank.

**C. Postanowienia Ogólne**

Dla potrzeb powyższych definicji:

- (a) „Dzień roboczy według czasu warszawskiego” oznacza dzień, w którym banki w



Warszawie są otwarte w celu prowadzenia normalnej działalności.

- (b) Wszystkie wartości procentowe otrzymane w wyniku obliczeń, o których mowa w niniejszym Załączniku, są zaokrąglane, jeśli jest to konieczne, do najbliższej jednej stutysięcznej punktu procentowego, a wartości połówkowe są zaokrąglane w górę.
- (c) Bank niezwłocznie poinformuje Kredytobiorcę o otrzymanych ofertach.
- (d) Gdyby okazało się, że którekolwiek z powyższych postanowień jest niezgodne z postanowieniami przyjętymi przez:
  - (i) EMMI i EURIBOR ACI (lub dowolnego następcę EMMI lub EURIBOR ACI w zakresie pełnienia tej funkcji, zgodnie z decyzją Banku) w odniesieniu do EURIBOR); lub
  - (ii) WIBOR,

Bank może, mocą zawiadomienia wystosowanego do Kredytobiorcy, dokonać zmiany takiego postanowienia w celu dostosowania go do pozostałych postanowień.





Załącznik C

**Formularze dla Kredytobiorcy**

**C.1 Formularz wniosku o Ofertę/ Przyjęcie wypłaty środków (Artykuł 1.2B i 1.2.C)**

Do: Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Od: Europejski Bank Inwestycyjny

Data:

Temat: MIESZKANIA DOSTĘPNE CENOWO W POZNANIU – Umowa Finansowa  
zawarta pomiędzy Europejskim Bankiem Inwestycyjnym i Poznańskim  
Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia ● ("Umowa  
Finansowa")

Numer FI: 86.435

Numer Serapis: 2015-0552

Szanowni Państwo,

Zwracamy się do Państwa w nawiązaniu do Umowy Finansowej. Terminy zdefiniowane w Umowie Finansowej mają takie samo znaczenie w niniejszym piśmie.

W związku z Państwa wnioskiem wystosowanym do Banku o Ofertę w zakresie wypłaty środków, zgodnie z Artykułem 1.2.B Umowy Finansowej, niniejszym proponujemy udostępnienie Państwu następującej Transzy:

- (a) waluta i kwota uruchamianych środków oraz ich równowartość w EUR:
- (b) Zaplanowana data wypłaty środków:
- (c) Podstawa oprocentowania:
- (d) Częstotliwość spłaty odsetek:
- (e) Terminy płatności:
- (f) Warunki spłaty kapitału:
- (g) Data pierwszej i ostatniej spłaty kapitału:
- (h) Data weryfikacji/ konwersji oprocentowania:
- (i) Oprocentowanie stałe lub Spread, w wysokości obowiązującej do Daty weryfikacji / konwersji oprocentowania, jeśli ma zastosowanie, lub do Terminu zapadalności:

W celu udostępnienia Transzy na warunkach określonych w Umowie Finansowej Bank musi otrzymać oświadczenie o Przyjęciu wypłaty środków w formie kopii niniejszej Oferty wypłaty środków należycie podpisane w Państwa imieniu, na następujący numer faksu [ ] nie później niż w Terminie przyjęcia wypłaty środków czasu luksemburskiego w dniu [data].

Do Przyjęcia wypłaty środków należy załączyć (o ile nie zostało wcześniej dostarczone):

- (i) Informacja o rachunku bankowym (ze wskazaniem numeru IBAN w przypadku wypłat w EUR lub odpowiedniego formatu dla określonej waluty), na który ma zostać dokonana wypłata Transzy; oraz
- (ii) dowód umocowania osoby lub osób uprawnionych do podpisywania go [Przyjęcia wypłaty] w imieniu Kredytodawcy oraz wzór podpisu takiej osoby lub osób.

W przypadku braku jej przyjęcia do wyżej wymienionego terminu, oferta, o której mowa w niniejszym piśmie traktowana będzie za odrzuconą i automatycznie traci ważność.



**TŁUMACZENIE UWIERZYTELNIONE DOKUMENTU SPORZĄDZONEGO W JĘZYKU  
ANGIELSKIM**

---

Jeżeli Transza zostanie przyjęta przez Państwa zgodnie z niniejszą Ofertą wypłaty środków, wtedy zastosowanie będą mieć wszystkie odnośne warunki Umowy Finansowej, a w szczególności postanowienia Artykułu 1.4.

Z poważaniem,

**EUROPEJSKI BANK INWESTYCYJNY**

Niniejszym przyjmujemy powyższą Ofertę wypłaty środków:

---

W imieniu Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Data:



**Weryfikacja i konwersja oprocentowania**

Jeżeli w Ofercie wypłaty środków dla danej Transzy podana jest Data weryfikacji/ konwersji oprocentowania, wtedy zastosowanie będą miały następujące postanowienia.

**A. Zasady weryfikacji / konwersji oprocentowania**

Po otrzymaniu Wniosku o weryfikację/ konwersję oprocentowania Bank zobowiązany będzie - w okresie rozpoczynającym się 60 (sześćdziesiąt) dni a kończącym się 30 (trzydzieści) dni przez Datą weryfikacji / konwersji oprocentowania - dostarczyć Kredytobiorcy Propozycję weryfikacji/ konwersji oprocentowania, która określać będzie:

- (a) Oprocentowanie stałe i/lub Spread, jakie miałyby zastosowanie do Transzy, lub jej części, wskazane we Wniosku o weryfikację / konwersję oprocentowania zgodnie z Artykułem 3.1; oraz
- (b) że takie oprocentowanie będzie miało zastosowanie do Terminu zapadalności lub do nowej Daty weryfikacji / konwersji oprocentowania, jeżeli ma zastosowanie, oraz że odsetki są płatne kwartalnie, półrocznie lub rocznie z dołu w wyznaczonych Terminach płatności.

Kredytobiorca może zaakceptować Propozycję weryfikacji / konwersji oprocentowania w formie pisemnej najpóźniej do dnia ważności w niej podanego.

Wszelkie zmiany Umowy wymagane przez Bank w związku z tym winny być dokonane mocą porozumienia, które winno być zawarte nie później niż 15 (piętnaście) dni przed odnośnym Dniem weryfikacji / konwersji oprocentowania.

**B. Konsekwencje weryfikacji / konwersji oprocentowania**

Jeżeli Kredytobiorca w sposób należyty zaakceptuje w formie pisemnej Oprocentowanie stałe lub Spread w związku z Propozycją weryfikacji / konwersji oprocentowania, Kredytobiorca zobowiązany będzie od tego momentu płacić odsetki narosłe w Dniu weryfikacji / konwersji oprocentowania, a następnie w wyznaczonych Terminach Płatności.

Przed Dniem weryfikacji / konwersji oprocentowania odnośne postanowienia niniejszej Umowy oraz Oferty wypłaty środków oraz Przyjęcia wypłaty środków będą mieć zastosowanie do całej Transzy. Począwszy od Dnia weryfikacji / konwersji oprocentowania, postanowienia zawarte w Propozycji weryfikacji / konwersji oprocentowania odnoszące się do nowego oprocentowania lub Spreadu będą miały zastosowanie do Transzy (lub jej części) aż do nowej Daty weryfikacji / konwersji oprocentowania, jeżeli takowa nastąpi, lub do Terminu Zapadalności.

**C. Niezrealizowanie weryfikacji / konwersji oprocentowania**

Jeżeli Kredytobiorca nie przedłoży Wniosku o weryfikację / konwersję oprocentowania lub nie zaakceptuje w formie pisemnej Propozycji weryfikacji / konwersji oprocentowania dla Transzy lub jeżeli strony nie sporządzą porozumienia wymaganego przez Bank zgodnie z powyższym punktem A, Kredytobiorca zobowiązany będzie spłacić Transzę (lub jej część) w Dniu weryfikacji / konwersji oprocentowania bez prowizji. Kredytobiorca zobowiązany jest spłacić w Dniu weryfikacji / konwersji oprocentowania taką część Transzy, której nie dotyczy weryfikacja / konwersja oprocentowania.



Załącznik E

**ZAŚWIADCZENIA, KTÓRE MUSI PRZEDŁOŻYĆ KREDYTOBIORCA**

**E.1 Wzór zaświadczenia Kredytobiorcy (Artykuł 1.4C)**

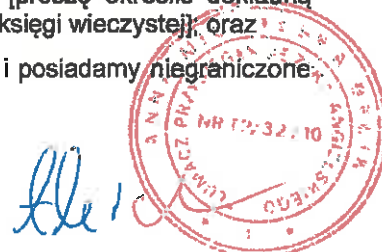
Do: Europejski Bank Inwestycyjny  
Od: Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o  
Data:  
Temat: MIESZKANIA DOSTĘPNE CENOWO W POZNANIU – Umowa Finansowa  
zawarta pomiędzy Europejskim Bankiem Inwestycyjnym i Poznańskim  
Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia ● ("Umowa  
Finansowa")  
Numer FI: 86.435 Numer Serapis: 2015-0552

Szanowni Państwo,

Terminy zdefiniowane w Umowie finansowej mają w niniejszym piśmie to samo znaczenie.

Dla celów Artykułu 1.4 Umowy finansowej niniejszym zaświadczamy, co następuje:

- (a) nie wystąpiło Zdarzenie powodujące wcześniejszą spłatę, wobec którego nie podjęto środków zaradczych;
- (b) przestrzegamy w pełni zobowiązań finansowych, zgodnie z Artykułem 6.10; w załączeniu przekazujemy dowody potwierdzające ich spełnianie oraz odnośne obliczenia;
- (c) nie zostało ustanowione (ani nie istnieje) żadne Zabezpieczenie, które byłoby zabronione na mocy Artykułu 7.2;
- (d) nie wprowadzono istotnej zmiany żadnego aspektu Projektu ani zmiany, którą musielibyśmy zgłosić zgodnie z Artykułem 8.1 - oprócz zmian, o których wcześniej poinformowaliśmy;
- (e) posiadamy wystarczające środki pieniężne, umożliwiające terminowe ukończenie oraz realizację Projektu zgodnie z Załącznikiem A;
- (f) nie wystąpiło żadne zdarzenie ani okoliczność, które stanowi lub mogłoby z upływem czasu lub po przesłaniu powiadomienia zgodnie z Umową Finansową stanowić Wydarzenie powodujące niedotrzymanie warunków Umowy, wobec którego nie podjęto działań naprawczych;
- (g) nie toczy się żaden proces, arbitraż, postępowanie administracyjne ani dochodzenie (i według naszej wiedzy nie ma takiego zagrożenia) przed żadnym sądem, sądem arbitrażowym ani agencją, który spowodował lub – w przypadku niekorzystnej decyzji - z dużym prawdopodobieństwem spowodowałby istotną niekorzystną zmianę; nie istnieje też żaden wyrok ani orzeczenie sądu niekorzystne dla nas ani żadnych z naszych spółek zależnych;
- (h) oświadczenia i zapewnienia złożone i powtórzone przez nas zgodnie z Artykułem 6.12 są prawdziwe pod każdym względem; oraz
- (i) nie zaszła żadna Istotna niekorzystna zmiana w porównaniu z sytuacją w dniu podpisania Umowy Finansowej;
- (j) proponowana Transza zostanie wykorzystana celem sfinansowania Przedsięwzięcia [●], na które składają się następujące nieruchomości: [proszę określić dokładną lokalizację (tj. ulicę i numer), właściwe grunty oraz numer księgi wieczystej]; oraz
- (k) jesteśmy jedynym prawnym i rzeczywistym właścicielem i posiadamy niegraniczone



TŁUMACZENIE UWIERZYTELNIONE DOKUMENTU SPORZĄDZONEGO W JĘZYKU  
ANGIELSKIM

---

prawo własności do nieruchomości wymienionych w punkcie (j) powyżej, których obciążenia dokonujemy na mocy [Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki]/[Zmiany Oświadczenia o Ustanowieniu Hipoteki]; oraz

- (l) w celu sfinansowania Przedsięwzięcia z proponowanej Transzy, założyliśmy następujący Rachunek bankowy: [proszę wpisać numer] w Banku prowadzącym rachunek.

Z poważaniem

W imieniu Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Data:





E.2 Wzór Zaświadczenia o przestrzeganiu przepisów i wymogów

Do: Europejski Bank Inwestycyjny

Od: Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o

Data:

Temat: MIESZKANIA DOSTĘPNE CENOWO W POZNANIU – Umowa Finansowa zawarta pomiędzy Europejskim Bankiem Inwestycyjnym i Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia ● ("Umowa Finansowa").

Numer FI: 86.435

Numer Serapis: 2015-0552

---

Szanowni Państwo,

Zwracamy się do Państwa w nawiązaniu do Umowy Finansowej. Niniejsze pismo stanowi Zaświadczenie o przestrzeganiu przepisów i wymogów. Terminy zdefiniowane w Umowie Finansowej mają takie samo znaczenie w niniejszym Zaświadczeniu o przestrzeganiu przepisów i wymogów.

Niniejszym potwierdzamy, że:

- (a) [proszę podać szczegółowe informacje i obliczenia zobowiązań, jakich dotyczy Zaświadczenie];
- (b) [proszę podać informacje dotyczące zbycia aktywów];
- (c) [nie zostało ustanowione (ani nie istnieje) żadne Zabezpieczenie, które byłoby zabronione na mocy Artykułu 7.2;]
- (d) [nie wystąpiło żadne zdarzenie ani okoliczność, które stanowi lub mogłoby z upływem czasu lub po przesłaniu powiadomienia zgodnie z Umową Finansową stanowić Wydarzenie powodujące niedotrzymanie warunków Umowy, wobec którego nie podjęto działań naprawczych. [Jeżeli nie można złożyć takiego oświadczenia, w niniejszym Zaświadczeniu należy określić każde potencjalne Wydarzenie powodujące niedotrzymanie warunków Umowy, które trwa nadal oraz działania, jakie są podejmowane (o ile są podejmowane) w celu naprawy tej sytuacji].

Z poważaniem,

W imieniu [Poznańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.] / [biegły rewident Kredytobiorcy]

[Członek Zarządu]

[Członek Zarządu]



ZALĄCZNIK F

WZÓR ZGODY BANKU NA BEZOBCIĄZENIOWE WYODRĘBNIENIE LOKALU  
WZÓR ZGODY BANKU

Europejski Bank Inwestycyjny  
100 Blvd Konrad Adenauer,  
L – 2950 Luksemburg

[miejsce], dnia [•]

ZEZWOLENIE NA WYODRĘBNIENIE BEZ OBCIĄŻEŃ HIPOTECZNYCH LOKALI  
ORAZ NA SPRZEDAŻ LOKALI

Europejski Bank Inwestycyjny („Bank”) niniejszym oświadcza, że:

- (1) w dniu [ ] została podpisana umowa kredytu pomiędzy Bankiem jako kredytodawcą, a Poznańskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. , spółką prawa polskiego, z siedzibą w Poznaniu (adres: ul. Konfederacka 4, 60-281 Poznań, Polska), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000030524 (akta prowadzone przez Sąd Rejonowy dla Poznania Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego), NIP: 7781225831, REGON: 630682977, kapitał zakładowy w wysokości 84.305.500,00 PLN jako kredytobiorcą („Kredytobiorca”), („Umowa Kredytu”);
- (2) w następujących księgach wieczystych:
  - (a) księdze wieczystej nr [ ], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla [ ] dla nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. [ ], składającej się z działek gruntu o następujących numerach ewidencyjnych: [ ], o łącznej powierzchni [ ] m. kw. („Nieruchomość 1”),
  - (b) księdze wieczystej nr [ ], prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla [ ] dla nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. [ ], składającej się z działek gruntu o następujących numerach ewidencyjnych: [ ], o łącznej powierzchni [ ] m. kw. („Nieruchomość 2”),
  - (c) [...] („Nieruchomość 3”),  
(zwanej dalej łącznie „Nieruchomością”),  
wpisana jest na rzecz Banku hipoteka łączna o najwyższym pierwszeństwie do kwoty [ ] PLN (słownie: [• ]) ustanowiona przez Kredytobiorcę na rzecz Banku na Nieruchomości, celem zabezpieczenia wszelkich wierzytelności Banku wynikających z Umowy Kredytu („Hipoteka”),
- (3) w związku z zawarciem przez Kredytobiorcę oraz każdą z osób wskazanych w rubryce „Nabywca” tabeli poniżej („Nabywca”) umów przedwstępnych w datach wskazanych w rubryce „Data Umowy Przedwstępnej” tabeli poniżej (każda z nich dalej: „Umowa Przedwstępna”) dotyczącej sprzedaży lokali mieszkalnych opisanych szczegółowo w tabeli poniżej, znajdujących się w budynku [•], przy ul. [ ] położonym na Nieruchomości [1/2/3/[...]] (dalej każdy z nich „Lokal”) [wraz z udziałem we współwłasności lokalu użytkowego w postaci garażu wielostanowiskowego, położonego w budynku posadowionym na Nieruchomości [1/2/3/[...]], w którym Nabywca będzie korzystał z miejsca postojowego na poziomie i o numerze wskazanym w rubryce „Poziom/ numer miejsca Postojowego” tabeli poniżej (dalej, każde z nich „Miejsce Postojowe”)]:



**TŁUMACZENIE UWIERZYTELNIONE DOKUMENTU SPORZĄDZONEGO W JĘZYKU  
ANGIELSKIM**

Lp	Nabywca	Data Umowy Przedwstępnej	Numer Lokalu	Piętro na którym znajduje się lokal	Powierzchnie użytkowa lokalu	Numer przynależnej do lokalu komórki lokatorskiej	Pozycja / Numer miejsca postojowego	Nieruchomość
1.								
2.								

oraz

- (4) w związku z zamiarem ustanowienia przez Kredytobiorcę odrębnej własności i sprzedaży każdego Lokalu [oraz Miejsca Postojowego] na rzecz odpowiedniego Nabywcy w ramach wykonania każdej odpowiedniej Umowy Przedwstępnej,

Bank wyraża zgodę na odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości i zbycie bez obciążania Hipoteką każdego Lokalu [oraz każdego Miejsca Postojowego].

W imieniu i na rzecz **Europejskiego Banku Inwestycyjnego**

Podpis:

Nazwisko:  
Stanowisko:

[•]  
Pełnomocnik

Podpis:

Nazwisko:  
Stanowisko:

[•]  
Pełnomocnik

*(podpisy poświadczono notarialnie, apostylą)*



Aneks I

Uchwała Zarządu, Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Kredytobiorcy  
i umocowanie osoby składającej podpis



**Aneks II**

**Poświadczenie upoważnienia do zaciągania zobowiązań wobec spółki**





TŁUMACZENIE UWIERZYTELNIONE DOKUMENTU SPORZĄDZONEGO W JĘZYKU ANGIELSKIM

Aneks III

Lista zabezpieczeń

Lp.	Rodzaj wierzytelności	Bank	Nr umowy	Kredytobudynki	Data udzielenia kredytu	Kwota przyznana kredytu (PLN)	Kwota wypłacona (PLN)	Progn. termin spłaty	Zabezpieczenie							Przedmiot zabezpieczenia								
									Zabezpieczenie I	Zabezpieczenie II	Zabezpieczenie III	Zabezpieczenie IV	Zabezpieczenie V	Kwota zabezpieczenia P. II	Zabezpieczenie III	Zabezpieczenie IV	Zabezpieczenie V	KW	Nr działki	Arkusz	Obręb			
1	Kredyt	B G K	120 004 87/3 8/98	Murawa 37	15/07/98	7,398,574.68	7,398,574.68	25/11/2044	hipoteka kaucyjna	11,098,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	683,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	17	18	19	20
2	Kredyt	B G K	120 004 87/7 4/99	Hercena 1	02/07/99	11,457,400.00	11,443,814.86	20/10/2044	hipoteka kaucyjna	17,187,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	681,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	17	18	19	20
3	Kredyt	B G K	120 004 87/1 15/99	Leszno ks. S. Marcina 1-5	14/10/99	4,192,200.00	4,153,770.81	20/01/2045	hipoteka kaucyjna	6,288,300.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	176,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	17	18	19	20
4	Kredyt	B G K	120 004 87/1 24/99	Murawa 35	29/10/99	3,477,100.00	3,477,100.00	20/01/2045	hipoteka kaucyjna	5,216,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	182,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	17	18	19	20
5	Kredyt	B G K	120 004 87/1 55/99	Słowiańska 53	29/12/99	11,324,700.00	11,321,137.21	20/06/2051	hipoteka kaucyjna	17,014,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	601,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	17	18	19	20
6	Kredyt	B G K	120 004 87/1 33B	Murawa 33B	05/04/20	3,519,900.00	3,505,806.51	25/11/2046	hipoteka kaucyjna	5,280,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	179,000.00	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	cesja z tyt. nal. czynszów	17	18	19	20





**TŁUMACZENIE UWIERZYTELNIONE DOKUMENTU SPORZĄDZONEGO W JĘZYKU ANGIELSKIM**

1	3	Kredyt	B G K	120 004 87/1 12/2 001	Folwarc zna 5	29/0 5/20 01	2,725,0 00.00	2,719, 043.00	20/04/ 2033	hipotek a kaucyjn a	4,087,5 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	169,0 00.00	PO2P/00 175155/ 8	1/41	5	Kobyłep ole
1	4	Kredyt	B G K	120 004 87/1 26/2 001	Folwarc zna 4	06/0 6/20 01	4,857,0 00.00	4,852, 352.56	20/07/ 2034	hipotek a kaucyjn a	7,285,5 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	269,0 00.00	PO2P/00 175155/ 9	1/41	5	Kobyłep ole
1	5	Kredyt	B G K	120 004 87/1 25/2 001	Folwarc zna 3	06/0 6/20 01	1,859,0 00.00	1,840, 798.22	20/10/ 2032	hipotek a kaucyjn a	2,788,5 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	111,0 00.00	PO2P/00 175155/ 9	1/41	5	Kobyłep ole
1	6	Kredyt	B G K	120 004 87/1 89/2 001	Sikorski ego 1	06/1 1/20 01	2,200,0 00.00	2,194, 988.68	25/01/ 2028	hipotek a kaucyjn a	3,906,0 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	148,0 00.00	PO2P/00 032098/ 3	142	13	Wilda
1	7	Kredyt	B G K	120 004 87/1 91/2 001/P	Pałacza 3-5	07/1 1/20 01	4,000,0 00.00	3,884, 742.23	25/01/ 2030	hipotek a kaucyjn a	6,000,0 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	235,0 00.00	PO2P/00 116036/ 1	258	5	Górczyn
1	8	Kredyt	B G K	120 004 87/1 90/2 001	Folwarc zna 6,7,9	21/1 1/20 01	6,100,0 00.00	6,092, 668.45	25/04/ 2031	hipotek a kaucyjn a	9,150,0 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	473,0 00.00	PO2P/00 175159/ 7	1/43	5	Kobyłep ole
1	9	Kredyt	B G K	120 004 87/4 5/20 02	Sikorski ego 3	26/0 6/20 02	6,200,0 00.00	6,108, 341.95	25/06/ 2027	hipotek a kaucyjn a	9,300,0 00.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	399,0 00.00	PO2P/00 133853/ 6	13/1, 14/1/2	13	Wilda
2	0	Kredyt	B G K	120 004 87/4 6/20 02	Sikorski ego 4	26/0 6/20 02	6,500,0 00.00	6,489, 867.78	25/06/ 2027	hipotek a kaucyjn a	11,100, 000.00	cesja z tyt. nal. czynisz ów	421,0 00.00	PO2P/00 156532/ 7	12/3	13	Wilda
														PO2P/00 156532/ 7	12/3	13	Wilda
														PO2P/00 133853/ 6	13/1, 14/1/2	13	Wilda



*[Handwritten signature]*

TLUMACZENIE UWIERZYTELNIONE DOKUMENTU SPORZĄDZONEGO W JĘZYKU ANGIELSKIM

2	1	Kredyt	B G K	120 004 87/5 7/20 02	Sikorski ego 2	20/0 8/20 02	6,600,0 00.00	6,585, 000.00	25/08/ 2027	hipotek a kaucyj a	9,900,0 00.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	427,0 00.00	PO2P/00 156532/ 7	12/3	13	Włda
2	2	Kredyt	B G K	120 004 87/1 07/2 002	Folwarc zna 11,12,13	03/0 9/20 02	5,000,0 00.00	4,908, 628.30	25/03/ 2031	hipotek a kaucyj a	7,500,0 00.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	323,0 00.00	PO2P/00 175162/ 1	1/46	6	Kobylep ole
2	3	Kredyt	B G K	120 004 87/1 16/2 002	Folwarc zna 14,15,16	26/0 9/20 02	7,900,0 00.00	7,794, 895.06	25/02/ 2031	hipotek a kaucyj a	11,850, 000.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	509,0 00.00	PO2P/00 175163/ 8	1/47	5	Kobylep ole
2	4	Kredyt	B G K	120 004 87/1 95/2 002/ P	Kosynier ska 7/Górcz ynska	20/1 2/20 02	7,350,0 00.00	7,181, 506.44	25/06/ 2031	hipotek a kaucyj a	11,025, 000.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	492,0 00.00	PO1P/00 181030/ 5	198/13, 198/14	5	Grunwal d
2	5	Kredyt	B G K	120 004 87/9 3/20 03	Sikorski ego 5	23/0 7/20 03	15,800, 000.00	15,594, 900.00	25/10/ 2027	hipotek a kaucyj a	23,400, 000.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	1,008, 000.00	PO2P/00 156532/ 7	12/3	13	Włda
2	6	Kredyt	B G K	120 004 87/1 16/2 003	Leszno Rejtana 117-121	27/0 8/20 03	3,800,0 00.00	3,536, 500.00	25/10/ 2034	hipotek a kaucyj a	5,700,0 00.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	292,0 00.00	PO2P/00 133853/ 6	13/1, 14/2	13	Włda
2	7	Kredyt	B G K	120 004 87/1 17/2 003	Folwarc zna 8,10	27/0 8/20 03	10,100, 000.00	10,030, 452.42	25/08/ 2031	hipotek a kaucyj a	15,150, 000.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	535,0 00.00	PO1L/00 044113/ 5	14/28	125	Zaborow o
2	8	Kredyt	B G K	120 004 87/8 9/20 03/P	Katowic ka	19/0 9/20 03	9,361,0 00.00	9,301, 265.16	25/01/ 2028	hipotek a kaucyj a	14,041, 500.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	485,0 00.00	PO2P/00 175160/ 7	1/44	5	Kobylep ole
2	9	Kredyt	B G K	120 004 87/9 0/20	Katowic ka	19/0 9/20 03	8,309,0 00.00	8,235, 142.47	19/09/ 2003	hipotek a kaucyj a	12,463, 500.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	432,0 00.00	PO2P/00 172948/ 4	1/36, 1/37, 1/38, 2/15, 2/16	13, 14	Komand orta
2	9	Kredyt	B G K	120 004 87/9 0/20	Katowic ka	19/0 9/20 03	8,309,0 00.00	8,235, 142.47	19/09/ 2003	hipotek a kaucyj a	12,463, 500.00	casja z tyt. nal. czynsz ów	432,0 00.00	PO2P/00 172948/ 4	1/36, 1/37, 1/38, 2/15, 2/16	13, 14	Komand orta







