act legal

Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI

- dla obligacji serii B emitowanych przez „NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

(„**Administrator Zabezpieczeń**")

i

„NOVDOM" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

(„**Emitent**")

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsaw

Spis Treści

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA 3
2. PRZEDMIOT UMOWY 7
3. OŚWIADCZENIA STRON 7
4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA 8
5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ 9
6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ 11
7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY 12
8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ 13
9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY 14
10. ZAWIADOMIENIA 15
11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE 17
12. ZAŁĄCZNIKI 17

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („**Umowa**") została zawarta w formie elektronicznej przez i pomiędzy:

(I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**" lub „**BSWW Trust**"), reprezentowaną przez:

Pana Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

(II) spółką pod firmą **Novdom spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu**, adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2, 06-300 Przasnysz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000266103, REGON: 140735121, NIP: 7611502869, kapitał zakładowy: 150.000,00 PLN (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Emitent**"), reprezentowaną przez:

Andrzeja Dąbrowskiego – Prezesa Zarządu

Macieja Sosnowskiego – Członka Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**", a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**".

ZWAŻYWSZY, ŻE:

(A) Emitent planuje wyemitować do 27.000 (dwadzieścia siedem tysięcy) zabezpieczonych obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 27.000.000,00 PLN (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („**Obligacje**");

(B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);

(C) intencją Stron jest pełnienie przez BSWW Trust w stosunku do Zabezpieczeń funkcji administratora zabezpieczeń.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Agent Emisji, Agent Płatniczy, Agent Dokumentacyjny lub Organizator Emisji	oznacza spółkę pod firmą NWAI Dom Maklerski Spółkę Akcyjna z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000304374, REGON: 141338474, NIP: 5252423576, kapitał zakładowy: 1.711.043,00 PLN (milion siedemset jedenaście tysięcy czterdzieści trzy złote i 00/100), opłacony w całości;
Cesja	oznacza cesję wierzytelności przysługujących Emitentowi z Rachunku Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji);
Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Agenta Emisji;

Grupa Emitenta	oznacza podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej Emitenta w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 44 Ustawy o Rachunkowości;
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną, która ma być ustanowiona na Nieruchomościach do najwyższej sumy zabezpieczenia równej łącznej wartości nominalnej wszystkich przydzielonych Obligacji, nie wyższej niż **27.000.000,00 PLN** (dwadzieścia siedem milionów złotych i 00/100) („**Suma Hipoteczna**");
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone w formie pisemnej lub równoważnej, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (*Wzór Instrukcji Egzekucyjnej*), a „Instrukcja Egzekucyjna" oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji, (iii) oświadczenie, że Obligatariusz należy albo nie należy do Grupy Emitenta;
Instrukcja Szczegółowa	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie, sporządzone w formie pisemnej lub równoważnej, zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia (o ile taki wzór został załączony do Zawiadomienia), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; "**Instrukcja Szczegółowa**" oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550, ze zm.);
Nieruchomości	oznacza następujące nieruchomości: (i) nieruchomość niezabudowaną stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/1, położoną w Mikołajkach, o powierzchni 0,2964 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg

Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/00023411/2;

(ii) lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 1, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00048484/6;

(iii) lokal niemieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość oznaczony numerem 3, położony przy ul. Żwirki i Wigury 15B w Przasnyszu, dla którego Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00048564/1;

(iv) nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych 584/44 i 584/45, położone w Przasnyszu przy ul. Dworskiej, o łącznej powierzchni 0,4185 ha, dla których Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00050649/8;

(v) nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 203/36, położoną w Sierakowie, o powierzchni 0,5017 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065049/0;

(vi) nieruchomość stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym 208, położoną w Sierakowie, o powierzchni 1,8173 ha, dla której Sąd Rejonowy w Przasnyszu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OS1P/00065265/0;

(vii) nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 2628/4, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,4329 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00065480/2;

(viii) nieruchomość stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 2628/7, położoną przy ul. Szkolnej w Płońsku, o powierzchni 0,0899 ha, dla której Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL1L/00066587/9;

(ix) nieruchomość stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych 382/13, 382/14, 382/15 oraz 382/16, położoną w Mikołajkach, o łącznej powierzchni 0,7094 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze OL1M/000040610/2

oraz inne nieruchomości, które zostaną obciążone Hipoteką po Dacie Emisji zgodnie z Warunkami Emisji;

Obligacje ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;

Obligatariusz oznacza każdą osobę lub podmiot, której prawa z Obligacji są zapisane na Rachunku Papierów Wartościowych, lub – w odniesieniu do Rachunku Zbiorczego – każdą osobę lub podmiot wskazaną przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osobę lub podmiot uprawnioną

z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, działającą w odniesieniu do Warunków Emisji i Obligacji przez posiadacza Rachunku Zbiorczego, zwaną/zwany dalej indywidualnie „**Obligatariuszem**", przy czym przez:

(i) „Rachunek Papierów Wartościowych" rozumie się rachunek papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie;

(ii) „Rachunek Zbiorczy" rozumie się rachunek zbiorczy w rozumieniu art. 8a Ustawy o Obrocie;

Obligatariusze Instruujący oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a "**Obligatariusz Instruujący**" oznacza którąkolwiek z takich osób;

Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji oznacza – w związku z ustanawianiem Hipoteki - oświadczenia odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych ustanawiających Hipotekę na Nieruchomości o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki (w zakresie w jakim odpowiednio dana Nieruchomość jest własnością danego Podmiotu Zobowiązanego lub dany Podmiot Zobowiązany jest użytkownikiem wieczystym danej Nieruchomości), co do zobowiązań wynikających z Obligacji, złożone na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty równej Sumie Hipotecznej;

Podmioty Zobowiązane oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek zabezpieczenie Obligacji;

Skorygowana Wartość Obligacji oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z wyłączeniem łącznej aktualnej wartości nominalnej Obligacji posiadanych przez podmioty z Grupy Emitenta;

Suma Hipoteczna ma znaczenie nadane w definicji „Hipoteka";

Ustawa o Obligacjach oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz.708 ze zm.);

Ustawa o Obrocie oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);

Ustawa o Rachunkowości oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.);

Warunki Emisji lub WEO oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;

Weksel oznacza weksel własny in blanco wystawiony przez Emitenta, który będzie mógł być uzupełniony przez Administratora Zabezpieczeń maksymalnie do kwoty równej Sumie Hipotecznej, a ponadto Emitent złoży na rzecz Administratora Zabezpieczeń oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej Sumie Hipotecznej, co do obowiązku zapłaty przez Emitenta Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich kwot z tytułu

	przedmiotowego weksla oraz obowiązku zwrotu wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Administratora Zabezpieczeń w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z weksla;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
Zabezpieczenia	oznaczają łącznie Cesję, Hipotekę oraz Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji i Weksel, a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;
Zawiadomienie	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);
Zawiadomienie o Egzekucji	oznacza zawiadomienie, o którym mowa w pkt 5.6, sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 (*Wzór zawiadomienia o egzekucji*).

1.2. **Interpretacja:**

1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;

1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;

1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust administratorem zabezpieczeń dla wszystkich Zabezpieczeń oraz powierza BSWW Trust wykonywanie względem Hipoteki praw i obowiązków wierzyciela z tytułu Zabezpieczeń we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

2.2. Administrator Zabezpieczeń wyraża zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia Umowy:

3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;

3.2.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

3.2.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;

3.2.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

3.2.5. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. **Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń**

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

3.3.1. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 31 ust. 4 zd. 3 Ustawy o Obligacjach;

3.3.2. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;

3.3.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;

3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych;

3.3.5. przy zawarciu Umowy, działa w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy posiadających Obligacje.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiekolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z przedmiotów Zabezpieczenia; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;

4.2. na żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z którekolwiek Zabezpieczenia;

4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Podmioty Zobowiązane zobowiązań z tytułu Zabezpieczeń, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;

4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;

4.5. niezwłocznie umożliwi Administratorowi Zabezpieczeń wgląd w siedzibie Emitenta, do wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń, po uprzednim ustaleniu terminu dokonania tych czynności z Administratorem Zabezpieczeń, lub przekaże Administratorowi Zabezpieczeń na jego żądanie poświadczone kopie ww. dokumentów;

4.6. nie później niż w terminie **3** (**trzech**) Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;

4.7. nie później niż w terminie **3** (**trzech**) Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;

4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;

4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:

4.9.1. złożeniu przez któregokolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;

4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w pierwszym Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie w formie pisemnej takie zmiany potwierdzone przez notariusza za zgodność z oryginałem

– pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do:

5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami;

5.1.2. wykonywania we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;

5.1.3. dokonania innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności, niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;

5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.

5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.

5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu Instrukcji Egzekucyjnych oraz Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:

5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiekolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;

5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;

(i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („**Zawiadomienie**");

(ii) Zawiadomienie może zostać opublikowane na stronie internetowej Administratora lub kancelarii act Bieniak Smołuch Wielhorski Wojnar i Partnerzy. Adwokacki, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi spółka partnerska https://actlegal.com/pl/ lub może zostać przekazane Obligatariuszom w inny sposób, według uznania Administratora w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e- mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora i wykażą swój status Obligatariusza - wraz z Zawiadomieniem Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności.

5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;

5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;

5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;

5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50% Skorygowanej Wartości Obligacji, Instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („**Instrukcje Wiążące**").

5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.

5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.

5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.

5.8. Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do uiszczenia środków na pokrycie wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1, kosztów czynności podejmowanych w wykonaniu Instrukcji Egzekucyjnych, w tym kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.

5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania

Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.

5.10. W zakresie weryfikacji czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji, Administrator będzie się opierał na informacjach z powszechnego rejestru prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dostępnego pod adresem: https://data.kdpw.pl/oth/rze/info/.

5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.

5.12. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa.

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;

6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8;

6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:

(i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:

(a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;

(b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;

(c) należność główna z Obligacji;

(ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,

(iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;

6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

7.1.1. za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń – wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości [redacted] za cały okres obowiązywania Umowy;

7.1.2. za sporządzanie i wystawianie Zgód (w rozumieniu Warunków Emisji) w wysokości [redacted]) za każdą Zgodę;

7.1.3. wynagrodzenia dodatkowego powiększonego o ewentualne koszty, należne za dokonywanie wszelkich czynności związanych z administrowaniem Zabezpieczeniami Obligacji, z zachowaniem praw Obligatariuszy i z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości [redacted]

7.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w:

7.2.1. pkt 7.1.1 płatne będzie z góry, w terminie **14 (czternaście) dni** od daty otrzymania przez Emitenta wystawionej faktury VAT – faktura ta zostanie wystawiona w dniu zawarcia Umowy.

7.2.2. pkt 7.1.2 będzie płatne miesięcznie z dołu w terminie **7 (siedmiu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury; za Zgody wystawione w danym miesiącu Administrator Zabezpieczeń będzie wystawiał fakturę w kolejnym miesiącu;

7.2.3. pkt 7.1.3 będzie płatne miesięcznie z dołu w terminie **7 (siedmiu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury; pierwsza faktura zostanie wystawiona z tego tytułu w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym Administrator Zabezpieczeń podjął czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń.

7.3. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt 7.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.

7.4. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:

7.4.1. niezwłocznie na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członów jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („**Osoba Chroniona**") zgodnie z Umową, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do:

(i) wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy; lub

(ii) dochodzenia zaspokojenia z Zabezpieczeń,

z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej, łącznie w wysokości nie większej niż 10 % wartości nominalnej Obligacji;

7.4.2. naprawi szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej.

7.5. Opłata skarbowa, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty, które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zwolni

Administratora Zabezpieczeń z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;

8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due dilligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;

8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za działania lub zaniechania zgodne z Umową, w tym zgodne z Instrukcja Wiążącą, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji;

8.1.4. nie ponosi odpowiedzialności za wszczęcie egzekucji z Zabezpieczeń zgodnie z Umową, dokumentami ustanawiającymi Zabezpieczenia, Warunkami Emisji oraz przepisami prawa;

8.1.5. nie będzie odpowiedzialny za jakiekolwiek płatności z tytułu jakichkolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności,

w każdym wypadku z wyłączeniem winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za:

8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;

8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;

8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakikolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;

8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.

8.3. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do badania przedmiotów Zabezpieczeń, a swoją wiedzę o tych przedmiotach będzie opierać na oświadczeniach Emitenta i podmiotów ustanawiających Zabezpieczenia oraz stosownych operatach szacunkowych lub wycenach sporządzonych w języku polskim lub angielskim lub tłumaczonych przysięgle na język polski lub angielski.

8.4. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanego przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.

8.5. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do 10-krotności otrzymanego

przez Administratora Zabezpieczeń wynagrodzenia netto (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną wskutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.

8.6. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń.

8.7. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**"), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**"), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń oraz związanych z tym kosztów procesu, w tym kosztów doradców prawnych oraz ekspertów innych dziedzin, jeśli skorzystanie z ich usług znajdowało uzasadnienie – na następujących warunkach spełnionych łącznie:

8.7.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;

8.7.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;

8.7.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za zgodą Emitenta.

8.8. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:

9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo

9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.

9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi do dnia **31 grudnia 2024 roku,** Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30–dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1 (za pełny pierwszy rok pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczeń).

9.3. Jeżeli jakiekolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.

9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 60- dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności większości Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do większości Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem

z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:

9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;

9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:

(i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub

(ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.

9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:

9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub

9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie

w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.

9.6. W przypadku wypowiedzenia Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Agenta Emisji i Obligatariuszy, a następnie:

9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**") w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);

9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń;

w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.

10. ZAWIADOMIENIA

10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**") przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,

00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-bsww.com

sebastian.sury@actlegal-bsww.com

sekretariat@actlegal-bsww.com

10.1.2. dla Emitenta:

"NOVDOM" sp. z o.o.

adres: ul. Żwirki i Wigury 15B lok. 2

06-300 Przasnysz

e-mail: p.stachelek@novdom.pl

m.ludwiczak@novdom.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej.

10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2. Umowy.

10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: *(i)* osobiście, *(ii)* pocztową przesyłką listową poleconą lub *(iii)* za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.

10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:

10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany" lub adnotacji „adresat wyprowadził się";

10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;

10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;

10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

11.1.1. Strony i Agent Emisji mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym wspólnikom lub udziałowcom Emitenta oraz wierzycielom Emitenta. Agent Emisji może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.

11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Agent Emisji, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.

11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany Umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. Cesja

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. Forma zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w formie elektronicznej w rozumieniu art. 78^1 § 1 i 2 k.c.

11.8. Data zawarcia Umowy

Umowa została zawarta w dniu złożenia podpisów przez ostatnią ze Stron.

12. ZAŁĄCZNIKI

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1. Załącznik nr 1 – wzór Instrukcji Egzekucyjnej;

12.2. Załącznik nr 2 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania – wzór Instrukcji Egzekucyjnej

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

Od:	**[•]** jako "**Obligatariusz**"
Data:	**[•]**
Do:	BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „**Administrator Zabezpieczeń**"
Dotyczy:	dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii B („**Obligacje**") wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia **[•]** sierpnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii B ("**Warunki Emisji**")

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 9 Warunków Emisji, składamy instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadectwa depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z następujących Zabezpieczeń Obligacji: **[•]** w drodze [*wpisać metodę egzekucji*].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza:

Podpis:…….....…….....

[*osoby uprawnione do reprezentacji*]

Załącznik:

[Dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [Świadectwo depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]

Załącznik nr 2 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Zawiadomienie

Od:	BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „**Administratora Zabezpieczeń**"
Data:	[●]
Do:	„NOVDOM" sp. z o.o. z siedzibą w Przasnyszu jako "**Emitent**"
Dotyczy:	dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii B („**Obligacje**") wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [●] sierpnia 2024 r. w sprawie emisji obligacji serii B ("**Warunki Emisji**") w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [●] sierpnia 2024 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („**Umowa Administrowania**")

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną oraz, że zamierzamy w terminie 7 dni od dostarczenia Państwu niniejszego zawiadomienia wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia w drodze [●].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: [●]

Stanowisko: [●]

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:	Podpisano elektronicznie Andrzej Dąbrowski 2024-08-21	Podpis:	Maciej Sosnowski 2024-08-21
Imię i nazwisko:	*Andrzej Dąbrowski*	Imię i nazwisko:	*Maciej Sosnowski*
Stanowisko:	*Prezes Zarządu*	Stanowisko:	*Członek Zarządu*

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:	Podpis jest prawidłowy Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński Data: 2024.08.21 17:25:16 CEST
Imię i nazwisko:	*Stanisław Bagiński*
Stanowisko:	*Prezes Zarządu*

PODPIS ZAUFANY
MARIAN STANISŁAW
SIERPIŃSKI
21.08.2024 11:17:14 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpińscy
11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZP-MI 02/08/2024

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(KW OL1M/00023411/9 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)

Oznaczenie nieruchomości:

NIEZABUDOWANA NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA

Działka gruntu Nr 203/1 (obręb 1. Mikołajki, Bp)

Adres:

MIKOŁAJKI – Pl. Wolności

(pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)

Cel wyceny:

WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY

Właściciel nieruchomości:

NOVDOM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu

(KRS 0000266103)

Powierzchnia działki **Nr 203/1** (obręb 1. Mikołajki, Bp, KW 23411) : - **0,2964 ha.**

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI:

W_R = 4 559 000,00 zł,

(słownie – cztery miliony pięćset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych złotych).



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARIAN STANISŁAW SIERPIŃSKI
11-700 MRĄGOWO
LASOWIEC 11 K
TEL. 601 683 560
(1238)
UPRAWNIENIA NR 1298

Autor operatu:

mgr inż. Marian Sierpiński – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPiB Nr **1298**

Data opracowania: 16 sierpnia 2024 roku.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis przedmiotu wyceny	**Nieruchomość lokalowa nr 1, położona w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury 15B, Powierzchnia lokalu niemieszkalnego - 109,5 m^2. Lokal niemieszkalny wchodzący w skład szacowanej nieruchomości lokalowej jest położony w budynku wielolokalowym, czterokondygnacyjnym, na pierwszym piętrze (drugiej kondygnacji).**

Cel wyceny	**Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.**

Oszacowana wartość rynkowa	**677.000 PLN (słownie: sześćset siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych)**

Data sporządzenia operatu	**19 sierpnia 2024**

Autor operatu szacunkowego	**Sławomir Karwacki** **Podpis rzeczoznawcy majątkowego** 

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa jako przedmiot prawa własności, składająca się z lokalu niemieszkalnego nr 1, o łącznej powierzchni 109,5m^2, usytuowanego w budynku wielolokalowym oznaczonym numerem 15B, położonym w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury, wraz z prawem współwłasności ułamkowej części i wspólnych części budynku.
Dla nieruchomości lokalowej, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu Wydział IV Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta numer OS1P/00048484/6.
Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. lokalu niemieszkalnego, jako przedmiotu prawa własności oraz współwłasności nieruchomości gruntowej i wspólnych części budynku (nieruchomość lokalowa).

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, jako przedmiotu prawa własności, dla optymalnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Nodom sp. Z o.o. z siedzibą w Przasnyszu.
Podstawą formalną wykonania wyceny jest zlecenie z dnia 09.08.2024r.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 11 stycznia 2023r, w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2023 poz. 344, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii, z dnia 5 września 2023r, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz. 1832),
- Międzynarodowe Standardy Wyceny, wydanie polskie, Warszawa 2005r,

Przasnysz 19 sierpnia 2024

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis przedmiotu wyceny	**Nieruchomość lokalowa nr 3, położona w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury 15B, Powierzchnia lokalu niemieszkalnego -70,21 m^2. Lokal niemieszkalny wchodzący w skład szacowanej nieruchomości lokalowej jest położony w budynku wielolokalowym, czterokondygnacyjnym, na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji).**
Cel wyceny	**Oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej dla optymalnego sposobu użytkowania dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.**
Oszacowana wartość rynkowa	**435.000 PLN (słownie: czterysta trzydzieści pięć tysięcy złotych)**
Data sporządzenia operatu	**19 sierpnia 2024**
Autor operatu szacunkowego	**Sławomir Karwacki** **Podpis rzeczoznawcy majątkowego**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SŁAWOMIR KARWACKI
06-300 PRZASNYSZ
MCHOWO 4
TEL. 0-600 334 764
(3554)
UPRAWNIENIA NR 4056

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość lokalowa jako przedmiot prawa własności, składająca się z lokalu niemieszkalnego nr 3, o łącznej powierzchni 70,21m^2, usytuowanego w budynku wielolokalowym oznaczonym numerem 15B, położonym w Przasnyszu przy ulicy Żwirki i Wigury, wraz z prawem współwłasności ułamkowej części i wspólnych części budynku.
Dla nieruchomości lokalowej, prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Przasnyszu Wydział IV Ksiąg Wieczystych Księga Wieczysta numer OS1P/00048564/1.
Zakres wyceny obejmuje określenie wartości rynkowej ww. lokalu niemieszkalnego, jako przedmiotu prawa własności oraz współwłasności nieruchomości gruntowej i wspólnych części budynku (nieruchomość lokalowa).

2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości lokalowej, jako przedmiotu prawa własności, dla optymalnego sposobu użytkowania, dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

3.1 Podstawa formalna

Zamawiającym wycenę jest Nodom sp. Z o.o. z siedzibą w Przasnyszu.
Podstawą formalną wykonania wyceny jest zlecenie z dnia 09.08.2024r.

3.2 Podstawy materialno – prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Obwieszczenie Marszałka Sejmu RP z dnia 11 stycznia 2023r, w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami Dz.U. 2023 poz. 344, z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii, z dnia 5 września 2023r, w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023, poz. 1832),
- Międzynarodowe Standardy Wyceny, wydanie polskie, Warszawa 2005r,

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	**Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 4185m^2, niezabudowana, położona w Przasnyszu, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działki numer: 584/44, 584/45, numer Księgi Wieczystej OS1P/00050649/8.**

Cel wyceny	**Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa własności, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.**

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości	**841.000 PLN (słownie: osiemset czterdzieści jeden tysięcy złotych)**

Data sporządzenia operatu szacunkowego	**19.08.2024r**

Autor operatu szacunkowego	**Sławomir Karwacki** **Podpis rzeczoznawcy majątkowego:**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SŁAWOMIR KARWACKI
06-300 PRZASNYSZ
MCHOWO 41
TEL. 0-600 334-791
(3554)
UPRAWNIENIA NR 4056

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	**Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 5017m^2, niezabudowana, położona w Sierakowie, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działka numer: 203/36, numer Księgi Wieczystej OS1P/00065049/0.**

Cel wyceny	**Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.**

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości	**444.000 PLN (słownie: czterysta czterdzieści cztery tysiące złotych)**

Data sporządzenia operatu szacunkowego	**19.08.2024r**

Autor operatu szacunkowego	**Sławomir Karwacki** **Podpis rzeczoznawcy majątkowego:**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
SŁAWOMIR KARWACKI
06-300 PRZASNYSZ
TEL. 0-600 334 784
UPRAWNIENIA NR 4056

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Opis nieruchomości	**Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 18173m^2, niezabudowana, położona w Sierakowie, gmina Przasnysz, powiat przasnyski, województwo mazowieckie. Działka numer: 208, numer Księgi Wieczystej OS1P/00065265/0.**

Cel wyceny	**Oszacowanie wartości rynkowej (WR) nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, dla optymalnego sposobu użytkowania, w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy.**

Oszacowana wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości	**1.609.000 PLN (słownie: jeden milion sześćset dziewięć tysięcy złotych)**

Data sporządzenia operatu szacunkowego	**19.08.2024r**

Autor operatu szacunkowego	**Sławomir Karwacki** **Podpis rzeczoznawcy majątkowego:**



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO
prawa własności
nieruchomości gruntowej

Miejscowość	Płońsk
Powiat/gmina	płoński
Powierzchnia gruntu	4 329 m kw.
Nr działki	2628/4
Nr księgi wieczystej	PL1L/00065480/2
Ulica	Szkolna nr 47
Sąd prowadzący kw.	Sąd Rejonowy w Płońsku, IV Wydział Ksiąg Wieczystych
Przeznaczenie gruntu	
Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej dla potrzeb zabezpieczenia wierzytelności
Wartość rynkowa przedmiotu wyceny wg stanu na dzień oględzin i cen na dzień wyceny	**1 807 000 zł** słownie: jeden milion osiemset siedem tysięcy złotych
Operat wykonała, podpis i pieczęć	RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY ANNA SZYMANEK 01-164 WARSZAWA UL. RADZIWIŁŁÓW 5 M 179 TEL. 662 04 08 00 (3085) UPRAWNIENIA NR 2983 ..... Anna Szymanek – upr. nr 2983
Miejsce i data sporządzenia operatu	Warszawa, 27 czerwca 2024 r.

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO	
Lokalizacja	województwo: mazowieckie powiat: płoński Płońsk ul. Szkolna obręb: 0217 Działka nr 2628/7 o pow. 899 m^2
Opis nieruchomości	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana stanowiąca działkę ewidencyjną nr 2628/7 o pow. 899 m2, położona w Płońsku przy ul. Szkolnej, w obrębie 0217, powiat płoński, województwo mazowieckie. Dla nieruchomości założona jest Księga Wieczysta nr PL1L/00066587/9 prowadzona przez IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płońsku.
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje określenie wartości prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej w stanie na dzień sporządzenia wyceny.
Cel wyceny	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej niezabudowanej, dla potrzeb zabezpieczenia hipotecznego obligacji.
Sposób określenia wartości	Podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej
Wartość nieruchomości wraz ze wskazaniem rodzaju wartości	**Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej niezabudowanej** **WR = 690 000 zł** **słownie: sześćset dziewięćdziesiąt tysięcy złotych**
Data sporządzenia operatu szacunkowego	06.09.2023r.
Data na którą określono wartość nieruchomości	06.09.2023r.
Autor operatu szacunkowego:	Rzeczoznawca Majątkowy mgr inż. Anna Krawczyk uprawnienia zawodowe nr 6799

PODPIS ZAUFANY
MARIAN STANISŁAW
SIERPIŃSKI
21.08.2024 11:19:03 [GMT+2]
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

HMS Spółka cywilna
Halina i Marian Sierpińscy
11-700 MRĄGOWO Lasowiec 11k tel. 601683560, 89 7417574, 89 7426525, e-mail: sierpinski@post.pl

Dok. Nr ZP-MI 01/05/2024

OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

(KW OL1M/00040610/2 i KW OL1M/00023721/8 - Sąd Rejonowy w Mrągowie)

Oznaczenie nieruchomości:

ZESPÓŁ NIEZABUDOWANYCH NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Działki gruntu Nr 382/13, 382/14, 382/15 i 382/16

(obręb 1. Mikołajki, Ps III – Ps IV) **oraz prawo użytkowania wieczystego działek Nr 415/1, 415/2 i 415/3** (obręb 1. Mikołajki, Bp)

Adres:

MIKOŁAJKI – ul. Orzyszowa

(pow. mrągowski – woj. warmińsko - mazurskie)

Cel wyceny:

WYCENA dla POTRZEB ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI OBLIGATARIUSZY oraz ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI KREDYTODAWCY

Właściciel nieruchomości:

NOVDOM 11 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Przasnyszu
(KRS 0000902940)

Powierzchnia działek **Nr 382/13 – 382/16** (obręb 1. Mikołajki, Ps III – Ps IV, KW 40610) : - **0,7094 ha,**

Powierzchnia działek **Nr 415/1 – 415/3** (obręb 1. Mikołajki, Bp, KW 23721 – u.w.) : - **0,3781 ha.**

WARTOŚĆ RYNKOWA NIERUCHOMOŚCI opisanej w KW 40610:

W_R = 9 117 000,00 zł,

(słownie – dziewięć milionów sto siedemnaście tysięcy złotych).

WARTOŚĆ PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO NIERUCHOMOŚCI opisanej w KW 23721:

W_{UW} = 4 889 000,00 zł,

(słownie – cztery miliony osiemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych).



RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
MARIAN STANISŁAW SIERPIŃSKI
11-700 MRĄGOWO
LASOWIEC 11 K
TEL. 601 683 560
(1238)
UPRAWNIENIA NR 1298

Autor operatu:

mgr inż. Marian Sierpiński – Rzeczoznawca Majątkowy, uprawnienia zawodowe MGPiB Nr **1298**

Data opracowania: 14 maja 2024 roku.

RiW - NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o.
10-546 Olsztyn, ul. Kajki 7/6, tel. 89 5425827

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej położonej w Olsztynie przy ul. Kawki obejmującej działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140.

Wyceny dokonał:
Wojciech Sokolnik

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH SOKOLNIK
10-546 OLSZTYN
UL. KAJKI 7/6
TEL. 0-89 542-58-27
(3247)
UPRAWNIENIA NR 3800

Olsztyn, 4 lipca 2024 r.

I. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU I ZAKRESU WYCENY.

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Olsztynie przy ul. Kawki, obejmująca działki ewidencyjne nr 255/7, 255/8 w obrębie 140. Dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr OL1O/00012599/5. Zakresem wyceny objęto prawo własności do działek gruntowych.

II. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej w celu ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

III. PODSTAWY FORMALNE I MATERIALNO-PRAWNE WYCENY.

3.1. Podstawy formalne wyceny:

- Zamawiający – Novdom Spółka z o.o., 06-300 Przasnysz ul. Żwirki i Wigury 15B/2
- Wykonawca – RIW-NIERUCHOMOŚCI Spółka z o.o., 10-546 Olsztyn ul. Kajki 7/6.

3.1. Wykorzystane przepisy prawne i normy zawodowe:

- Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2023 poz. 344 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832),
- Normy Zawodowe PFSRM.

3.2. Źródła danych merytorycznych:

- Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział Ksiąg Wieczystych.
- Urząd Miasta Olsztyna – Ewidencja gruntów i budynków.
- Urząd Miasta Olsztyna – informacja o przeznaczeniu nieruchomości.
- Urząd Miasta Olsztyna – Rejestr cen oraz akty notarialne.
- Oględziny nieruchomości.

IV. OKREŚLENIE DAT ISTOTNYCH DLA OPERATU SZACUNKOWEGO.

Data sporządzenia wyceny – 04.07.2024 r.

Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny – 04.07.2024 r.

Data, na którą określono i uwzględniono stan przedmiotu wyceny – 01.07.2024 r.

Data dokonania oględzin nieruchomości – 01.07.2024 r.

Działka nr 255/7

W = 5864 m^2 × 477,89 zł/m^2 = 2 802 346,96 zł

Przyjęto: **2 802 000 zł**

Słownie: **dwa miliony osiemset dwa tysiące złotych**

Działka nr 255/8

W = 8861 m^2 × 477,89 zł/m^2 = 4 234 583,29 zł

Przyjęto: **4 235 000 zł**

Słownie: **cztery miliony dwieście trzydzieści pięć tysięcy złotych**

IX. ANALIZA WYNIKU I WNIOSKI KOŃCOWE.

Określona w operacie szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej ma swoje odwzorowanie w obecnej sytuacji na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych. Jest to poziom zbliżony do cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Określona wartość rynkowa nieruchomości gruntowej może posłużyć dla potrzeb ustanowienia na nieruchomości zabezpieczenia emisji obligacji.

X. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

1. Operat szacunkowy sporządzono zgodnie z przepisami prawa.
2. Wycena może zostać wykorzystana jedynie do celu określonego w operacie szacunkowym.
3. W operacie szacunkowym uwzględniono w pełni stan faktyczny i prawny zastany w czasie przeprowadzania lustracji.
4. Wyklucza się odpowiedzialność wobec osób trzecich, w szczególności z tytułu wykorzystania operatu w innym celu, aniżeli został on sporządzony.
5. Operat ten nie może być publikowany w całości lub w części bez zgody jego autora.
6. Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za nieuwzględnienie wad przedmiotu wyceny, których nie mógł stwierdzić przy dokonywaniu lustracji.
7. Określona wartość nie zawiera podatku VAT.

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
WOJCIECH SOKOLUK
10-546 OLSZTYN
UL. KAJKI 7/6
TEL. 0-89 542-58-27
(3247)
UPRAWNIENIA NR 3800

Podpisano elektronicznie
Andrzej Dąbrowski
2024-09-05

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Maciej Sosnowski
Data: 2024.09.05 12:06:54 CEST