

NOTA INFORMACYJNA

sporządzona na potrzeby wprowadzenia do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez spółkę pod firmą BondSpot S.A. oraz w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

obligacji serii E wyemitowanych przez spółkę pod firmą

Arche sp. z o. o. z siedzibą we Warszawie



Niniejsza nota informacyjna została sporządzona w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tą notą do:

- 1) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez BondSpot S.A. oraz
- 2) obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na:

- 1) rynku regulowanym BondSpot prowadzonym przez BondSpot S.A.; ani na
- 2) rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (ryнку podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także, jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszej noty informacyjnej nie była zatwierdzana przez BondSpot S.A. ani przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

Autoryzowany Doradca:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Data sporządzenia Noty Informacyjnej: 14 listopada 2019 r.

I. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ**Emitent**

Niniejszym oświadczam w imieniu Emitenta, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszej Nocie Informacyjnej są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w niej żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jej znaczenie i wycenę instrumentów dłużnych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje ona rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Emitenta:

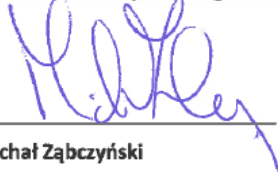

PREZES
Władysław Grochowski

Władysław Grochowski
Prezes Zarządu

Autoryzowany Doradca

Niniejszym oświadczamy w imieniu Autoryzowanego Doradcy, iż Nota Informacyjna została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez emitenta, informacje zawarte w dokumencie informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy:



Michał Ząbczyński
Prezes Zarządu



Leszek Traczyk
Członek Zarządu

II. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE

Nazwa:	ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
Numer telefonu:	(22) 319 - 80 - 80
Numer faksu:	(22) 319 - 80 - 81
Strona internetowa:	www.arche.pl
Adres poczty elektronicznej:	arche@arche.pl
NIP:	821-163-93-35
REGON:	710021277
Numer KRS:	0000190693

2.1. Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej

Osoby uprawnione do reprezentowania Emitenta:

Władysław Grochowski – Prezes Zarządu,

Paweł Grochowski – Członek Zarządu,

Sposób reprezentacji podmiotu

Do składania oświadczeń w imieniu spółki uprawniony jest każdy z członków zarządu samodzielnie.

2.2. Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał

Działalność prowadzona przez Emitenta nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

2.3. Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	14226131900000
Numer KRS:	0000712428
Zakres działań we współpracy z Emitentem	<ol style="list-style-type: none"> 1) wsparcie Emitenta przy sporządzaniu treści niniejszej Noty Informacyjnej, 2) złożenie w niniejszej Nocie Informacyjnej oświadczenia przewidzianego dla Autoryzowanego Doradcy, 3) sporządzenie wniosku o wprowadzenie Obligacji serii E do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A., 4) udział w procedurze wprowadzenia Obligacji serii E do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie i BondSpot S.A.

Spis treści

I.	OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W NOCIE INFORMACYJNEJ ...	2
II.	PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE.....	3
2.1.	Wskazanie wszystkich osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w nocie informacyjnej	3
2.2.	Informacje czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu - dodatkowo przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	3
2.3.	Podstawowe informacje o Autoryzowanym Doradcy	4
III.	CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
3.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)	8
3.1.1.	Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną	8
3.1.2.	Ryzyko związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Emitenta	9
3.1.3.	Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów	9
3.1.4.	Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi	9
3.1.5.	Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne	10
3.1.6.	Ryzyko administracyjno - budowlane	10
3.1.7.	Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży	10
3.1.8.	Ryzyko stopy procentowej	11
3.1.9.	Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego	11
3.1.10.	Ryzyko cen produktów i towarów	11
3.1.11.	Ryzyko kredytowe	12
3.1.12.	Ryzyko związane z płynnością	12
3.1.13.	Ryzyko związane z celami strategicznymi	12
3.1.14.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	12
3.1.15.	Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy	13
3.1.16.	Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej	13
3.1.17.	Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego	14
3.1.18.	Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań	14
3.1.19.	Ryzyko związane z ochroną środowiska	14
3.1.20.	Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze	14
3.2.	Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	15
3.2.1.	Ryzyko kredytowe	15
3.2.2.	Ryzyko stopy procentowej	15
3.2.3.	Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji	15
3.2.4.	Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji	16
3.2.5.	Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle	16
3.2.6.	Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń	16

3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta	17
3.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza	17
3.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy	17
3.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym	17
3.2.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi	18
3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym	18
3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami	18
3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu	20
3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	21
3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot	22
3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF	23
IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU	26
4.1. Cel emisji	26
4.1. Program Emisji Obligacji	26
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	26
4.3. Wielkość emisji	27
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	27
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	27
4.6. Wykup Obligacji	28
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	28
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	29
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	29
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	30
4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy	33
4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych:	33
4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone	35
4.12. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia	35
4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniężne	35
4.14. W przypadku ustanowienia jakiegokolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego	35

4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji.....	36
4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji.....	36
V. ZAŁĄCZNIKI	37
5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta.....	37
5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta	46
5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną.....	55
5.4. Warunki Emisji Obligacji	62
5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	183
5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń	198
5.7. Skróty wyceny przedmiotu zabezpieczenia	209
5.8. Definicje i objaśnienia skrótów.....	211

III. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z EMITENTEM I WPROWADZANYMI INSTRUMENTAMI DŁUŻNYMI, W SZCZEGÓLNOŚCI ZWIĄZANE Z SYTUACJĄ GOSPODARCZĄ, MAJĄTKOWĄ I FINANSOWĄ EMITENTA I JEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

Obligacje są zobowiązaniem tylko i wyłącznie Emitenta. Żaden inny podmiot, działający w jakimkolwiek charakterze, nie będzie zobowiązany ani odpowiedzialny z tytułu Obligacji, a w szczególności nie będzie ich gwarantował. Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka, jakie niesie za sobą inwestowanie w instrumenty finansowe, w tym takie, które będą notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą lub konsultowane z doradcami. Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej, Inwestorzy powinni szczegółowo rozważyć także opisane poniżej czynniki ryzyka. Dodatkowe ryzyka, które obecnie nie są znane Emitentowi, bądź które uważa się za nieistotne, mogą także niekorzystnie wpłynąć na sytuację Emitenta, Inwestorzy powinni więc uwzględnić również ewentualnie inne ryzyka, nie wskazane poniżej. Kolejność w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka nie przesądza o ich istotności, ważności czy prawdopodobieństwie wystąpienia lub wywołania wpływu na sytuację Emitenta.

3.1.Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)

3.1.1. Ryzyko związane z koniunkturą makroekonomiczną

Sytuacja finansowa branży deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z wieloma czynnikami ekonomicznymi, takimi jak zmiany PKB, wysokość stóp procentowych, bezrobocie, inflacja. Wszystkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania oraz usługi hotelarskie, a także wzrostu kosztów obsługi zadłużenia, co w efekcie mogłoby mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Sytuacja podmiotów prowadzących działalność w branży hotelarskiej (w tym obiektów należących do Arche) w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć: (i) recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie ze strony klientów. Pogorszenie się sytuacji materialnej i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania; (ii) wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych obiektów hotelowych; (iii) umocnienie się waluty lokalnej, wpływające się na pogorszenie atrakcyjności kraju dla turystów zagranicznych; (iv) zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów, ataków terrorystycznych lub napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

3.1.2. Ryzyka związane z otoczeniem rynkowym, w którym działa Grupa Emitenta

Polska gospodarka wciąż doświadcza wielu dynamicznych zmian, co sprawia, że może być bardziej podatna na wahania rynku. Takie warunki stanowią istotny czynnik ryzyka zarówno dla Emitenta jak i dla innych deweloperów, ponieważ proces realizacji inwestycji (obejmujący etapy, takie jak zakup gruntów, przygotowanie terenu do robót budowlanych, proces budowy, a także sprzedaż mieszkań) od jego rozpoczęcia do chwili zakończenia może trwać nawet kilka lat. Ważne jest, aby zrozumieć, że decyzje podejmowane przez Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen gruntów, poziomu kosztów budowy i cen sprzedaży mieszkań w trakcie trwania projektów, które to czynniki mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Emitenta i jej potrzeby finansowe.

3.1.3. Ryzyko konkurencji ze strony innych podmiotów

Na wyniki osiąmane przez Grupę Emitenta może mieć wpływ strategia obrona przez firmy konkurencyjne, ich pozycja finansowa oraz zdolność do pozyskiwania kapitału na korzystnych warunkach, a przede wszystkim zdolność do pozyskiwania gruntów w odpowiednich lokalizacjach, za odpowiednią cenę i w odpowiednim studium przygotowania pod proces inwestycyjny. W wyniku działalności podmiotów konkurencyjnych w stosunku do Grupy Emitenta i realizacji przez nie dużej liczby projektów deweloperskich na obszarach, gdzie skoncentrowana jest działalność Grupy Emitenta, może powstać zwiększona podaż mieszkań i domów, co może mieć wpływ na ich cenę i długość okresu potrzebnego do ich zbycia. Ponadto zwiększona konkurencja może spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi wykonawców i podwykonawców, co z kolei może powodować dla Grupy Emitenta wyższe koszty realizacji projektów deweloperskich. Nasilenie się konkurencji na rynku usług hotelowych, w tym budowa nowych obiektów w lokalizacjach konkurencyjnych do obiektów z Grupy Emitenta, może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny, poziom obłożenia obiektów hotelowych oraz liczbę organizowanych przyjęć okolicznościowych prowadzonych przez podmioty wchodzące w skład Grupy Emitenta, a w konsekwencji na osiąmane wyniki finansowe.

3.1.4. Ryzyko braku odpowiedniego banku ziemi

Sukces Grupy Emitenta, a także wyniki finansowe przez nią osiąmane zależą w znaczącym stopniu od zdolności i sprawności pozyskiwania atrakcyjnych nieruchomości w konkurencyjnych cenach, ich właściwego zabezpieczenia i zagospodarowania terenu robót, a następnie sprzedaży mieszkań w odpowiednim terminie i za odpowiednią cenę. Pozyskiwanie gruntów pod inwestycje jest procesem czasochłonnym i trudnym. Grupa Emitenta może napotkać konkurencję ze strony innych deweloperów, w szczególności na etapie identyfikacji i pozyskiwania gruntów. Nie można również wykluczyć, że grunty pozyskane przez Grupę Emitenta pomimo prawidłowej oceny z formalno-prawnego punktu widzenia okażą się niemożliwe do zagospodarowania z uwagi na konieczność budowy kosztownej infrastruktury, ochrony środowiska czy protesty społeczne, a w końcu decyzje

niezależne od Grupy Emitenta podejmowane przez organy samorządowe wydające decyzje w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz w sprawie pozwolenia na budowę.

3.1.5. Ryzyko związane z niestabilnością systemu prawnego, w tym podatkowego; ryzyko regulacyjne

Jednym z ważnych zagrożeń dla Emitenta jest niestabilność polskiego systemu prawnego. Ryzyko związane z otoczeniem prawnym dla działalności Emitenta to przede wszystkim częste nowelizacje, niespójność, a także brak jednolitej interpretacji przepisów prawa.

Zmiany w przepisach podatkowych mogą mieć znaczący wpływ na działalność Emitenta. System podatkowy w Polsce ulega ciągłym zmianom. Zakres zmian, ich treść oraz trudności związane z interpretacją zawitych przepisów podatkowych, a także rozbieżności w orzecznictwie organów podatkowych i sądów administracyjnych stanowią utrudnienie działalności deweloperskiej.

Mieszkaniowy rynek deweloperski, na którym działa Emitent stanowi rynek z dużym udziałem klientów indywidualnych (konsumentów). Istotną kwestią jest w związku z tym także nadzór Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nad postanowieniami umów zawieranych w ramach działalności deweloperskiej, a także ryzyko kwestionowania przez wyżej wymienione organy poszczególnych klauzul umownych z konsumentami. Orzecznictwo w tym zakresie jest bardzo rozbudowane i ciągle ewoluuje. Zachodzi więc stała konieczność modyfikacji różnych zapisów umownych celem dostosowania ich do aktualnej linii orzeczniczej.

3.1.6. Ryzyko administracyjno - budowlane

Istnieje ryzyko, że Emitent nie uzyska w zakładanych terminach niezbędnych zgód administracyjnych (decyzji, pozwoleń) do realizacji bądź zakończenia i oddania poszczególnych projektów bądź też, że Emitent nie uzyska ich wcale. Nieterminowe uzyskanie bądź nieuzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń może mieć negatywny wpływ na realizację projektów i wywoływać konsekwencje z tym związane. Powyższe dotyczy także ewentualnie przedłużających się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej opisanych decyzji i pozwoleń wskutek wolnego działania organów bądź wnoszenia środków zaskarżenia przez strony tych postępowań. Tempo wydawania orzeczeń przez organy administracyjne i sądy powoduje, że poszczególne postępowania mogą trwać stosunkowo długo.

3.1.7. Ryzyko związane z sezonowością sprzedaży

W warunkach normalnej koniunktury gospodarki, gdy rynki towarowe, kapitałowe i pracy charakteryzują się względną stabilnością, można wyróżnić pewien cykl rocznej sprzedaży produktów deweloperskich. I kwartał roku, w okresie do połowy marca, charakteryzuje się mniejszą liczbą sprzedanych lokali. W II kwartale następuje znaczny wzrost zainteresowania rynkiem deweloperskim, a także obserwuje się wzrost liczby transakcji, który trwa do około połowy czerwca. W okresie wakacyjnym, aż do września notuje się kolejny spadek liczby transakcji. Od końca września do końca

roku ponownie odnotowuje się wzrost liczby sprzedawanych lokali. W związku z powyższym można wyróżnić dwa okresy wzrostu (wiosna, jesień) i dwa okresy spadku (lato, zima). Powyższa sezonowość odnotowywana jest także w działalności Emitenta.

W zakresie działalności hotelowej najwyższy poziom przychodów z tytułu wynajmu pokoi oraz z tytułu organizacji imprez okolicznościowych notowany jest w okresie czerwiec-wrzesień, a najniższy w I kwartale roku kalendarzowego.

3.1.8. Ryzyko stopy procentowej

Grupa Emitenta finansuje projekty głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych oraz z obligacji. Oprocentowanie kredytów bankowych i obligacji jest zmienne. Wzrost/spadek stóp procentowych wpływa na koszt pieniądza, a tym samym na wzrost/zmniejszenie kosztów finansowania projektów.

Ryzyko związane ze zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie z zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym. Oprocentowanie zadłużenia oparte jest o wskaźniki WIBOR. Grupa Emitenta gromadzi i analizuje bieżące informacje z rynku na temat aktualnej i przyszłej ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych.

3.1.9. Ryzyko zmian dostępności finansowania zewnętrznego

W związku z faktem, że branża nieruchomości jest bardzo kapitałochłonna, rola sektora finansowego oraz jego zdolności i gotowość kredytowania są kluczowe dla Emitenta jako spółki opierającej się na finansowaniu zewnętrznym, nie tylko w momencie nabycia działki, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji, w tym także podczas etapu budowy. Ponadto dostępność finansowania zewnętrznego jest kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkania za pomocą kredytów hipotecznych. Trwająca niestabilność rynków finansowych powoduje chwiejność i niepewność światowych rynków kapitałowych i nieruchomości. W efekcie, poziomy cen mogą ulegać znacznym zmianom w związku z bieżącymi warunkami rynkowymi.

W odniesieniu do inwestycji hotelowych istotne znaczenia ma dostęp i warunki finansowania zarówno do kredytów z przeznaczeniem na budowę obiektów jak i do kredytów inwestycyjnych dla prosperujących obiektów. Uzyskanie finansowania bankowego na budowę może być utrudnione w szczególności dla budowy hoteli zlokalizowanych poza głównymi aglomeracjami.

3.1.10. Ryzyko cen produktów i towarów

Inwestycje budowlane są realizowane z wykorzystaniem znacznej liczby materiałów budowlanych, których ceny są uzależnione od zmian cen podstawowych surowców. Implikuje to ryzyko nieprzewidywalnego wzrostu kosztów realizowanych inwestycji w przypadku ewentualnego wzrostu cen tych materiałów i surowców. Taki wzrost kosztów nie musi jednak przekładać się na wzrost cen

mieszkań, co z kolei może obniżać rentowność inwestycji. Wzrost kosztów materiałów budowlanych bądź usług może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Poczynienie błędnych założeń co do konkretnych projektów polegające na niewłaściwej ocenie atrakcyjności lokalizacji, pożądanych powierzchni mieszkań, ich standardu, ceny, może doprowadzić do trudności w sprzedaży lokali nawet pomimo istniejącego dużego popytu na pierwotnym rynku nieruchomości, co może spowodować pogorszenie sytuacji finansowej Grupy Emitenta.

3.1.11. Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe Grupy związane jest przede wszystkim z należnościami z tytułu zapłaty ceny za nabyty lokal oraz należnościami z tytułu najmu. Istnieje ryzyko nieotrzymania kredytów hipotecznych przez klientów, którzy podpisali umowy przedwstępne na zakup mieszkań. W Grupie Emitenta nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego. Tym samym narażenie Grupy Emitenta na ryzyko pojawienia się istotnej wartości nieściągalnych lub przedawnionych należności jest nieznaczne. W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy Emitenta, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty czy też aktywa finansowe dostępne do sprzedaży, ryzyko kredytowe Grupy Emitenta powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

3.1.12. Ryzyko związane z płynnością

Zarząd Emitenta monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np.: strukturę wiekową należności, zobowiązań oraz pozostałych aktywów i pasywów finansowych), a także prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Celem Grupy Emitenta jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania.

3.1.13. Ryzyko związane z celami strategicznymi

Rynek, na którym działa Grupa Emitenta podlega ciągłym zmianom i zależy od wielu czynników, zwłaszcza czynników makroekonomicznych takich jak zmiany PKB, stopy procentowe, stopa inflacji, stopa bezrobocia. Podjęcie błędnych decyzji wynikających z niewłaściwej oceny sytuacji lub brak możliwości dostosowania realizowanych projektów deweloperskich do zmieniających się warunków rynkowych może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy Emitenta. W związku z tym przyjęcie błędne strategii może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Grupy Emitenta.

3.1.14. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Projekty deweloperskie wymagają ponoszenia znacznym nakładów finansowych, zarówno w fazie przygotowania (nabycie gruntu, prace projektowe), jak i w fazie budowy (koszty materiałów, usług, podwykonawców, finansowania). Prace budowlane mogą rozpocząć się w okresie od kilku miesięcy

do nawet kilku lat od nabycia gruntu oraz po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń. Z uwagi na długi czas realizacji inwestycji i znaczne zaangażowanie kapitałowe projekty te obarczone są wieloma istotnymi czynnikami ryzyka. Do czynników ryzyka można zaliczyć zarówno czynniki atmosferyczne (np.: przedłużająca się lub ciężka zima) jak również m.in.: nieuzyskanie pozwoleń budowlanych, pozwoleń na użytkowanie, przedłużanie się postępowań administracyjnych o wydanie wyżej wymienionych decyzji, opóźnienia w procesie budowlanym, wzrost kosztów budowy ponad założone w inwestycji spowodowany wzrostem cen materiałów czy niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi, niewypłacalnością podwykonawców, błędami podwykonawców, niedoborem sprzętu budowlanego, zmianami w przepisach regulujących wykorzystywanie gruntów. Ryzyko może zrealizować się również w przypadku wystąpienia czynnika ludzkiego, takiego jak błędy projektowe czy błędy w procedurach. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej zdarzeń może spowodować opóźnienia w procesie inwestycyjnym, wzrost kosztów lub nieodpowiednią jakość wykonanych prac. Powyższe może skutkować powstaniem roszczeń przeciwko Emitentowi, a także mieć negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

3.1.15. Ryzyko związane ze zmianą kosztów budowy

Grupa Emitenta zawiera umowy z wykonawcami robót budowlanych na wykonanie projektów deweloperskich. Ryzyko wzrostu cen materiałów jak również wykonawstwa zależy przede wszystkim od koniunktury na rynku zewnętrznym. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianom m.in.: z uwagi na: zmianę zakresu projektu lub zmiany w projekcie architektonicznym, wzrost cen materiałów budowlanych, niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach lub w uzgodnionym standardzie. Opóźnienia robót i nieprawidłowości w ich wykonaniu mogą spowodować opóźnienie poszczególnych projektów deweloperskich, a w konsekwencji przyczynić się do wzrostu kosztów ich realizacji. Należy mieć na uwadze, że każdy znaczny wzrost kosztów budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność projektu, a tym samym na osiągnięte przez Grupę Emitenta wyniki finansowe.

3.1.16. Ryzyko związane z wpłatami od odbiorców, w tym z obowiązkami wynikającymi z umowy deweloperskiej

Z uwagi na zapisy Ustawy Deweloperskiej wpłaty nabywców lokali dokonywane są na odpowiedni rachunek powierniczy, z którego środki mogą być przekazywane deweloperowi bądź po ukończeniu inwestycji i sprzedaży lokalu, bądź na cele związane z inwestycją w trakcie jej realizacji, po zakończeniu określonych etapów. Powyższe powoduje konieczność zaangażowania własnych środków w znaczącej wysokości na etapie budowy, wobec ograniczenia możliwości wykorzystywania środków wpłacanych przez nabywców mieszkań. Fakt ten może przyczynić się do zwiększenia kapitałochłonności prowadzonych inwestycji, a tym samym utrudnić wzrost skali działalności Emitenta.

3.1.17. Ryzyko wprowadzenia Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego

W opublikowanym w marcu 2019 r. projekcie nowelizacji tzw. Ustawy deweloperskiej, Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów zaproponował wprowadzenie Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, który będzie zabezpieczał pieniądze wpłacone przez klientów na budowane mieszkania przez deweloperów. Zgodnie z projektem ustawy płatnikiem składek będzie każdy deweloper, a wysokość składki będzie uzależniona od tego w jaki sposób finansowana będzie inwestycja - dla rachunku tzw. zamkniętego maksymalne składki mają wynosić do 1 proc. wartości mieszkania, a dla rachunku otwartego do 5 proc. (faktyczna wysokość składki zostanie określona w rozporządzeniu). Ponadto, projekt przewiduje likwidację rachunków powierniczych z gwarancją bankową oraz gwarancją ubezpieczeniową. Zmiana ta może oznaczać wzrost kosztów prowadzenia inwestycji mieszkaniowych. Tym samym marża na realizowanych projektach deweloperskich może ulec pogorszeniu, co może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie jest znana dokładna data wejścia w życie nowelizacji ustawy, nie mniej UOKiK proponuje by zaczęła ona obowiązywać z początkiem 2020 roku.

3.1.18. Ryzyko odpowiedzialności z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa Emitenta prowadzi działalność polegającą na sprzedaży mieszkań, a także lokali użytkowych. Spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta ponoszą odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu, na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych lokali. Podmioty należące do Grupy Emitenta muszą liczyć się z ryzykiem zgłaszania takich roszczeń przez nabywców poszczególnych lokali bądź przez wspólnoty mieszkaniowe.

3.1.19. Ryzyko związane z ochroną środowiska

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskiwania szeregu zgód i zezwoleń z zakresu ochrony środowiska, gospodarki odpadami i pozwoleń wodnoprawnych oraz ponoszenia opłat za korzystanie ze środowiska. Obowiązujące przepisy w istotny sposób ograniczają swobodę prowadzenia przedsięwzięć deweloperskich, przede wszystkim w zakresie kosztów za korzystanie ze środowiska. Opłaty administracyjne, kary pieniężne z tytułu zanieczyszczeń i korzystania z przekształconego środowiska powodują, że istnieje ryzyko podwyższenia kosztów działalności i ryzyko odszkodowań w przypadku poważnych zdarzeń środowiskowych.

3.1.20. Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje kierownicze

Sukces Grupy Emitenta jest zależny od działań osób pełniących funkcje kierownicze, a w szczególności członków Zarządu Emitenta. Osoby zajmujące kierownicze stanowiska w Grupie Emitenta posiadają szerokie doświadczenie zdobyte na rynku nieruchomości w zakresie wyszukiwania atrakcyjnych

gruntów, pozyskiwania finansowania, organizowania procesu budowy, marketingu i zarządzania projektami deweloperskimi.

Tymczasowa bądź stała utrata możliwości świadczenia usług przez któregokolwiek z członków Zarządu Emitenta, osób kierowniczych lub kluczowych pracowników, może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki i perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

3.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

3.2.1. Ryzyko kredytowe

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów. Każdy Obligatariusz narażony jest na ryzyko niewywiązania się Emitenta z zobowiązań wynikających z warunków Emisji, w tym z zobowiązania do terminowej wypłaty odsetek oraz do zwrotu wartości nominalnej Obligacji w Dniu Wykupu. Wywiązanie się z wymienionych zobowiązań uzależnione jest przede wszystkim od sytuacji finansowej Emitenta, która może ulec zmianie w okresie do wykupu Obligacji. Ryzyko kredytowe obejmuje również zdarzenie, w wyniku którego oczekiwana przez inwestorów aktualna premia za ryzyko wzrośnie w stosunku do jej poziomu z Dnia Emisji, na skutek czego obniżeniu może ulec rynkowa wycena Obligacji.

3.2.2. Ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji ma charakter zmienny i zależy od kształtowania się poziomu Stopy Bazowej w okresie do Dnia Wykupu. Zmiana stopy bazowej w konsekwencji może spowodować, że inwestor zrealizuje dochód niższy od oczekiwanego (ryzyko dochodu). Jednocześnie zmienność stopy procentowej powoduje, że inwestor nie jest w stanie przewidzieć po jakiej stopie będzie mógł reinwestować otrzymywane płatności odsetkowe z Obligacji (ryzyko reinwestycji).

3.2.3. Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji, stanowi zdarzenie, którego wystąpienie i trwanie będzie uprawniać Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, a tym samym każdy z Obligatariuszy będzie mógł zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Brak spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji może stanowić także podstawę do ogłoszenia upadłości Emitenta. W takim przypadku wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, mogą zostać zaspokojone w niepełnej wysokości lub wcale.

Zgodnie z zawartą przez Emitenta umową o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń oraz funkcji administratora hipoteki, Administrator Zabezpieczeń i Administrator Hipoteki są uprawnieni do podejmowania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy z tytułu Obligacji, obejmujących

w szczególności kwotę równą wartości nominalnej Obligacji powiększonej o odsetki, poprzez m.in. zaspokojenie z nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki, na warunkach określonych w przepisach prawa.

Emitent terminowo reguluje swoje zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji. Do dnia sporządzenia Noty Informacyjnej nie zaistniał przypadek niewywiązywania się lub nieterminowego wywiązywania się Emitenta z zobowiązań wynikających z obligacji.

3.2.4. Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomościach na pierwszym miejscu (najwyższe pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rzecz Obligatariuszy z hipoteki łącznej do kwoty odpowiadającej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

3.2.5. Ryzyko nieustanowienia części zabezpieczenia w ogóle

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacje będą miały w Dniu Emisji status obligacji niezabezpieczonych, przy czym Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki łącznej zostanie ustanowione po emisji Obligacji (po rejestracji Obligacji w KDPW).

Emitent zobowiązany jest spowodować, że Hipoteka zostanie wpisana z najwyższym pierwszeństwem do ksiąg wieczystych każdej z nieruchomości stanowiących przedmiot Hipoteki do dnia 30 kwietnia 2020 roku.

Mimo określenia planowanego dnia ustanowienia zabezpieczenia istnieje ryzyko, że wpis Hipoteki do właściwych ksiąg wieczystych nie nastąpi w wymaganym terminie

3.2.6. Ryzyko związane z administratorem zabezpieczeń

Otrzymanie przez Obligatariusza środków z egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia uzależnione jest od podjęcia określonych działań przez administratora zabezpieczeń. W efekcie Obligatariusz może być narażony na ryzyko związane z: niepodejmowaniem działań przez danego administratora

zabezpieczeń, nienależytym działaniem danego administratora zabezpieczeń, czasowym brakiem administratora zabezpieczeń w związku z jego zmianą, likwidacją lub upadłością.

3.2.7. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Emitenta

Na zasadach opisanych w pkt. 15 Warunków Emisji Obligacji Emitent jest uprawniony do przedterminowego wykupu dowolnej liczby Obligacji. W związku z powyższym istnieje ryzyko skutecznego skrócenia zakładanego okresu inwestycji bez dodatkowej zgody Inwestora. Tym samym Inwestor na etapie nabywania Obligacji nie ma pewności czy okres, przez który Obligacje generować będą przepływy pieniężne równy będzie terminowi zapadalności Obligacji czy też będzie krótszy.

3.2.8. Ryzyko przedterminowego wykupu na żądanie Obligatariusza

Zgodnie z zapisami pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji Obligatariuszom przysługuje opcja Przedterminowego Wykupu na Żądanie Obligatariusza w przypadku wystąpienia jakiegokolwiek zdarzenia opisanego w pkt. 14.5 Warunków Emisji Obligacji.

Na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej nie wystąpiły jakiekolwiek przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

3.2.9. Ryzyko związane ze Zgromadzeniem Obligatariuszy

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji oraz Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie zmiany postanowień Warunków Emisji oraz w innych sprawach wskazanych w Warunkach Emisji. Zgodnie z Ustawą o Obligacjach oraz postanowieniami Warunków Emisji, na uchwałę zmieniającą Warunki Emisji zgodę muszą wyrazić wszyscy obecni na zgromadzeniu Obligatariusze. Zgromadzenie Obligatariuszy będzie ważne, jeżeli będzie na nim reprezentowana co najmniej połowa skorygowanej łącznej wartości nominalnej Obligacji. Tym samym potencjalnie Obligatariusz nie będzie mógł samodzielnie – bez współdziałania z innymi Obligatariuszami – zmienić postanowień Warunków Emisji Obligacji w porozumieniu z Emitentem, co może stać w sprzeczności z indywidualnym interesem Obligatariusza.

3.2.10. Ryzyko związane z postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym

Emitent wskazuje na ryzyko braku możliwości realizacji przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu obligacji, o którym mowa w pkt 14.5.10 Warunków Emisji, w kontekście przepisów Prawa restrukturyzacyjnego i Prawa upadłościowego, a w szczególności w kontekście ograniczeń co do możliwości wykupu obligacji jakie przepisy ww. aktów prawnych przewidują w przypadku złożenia wniosku o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego i/lub otwarcia tego postępowania, czy też w przypadku złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i/lub ogłoszenia upadłości Emitenta.

3.2.11. Ryzyko związane z przepisami podatkowymi

Polskie przepisy podatkowe bywają często zmieniane, wielokrotnie na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższaniu stawek podatkowych, rozszerzaniu zakresu opodatkowania, lecz nawet na wprowadzaniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą się okazać niekorzystne dla Emitenta, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta.

Jednocześnie, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Może to negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

3.3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym**3.3.1. Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz zgodnie z § 13 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW i BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- na wniosek emitenta;
- jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwa obrotu lub interes jego uczestników;
- jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 13 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub BondSpot, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów

lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

Dodatkowo na podstawie § 13 ust. 5 Regulaminu ASO BondSpot w przypadku powstania sytuacji nadzwyczajnej uniemożliwiającej korzystanie z urządzeń i środków technicznych rynku, przez co najmniej 5 członków ASO, BondSpot S.A. może zawiesić obrót wszystkimi instrumentami dłużnymi.

3.3.2. Ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW i BondSpot, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,

- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia (**dotyczy Rynku ASO Catalyst GPW**).

Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz zgodnie z § 14 ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot Organizator ASO wyklucza instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) w przypadku uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta albo postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszeniu upadłości ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania, albo postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego ze względu na to, że majątek emitenta nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 14 ust. 4 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW oraz § 14 ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW lub BondSpot, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

3.3.3. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności

Obrót obligacjami notowanymi na GPW i BondSpot wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży

i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu na Rynek ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na GPW i BondSpot wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

3.3.4. Ryzyko związane z karami regulaminowymi nakładanymi przez GPW i BondSpot

Zgodnie z §17c ust. 1 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 Regulaminu ASO BondSpot jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu lub nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio: (i) w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, w szczególności obowiązki określone w § 15a-15c lub w § 17-17b Regulaminu ASO GPW oraz (ii) w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot, w szczególności obowiązki określone w § 18-20a Regulaminu ASO BondSpot, organizator Rynku ASO Catalyst może, w zależności od stopnia i zakresu powstałego naruszenia lub uchybienia:

- upomnieć emitenta;
- nałożyć na emitenta karę pieniężną w wysokości do 50.000 zł;

Zgodnie z § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, podejmując decyzję o nałożeniu kary upomnienia lub kary pieniężnej, Organizator Alternatywnego Systemu może wyznaczyć emitentowi termin na zaniechanie dotychczasowych naruszeń lub podjęcie działań mających na celu zapobieżenie takim naruszeniom w przyszłości, w szczególności może zobowiązać emitenta do opublikowania określonych dokumentów lub informacji w trybie i na warunkach obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu

Zgodnie z § 17c ust. 3 Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 3 Regulaminu ASO BondSpot, w przypadku gdy emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary lub pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu, bądź nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki określone odpowiednio w Rozdziale V Regulaminu ASO BondSpot oraz Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW lub § 20b ust. 2 Regulaminu ASO BondSpot, Organizator Rynku ASO Catalyst może nałożyć na emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą pieniężną nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW oraz § 20b ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO BondSpot nie może przekraczać 50.000 zł.

Zgodnie z § 17d Regulaminu ASO oraz § 20c Regulaminu ASO BondSpot, organizator Rynku ASO Catalyst może opublikować na swojej stronie internetowej informację o stwierdzeniu naruszenia przez emitenta zasad lub przepisów obowiązujących w alternatywnym systemie obrotu,

niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez emitenta obowiązków lub o nałożeniu kary na emitenta.

3.3.5. Ryzyko nałożenia kar administracyjnych przez KNF

Zgodnie z Ustawą o Ofercie w wypadku, gdy emitent nie wykonuje obowiązków wymaganych przez przepisy prawa lub wykonuje je nienależycie, w szczególności obowiązki informacyjne, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu albo nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1 mln PLN, albo zastosować obie sankcje łącznie.

Zgodnie z art. 96 ust. 13 Ustawy o Ofercie, w przypadku, gdy Emitent nie wykonywałby lub jeśli wykonywałby w sposób nienależyty obowiązki, o których mowa w art. 10 ust. 5 Ustawy o Ofercie odnoszące się do informowania KNF o wprowadzeniu Obligacji do obrotu na Catalyst, KNF może nałożyć na niego karę pieniężną do wysokości 100.000 zł.

W dniu 3 lipca 2016 roku weszło w życie Rozporządzenie MAR, na podstawie którego zostały przyznane Komisji uprawnienia do stosowania odpowiednich sankcji administracyjnych i innych środków administracyjnych, w wysokości i w zakresie, co najmniej określonym w art. 30 ust. 2 Rozporządzenia MAR.

Zgodnie z Ustawą o Obrocie w przypadku naruszenia postanowień Rozporządzenia MAR na każdego, kto dokonał naruszenia może zostać nałożona sankcja administracyjna w maksymalnej wysokości co najmniej:

- a) w przypadku naruszeń art. 14 lit. a Rozporządzenia MAR, tj. wykorzystanie informacji poufnej – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie;
- b) w przypadku naruszeń art. 14 lit. b Rozporządzenia MAR, tj. udzielenie rekomendacji lub nakłanianie do nabycia lub zbycia instrumentów finansowych, których dotyczy informacja poufna – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- c) w przypadku naruszeń art. 14 lit. c Rozporządzenia MAR, tj. ujawnienie informacji poufnej – podlega grzywnie do 2.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności do lat 4, albo obu tym karom łącznie;
- d) w przypadku naruszeń art. 15 Rozporządzenia MAR, tj. dokonanie manipulacji – podlega grzywnie do 5.000.000 zł albo karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5, albo obu tym karom łącznie, a w przypadku wejścia w porozumienie z inną osobą w celu dokonania manipulacji podlega grzywnie do 2.000.000 zł;

- e) w przypadku naruszeń art. 16 Rozporządzenia MAR, tj. naruszenie obowiązku posiadania rozwiązań, systemów i procedur lub nieprzekazania informacji lub przekazanie ich z naruszeniem warunków określonych podlega karze pieniężnej:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 4.145.600 zł;
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 10.364.000 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 10.364.000 zł;
- f) w przypadku naruszeń art. 18 ust. 1-6 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie i aktualizacja listy osób mających dostęp do informacji poufnych, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości:
- 4.145.600 zł, lub
 - do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- g) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 1-7 Rozporządzenia MAR, tj. obowiązek powiadomienia Komisji oraz Emitenta o transakcjach na instrumentach finansowych emitenta, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:
- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł,
 - w przypadku, gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o których mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty;
- h) w przypadku naruszeń art. 19 ust. 11 Rozporządzenia MAR, tj., dokonanie transakcji na rachunek własny lub na rachunek osoby trzeciej w czasie trwania okresu zamkniętego, Komisja może nałożyć, w drodze decyzji:
- karę pieniężną do wysokości 2.072.800 zł,
 - w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tym punkcie, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.
- i) w przypadku naruszeń art. 20 ust. 1 Rozporządzenia MAR, tj. sporządzenie lub rozpowszechnienie rekomendacji inwestycyjnej lub innej informacji rekomendującej lub sugerującej strategię inwestycyjną lub nie zachowanie należytej staranności przy dokonywaniu tych czynności, lub nie zapewnia rzetelności sporządzanych rekomendacji albo nie ujawnienie swojego interesu i konfliktów interesów istniejących w chwili ich sporządzania lub rozpowszechniania, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną:

- w przypadku osób fizycznych – do wysokości 2.072.800 zł,
- w przypadku innych podmiotów – do wysokości 4.145.600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4.145.600 zł,
- w przypadku gdy jest możliwe ustalenie kwoty korzyści osiągniętej lub straty unikniętej przez podmiot w wyniku naruszeń, o których mowa powyżej zamiast kary, o której mowa w tych punktach, Komisja może nałożyć karę pieniężną do wysokości trzykrotnej kwoty osiągniętej korzyści lub unikniętej straty.

Mając na uwadze powyższe pomimo dokładania przez Emitenta szczególnej staranności i rzetelności w wykonywaniu ciążących na Emitencie obowiązków nie można wykluczyć, że w przyszłości może wystąpić którakolwiek z przesłanek stanowiących podstawę dla KNF do nałożenia na Emitenta wskazanych powyżej sankcji administracyjnych. Nałożenie przez KNF kary może wpłynąć negatywnie na reputację Spółki oraz jej postrzeganie przez otoczenie zewnętrzne.

IV. DANE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH WPROWADZANYCH DO ALTERNATYWNEGO SYSTEMU OBROTU

4.1. Cel emisji

Środki z emisji zostaną wykorzystane na zostaną wykorzystane na finansowanie przyszłych nakładów oraz refinansowanie nakładów poniesionych w związku z realizacją inwestycji Cukrownia Żnin. Szczegółowy opis inwestycji Cukrownia Żnin został zamieszczony w Operacie Szacunkowym stanowiącym załącznik nr 1 do Warunków Emisji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Istotne informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta są zamieszczane na stronie internetowej www.arche.pl w tym publikowane są raporty bieżące w zakładce „Relacje Inwestorskie/Raporty”.

4.1. Program Emisji Obligacji

W dniu 17 października 2019 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie Programu Emisji Obligacji na łączną kwotę nie większą niż 50.000.000 zł. Zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta Program Emisji Obligacji zostanie zrealizowany do dnia 30 listopada 2020 roku.

W ramach Programu Emisji Obligacji Emitent przeprowadził jedynie emisję obligacji objętych Notą Informacyjną. Obligacje nie są obligacjami zamiennymi na akcje ani obligacjami z prawem pierwszeństwa.

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje są obligacjami na okaziciela, niezabezpieczonymi na dzień sporządzenia Noty Informacyjnej, o oprocentowaniu zmiennym oraz nie posiadają formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust 5 Ustawy o obligacjach.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- art. 2 pkt 1 lit. a) i art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach;
- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
- Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 17 października 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii E,

Oferta nie jest ofertą publiczną w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 512 z późn. zm.), natomiast stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy

2003/71/WE, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b w/w rozporządzenia nie wymaga się sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii E Emitent wyemitował 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych. Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po dokonanych przydziale obligacji

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje serii E
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji lub sprzedaży	16 października 2019 r. do 5 listopada 2019 r.
Data przydziału instrumentów dłużnych	6 listopada 2019 r.
Liczba instrumentów dłużnych objętych subskrypcją lub sprzedażą	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Stopy redukcji w poszczególnych transzach, w przypadku gdy choć w jednej transzy liczba przydzielonych instrumentów dłużnych była mniejsza od liczby papierów wartościowych, na które złożono zapisy	Oferty nie dzielono na transze. Redukcja na poziomie 2,21 %
Liczba instrumentów dłużnych, które zostały przydzielone	50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)
Ceny po jakiej instrumenty dłużne były nabywane (obejmowane)	1.000 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na instrumenty dłużne	127, w tym 104 os. fizyczne
Liczba osób, którym przydzielono instrumenty dłużne	126, w tym 103 os. fizyczne
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję, z określeniem liczby papierów wartościowych, które objęli, wraz z faktyczną ceną jednostki instrumentu dłużnego (cena emisyjna lub sprzedaży, po odliczeniu wynagrodzenia za objęcie jednostki instrumentu dłużnego, w wykonaniu umowy subemisji, nabytej przez subemitenta).	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich	Łączne koszty emisji Obligacji wyniosły 1 231 766,23 zł, w tym: a)

tytułów	przygotowania i przeprowadzenia oferty, w tym sporządzenia dokumentu informacyjnego, z uwzględnieniem kosztów doradztwa 1 231 766,23 zł; b) Emitent nie zawarł umów o subemisję; c) promocji oferty – 0 zł
Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Rozliczenie w dacie poniesienia kosztu na podstawie przyjętych przez Spółkę progów istotności w polityce rachunkowości.

Ostateczne informacje w powyższym zakresie zostaną zaprezentowane przez Emitenta w raporcie bieżącym opublikowanym po dokonanych przydziale Obligacji.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 listopada 2022 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt 4.6.1. i 4.6.2. Noty Informacyjnej, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Na dzień sporządzenia niniejszej Noty informacyjnej nie wystąpiły przesłanki uprawniające obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za VIII Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
4. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
 - w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX Okres Odsetkowy – 1%,
 - w Dniu Płatności odsetek za X Okres Odsetkowy – 0,5%,
 - w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami Rynku ASO Catalyst GPW oraz BondSpot. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego Rynku ASO Catalyst GPW oraz BondSpot, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w § 123 ust. 3 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt 5.4 niniejszej Noty Informacyjnej:

- punkt 16 *Odsetki*,
- punkt 17 *Sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża Obligacji wynosi 4,5 p.p. (cztery i 50/100 punktu procentowego).

Sposób ustalenia Stopy Bazowej został opisany w pkt. 16.8 Warunków Emisji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Płatność Odsetek będzie realizowana w następujących dniach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego i Dzień Płatności Odsetek	Dzień Ustalenia Praw
1.	Dzień Emisji	15 lutego 2020 r.	10 lutego 2020 r.
2.	15 lutego 2020 r.	15 maja 2020 r.	8 maja 2020 r.
3.	15 maja 2020 r.	15 sierpnia 2020 r.	10 sierpnia 2020 r.
4.	15 sierpnia 2020 r.	15 listopada 2020 r.	6 listopada 2020 r.
5.	15 listopada 2020 r.	15 lutego 2021 r.	8 lutego 2021 r.
6.	15 lutego 2021 r.	15 maja 2021 r.	10 maja 2021 r.
7.	15 maja 2021 r.	15 sierpnia 2021 r.	9 sierpnia 2021 r.
8.	15 sierpnia 2021 r.	15 listopada 2021 r.	5 listopada 2021 r.
9.	15 listopada 2021 r.	15 lutego 2022 r.	8 lutego 2022 r.
10.	15 lutego 2022 r.	15 maja 2022 r.	9 maja 2022 r.
11.	15 maja 2022 r.	15 sierpnia 2022 r.	8 sierpnia 2022 r.
12.	15 sierpnia 2020 r.	15 listopada 2022 r.	7 listopada 2022 r.

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Na dzień wydania Obligacji (rejestracja Obligacji w Depozycie) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych (po rejestracji Obligacji w KDPW) i obejmują:

1. hipotekę umowną o najwyższym pierwszeństwie do sumy 75.000.000,00 (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów) złotych ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki, na Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej (szczegółowy opis Nieruchomości Początkowej i Nieruchomości Docelowej został zamieszczony w pkt. 5.8.

Definicje i objaśnienia skrótów na str. 211-212 Noty Informacyjnej), stanowiącej część Nieruchomości Początkowej („Hipoteka”), przy czym:

- a. w dniu 18 października 2019 roku Emitent złożył oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki wraz z oświadczeniem o w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego (Repertorium A numer 16893/2019) do kwoty równej sumie danej hipoteki z danej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2023 r. Akt notarialny został zamieszczony w pkt 5.5 niniejszej Noty Informacyjnej. Ewentualna egzekucja na podstawie w/w aktu notarialnego ogranicza się wyłącznie do Nieruchomości Początkowej (w maksymalnym okresie do 30 kwietnia 2020 r.), a następnie na Nieruchomości Docelowej (najpóźniej od dnia 1 maja 2020 r.).
- b. skróty wycen Nieruchomości Początkowej stanowi załącznik do Noty Informacyjnej w pkt 5.7.;
- c. Hipoteka na Nieruchomości Początkowej zostanie wpisana do księgi wieczystej na pierwszym miejscu w terminie do dnia 31 stycznia 2020 r. Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej na pierwszym miejscu w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 r.
- d. terminy wskazane w pkt a. i c. uznaje się za terminy ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o obligacjach.
- e. Na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości Wyłączanej, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie stanowiące podstawę do wykreślenia Hipoteki z właściwej księgi wieczystej lub oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciążarowe wydzielenie wyodrębnianych działek nie wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej. Zmiana ta stanowić będzie dozwoloną zmianę niniejszych Warunków Emisji Obligacji, na którą Obligatariusze wyrażają zgodę.
- f. Wycena Nieruchomości Docelowej została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak, który została wybrana przez Emitenta ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Operat Szacunkowy stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Emitent zobowiązuje się do przekazania Obligatariuszom zaktualizowanego Operatu Szacunkowego Nieruchomości Docelowej w terminie do dnia 30 września 2021 r.;

Przekazanie Obligatariuszom zaktualizowanego operatu szacunkowego nastąpi poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi.

- g. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
 - h. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie a.;
 - i. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.
 - j. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciężarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów (analogicznie w zakresie działek zwalnianych dla celów sieci energetycznej).
2. cesję – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości Początkowej, a następnie Nieruchomości Docelowej na Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- a. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków znajdujących się Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej;
 - b. Polisy dla poszczególnych budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości budynków znajdującego się na Nieruchomości Początkowej, a następnie Nieruchomości Docelowej według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji zgodnie z Operatem Szacunkowym;
 - c. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości budynków znajdujących się Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji zgodnie z Operatem Szacunkowym
 - d. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.

Nazwa (firma) administratora hipoteki, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 17 października 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i Administratorem Hipoteki umowa zlecenia administrowania hipoteką, o której mowa w art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, na mocy której powierzono Administratorowi Hipoteki pełnienie dla Hipoteki funkcji administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 ustawy o Obligacjach.

Nazwa (firma) administratora hipoteki:	Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa
Nazwa (firma) skrócona:	Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k.
Forma prawna:	spółka komandytowa
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa
Telefon:	+48 22 623 82 30
e-mail:	biuro@oglegal.pl
Numer KRS:	0000581446
REGON:	362787608
NIP:	5252632794

4.9. Zgromadzenie Obligatariuszy

Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 i art. 49 ust. 1 Ustawy Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy.

Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach oraz Warunki Emisji.

4.10. Dane dotyczące wartości zaciągniętych zobowiązań na ostatni dzień kwartału poprzedzającego udostępnienie propozycji nabycia oraz perspektywy kształtowania zobowiązań Emitenta do czasu całkowitego wykupu dłużnych instrumentów finansowych:

Wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu jednostkowym na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniosła 556 232 tys. zł, w tym:

- (a) zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 18 871 tys. zł,
- (b) zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 127 746 tys. zł,
- (c) zobowiązania przeterminowane: 3 429 tys. zł

Wartość zobowiązań Emitenta w ujęciu skonsolidowanym na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniosła 555 789 tys. zł, w tym:

- (a) zobowiązania krótkoterminowe z tyt. kredytów, pożyczek, obligacji i leasingu: 19 457 tys. zł,
- (b) zobowiązania długoterminowe z tyt. kredytów i pożyczek, obligacji i leasingu: 128 243 tys. zł,
- (c) zobowiązania przeterminowane: 3 429 tys. zł

Zobowiązania przeterminowane związane są z specyfiką dokonywania rozliczeń z podwykonawcami działającymi w branży budowlanej. Nieodpowiedni standard wykonanych prac, konieczność usunięcia usterek stanowią często racjonalny powód do wstrzymania płatności na rzecz podwykonawcy, nawet pomimo przekroczenia terminu wskazanego przez podwykonawcę na fakturze. Podobne praktyki występują w branży budowlanej dość często. Wartość zobowiązań przeterminowanych na dzień 30 czerwca 2019 Emitent ocenia jako niską relatywnie do skali prowadzonej działalności.

Prognozowana wartość zobowiązań Emitenta do czasu ostatecznego wykupu Obligacji (łącznie ze zobowiązaniami z Obligacji) będzie kształtowała się na poziomie odpowiednim do skali działalności prowadzonej przez Emitenta, przy czym zobowiązania Emitenta będą utrzymywane na bezpiecznym poziomie, a wskaźniki zadłużenia kształtować się będą na poziomach zapewniających zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań wynikających z Obligacji.

Roczne sprawozdania finansowe, w tym sprawozdanie finansowe za 2018 r. Emitenta są udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem: www.arche.pl w zakładce „Relacje Inwestorskie”.

Poniżej przedstawiono zobowiązania Emitenta z tytułu innych obligacji niż objęte Notą Informacyjną, które do dnia sporządzenia Noty nie zostały wykupione:

Obligacje serii	Nazwa skrócona instrumentu	Łączna ilość obligacji	Łączna wartość nominalna	Dzień wykupu	Catalyst	Zabezpieczenie
C	ACH0820	100.000	10.000.000	23.08.2020	Tak	Tak
D	---	200.000	20.000.000	12.06.2022	Nie	Tak

Emitent publikuje raporty bieżące i okresowe pod następującymi adresami:

Raporty bieżące - <https://arche.pl/Podstrony/Raporty-biezace,81>

Raporty okresowe - <https://arche.pl/Podstrony/Raporty-okresowe,15>

4.11. Dane umożliwiające potencjalnym nabywcom instrumentów dłużnych orientację w efektach przedsięwzięcia, które ma być sfinansowane z emisji instrumentów dłużnych, oraz zdolność emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z instrumentów dłużnych, jeżeli przedsięwzięcie jest określone

Nie dotyczy – przedsięwzięcie nie zostało określone.

4.12. Rating przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego instrumentom dłużnym, ze wskazaniem instytucji dokonującej tej oceny, dat jej przyznania i ostatniej aktualizacji oraz miejsca oceny w skali ocen wyspecjalizowanej instytucji jej dokonującej – w przypadku jej dokonania i ogłoszenia

Nie dotyczy – rating nie był przyznany.

4.13. Zasady przeliczania wartości świadczenia niepieniężnego na pieniądze

Nie dotyczy. Z tytułu posiadania Obligacji nie zostały przyznane żadne świadczenia niepieniężne.

4.14. W przypadku ustanowienia jakiejkolwiek formy zastawu lub hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności wynikających z instrumentów dłużnych - wycena przedmiotu zastawu lub hipoteki dokonana przez uprawnionego biegłego

Wycena Nieruchomości Początkowej została sporządzona w dniu 16 września 2019 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak, która została wybrana przez Emitenta jako podmiot dokonujący wyceny, ponieważ podmiot ten posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu, a wyceniający spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach.

Podmiot dokonujący wyceny, członkowie jego organów zarządzających i nadzorujących oraz osoby zatrudnione przez ten podmiot do wykonywania czynności w zakresie wyceny, a także osoby blisko związane w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 26 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz. Urz. UE L 173 z 12.06.2014, str. 1, Dz. Urz. UE L 171 z 29.06.2016, str. 1, Dz. Urz. UE L 175 z 30.06.2016, str. 1 oraz Dz. Urz. UE L 287 z 21.10.2016, str. 320) z członkami organów zarządzających i nadzorujących oraz osobami zatrudnionymi przez podmiot dokonujący wyceny zachowują bezstronność i niezależność, o której mowa w art. 69 ust. 9 pkt 1-3, 5, 6 i 8 oraz art. 70 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze

publicznym (Dz.U. 2017 poz. 1089 z późn. zm.). Podczas wykonywania wyceny przestrzegaliśmy zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Łączna wartość Nieruchomości Początkowej według operatu szacunkowego wynosi 61.490.000 zł.

Wycena Nieruchomości Początkowej stanowi załącznik do Warunków Emisji Obligacji (pkt. 5.4 Noty Informacyjnej), natomiast skrót wyceny Nieruchomości Początkowej stanowi załącznik do Noty Informacyjnej (pkt. 5.7 Noty Informacyjnej).

4.15. W przypadku emisji obligacji zamiennych na akcje – dodatkowo: a) liczba głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, która przysługiwałaby z objętych akcji - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych Obligacji, b) ogólna liczba głosów na walnym zgromadzeniu emitenta - w przypadku gdyby została dokonana zamiana wszystkich wyemitowanych obligacji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

4.16. W przypadku emisji obligacji z prawem pierwszeństwa - dodatkowo: a) liczba akcji przypadających na jedną obligację, b) cena emisyjna akcji lub sposób jej ustalenia, c) terminy, od których przysługują i wygasają prawa obligatariuszy do nabycia tych akcji

Nie dotyczy – Obligacje są obligacjami zwykłymi.

V. ZAŁĄCZNIKI

5.1. Informacja odpowiadająca odpisowi z rejestru przedsiębiorców KRS dotycząca Emitenta

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 06.11.2019 godz. 09:25:57

Numer KRS: 0000190693

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	26.01.2004		
Ostatni wpis	Numer wpisu	43	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/145009/19/338	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 710021277, NIP: 8211639335
3.Firma, pod którą spółka działa	"ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 57702 SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY SĄD GOSPODARCZY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat M.ST. WARSZAWA, gmina M.ST. WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. PUŁAWSKA, nr 361, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-801, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie		
1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	AKT NOTARIALNY - SPORZĄDZONY W DNIU 4.05.1992 R. W KANCELARII NOTARIALNEJ ELŻBIETA SIKORSKA W SIEDLCACH REP. A - 1758/92. AKT NOTARIALNY - SPORZĄDZONY W DNIU 16.12.2003 R. W KANCELARII NOTARIALNEJ M. TROSZKIEWICZ, A. SZULEPO W SIEDLCACH REP. A NR 8501, ZMIENIONO §§ 7, 10, 20, 23, 25.
	2	02.08.2007, REP. A NR 4878/2007, BARBARA E. KRUKOWICZ - NOTARIUSZ, KANCELARIA NOTARIALNA, ZMIANA: §11, §12, §16, §17, §20
	3	AKT NOTARIALNY REP. A NR 8132, Z DNIA 25.08.2008 R. PRZED NOTARIUSZEM W SIEDLCACH MAŁGORZATĄ TROSZKIEWICZ, ZMIANA §§ 7,8,9 AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO
	4	28.05.2015 R., REP. A NR 5786/2015, ERNEST KOŁCUN NOTARIUSZ W WARSZAWIE PRZY UL. PUŁAWSKIEJ 361, ZMIANA PAR. 7
	5	28.01.2016 R., REP. A NR 550/2016, ERNEST KOŁCUN NOTARIUSZ W WARSZAWIE, ZMIANA § 7
	6	17.08.2017 R., REP. A NR 5427/2017, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE ZMIANA: § 10; § 11 POPRZEC DODANIE UST. 6-11; § 11 UST. 3 LIT. A), UST. 5; § 12 UST. 4, UST. 6, UST. 7, UST. 8; § 12 POPRZEC DODANIE UST. 10; § 18 POPRZEC DODANIE UST. 3 DODANIE: § 20A
	7	17.05.2018 R., REP. A NR 3350/2018, NOTARIUSZ DARIA STOJAK - KOWALIK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIANA TREŚCI § 7 AKTU ZAŁOŻYCIELSKIEGO SPÓŁKI POPRZEC DODANIE W UST. 2 PKT 26, TEKST JEDNOLITY
	8	10.12.2018 R., REP. A NR 9113/2018, NOTARIUSZ ERNEST KOŁCUN, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, ZMIENIONO: § 8 UST. 1, DODANO: § 9 Z INDEKSEM 1

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziałów w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki	
Brak wpisów	

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2. Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYŚLAW
	3. Numer PESEL/REGON	52090408837
	4. Numer KRS	*****

2	5. Posiadane przez wspólnika udziały	21.830 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 2.183.000 ZŁOTYCH, W TYM 298 UDZIAŁÓW WE WSPÓŁWŁASNOŚCI PO 1/2 CZĘŚCI Z ELŻBIETĄ OSIŃSKĄ
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	GROCHOWSKI
	2. Imiona	RYSZARD JAN
	3. Numer PESEL/REGON	61062410518
	4. Numer KRS	*****
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	6.222 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI 622.200 ZŁOTYCH
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki		
1. Wysokość kapitału zakładowego		3 001 500,00 ZŁ
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu		
1. Określenie wartości udziałów objętych za aport	1	700 000,00 ZŁ

Rubryka 9 - Nie dotyczy		
Brak wpisów		

Rubryka 10 - Nie dotyczy		
Brak wpisów		

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1. Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu		ZARZĄD
2. Sposób reprezentacji podmiotu		KĄŻDY CZŁONEK ZARZĄDU SAMODZIELNIE
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub Firma	GROCHOWSKI
	2. Imiona	WŁADYSŁAW MIECZYSLAW
	3. Numer PESEL/REGON	52090408837
	4. Numer KRS	****
	5. Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE

2	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	GROCHOWSKI
	2.Imiona	PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON	87091809950
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru
Brak wpisów

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNIOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
	2	68, 10, A, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	55, 10, Z, HOTELE I PODOBNE OBIEKTY ZAKWATEROWANIA
	4	56, 10, Z, RESTAURACJE I POZOSTAŁE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE
	5	56, 21, Z, PRZYGOTOWYWANIE I DOSTARCZANIE ŻYWNOSCI DLA ODBIORCÓW ZEWNĘTRZNYCH (KATERING)
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	90, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW KULTURALNYCH
	8	93, 11, Z, DZIAŁALNOŚĆ OBIEKTÓW SPORTOWYCH
	9	73, 1, , REKLAMA

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	13.07.2004	2003 R.
	2	04.05.2005	2004 R.
	3	29.06.2006	2005 R.
	4	29.06.2007	2006 R.

	5	15.07.2008	2007 R.
	6	26.08.2009	2008 R.
	7	22.06.2010	2009 R.
	8	29.06.2011	2010 R.
	9	04.07.2012	2011 R.
	10	16.07.2013	2012 R.
	11	03.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	01.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	04.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	05.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	05.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2003 R.
	2	*****	2006 R.
	3	*****	2007 R.
	4	*****	2008 R.
	5	*****	2009 R.
	6	*****	2010 R.
	7	*****	2011 R.
	8	*****	2012 R.
	9	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	10	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	11	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	12	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	13	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	14	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2003 R.
	2	*****	2004 R.
	3	*****	2005 R.
	4	*****	2006 R.
	5	*****	2007 R.
	6	*****	2008 R.
	7	*****	2009 R.
	8	*****	2010 R.
	9	*****	2011 R.
	10	*****	2012 R.
	11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności	1	*****	2003 R.

podmiotu	2	*****	2004 R.
	3	*****	2005 R.
	4	*****	2006 R.
	5	*****	2007 R.
	6	*****	2008 R.
	7	*****	2009 R.
	8	*****	2010 R.
	9	*****	2011 R.
	10	*****	2012 R.
	11	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	12	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	13	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	14	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	15	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	16	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	16.07.2013	2012 R.
	2	03.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	01.06.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	23.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	06.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	05.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	06.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	2012 R.
	2	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	3	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	4	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	5	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	6	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	7	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.1992

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu		
1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE SPÓŁEK "ARCHE" SP. Z O.O. (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA) ORAZ "ARCHE" S.A. (SPÓŁKA PRZEJMOWANA) DOKONYWANE JEST NA PODSTAWIE ART. 492 § 1 PKT 1 KSH ORAZ ART. 516 § 1 KSH POPRZECZ PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ NA SPÓŁKĘ PRZEJMUJĄCĄ, W ZAMIAN ZA UDZIAŁY SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, KTÓRE ZOSTANĄ WYDANE DOTYCHCZASOWYM AKCJONARIUSZOM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ, Z WYŁĄCZENIEM SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ. W ZWIĄZKU Z ART. 516 § 1 KSH UCHWAŁA W SPRAWIE POŁĄCZENIA ZOSTAŁA PODJĘTA W DNIU 07.12.2018 R. PRZECZ NADZWYCZAJNE WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI PRZEJMOWANEJ - "ARCHE" S.A.
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
	Podrubryka 2	
	Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału	
	1	1.Nazwa lub firma
		"ARCHE" SPÓŁKA AKCYJNA,-----
		2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany
		POLSKA,KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze
		0000195651
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr

		5.Numer REGON
		710002334

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych , o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 06.11.2019

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

5.2. Ujednolicony aktualny tekst statutu Emitenta

„AKT ZAŁOŻYCIELSKI SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

(tekst jednolity)

§ 1.

Stawający Konstanty Strus oświadcza, że zawiązuje w celach gospodarczych Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną w dalszej części umowy Spółką. -----

§ 2.

Firma Spółki brzmieć będzie: „ARCHE” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. -----

Spółka może też używać następującego skrótu firmy: „ARCHE” Sp. z o.o. -----

§ 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 4.

Siedzibą Spółki jest m.st. Warszawa. -----

§ 5.

Terenem działania Spółki jest obszar Rzeczypospolitej Polskiej i zagranica. -----

§ 6.

Spółka może tworzyć filie, przedstawicielstwa, oddziały i inne placówki oraz może uczestniczyć w innych spółkach i organizacjach gospodarczych w kraju i za granicą. -----

§ 7.

1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest: PKD 41. 10. Z. - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. -----

2. Przedmiotem pozostałej działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest: -----

1) PKD 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, -----

2) PKD 68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, -----

3) PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, ----

4) PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, -----

5) PKD 81.10.Z - Działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach, ---

6) PKD 68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, -----

7) PKD 55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania, -----

8) PKD 56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne, -----

- 9) PKD 56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (katering),-----
- 10) PKD 93.11.Z - Działalność obiektów sportowych,-----
- 11) PKD 96.04.Z - Działalność usługowa związana z poprawą kondycji fizycznej, -----
- 12) PKD 96.02.Z - Fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne,-----
- 13) PKD 91.03.Z - Działalność historycznych miejsc i budynków oraz podobnych atrakcji turystycznych,-----
- 14) PKD 03.22.Z - Chów i hodowla ryb oraz pozostałych organizmów wodnych w wodach śródlądowych, -----
- 15) PKD 01.50.Z - Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana), -----
- 16) PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów, -----
- 17) PKD 46.19.Z - Działalność agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju,
- 18) PKD 79.11.A - Działalność agentów turystycznych,-----
- 19) PKD 79.11.B - Działalność pośredników turystycznych, -----
- 20) PKD 90.04.Z - Działalność obiektów kulturalnych,-----
- 21) PKD 73.1 - Reklama, -----
- 22) PKD 86.90.A - Działalność fizjoterapeutyczna,-----
- 23) PKD 86.90.C- Praktyka pielęgniarek i położnych,-----
- 24) PKD 86.90.D - Działalność paramedyczna,-----
- 25) PKD 86.90.E - Pozostała działalność w zakresie opieki zdrowotnej, gdzie indziej niesklasyfikowana,-----
- 26) PKD 56.30.Z - Przygotowywanie i podawanie napojów.-----

§ 8.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 3.001.500 zł (trzy miliony tysiąc pięćset złotych) i dzieli się na 30.015 (trzydzieści tysięcy i piętnaście) udziałów o wartości nominalnej wynoszącej 100 zł (sto złotych) każdy.-----
2. Udziały są równe i niepodzielne. -----
3. Każdy wspólnik może mieć więcej niż jeden udział. -----
4. Wpłaty na udziały mogą być dokonywane pieniądzem /gotówka/, bądź wkładem niepieniężnym /aport/.-----

§ 9.

Udziały w kapitale zakładowym Spółki zostają objęte w sposób następujący:-----

1. Władysław Grochowski obejmuje 22 722 udziały po 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 2.272.200 zł (dwa miliony dwieście siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście złotych);-----

2. Ryszard Grochowski obejmuje 6 222 udziały po 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 622.200 zł (sześćset dwadzieścia dwa tysiące dwieście złotych);-----
3. Maciej Osiński obejmuje 1056 udziałów po 100 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 105.600 zł (sto pięć tysięcy sześćset złotych). -----

7000 udziałów o wartości 700.000 zł pokrytych zostało wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego działki nr 33 położonej w Warszawie przy ulicy Jakubowskiej nr 10 o powierzchni 0,1029 ha oraz własności znajdujących się na tej działce budynków, objętych księgą wieczystą Kw. nr 150910 a pozostałe 23 000 udziałów pokrytych zostało wkładem pieniężnym. -----

§ 9.¹

Pani Elżbieta Osińska obejmuje w spółce 15 udziałów o wartości nominalnej 100 zł (sto złotych) każdy, tj. łącznej wartości nominalnej wynoszącej 1.500 zł (tysiąc pięćset złotych). Udziały zostały objęte w związku z połączeniem Spółki ze Spółką „ARCHE” S.A. z siedzibą w Siedlcach wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, pod numerem KRS: 0000195651 w wyniku którego kapitał zakładowy Spółki został podwyższony z kwoty 3.000.000 zł (trzy miliony złotych) do kwoty 3.001.500 zł (trzy miliony tysiąc pięćset złotych). -----

§ 10.

Kapitał Zakładowy Spółki może zostać podwyższony przez Zgromadzenie Wspólników bez zmiany umowy Spółki do kwoty 10.000.000 zł w okresie do dnia 31 grudnia 2030 roku. -----

§ 11.

1. Udziały mogą być umarzane. -----
2. Umorzenie bez zachowania przepisów o obniżeniu kapitału zakładowego może być dokonane jedynie z czystego zysku.-----
3. W przypadku śmierci wspólnika Zgromadzenie Wspólników uchwałą podjętą w terminie sześciu (6) miesięcy od dnia w którym spadkobiercy złożą w Spółce prawomocne postanowienie Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po zmarłym wspólniku, może postanowić o umorzeniu nabytych przez spadkobierców Wspólnika udziałów bez ich zgody (umorzenie przymusowe), z tym, że uchwała o tymże umorzeniu musi wskazać: -----
 - a) wynagrodzenie przysługujące Wspólnikowi za umarzane przymusowo udziały obliczone zgodnie z postanowieniami § 11 ust. 11 Aktu Założycielskiego Spółki,-----
 - b) miejsce i termin wypłaty tego wynagrodzenia spadkobiercom zmarłego wspólnika, z tym że termin wypłaty nie może być dłuższy niż dwa (2) miesiące od dnia podjęcia uchwały Zgromadzenia Wspólników o umorzeniu udziałów zmarłego Wspólnika. -----

4. Wypłata wynagrodzenia za umorzone udziały spadkobiercom następuje w proporcji do wielkości nabytych przez spadkobierców udziałów w spadku po zmarłym Wspólniku. -----
5. W przypadku sprzedaży przez Wspólnika udziałów z naruszeniem postanowień zawartych § 12 ust. 3-8 oraz ust. 10 Aktu Założycielskiego Spółki, bądź zbycia przez Wspólnika udziałów w innej formie niż sprzedaż z naruszeniem postanowień zawartych w § 12 ust. 9 Aktu Założycielskiego Spółki Zgromadzenie Wspólników Spółki uchwałą podjętą w terminie sześciu (6) miesięcy od dnia w którym Spółka została poinformowana zgodnie z art. 187 kodeksu spółek handlowych o przejściu udziału, jego części lub ułamkowej części udziału na inną osobę, może postanowić o umorzeniu nabytych przez nabywców udziałów bez ich zgody (umorzenie przymusowe), z tym że uchwała o tymże umorzeniu musi zawierać uzasadnienie oraz wskazywać wynagrodzenie przysługujące Wspólnikowi za umarzone udziały obliczone zgodnie z postanowieniami § 11 ust. 11 Aktu Założycielskiego Spółki. --
6. Niezależnie od postanowień zawartych w ust. 3-5 powyżej, udziały mogą być umorzone za zgodą wspólnika w drodze nabycia udziału przez spółkę w celu jego umorzenia (umorzenie dobrowolne) albo bez zgody wspólnika (umorzenie przymusowe).
7. Umorzenie udziałów w trybie umorzenia przymusowego może nastąpić w przypadku: -----
 - 1) prowadzenia lub zainicjowania przez Wspólnika działań na szkodę lub w celu wyrządzenia szkody Spółce lub członkom jej organów lub pozostałym Wspólnikom lub spółkom w których Spółka posiada akcje albo udziały,
 - 2) popełnienia przez Wspólnika przestępstwa na szkodę lub przeciwko Spółce lub członkom jej organów lub przeciwko pozostałym Wspólnikom lub spółkom w których Spółka posiada akcje albo udziały, jeżeli przestępstwo jest oczywiste lub zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem, -----
 - 3) prowadzenia przez Wspólnika działalności konkurencyjnej w stosunku do Spółki lub spółek w których Spółka posiada akcje albo udziały, przy czym przez działalność konkurencyjną należy rozumieć zajmowanie się interesami konkurencyjnymi lub uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, natomiast przez konkurencję należy rozumieć działalność wchodzącą w zakres faktycznie wykonywanego przedmiotu działalności, w tym PKD Spółki,
 - 4) wykorzystywanie informacji o Spółce w celach sprzecznych z interesem Spółki, -----
 - 5) wyrządzenia Spółce szkody wskutek wykorzystania informacji o Spółce, jeżeli wyrządzenie szkody jest oczywiste lub zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem, -----
 - 6) fałszywego oskarżania przez Wspólnika pozostałych Wspólników lub członków organów Spółki o popełnienie czynów zabronionych lub przewinień dyscyplinarnych, w tym również przed organem powołanym do ścigania lub orzekania w sprawach o przestępstwo (lub wykroczenie), jeżeli fałszywe oskarżenie jest oczywiste lub zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem, -----
 - 7) prowadzenia przez Wspólnika działań naruszających dobra osobiste Spółki lub członków organów Spółki lub spółek w których Spółka posiada akcje albo udziały, w tym również naruszających dobre imię (renomę) podmiotów, o których mowa powyżej, jeżeli naruszenie to jest oczywiste lub zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem,

8) prowadzenia przez Wspólnika działań sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami, z zagrożeniem lub naruszeniem interesu Spółki lub spółek w których Spółka posiada akcje albo udziały lub klientów tych spółek, jeżeli działania te są oczywiste lub bezprawność tych działań została stwierdzona prawomocnym wyrokiem, -----

9) naruszenia przez Wspólnika tajemnicy przedsiębiorstwa (Spółki), w szczególności jej przekazania, ujawnienia lub wykorzystania albo ich nabycia od osoby nieuprawnionej, jeżeli zagraża lub narusza interes Spółki lub spółek w których Spółka posiada akcje albo udziały, jeżeli naruszenie to jest oczywiste lub zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem, -----

10) nakłaniania przez Wspólnika osób świadczących na rzecz Spółki lub spółek w których Spółka posiada akcje albo udziały pracę, w tym na podstawie stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, do niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków pracowniczych albo innych obowiązków umownych, w celu przysporzenia korzyści sobie lub osobom trzecim albo szkodenia Spółce lub spółkom w których Spółka posiada akcje albo udziały, jeżeli nakłanianie to jest oczywiste lub zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem,

11) rozpowszechniania przez Wspólnika nieprawdziwych lub wprowadzających w błąd wiadomości o Spółce lub Wspólnikach Spółki lub członkach organów Spółki lub spółkach w których Spółka posiada akcje albo udziały w celu przysporzenia korzyści lub wyrządzenia szkody tym podmiotom, jeżeli fakt nieprawdziwości lub wprowadzenia w błąd jest oczywisty lub został stwierdzony prawomocnym wyrokiem. Wiadomościami, o których mowa powyżej, są nieprawdziwe lub wprowadzające w błąd informacje, w szczególności o:

- osobach kierujących przedsiębiorstwem;
- wytwarzanych towarach lub świadczonych usługach; -----
- stosowanych cenach;
- sytuacji gospodarczej lub prawnej,

12) posługiwania się bez upoważnienia Spółki lub spółek w których Spółka posiada akcje albo udziały logotypem lub innymi znakami (obrazami), którymi posługuje się Spółka lub spółki w których Spółka posiada akcje albo udziały bez zgody oraz w celu szkodenia tym spółkom, -----

13) zajęcia udziałów danego Wspólnika w trybie egzekucji sądowej (w tym w wskutek zajęcia komorniczego) albo administracyjnej oraz w razie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości przez Wspólnika (w tym również z możliwością zawarcia układu z wierzycielami),-----

8. Ilekroć w ust. 6 powyżej dane słowo lub wyrażenie występuje w liczbie pojedynczej, należy je stosować odpowiednio do liczby mnogiej i odwrotnie.

9. Umorzenie udziału wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników, podjętej bezwzględną większością głosów, która powinna określać w szczególności podstawę prawną umorzenia i wysokość wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za umorzony udział. W przypadku umorzenia przymusowego uchwała powinna zawierać również uzasadnienie określające przyczynę umorzenia.---

10. Za zgodą Wspólnika umorzenie udziału może nastąpić bez wynagrodzenia lub za wynagrodzeniem określonym przez strony.

11. W przypadku umorzenia dobrowolnego uchwała Zgromadzenia Wspólników powinna określać maksymalną wysokość wynagrodzenia jakie może zostać wypłacone Wspólnikowi z tytułu umarzanych udziałów, a w przypadku umorzenia przymusowego, wynagrodzenie przysługujące Wspólnikowi za umarzone udziały będzie stanowić równowartość przypadających na udział aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między wspólników.

§ 12.

1. Udziały są zbywalne i mogą być oddane w zastaw. -----
2. Udziały mogą być oddawane w zastaw bądź użytkowanie za zgodą Spółki udzielaną przez zarząd w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Z wnioskiem o wyrażenie takiej zgody występuje Wspólnik zamierzający rozporządzić swoimi udziałami w opisany sposób, wskazując osobę zastawnika lub użytkownika, cel oddania udziału w zastaw lub użytkowanie oraz przedstawiając projekt umowy zastawu lub oświadczenia o oddaniu udziału w użytkowanie. Zgoda jest wyrażana przez Zarząd w formie uchwały. Wykonywanie prawa głosu przez zastawnika bądź użytkownika uzależnione jest od zgody wyrażonej przez Zgromadzenie Wspólników uchwałą podjętą jednogłośnie. -----
3. Wspólnik zamierzający sprzedać udziały, zobowiązany jest zawiadomić pisemnie Zarząd, który przekazuje o tym pisemną informację pozostałym Wspólnikom w terminie siedmiu (7) dni od otrzymania zawiadomienia. -----
4. Wspólnikom przysługuje prawo pierwszeństwa zakupu udziałów Spółki przeznaczonych do sprzedaży. W razie zgłoszenia dwóch lub więcej wniosków o zakup udziałów, nabycie dokonywane jest w proporcji do już posiadanych przez Wspólników udziałów. Nabycie udziałów następuje po cenie ustalonej zgodnie z § 12 ust. 10 Aktu Założycielskiego Spółki. Wspólnik zamierzający nabyć udziały zobowiązany jest zawrzeć umowę sprzedaży udziałów w ciągu 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania pisemnej informacji Zarządu o zamiarze zbycia udziałów.-----
5. Jeżeli żaden Wspólnik nie zawrze umowy nabycia udziałów w terminie określonym w ust. 4 tego paragrafu, udziały mogą być sprzedane osobie trzeciej wskazanej przez zbywającego, po uprzednim uzyskaniu zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały podjętej w ciągu 30 dni od dnia upływu terminu wskazanego w ust. 4 tego paragrafu. -----
6. Jeżeli Zgromadzenie Wspólników odmawia zgody na sprzedaż udziałów przedstawionemu nabywcy, powinno wskazać osobę, która udziały przeznaczone do zbycia kupi za cenę ustaloną zgodnie z § 12 ust. 10 Aktu Założycielskiego Spółki. -----
7. Jeżeli Zgromadzenie Wspólników w terminie trzydziestu (30) dni (wskazany w ust. 5 niniejszego paragrafu), nie zajmie stanowiska co do możliwości sprzedania udziałów, bądź odmówi możliwości sprzedania udziałów i nie wskaże osoby, która udziały te kupi, bądź osoba wskazana przez Zgromadzenie Wspólników nie kupi tych udziałów w terminie czternastu (14) dni od jej wskazania – Spółka zobowiązana jest nabyć te udziały w terminie trzydziestu (30) dni od upływu terminów wskazanych wyżej, za cenę stanowiącą równowartość wynagrodzenia przysługującego Wspólnikowi

za umarzane przymusowo udziały, obliczoną zgodnie z § 12 ust. 10 Aktu Założycielskiego Spółki – w celu ich umorzenia.-----

8. Jeżeli Spółka nie kupi tych udziałów w terminie określonym w ust. 7 niniejszego paragrafu – udziały te mogą być zbyte na rzecz osób trzecich, chyba, że Wspólnik, który zamierza zbyć udziały odmawia lub w sposób oczywisty utrudnia lub uniemożliwia zakup tych udziałów przez Spółkę w terminach określonych w ustępach powyżej niniejszego paragrafu.-----

9. Zbycie udziałów w innej formie niż sprzedaż wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników wyrażonej w formie uchwały podjętej w ciągu trzydziestu (30) dni od dnia, w którym Wspólnik zawiadomił Zarząd spółki o zamiarze zbycia tychże udziałów, przy czym Wspólnik w zawiadomieniu skierowanym do Zarządu Spółki musi wskazać nabywcę udziałów oraz przedstawić projekt umowy zbycia udziałów.

10. W przypadku braku uzgodnienia co do określenia kwoty wynagrodzenia przysługującego wspólnikowi za zbywane udziały w terminie 10 dni liczonych od dnia nałożenia na daną osobę lub organ Spółki obowiązku lub uprawnienia co do zakupu udziałów, wynagrodzenie to będzie stanowić równowartość przypadających na udział aktywów netto, wykazanych w sprawozdaniu finansowym za ostatni rok obrotowy, pomniejszonych o kwotę przeznaczoną do podziału między wspólników. -----

§ 13.

1. Wspólnicy mogą być zobowiązani przez Zgromadzenie Wspólników do dopłat w wysokości jednokrotności w stosunku do udziałów. -----

2. Dopłaty będą nakładane i uiszczane przez wspólników równomiernie w stosunku do udziałów. -----

3. Wysokość i terminy dopłat oznaczane będą w miarę potrzeb uchwałą Zgromadzenia Wspólników.--

§ 14.

1. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom, jeżeli nie są potrzebne na pokrycie strat bilansowych w kapitale zakładowym.-----

2. Zwrot dopłat ma być dokonany równomiernie wszystkim wspólnikom. -----

§ 15.

Władzami Spółki są: Zarząd i Zgromadzenie Wspólników. -----

§ 16.

1. Zarząd składa się od jednego (1) do dwóch (2) członków, w tym Prezesa Zarządu. -----

2. Członkowie Zarządu są powoływani uchwałą Zgromadzenia Wspólników na czas nieoznaczony, przy czym mandat członka Zarządu nie wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu.-----

3. Członkowie Zarządu mogą być w każdym czasie uchwałą Zgromadzenia Wspólników odwołani z funkcji członka Zarządu.-----

§ 17.

1. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki jest uprawniony każdy członek Zarządu samodzielnie. ----
2. Zarząd jest upoważniony do wypłaty Wspólnikom zaliczek na poczet przewidzianej dywidendy za rok obrotowy, jeżeli spółka posiada środki wystarczające na ich wypłatę zgodnie z treścią art. 195 Kodeksu spółek handlowych. -----
3. Zarząd jest upoważniony do rozporządzania prawem lub zaciągania zobowiązań do świadczeń – bez względu na ich wartość - bez konieczności podjęcia przez Zgromadzenie Wspólników odrębnej uchwały, o której mowa w art. 230 kodeksu spółek handlowych. -----

§ 18.

1. Zgromadzenie Wspólników rozporządza czystym zyskiem Spółki. -----
2. Zgromadzenie Wspólników może tworzyć w Spółce fundusze z przeznaczeniem na pokrycie kapitału zapasowego, rezerwowego a także może tworzyć inne fundusze celowe. -----
3. W Spółce funkcjonuje fundusz celowy dla wypłaty wynagrodzeń za umarżane udziały. Zarząd upoważniony jest do dysponowania środkami zgromadzonymi na tym funduszu tytułem wypłaty wynagrodzenia za umarżane przymusowo udziały.

§ 19.

W umowach pomiędzy Spółką a członkami Zarządu tudzież w sporach z nimi reprezentuje Spółkę Rada Nadzorcza w przypadku jej powołania lub pełnomocnicy powołani uchwałą Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 20.

1. Uchwały wspólników oprócz innych spraw wymienionych w niniejszym akcie założycielskim i kodeksie spółek handlowych wymagają: -----
 - a. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania, bilansu, rachunku zysków i strat za rok ubiegły oraz kwitowanie władz Spółki z wykonania przez nie obowiązków, -----
 - b. zwrot dopłat; -----
 - c. podjęcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat; -----
 - d. likwidacja i rozwiązanie Spółki; -----
 - e. zmiana umowy Spółki; -----
 - f. powołanie i odwoływanie członków Zarządu. -----
2. Nabycie lub zbycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, w tym udziałów w tychże prawach, a także obciążanie nieruchomości, w tym ustanawianie praw rzeczowych ograniczonych na nieruchomościach oraz składanie innych oświadczeń woli ze skutkiem dla uprawnień Spółki w stosunku do nieruchomości nie wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników. -----

§ 20a.

Wspólnik lub Wspólnicy mają prawo do wystąpienia z powództwem o wyłączenie Wspólnika lub Wspólników Spółki, o ile jego lub ich udziały stanowią więcej niż połowę kapitału zakładowego Spółki. W tym przypadku powinni być pozwani wszyscy pozostali wspólnicy.-----

§ 21.

Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd.-----

§ 22.

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w miejscu siedziby Spółki i w Siedlcach.-----

§ 23.

Uchwały Zgromadzenia Wspólników zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, o ile umowa spółki i kodeks spółek handlowych nie stanowią inaczej.-----

§ 24.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.-----

§ 25.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa. -----

5.3. Tekst uchwał stanowiących podstawę emisji Obligacji objętych Notą Informacyjną

Uchwała nr 1

z dnia 17 października 2019 r.

Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693

w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji

§1

Zarząd spółki **ARCHE sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł (dalej zwanej: „Spółką”) przyjmuje poniższy program emisji obligacji, dalej zwany **Programem Emisji**, zgodnie z którym:

1. Obligacje będą emitowane na podstawie przepisów prawa polskiego, tj. w szczególności przepisów ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 r. (Dz.U. 2018 poz. 483), dalej zwanej: „**Ustawą o Obligacjach**” oraz każdorazowo stosownej uchwały o emisji podjętej przez Zarząd Spółki.
2. Obligacje będą emitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami, począwszy od litery E, w okresie do dnia 30 listopada 2020 r.
3. Łączna wielkość emisji wszystkich Obligacji w ramach Programu Emisji nie będzie większa niż 50.000.000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych).
4. Obligacje będą emitowane w trybie przepisu art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.
5. Obligacje będą emitowane jako obligacje zwykłe na okaziciela, nie mające formy dokumentu (zdematerializowane) i zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1768 ze zm.).
6. Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować:
 - i. hipoteka umowna łączna na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej położonej w Żninie;
 - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych budynków znajdujących się na nieruchomości gruntowej położonej w Żninie;

7. Obligacje poszczególnych serii mogą być wprowadzane do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie lub do obu tych systemów równocześnie.

§ 2.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji poszczególnych serii będą określone przez Zarząd Spółki w uchwałach Zarządu Spółki dotyczących danej serii Obligacji.

§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

PREZES
Władysław Gruchowski

Uchwała nr 2

z dnia 17 października 2019 r.

Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693

w sprawie emisji obligacji serii E

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2018 r. poz. 483, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”) oraz na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 17 października 2019 roku w przedmiocie uruchomienia programu emisji obligacji, postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 3M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 3-miesięcznych powiększonej o marżę, przy czym wysokość marży, ostatecznie zostanie określona przez Zarząd Emitenta, zważywszy na wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w formularzach zapisu, najpóźniej przed dniem przydziału, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści warunków emisji.
3. Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. Niniejsza uchwała stanowi jednocześnie upoważnienie dla Emitenta do zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy lub umów o rejestrację Obligacji („Depozyt KDPW”). Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist.
4. Emisja Obligacji nastąpi w trybie określonym w art. 33 pkt 2 Ustawy o obligacjach. Oferta nie jest ofertą publiczną w rozumieniu art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 512 z późn. zm.), natomiast stanowi ofertę publiczną w rozumieniu rozporządzenia parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy

99

2003/71/WE, przy czym nie wymaga się sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

5. Oferującym Obligacje będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
6. Dniem emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonana rejestracja praw z Obligacji w Depozycie KDPW („Dzień Emisji”).
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie 3 (trzy) lat od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje wyemitowane w ramach Programu Emisji będą zabezpieczone równorzędnie w stosunku do wszystkich wierzytelności z tytułu emisji serii obligacji w ramach Programu Emisji i będą obejmować:
 - i. hipoteka umowna łączna na pierwszym miejscu na nieruchomości gruntowej położonej w Żninie;
 - ii. cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych dla poszczególnych budynków znajdujących się na nieruchomości gruntowej położonej w Żninie;

§ 2.

Szczegółowe warunki emisji zostaną określone przez Zarząd Spółki w warunkach emisji Obligacji.

§ 3.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

PREZES
Władysław Grochowski
.....

G. Biel
.....

Uchwała

z dnia 6 listopada 2019 r.

Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy,
XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693

w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii E

§1

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie („Spółka”), w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§2

1. Zarządu Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji **50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)** sztuk obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej **50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych**, zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniącemu funkcję oferującego na potrzeby oferty obligacji („Oferujący”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („Krajowy Depozyt”).


§3

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Oferującego do:

- 1) ustalenia listy alokacji obligacji,
- 2) powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§4

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.


Władysław Grochowski
Prezes Zarządu


Paweł Grochowski
Członek Zarządu

Uchwała

z dnia 6 listopada 2019 r.

Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie

wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693

w sprawie ustalenia ostatecznej wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii E

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą **ARCHE sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej jako „Emitent” lub „Spółka”, w związku z emisją obligacji Emitenta na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”), stosownie do pkt. 1.25 Warunków Emisji Obligacji z dnia 17 października 2019 r („Warunki Emisji Obligacji”), niniejszym postanawia co następuje.

§ 1.

Spółka ustala marżę dla Obligacji na poziomie **4,5 % (cztery procent 50/100)** w skali roku.

§2.

W związku z dozwoloną zmianą Warunków Emisji Obligacji w zakresie wskazanym w §1 powyżej, zmianie ulegnie dotychczasowy zapis Warunków Emisji:

1.25. „Marża” oznacza składnik Stopy Procentowej Obligacji wyrażony w punktach procentowych, przy czym wysokość Marży zostanie ostatecznie określona przez Zarząd Emitenta przed Dniem Emisji Obligacji przez Emitenta w oparciu o wysokość marży wskazywanej przez subskrybentów w Formularzach Zapisu, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji, na którą to zmianę każdy z subskrybentów składając podpisany Formularz Zapisu wyrazi nieodwołalną zgodę i nieodwołanie upoważni Zarząd Emitenta do przeprowadzania takiej zmiany Warunków Emisji, przy czym taka zmiana Warunków Emisji zostanie przedstawiona subskrybentom, którym zostaną przydzielone Obligacje, z zastrzeżeniem pkt 16.9 Warunków Emisji;

nadając mu nowe następujące brzmienie:

1.23. „Marża” oznacza 4,5 punktów procentowych w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.9 Warunków Emisji;

§ 3.

1. W pkt 2.1. Warunków Emisji Obligacji sprostowano oczywistą pomyłkę w odniesieniu do nieistniejącego ustępu 5 art. 8 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 483.) poprzez zastąpienie „ust. 5” prawidłowym „ust. 1”. W pozostałym zakresie Warunki Emisji Obligacji pozostają bez zmian.
2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.
3. Ustala się tekst jednolity Warunków Emisji Obligacji, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Upoważnia się oferującego Obligacje – Michael / Ström Dom Maklerski S.A. do przekazania subskrybentom, na rzecz których dokonany zostanie przydział Obligacji tekstu jednolitego Warunków Emisji Obligacji, o którym mowa w ust. 3.


Władysław Grochowski
Prezes Zarządu


Paweł Grochowski
Członek Zarządu

5.4. Warunki Emisji Obligacji

ZAŁĄCZNIK NR 1

**DO PROPOZYCJI NABYCIA OBLIGACJI SERII E EMITOWANYCH PRZEZ ARCHE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ
W WARSZAWIE**

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII E

EMITOWANYCH PRZEZ:

ARCHE SP. Z O.O.

Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

(tekst jednolity)

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł (dalej zwana: „**Emitentem**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” oznacza spółkę pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Grzybowska 4 lok. U9B, 00-131 Warszawa (KRS: 0000581446), pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach; oraz ii) administratora zabezpieczeń dla Cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza spółkę Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.3. „**BondSpot**” oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.4. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji;
- 1.5. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z umowy ubezpieczenia, o którym mowa w 11.3 Warunków Emisji;
- 1.6. „**Cukrownia Żnin**” oznacza projekt polegający na budowie ośrodka konferencyjno – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi; szczegółowy opis prowadzonej inwestycji znajduje się na stronie 10 Operatu Szacunkowego, w pkt. 4.6 *Opis szczegółowej inwestycji (etap I – budynki A1, A2, A4, A5)*;
- 1.7. „**Data Badania**” oznacza ostatni dzień każdego półrocza kalendarzowego;
- 1.8. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
- 1.10. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;

- 1.12. **Dzień Przekształcenia** oznacza dzień zakończenia przekształcenia Emitenta (spółka przekształcana) w spółkę akcyjną pod firmą **Arche S.A.** (spółka przekształcona), tj. dzień przekształcenia w myśl art. 552 Kodeksu Spółek Handlowych, rozumiany jako dzień, w którym sąd rejestrowy dokona wpisu spółki przekształconej do rejestru przedsiębiorców;
- 1.13. **„Dzień Roboczy”** oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.14. **„Dzień Ustalenia Praw”** oznacza piąty Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.15. **„Dzień Wcześniejszego Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13.2 Warunków Emisji;
- 1.16. **„Dzień Wykupu”** oznacza dzień, o którym mowa w pkt. 13 Warunków Emisji;
- 1.17. **„Emisja”** oznacza emisję Obligacji;
- 1.18. **„Ewidencja”** oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 3 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.19. **„GPW”** oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.20. **„Grupa”, „Grupa Emitenta”** oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.21. **„Hipoteka”** oznacza hipotekę umowną łączną, o której mowa w pkt 11.2 Warunków Emisji;
- 1.22. **„KDPW”** oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. **„Kodeks Spółek Handlowych”** oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 505);
- 1.24. **„Koszty Emisji”** oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.25. **„Marża”** oznacza 4,5 punktów procentowych w skali roku, z zastrzeżeniem pkt 16.9 Warunków Emisji;
- 1.26. **„Należność Główna”** oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.27. **„Nieruchomość Docelowa”** oznacza nieruchomość gruntową położoną w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie, która zgodnie ze

Wstępnym Projektem Podziału będzie się składać z działki ew. nr 857/50 o projektowanej powierzchni 8 ha 7 453 m², która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż działka 857/50 (powstałej zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału) do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Docelowej będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 857/50 do nowej księgi wieczystej), na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę. Na dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej. Na Nieruchomości Docelowej prowadzony jest obecnie I etap inwestycji Cukrowni Żnin. Zgodnie z zapisami Operatu Szacunkowego, wartość Nieruchomości Docelowej według stanu aktualnego wynosi 61.490.000 PLN, natomiast wartość po zakończeniu realizacji I etapu inwestycji Cukrowni Żnin wynosić będzie 91 966 000 zł.

- 1.28. **„Nieruchomość Początkowa”** oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1, w skład których wchodzi m.in. działka ewidencyjna nr 857/43, dla której Sąd Rejonowy w Żninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4.

Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Emitent.

- 1.29. **Nieruchomość Wyłączana** – oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową składającą się z działek, które w Wstępnym Projekcie Podziału mają nadane numery ewidencyjne 857/49 i 857/51 oraz powierzchnię odpowiednio 7 305 m² i 11 ha 7 332 m². Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Burmistrza miasta Żnin, zostanie złożony wniosek o jej przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż Nieruchomość Wyłączana i nie będzie stanowić przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.
- 1.30. **„Obligatariusz”** oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku;
- 1.31. **„Odsetki”, „Oprocentowanie”** oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.32. **„Oferujący”** oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.33. **„Operat Szacunkowy”** oznacza dokument określający wartość rynkową (aktualną oraz przyszłą) Nieruchomości Docelowej, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, Agnieszkę Michalak (uprawnienia nr 3938), stanowiący załącznik do warunków emisji Obligacji;
- 1.34. **„PLN”, „zł”** oznacza złote - prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;

- 1.35. „**Podmiot Prowadzący Rachunek**” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.36. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt. 14.5 Warunków Emisji;
- 1.37. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 498 z późn. zm.);
- 1.38. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 243 z późn. zm.);
- 1.39. „**Program Emisji**” oznacza program emisji obligacji Emitenta ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta nr 1 z dnia 17 października 2019 r. na kwotę 50.000.000,00 zł z terminem realizacji do 30 listopada 2020 r. w ramach którego może zostać przeprowadzona jedna lub kilka ofert obligacji bez konieczności sporządzania prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego;
- 1.40. „**Propozycja Nabycia**” oznacza składaną przez Emitenta niewiązącą propozycję nabycia Obligacji, o której mowa w art. 34 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 1.41. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.42. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.43. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.44. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.45. „**Rynek ASO**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez BondSpot S.A. lub Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub ich następców prawnych;
- 1.46. „**Skonsolidowany Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy - w tym wartość kredytów, leasingów, pożyczek oprocentowanych, wyemitowanych obligacji, weksli oraz innych papierów dłużnych, pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.47. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału własnego oraz kapitału mniejszości wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta.
- 1.48. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.2 Warunków Emisji;

- 1.49. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.50. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 483 z późn. zm.);
- 1.51. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 z późn. zm.);
- 1.52. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 z późn. zm.);
- 1.53. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zm.);
- 1.54. „**WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate)**” oznacza stopę procentową, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom;
- 1.55. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy**” oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy;
- 1.56. „**Wstępny Projekt Podziału**” oznacza mapę obejmującą Nieruchomość Początkową oraz przedstawiającą plan podziału działki ewidencyjnej nr 857/43 (wchodzącej w skład Nieruchomości Początkowej) na Nieruchomość Docelową i Nieruchomość Wyłączaną wraz z naniesieniami istniejących budynków. Wstępny Projekt Podziału stanowi Załącznik nr 6 do Operatu Szacunkowego, stanowiącego załącznik do niniejszych Warunków Emisji Obligacji;
- 1.57. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza każde oprocentowane zobowiązanie do zwrotu środków pieniężnych (inne niż handlowe) w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, leasingu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu;
- 1.58. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” posiada znaczenie nadane w pkt 20 Warunków Emisji;
- 1.59. „**Zgromadzenie Wspólników**” oznacza zgromadzenie wspólników Emitenta;

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania po raz pierwszy zapisu Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych lub na Rachunku Zbiorczym i będą przysługiwać osobom będącym posiadaczami Rachunku Papierów Wartościowych oraz osobom wskazanym przez posiadacza Rachunku Zbiorczego jako osoby uprawnione z Obligacji.

3. PODSTAWA PRAWNA EMISJI**3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:**

- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
- 3.1.2. Uchwały nr 1 Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji,
- 3.1.3. Uchwały nr 2 Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 17 października 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii E,

4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą E.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie przyszłych nakładów oraz refinansowanie nakładów poniesionych w związku z realizacją inwestycji Cukrownia Żnin.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 (pięćdziesiąt milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie przewidzianym w art. 33 pkt. 2 Ustawy o Obligacjach.
- 9.2. Nabycie Obligacji od Emitenta następuje poprzez rozrachunek transakcji nabycia Obligacji przez KDPW na podstawie zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Pośrednika Technicznego (w przypadku Emitenta i Klientów Indywidualnych) oraz Podmioty Prowadzące Rachunek (w przypadku Klientów Instytucjonalnych) w sposób określony w § 11 Szczegółowych zasad działania KDPW.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA

- 11.1. Na dzień wydania Obligacji (rejestracja Obligacji w Depozycie) Obligacje nie są zabezpieczone. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.

- 11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona na pierwszym miejscu Nieruchomości Początkowej, a następnie Nieruchomości Docelowej (stanowiącej część Nieruchomości Początkowej) do 75.000.000 PLN (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) („Hipoteka”), przy czym:
 - 11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej złożone zostanie przed Dniem Emisji. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 540);
 - 11.2.2. Wraz z oświadczeniami o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipotecznyłoży w formie aktu notarialnego o oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do **31 grudnia 2023 r.**
 - 11.2.3. Hipoteka na Nieruchomości Początkowej zostanie wpisana do księgi wieczystej na pierwszym miejscu w terminie do dnia 31 stycznia 2020 r. Hipoteka na Nieruchomości Docelowej zostanie wpisana do księgi wieczystej na pierwszym miejscu w terminie do dnia 30 kwietnia 2020 r.
 - 11.2.4. Termin wskazany w pkt 11.2.3 uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach.
 - 11.2.5. Na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości Wyłączanej, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie stanowiące podstawę do wykreślenia Hipoteki z właściwej księgi wieczystej lub oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wydzielenie wyodrębnianych działek nie wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej.
 - 11.2.6. Zmiana zabezpieczenia wskazana w pkt 11.2.5. powyżej, stanowić będzie dozwoloną zmianę niniejszych Warunków Emisji Obligacji, na którą Obligatariusze wyrażają zgodę.
 - 11.2.7. Wycena Nieruchomości Docelowej została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego Agnieszkę Michalak, który została wybrana przez Emitenta ponieważ

posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wyceny oraz zachowuje bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Operat Szacunkowy stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji; Emitent zobowiązuje się do przekazania Obligatariuszom zaktualizowanego Operatu Szacunkowego Nieruchomości Docelowej w terminie do dnia 30 września 2021 r.

- 11.2.8. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie jurysdykcyjne zostanie ograniczone do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie;
 - 11.2.9. Każdorazowa zmiana dłużnika hipotecznego wymaga złożenia oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, o którym mowa w niniejszym punkcie 11.2.2;
 - 11.2.10. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji;
 - 11.2.11. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezciążarowe wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów (analogicznie w zakresie działek zwalnianych dla celów sieci energetycznej).
- 11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji będzie **cesja – przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych** Nieruchomości Początkowej, a następnie Nieruchomości Docelowej Administratora Zabezpieczeń, przy czym:
- 11.3.1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków znajdujących się Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej;
 - 11.3.2. Polisy dla poszczególnych budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości budynków znajdujących się Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji zgodnie z Operatem Szacunkowym;

- 11.3.3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej wartości budynków znajdujących się Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji zgodnie z Operatem Szacunkowym;
- 11.3.4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
- 11.4. w dniu 17 października 2019 roku została zawarta pomiędzy Emitentem i **Administratorem Zabezpieczeń** umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami obligacji, na podstawie której Administrator Zabezpieczeń będzie pełnił dla Hipoteki funkcję administratora hipoteki stosownie do art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Cesji stosownie do art. 29 Ustawy o Obligacjach, przy czym:
- 11.4.1. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego oraz wierzyciela z tytułu Cesji we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
- 11.4.2. W przypadku rozwiązania umowy, o której mowa w pkt. 11.4 powyżej Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń lub naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania obligatariuszy o tych zmianach.
- 11.4.3. Administrator nie ponosi również odpowiedzialności za wykonanie zobowiązań przez dłużników z wierzytelności będących przedmiotem Cesji.
- 12. ŚWIADCZENIA EMITENTA**
- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt 13 - Warunków Emisji, oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,
- 12.1.3. zapłaty Premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 13. WYKUP OBLIGACJI**
- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **15 listopada 2022** roku, z zastrzeżeniem pkt 13.2 Warunków Emisji.
- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza na zasadach opisanych w punkcie 14 lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta na zasadach opisanych w punkcie 15.

- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.5 w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
 - 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
 - 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
 - 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. Z zastrzeżeniem pkt 14.6, w przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu

Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała:

14.5.1. Zaprzestanie prowadzenia działalności

Emitent zaprzestanie prowadzenia, w całości lub istotnej części, podstawowej dla siebie działalności gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2

Podstawowa działalność gospodarcza oznacza działalność gospodarczą polegającą na działalności deweloperskiej, prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalności hotelarskiej oraz działalności w zakresie gastronomicznym.

14.5.2. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- a. Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, lub
- b. Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- c. Emitent zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.3. Wskaźniki

Wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy liczonego na koniec każdego półrocza wyniesie więcej niż 0,9.

14.5.4. Zadłużenie Finansowe

Łączna wartość zobowiązań Grupy Emitenta wchodzących w skład Zadłużenia Finansowego, które nie zostały spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostały postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego zobowiązania z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego zobowiązania w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia i upływu odpowiedniego okresu do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) - przekroczy równowartość 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych.

14.5.5. Wypłata dywidendy

- a. Z zastrzeżeniem pkt. b. mające miejsce w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:
 - (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy
 - (ii) umorzenie udziałów Emitenta za wynagrodzeniem, lub
 - (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych udziałowcom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i)-(ii) (poza przypadkami opisanymi w Warunkach Emisji).
- b. Emitent jest uprawniony do wypłaty w danym roku obrotowym środków z tytułów, o których mowa w pkt a. powyżej, w łącznej wysokości nieprzekraczającej 10 % skonsolidowanego zysku netto za poprzedni rok obrotowy.

14.5.6. Udzielanie pożyczek

Bez uprzedniej zgody Zgromadzenia Obligatariuszy podmioty z Grupy łącznie udzielają podmiotom spoza Grupy pożyczek lub jakichkolwiek innych form finansowania, których łączna wartość (liczona od Dnia Przydziału do dnia wykupu wszystkich Obligacji) przekroczy kwotę 4.000.000,00 (cztery miliony) złotych.

14.5.7. Obciążanie majątku

Podmioty z Grupy bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy obciążą swój majątek celem zabezpieczenia zobowiązań podmiotów nienależących do Grupy w łącznej wartości zabezpieczanych zobowiązań przekraczającej 2.000.000,00 (dwa miliony) złotych.

14.5.8. Niekorzystne transakcje

- a. Emitent, zastrzeżeniem punktu b) poniżej, dokona, w ramach pojedynczej transakcji lub kilku transakcji, zbycia lub rozporządzenia, na rzecz innego podmiotu, jakiegokolwiek części swojego majątku o wartości odpowiadającej co najmniej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta.
- b. Środki pieniężne do wysokości 1% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży produktów Emitenta za rok poprzedni przekazane w danym roku obrotowym na rzecz Fundacji Leny Grochowskiej z siedzibą w Siedlcach nie stanowią transakcji o której mowa w pkt a) powyżej.

14.5.9. Niewypłacalność Emitenta

- a. Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- b. Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli,
- c. z powodu zagrożenia niewypłacalnością rozpocznie negocjacje z ogółem swoich wierzycieli lub pewną kategorią swoich wierzycieli z zamiarem zmiany zasad spłaty swojego zadłużenia; lub
- d. zawrze z nadzorcą układu umowę o sprawowanie nadzoru nad przebiegiem postępowania o zatwierdzenie układu; lub
- e. rozpocznie samodzielne zbieranie głosów dotyczące propozycji układowej, np. dostarczy któremukolwiek ze swoich wierzycieli kartę do głosowania.

14.5.10. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- a. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (i) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (ii) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iii) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (iv) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach.
- b. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej;
- c. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom

karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego;
lub

d. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.11. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Zgromadzenia Wspólników o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.12. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2% wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Emitenta, nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio, Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.13. Rynek ASO

Obligacje po uprzednim wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst zostaną wycofane z obrotu na tym rynku przed Dniem Wykupu.

14.5.14. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którerekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.15. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

14.5.16. Brak oświadczenia, wykreślenie Hipoteki; wygaśnięcie umowy z Administratorem Hipoteki

- a. Nie zostanie złożone oświadczenie, o którym mowa w pkt 11.2.9., lub
- b. Nie zostanie dokonany wpis Hipoteki zgodnie z pkt 11.2.3., lub

c. Hipoteka zostanie wykreślona z Nieruchomości Początkowej, a następnie z Nieruchomości Docelowej, lub

d. W terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z Administratorem Hipoteki z jakichkolwiek przyczyn przestanie obowiązywać, Emitent nie zawrze umowy o ustanowienie nowego administratora hipoteki.

14.5.17. Przekształcenie

Do dnia 30 kwietnia 2020 r. nie nastąpi Dzień Przekształcenia;

14.5.18. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

a. w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub

b. w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.6. Zdarzenia określone w poniższych punktach staną się Podstawami Wcześniejszego Wykupu, jeżeli w terminie 14 Dni Roboczych od daty wystąpienia danego zdarzenia, takie zdarzenie nie zostanie usunięte lub nie przestanie trwać, w zależności od okoliczności:

- a. 14.5.2,
- b. 14.5.4,
- c. 14.5.12,
- d. 14.5.15,

15. **WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Wypłaty Odsetek, począwszy od Dnia Wypłaty Odsetek za VIII Okres Odsetkowy.

15.2. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu.

15.3. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.4. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

15.5. Z tytułu wykonania Wcześniejszego Wykupu Emitent wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu, zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:

- w Dniu Płatności odsetek za VIII, IX Okres Odsetkowy – 1%,
- w Dniu Płatności odsetek za X Okres Odsetkowy – 0,5%,
- w Dniu Płatności odsetek za XI Okres Odsetkowy - brak premii.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.3. Naliczanie odsetek

16.3.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

16.3.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- a. Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- b. Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

16.4. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy 15 lutego 2020 roku (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

16.5. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Odsetkowego	Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.		Dzień Emisji	15 lutego 2020 r.
2.		15 lutego 2020 r.	15 maja 2020 r.
3.		15 maja 2020 r.	15 sierpnia 2020 r.
4.		15 sierpnia 2020 r.	15 listopada 2020 r.
5.		15 listopada 2020 r.	15 lutego 2021 r.
6.		15 lutego 2021 r.	15 maja 2021 r.

7.	15 maja 2021 r.	15 sierpnia 2021 r.
8.	15 sierpnia 2021 r.	15 listopada 2021 r.
9.	15 listopada 2021 r.	15 lutego 2022 r.
10.	15 lutego 2022 r.	15 maja 2022 r.
11.	15 maja 2022 r.	15 sierpnia 2022 r.
12.	15 sierpnia 2022 r.	15 listopada 2022 r.

16.6. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.7. Wysokość Odsetek

16.7.1. Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową (jak zdefiniowano poniżej),

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.8. Ustalanie Stopy Procentowej

16.8.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

16.8.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podana przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.8.3. Stopę Bazową ustala się na **cztery Dni Robocze** przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Procentowej**”).

16.8.4. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.

- 16.8.5. Agent Kalkulacyjny w dniu ustalenia Stopy Procentowej zawiadomi Emitenta o wysokości Stopy Procentowej i kwocie Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego.
- 16.8.6. Swoje obowiązki Agent Kalkulacyjny będzie wykonywał w terminach przewidzianych przez Warunki Emisji, regulaminem Rynku ASO oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 16.9. Podwyższenie Marży
- 16.9.1. Jeżeli Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie:
- a) wyższy niż 0,7 lecz nie wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,25 punktu procentowego (w skali roku);
 - b) wyższy niż 0,8, to Marża ulegnie zwiększeniu o 0,50 punktu procentowego (w skali roku).
- 16.9.2. Podwyższona Marża będzie obowiązywać począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie odpowiednio: (i) powyżej 0,7 lecz nie więcej niż 0,8 albo (ii) powyżej 0,8. Obniżenie Marży do poziomu sprzed podwyższenia nastąpi w przypadku, gdy Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy będzie odpowiednio: (i) równy lub niższy niż 0,7 lub (ii) równy lub niższy niż 0,8. Obniżona Marża, właściwa wg poziomów określonych w pkt. 16.9.1 będzie obowiązywała począwszy od kolejnego Okresu Odsetkowego po Okresie Odsetkowym, w którym zostały udostępnione informacje o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy i informacje niezbędne do jego obliczenia, na podstawie którego została zweryfikowana wartość Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie (i) równym lub niższym niż 0,7 lub (ii) równym lub niższym niż 0,8.
- 17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI**
- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności. W szczególności wysokość Odsetek może być ograniczona przez przepisy określające wysokość odsetek maksymalnych wynikających z czynności prawnych.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

17.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

18.1. Emitent jest zobowiązany informować Obligatariuszy o wystąpieniu jakiegokolwiek zdarzenia z wymienionych w pkt 13.5 14.4 i 14.5.

18.2. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO, stosownie do zapisów art. 37 Ustawy o Obligacjach, Emitent udostępni Obligatariuszom:

18.2.1. skonsolidowane sprawozdania finansowe za każdy zakończony rok obrotowy – w terminie 180 (stu osiemdziesięciu) dni od dnia bilansowego (tj. zakończenia danego roku obrotowego określonego w statucie Emitenta);

18.2.2. półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta - w terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od zakończenia danego półrocza, przy czym półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta będą przekazywane Obligatariuszom w formie tabel podpisanych przez zarząd Emitenta, bez opinii biegłego rewidenta.

18.3. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt 13.5, 14.4 i 14.5 Warunków Emisji, poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi.

19. ZAWIADOMIENIA

19.1. Do czasu wprowadzenia Obligacji do obrotu na Rynku ASO wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, Warunków Emisji, będą składane poprzez publikację na stronie internetowej Emitenta www.arche.pl lub innej, która ją zastąpi.

19.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

19.3. Po wprowadzeniu obligacji na Rynek ASO, Emitent będzie wypełniał swoje obowiązki informacyjne zgodnie regulaminem tego rynku.

20. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

20.1. Warunki Emisji przewidują Zgromadzenie Obligatariuszy, stosownie do art. 47 Ustawy Obligacjach.

20.2. Zgromadzenie Obligatariuszy stanowi reprezentację ogółu Obligatariuszy. Kompetencje oraz zasady działania Zgromadzenia Obligatariuszy reguluje Ustawa o Obligacjach.

21. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 21.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo ze względu na adres rejestrowy Emitenta.
- 21.2. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.
- 21.3. W sprawach związanych z Obligacjami, spółka pod firmą Michael / Ström Dom S.A. z siedzibą w Warszawie działająca jako Oferujący i jako Agent Kalkulacyjny działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 21.4. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 21.5. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na stronie internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na stronie internetowej Emitenta.

22. ZAŁĄCZNIKI

- 22.1. Operat Szacunkowy.

Tekst jednolity sporządzony w dniu 6 listopada 2019 r.

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
I USŁUGI GEODEZYJNE
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH
05-321 WARSZAWA, ul. Palestyńska 8 m. 71
NIP 797-157-63-62 REGON 015636520
tel. 0-501-226-356, 0-501-652-195

Ag. Michał - Paduch
ul. Palestyńska 8 m. 71
05-321 Warszawa

OPERAT SZACUNKOWY

Ośrodek Hotelowo – Wypoczynkowy w Żninie (Cukrownia Żnin - ETAP I)

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
położonej w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1

księga wieczysta: BY1Z/00014191/4

dla stanu aktualnego oraz docelowego

(województwo: kujawsko - pomorskie; powiat: żniński; gmina: Żnin)



Warszawa, 16 września 2019 roku



województwo kujawsko-pomorskie, powiat żniński, gmina Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Klemensa Janickiego 1, strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Opis nieruchomości:</p>	<p>Zabudowana nieruchomość gruntowa (część stanowiąca proj. dz. ew. nr 857/50) o projektowanej powierzchni 8 ha 7453 m² położona w Żniniu przy ul. Klemensa Janickiego 1. Wraz z obiektami w sąsiedztwie stanowi całość gospodarczą.</p> <p>I etap inwestycji obejmuje część nieruchomości. Działka gruntu objęta zasięgiem inwestycji została oznaczona na mapie stanowiącej wstępny projekt podziału jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ działka ewidencyjna nr proj. 857/50 w obrębie 0001 - Żnin - dla nieruchomości, w Sądzie Rejonowym w Żniniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4. <p>Na opisanej powyżej części nieruchomości prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi.</p> <p>Inwestycja prowadzona jest na podstawie decyzji nr 70 z dnia 27.02.2017 roku (pozwolenie na budowę) oraz decyzji nr 347 z dnia 16.07.2019 roku (zmieniająca decyzję nr 70 z dnia 27.02.2017 roku). Decyzje są ostateczne i podlegają wykonaniu.</p> <p>W ramach etapu I inwestycji wykonane zostaną następujące obiekty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Hotel **** (oznaczony w dokumentacji projektowej A1); 2) Obiekt szkoleniowo – targowo – konferencyjny (oznaczony A2); 3) Obiekt usług towarzyszących – kręgielnia (oznaczony A4); 4) Obiekt usług towarzyszących – mini browar (oznaczony A5). <p>W kompleksie w budynku hotelowym o planowanej kategoryzacji **** znajdzie się 180 pokoi. Obiekt szkoleniowo – targowo – konferencyjny (planowana powierzchnia użytkowa: 2 183,17 m² wyposażony zostanie w 1 dużą salę wielofunkcyjną, 2 mniejsze sale wielofunkcyjne oraz audytorium).</p> <p>Ze względu na zabytkowy charakter obiektu inwestycja ma na celu również zachowanie cech charakterystycznych obiektu przemysłowego, jakim kiedyś była Cukrownia Żnin.</p> <p>Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Ponadto zespół dawnej Cukrowni Żnin ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa kujawsko - pomorskiego. Część istniejących budynków znajdujących się na terenie inwestycji, przewidzianych do przebudowy, rozbudowy, rozbioru ujętych jest indywidualnie w wojewódzkiej ewidencji zabytków.</p> <p>Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Klemensa Janickiego. Obsługa komunikacyjna odbywa się z wjazdu z drogi lokalnej (dz. ew. nr 857/14, księga wieczysta BY1Z/00014191/4).</p>
<p>Cel wyceny:</p>	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia (emisja obligacji).</p>
<p>Określenie wartości rynkowej:</p>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej centrum hotelowo – wypoczynkowe według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>91 966 000 zł</u></p> <p>(słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych).</p> <p>Wartość rynkowa przypadająca na 1 pokój hotelowy wynosi średnio około 511 000 zł (przyjęto założenie, że etap I inwestycji stanowi całość gospodarczą - bez odrębnych rozliczeń pozostałych posadowionych na gruncie obiektów).</p> <p>Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej centrum hotelowo – wypoczynkowe według stanu aktualnego (przy średnioważonym Szpł na poziomie około 66%), wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>61 490 000 zł</u></p> <p>(słownie: sześćdziesiąt jeden milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).</p> <p>Wartość rynkowa projektowanej do wydzielenia (dz. ew. nr. proj. 857/50) części nieruchomości gruntowej (grunt bez naniesień) wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>2 332 000 zł</u></p> <p>(słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści dwa tysiące złotych).</p>
<p>Autor operatu:</p>	
<p>Data sporządzenia operatu:</p>	<p>16 września 2019 roku</p>

Warszawa, 16 września 2019 roku

SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.1 Przedmiot wyceny	4
1.2 Zakres wyceny	4
1.3 Uwarunkowania wyceny	4
2. CEL WYCENY	4
3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY	4
3.1 Podstawy formalne	4
3.2 Podstawy prawne	4
3.3 Źródła danych merytorycznych	5
3.4 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego	5
4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY	5
4.1 Stan prawny przedmiotu wyceny	5
4.2 Lokalizacja i otoczenie	6
4.3 Zagospodarowanie oraz stan techniczno – użytkowy nieruchomości	7
4.4 Planowane zmiany stanu techniczno – użytkowego nieruchomości	7
4.5 Opis ogólny inwestycji (etap I)	9
4.6 Opis szczegółowy inwestycji (etap I – budynki A1, A2, A4, A5)	10
4.7 Oferta usług podstawowych i uzupełniających dla kompleksu	16
4.8 Stopień zaawansowania prac budowlanych dla obiektów – etap I inwestycji	16
5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	16
6. SPOSÓB WYCENY	17
6.1 Wskazanie rodzaju określanej wartości	17
6.2 Wybór podejścia i metody wyceny	17
7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU	18
8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ	34
8.1 Określenie wartości rynkowej dla stanu docelowego (I etap) – opis metody	34
8.2 Założenia przyjęte do określenia wartości rynkowej dla stanu docelowego (I etap)	35
8.3 Ustalenie stopy dyskontowej i kapitalizacji	37
8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla stanu docelowego (I etap)	38
8.5 Określenie wartości rynkowej dla stanu aktualnego (I etap) – opis metody	38
8.6 Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla stanu aktualnego (I etap)	38
8.7 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (grunt bez naniesień)	39
9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA	47
10. ZAŁĄCZNIKI	48

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.

1.1 Przedmiot wyceny.

Zabudowana nieruchomość gruntowa o projektowanej powierzchni 8 ha 7453 m² położone w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1.

Przedmiot wyceny stanowi I etap inwestycji, który obejmuje część nieruchomości. Działka gruntu objęta zasięgiem inwestycji została oznaczona na mapie stanowiącej wstępny projekt podziału jako:

- działka ewidencyjna nr proj. 857/50 w obrębie 0001 - Żnin - dla nieruchomości, w Sądzie Rejonowym w Żninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4.

Na opisanej powyżej części nieruchomości prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi.

Inwestycja prowadzona jest na podstawie decyzji nr 70 z dnia 27.02.2017 roku (pozwolenie na budowę) oraz decyzji nr 347 z dnia 16.07.2019 roku (zmieniająca decyzję nr 70 z dnia 27.02.2017 roku). Decyzje są ostateczne i podlegają wykonaniu.

W ramach etapu I inwestycji wykonane zostaną następujące obiekty:

- 1) Hotel **** (oznaczony w dokumentacji projektowej A1);
- 2) Obiekt szkoleniowo – targowo – konferencyjny (oznaczony A2);
- 3) Obiekt usług towarzyszących – kręgielnia (oznaczony A4);
- 4) Obiekt usług towarzyszących – mini browar (oznaczony A5).

W kompleksie w budynku hotelowym o planowanej kategoryzacji **** znajdzie się 180 pokoi. Obiekt szkoleniowo – targowo – konferencyjny (planowana powierzchnia użytkowa: 2 183,17 m² wyposażony zostanie w 1 dużą salę wielofunkcyjną, 2 mniejsze sale wielofunkcyjne oraz audytorium.

Ze względu na zabytkowy charakter obiektu inwestycja ma na celu również zachowanie cech charakterystycznych obiektu przemysłowego, jakim kiedyś była Cukrownia Żnin.

1.2 Zakres wyceny.

Oszacowaniu podlegają:

- wymieniona wyżej część zabudowanej nieruchomości uregulowana w księdze wieczystej BY1Z/00014191/4 (etap I inwestycji) – dla stanu aktualnego;
- wymieniona wyżej część zabudowanej nieruchomości uregulowana w księdze wieczystej BY1Z/00014191/4 (etap I inwestycji) – dla stanu docelowego (zrealizowany etap I).

1.3 Uwarunkowania wyceny.

Przyjęto założenie, że od dnia dokonania oględzin nieruchomości jej stan techniczno – użytkowy nie uległ pogorszeniu.

2. CEL WYCENY.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia (emisja obligacji).

3. PODSTAWY FORMALNE, PRAWNE I MERYTORYCZNE WYCENY.

3.1 Podstawy formalne.

Zamawiającym wycenę jest "ARCHE" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Podstawę formalną stanowi zlecenie udzielone roku Autorowi opracowania.

3.2 Podstawy prawne.

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 roku, poz. 121 tekst jednolity z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 roku poz. 459 tekst jednolity);
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1822 tekst jednolity z późniejszymi zmianami);

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zmianami);
- Krajowe Standardy Wyceny – Specjalistyczne 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności”.

3.3 Źródła danych merytorycznych.

- Informacje oraz dokumentacja otrzymane od Zamawiającego;
- Opracowania i analizy Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową;
- Hotelarstwo w Polsce 2011- 2015 - Regionalne i strukturalne perspektywy i zagrożenia – wydawca: Instytut Hotelarstwa;
- Raport Hotel Guide Book 2016/2017 Poland & CEE – wydawca: Horwath HTL;
- Rynek Hotelarski w Polsce – Raporty z 2016, 2017, 2018 roku – wydawca: Horecanet.pl;
- Raport rynek hotelowy w Polsce 2017 - Emmerson Evaluation;
- Raport rynek hoteli oraz condohoteli w Polsce 2018 - Emmerson Evaluation;
- Notatka informacyjna – Wykorzystanie turystycznych obiektów noclegowych – wydawca GUS;
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych i badania rynku.

3.4 Określenie dat istotnych przy wykonaniu operatu szacunkowego.

3.4.1 Data sporządzenia wyceny:	16 września 2019 roku.
3.4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny:	29 sierpnia 2019 roku.
3.4.3 Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny:	29 sierpnia 2019 roku.
3.4.4 Data oględzin nieruchomości:	29 sierpnia 2019 roku.

4. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY.

4.1 Stan prawny przedmiotu wyceny.

Nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Żninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4. Według zapisów zawartych w księdze wieczystej BY1Z/00014191/4:

W dziale I-O [Oznaczenie nieruchomości]:

Nieruchomość położona: województwo: kujawsko – pomorskie; powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość Żnin. Działki gruntu:

- 1) 857/9; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 2) 857/10; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 3) 857/12; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 4) 857/14; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: dr – drogi;
- 5) 857/32; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe (etap I);
- 6) 857/33; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 7) 857/34; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 8) 857/35; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 9) 857/36; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 10) 857/37; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 11) 857/38; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 12) 857/39; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 13) 857/40; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 14) 857/41; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 15) 857/42; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe;
- 16) 857/43; obręb: 0001 – Żnin; sposób korzystania: Ba – tereny przemysłowe (etap I).

Łączny obszar nieruchomości: 33,9673 ha.

W dziale I-Sp [Spis praw związanych z własnością]:

- okres użytkowania wieczystego, do dnia: 2089.12.05 – działki gruntu oddane w użytkowanie wieczyste i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość.

W dziale II [Własność]:

- własność: Skarb Państwa co do całości (udział 1/1);
- użytkownik wieczysty: Arche Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie co do całości (udział 1/1).

W dziale III [Prawa, roszczenia i ograniczenia]:

- 6) ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa zgodnie z § 8 umowy, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez dz. nr 857/14 (stanowiącą drogę wewnętrzną) objętej księgą wieczystą 14191 - na rzecz każdorazowego właściciela względnie wieczystego użytkownika lub wieczystego współużytkownika nieruchomości obejmującej dz. nr 857/18;
- 7) ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa zgodnie z § 8 umowy, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez dz. nr 857/14 (stanowiącą drogę wewnętrzną) objętej księgą wieczystą 14191 - na rzecz każdorazowego właściciela względnie wieczystego użytkownika lub wieczystego współużytkownika nieruchomości obejmującej dz. nr 857/17;
- 8) ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa zgodnie z § 8 umowy, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez dz. nr 857/14 (stanowiącą drogę wewnętrzną) objętej księgą wieczystą 14191 - na rzecz każdorazowego właściciela względnie wieczystego użytkownika lub wieczystego współużytkownika nieruchomości obejmującej dz. nr 857/15;
- 9) ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa zgodnie z § 8 umowy, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez dz. nr 857/14 (stanowiącą drogę wewnętrzną) objętej księgą wieczystą 14191 - na rzecz każdorazowego właściciela względnie wieczystego użytkownika lub wieczystego współużytkownika nieruchomości obejmującej dz. nr 857/16;
- 10) ograniczone prawo rzeczowe: służebność gruntowa zgodnie z § 8 umowy, polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez dz. nr 857/14 (stanowiącą drogę wewnętrzną) objętej księgą wieczystą 14191 - na rzecz każdorazowego właściciela względnie wieczystego użytkownika lub wieczystego współużytkownika nieruchomości obejmującej dz. nr 857/19;
- 11) ograniczone prawo rzeczowe – służebność przesyłu na rzecz Enea Operator Sp. z o. o..

W dziale IV [Hipoteka]:

- Brak wpisów.

4.2 Lokalizacja i otoczenie.

Województwo kujawsko - pomorskie leżące w północno - centralnej części kraju. Zostało utworzone z dawnych województw: bydgoskiego, toruńskiego i włocławskiego. Wg stanu na 2017 rok województwo miało ponad 2 mln mieszkańców. Urzędy i jednostki szczebla wojewódzkiego zostały rozdzielone pomiędzy dwa główne miasta regionu. Siedziba wojewody oraz większości urzędów administracji państwowej została ustanowiona w Bydgoszczy, natomiast siedziba sejmiku województwa oraz organów administracji samorządowej w Toruniu.

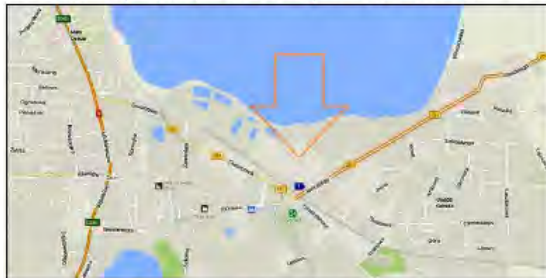
Województwo zajmuje obszar 17 971,34 km², co stanowi 5,7% powierzchni Polski. Region leży centralnie w północnej części Polski po obu brzegach Wisły, w jej dolnym biegu. Znajduje się między Pojezierzem Pomorskim i Mazurskim. Całość obszaru województwa kujawsko - pomorskiego znajduje się w strefie krajobrazu młodoglacjalnego, ukształtowanego w zlodowaczeniu bałtyckim. Ośią województwa jest rzeka Wisła, płynąca w obrębie makroregionu: Pradolina Toruńsko - Eberswaldzka, a poniżej zakola dolnej Wisły – w Dolinie Dolnej Wisły. Obniżenie zajęte przez Wisłę otaczają wysoczyzny morenowe, charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem rzeźby terenu, występowaniem form pagórkowatych oraz licznych jezior polodowcowych. Znajdują się one w makroregionach: Pojezierze Południowopomorskie (północny zachód), Pojezierze Chełmińsko-Dobrzyńskie (północny wschód), Pojezierze Wielkopolskie (południe). Dzielią się one na liczne mniejsze mezoregiony – na południu: Pojezierze Gnieźnieńskie, Pojezierze Kujawskie, Równina Inowrocławska, na północy: Równina Tucholska, Pojezierze Krajeńskie, Bory Tucholskie, Dolina Brdy, Wysoczyzna Świecka, Pojezierze Chełmińskie, Pojezierze Brodnickie, Dolina Drwęcy, Pojezierze Dobrzyńskie, Równina Urszulewska. W pradolinie, stanowiącej oś województwa wyróżnia się mezoregiony: Kotlina Płocka, Kotlina Toruńska, Dolina Środkowej Noteci, zaś w Dolinie Dolnej Wisły – Dolinę Fordońską i Kotlinę Grudziądzką.

Żnin - miasto w powiecie żnińskim, siedziba gminy miejsko - wiejskiej Żnin. Położone na Palukach, regionie kulturowym Wielkopolski, między Jeziorem Żnińskim Dużym i Jeziorem Żnińskim Małym. W latach

1975 – 1998 miasto administracyjnie należało do woj. bydgoskiego. Według danych z 06.07.2017 roku, miasto miało 14 169 mieszkańców.

Cukrownia Żnin – zakład przemysłowy funkcjonujący w Żninie od 1894 roku. Był oddziałem Krajowej Spółki Cukrowej S.A. w Toruniu. 15 lipca 1893 roku, z inicjatywy miejscowych ziemian, została podjęta uchwała o budowie cukrowni jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (w tamtym okresie określano to słowami: z ograniczoną poręką). Budowę budynków zakładowych oraz instalacja maszyn została zakończona zgodnie z planem. 15 października 1894 roku rozpoczęto pierwszą kampanię cukrowniczą. W 2004 roku Cukrownia "Żnin", jako oddział w strukturach Krajowej Spółki Cukrowej "Polski Cukier" S.A., została wyłączona z produkcji cukru.

Stanowiący całość gospodarczą kompleks Cukrownia Żnin położony jest przy drodze powiatowej nr Teren inwestycji sąsiaduje z zabudową o różnej funkcji usługowej, przemysłowej i mieszkalnej. Od strony północno - wschodniej, w centralnej części, obszar graniczy z drogą wewnętrzną, wzdłuż której znajduje się zabudowa mieszkaniowa. Na odcinku wysuniętym najdalej na wschód za drogą wewnętrzną znajduje się teren cukrowni z dawnymi zabudowaniami magazynowymi. Odcinek wysunięty w stronę zachodnią sąsiaduje z niezabudowanymi działkami Inwestora, na których znajdują się dawne odstożniki oraz teren przyległy bezpośrednio do jeziora. Południowo - wschodnia granica obszaru objętego inwestycją sąsiaduje bezpośrednio z drogą wojewódzką. Po drugiej stronie drogi wojewódzkiej znajdują się zabudowania usługowe i mieszkaniowe wiele i jednorodzinne. Od strony południowo - zachodniej obszar inwestycji graniczy z terenami kolejowymi, zabudowaniami kolei i nieczynnymi torami.



4.3 Zagospodarowanie oraz stan techniczno – użytkowy nieruchomości.

Teren działek, na których prowadzona jest inwestycja znajduje się przy ulicy Klemensa Janickiego 1 w Żninie i obejmuje swoim zasięgiem działki o numerach ewidencyjnych 857/41, 857/42, 857/43.

Na przedmiotowych działkach znajdują się budynki dawnej Cukrowni Żnin. Budynki w chwili obecnej w części zostały oddane do użytkowania, a w pozostałym zakresie nie są użytkowane (w obiektach trwają prace budowlane, adaptacyjne, itp.). W skład istniejącej zabudowy wchodzi: główny budynek produkcyjny, budynek magazynowy z paczownią, magazyn sprzętu ciężkiego, świetlica z garażami, budynek zajezdni kolejowej użytkowany jako magazyn, budynek administracyjny, wapniarnia, kuźnia, budynek stacji transformatorowej, budynek kotłowni, oraz niewielkie budynki obsługi wag, sterówka, procentownia, dyżurka, budynek socjalny. Poza typowymi budynkami na terenie inwestycji znajdują się oczyszczalnia ścieków (budynek techniczny, komora fermentacyjna i mieszalnik), piaskownik oraz 4 melaśniki. Ponadto na terenie inwestycji znajdują się liczne, różnorodne utwardzenia i drogi wewnętrzne, urządzenia terenowe takie jak np. wagi, a także nieczynne tory kolejowe.

Dojazd na teren inwestycji zapewniony jest bezpośrednio z ul. Janickiego oraz ze zjazdu poprzez drogę wewnętrzną usytuowanego w północno - wschodniej części działki (dz. ew. nr 857/14).

Teren jest uzbrojony w sieci: wodną, kanalizację, gaz, elektroenergetyczną, deszczową oraz telekomunikacyjną.

Na działkach występuje zieleni wysoka oraz krzewy. Płaski teren inwestycji charakteryzuje się delikatnym spadkiem od strony wschodniej w kierunku północnym, w stronę jeziora. W zachodniej części terenu znajdują się dawne odstożniki, zbiorniki terenowe, ograniczone wysokimi skarpami usypanymi ponad poziomem terenu.

4.4 Planowane zmiany stanu techniczno – użytkowego nieruchomości.

Planowane zmiany obejmują rozbiórkę budynku przepompowni wody, procentowni, budynku technicznego, rozbiórkę przybudówek do budynków, rozbiórkę części utwardzeń, przebudowę i rozbudowę dróg wewnętrznych, przebudowę istniejących budynków, budowę nowych łączników, a także rozbiórkę, przebudowę i rozbudowę instalacji zewnętrznych.

Kolejne etapy inwestycji przewidują przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynków A1-22. W skład projektowanego ośrodka hotelowo - wypoczynkowego będą wchodziły: zabudowa hotelowo – wypoczynkowa:

- A1 - przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku produkcyjnego na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną, 7 kondygnacji nadziemnych, połączony łącznikami z budynkami A2 oraz A3;
- A1.1 - przebudowywany łącznik;
- A2.1 - przebudowa silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowo - techniczny, dwukondygnacyjny, na parterze znajdować się będzie magazyn, górną kondygnację zajmują urządzenia techniczne obsługujące budynek A2;
- A2.3 - nowoprojektowany łącznik;
- A3, A3.1 – przebudowa, rozbudowa i nadbudowa budynku magazynowego i przenoszonego silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej, od 2 do 5 kondygnacji, wschodnie skrzydło zajmuje dwukondygnacyjna część basenowa wraz z kondygnacją techniczną usytuowaną w przyziemiu, w centralnej pięciokondygnacyjnej części usytuowano strefę wejściową, zaplecze basenowe oraz sportowe, zachodnie skrzydło stanowi trzykondygnacyjna część hotelowa;
- A6 – przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku świetlicy wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowy, parterowy, częściowo podpiwniczony;
- A7 – przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku stacji transformatorowej, parterowy, w dwóch pomieszczeniach będą znajdowały się pomieszczenia gromadzenia odpadów stałych na potrzeby budynku A1;
- A8 – przebudowa, rozbudowa budynku administracyjnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy, dwukondygnacyjny z salą wielofunkcyjną;
- A12 - przebudowa budynku wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek rekreacyjny, grill, parterowy;
- A13 - przebudowa budynku ochrony, budynek parterowy;
- A14 - budynek sterówki, parterowy, przeznaczony do remontu, stanowiący część ekspozycji muzealnej znajdującej się na terenie dawnej cukrowni Żnin;
- A15 - przebudowa budynku technicznego;
- A16 - przebudowa budynku technicznego;
- A17 - przebudowa budynku transformatora wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek rekreacyjny, grill;
- A18 - przebudowa budynku technicznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek rekreacyjny / obiekt małej architektury;
- A19 - przebudowa budynku technicznego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek rekreacyjny / obiekt małej architektury;
- A20-22 - obiekty dawnej oczyszczalni ścieków, pozostawione jako obiekty muzealne, wyremontowane i odrestaurowane, stanowiące część ekspozycji muzealnej znajdującej się na terenie dawnej cukrowni Żnin.

oraz zabudowa związana z usługami towarzyszącymi:

- A2, A2.2 - przebudowa, rozbudowa budynku magazynowego i silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy targowo – szkoleniowo – konferencyjny;
- A4 - przebudowa rozbudowa, nadbudowa budynku magazynowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo – rekreacyjno – rozrywkowy (kręgielnia / pub);
- A5, A5.1 – przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku parowozowni i silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy gastronomiczny;
- A9 – przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku kuźni wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynek usługowy;
- A10 – przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku wapniarni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – centrum zabaw i edukacji dzieci;

- A11 – przebudowa budynku kotłowni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo – magazynowy.

4.5 Opis ogólny inwestycji (etap I).

Inwestor przewiduje etapowanie inwestycji. W ramach etapu I inwestycji są realizowane budynki A1 – hotel główny. W następnej kolejności planowana jest realizacja budynków A2 oraz A3 wraz z łącznikami prowadzącymi do budynku A1 oraz części obiektów towarzyszących (między innymi przystań / marina).

Kolejność realizacji pozostałych budynków będzie ustalona w późniejszym etapie. Wraz z realizacją obiektów będzie realizowane zagospodarowanie terenu z infrastrukturą techniczną w zakresie niezbędnym do samodzielnego funkcjonowania budynków. W przypadku oddania do użytkowania poszczególnych obiektów przed zakończeniem całości inwestycji, niezrealizowane obiekty pozostaną wyгородzone i zabezpieczone tak aby niemożliwe było ich użytkowanie/przebywanie w nich przez osoby postronne.

Układ komunikacyjny - dojazd na teren inwestycji w miejscu istniejącego z ul. Janickiego oraz z drugiego zjazdu z ul. Janickiego poprzez drogę wewnętrzną, usytuowanego we wschodnim narożniku terenu inwestycji. Istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej na drogę wewnętrzną zostanie przebudowany do parametrów zjazdów publicznych (uzyskano decyzję Wojewódzkiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy Rejon Dróg Wojewódzkich Inowrocław zezwalającą na przebudowę zjazdu). Ponadto planuje się realizację dodatkowego nowego zjazdu z drogi wewnętrznej na drogę wewnętrzną znajdującą się na terenie inwestycji. Na terenie inwestycji będzie wykonana sieć dróg wewnętrznych. Do wszystkich wyjść i wejść do budynku zostaną poprowadzone chodniki.

Drogi pożarowe - wymagane drogi pożarowe na potrzeby projektowanych budynków zlokalizowano w odległości 5 – 15 m: wzdłuż budynków A3, A4 zapewniając 30% dostępności długości elewacji budynków A2, A9, A10 zapewniając 50% długości elewacji budynków A1. Drogi pożarowe zapewniają dostęp do wejść do wszystkich stref w odległości nie przekraczającej 30 m utwardzonymi dojazdami o szerokości minimum 1,5 m.

Miejsca postojowe - na terenie inwestycji zaprojektowano parking zewnętrzny na 69 stanowisk postojowych na istniejącym utwardzeniu, przy centralnej części południowo - zachodniej granicy terenu, w tym 8 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanych od strony głównego budynku A1. Powierzchnia parkingu i miejsc postojowych dla niepełnosprawnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie przekracza 0,2 ha (zgodnie zapisami Rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) i wynosi 0,0199 ha.

Uzbrojenie terenu:

- Instalacje sanitarne: na terenie inwestycji będą znajdowały się instalacje sanitarne takie jak: wodno - kanalizacyjna, przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, deszczowa oraz gazowa; na terenie inwestycji zostanie wykonana sieć hydrantów zewnętrznych usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg pożarowych i budynków. Ponadto na terenie inwestycji będzie znajdował się przeciwpożarowy zbiornik wody do zewnętrznego gaszenia pożarów;
- Instalacje elektryczne i niskoprądowe: na terenie inwestycji będą znajdowały się doziemne instalacje elektryczne, doziemne instalacje elektryczne oświetlenia terenu, uziemienie oraz instalacje niskoprądowe.

Ukształtowanie terenu i zieleni, prace ziemne: projekt zakłada pozostawienie istniejącego ukształtowania spadku terenów. Zieleni na terenie inwestycji zostanie uporządkowana. Pozostała powierzchnia zostanie zagospodarowana niską zielenią, głównie nasadzeniami roślin trawiastych.

Odprowadzenie wód gruntowych: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów na istniejących zasadach do istniejącej kanalizacji deszczowej odprowadzonej do jeziora oraz na teren inwestycji. Odwodnienie drogi wewnętrznej i parkingu na teren własny Inwestora.

Zgodność z zapisami decyzji o warunkach zabudowy: zabudowa zgodna z przeznaczeniem – ośrodek hotelowo - wypoczynkowy z usługami towarzyszącymi; zabudowa nie przekracza linii zabudowy, w stosunku do budynków istniejących wykraczających poza określoną linię zabudowy nie planuje się rozbudowy wykraczającej poza w/w linię zabudowy; zachowana szerokość elewacji frontowych; nie przekroczono maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy; wysokość zabudowy poszczególnych budynków nie przekracza dopuszczalnej wysokości; górne krawędzie elewacji frontowych nie przekraczają

dopuszczalnych wysokości; zachowano wymagany wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni terenu inwestycji; dachy budynków spełniają wymagania określone w warunkach zabudowy; wjazd na teren z drogi publicznej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną inwestora; zaprojektowano miejsca parkingowe w obrębie własnej działki, zapewniono 69 miejsc postojowych (przy 50 miejscach wymaganych).

Ochrona zabytków: teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Ponadto zespół dawnej Cukrowni Żnin ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa kujawsko - pomorskiego. Część istniejących budynków znajdujących się na terenie inwestycji, przewidzianych do przebudowy, rozbudowy, rozbiórki ujętych jest indywidualnie w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wpływ eksploatacji górniczej: Nie dotyczy.

Zagrożenia dla środowiska oraz higieny i zdrowia użytkowników i otoczenia: projektowane budynki zarówno ze względu na przyjęte rozwiązania funkcjonalno - przestrzenne, technologiczne, zastosowane materiały budowlane i wykończeniowe jak i na planowaną eksploatację nie będą wywierały negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i obiekty sąsiadujące. Z budynków nie będą usuwane ani emitowane agresywne ścieki, płyny, gazy, wibracje, odpady stałe, promieniowanie jonizujące i zakłócenia elektromagnetyczne.

Inne dane wynikające ze skomplikowania obiektu: Nie dotyczy.

Powierzchnia zabudowy zgodnie z PN-ISO 9836:1997 wynosi: 16 517,98 m².

Zasięg oddziaływania obiektu: teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

Projektowany ośrodek hotelowo - wypoczynkowy zlokalizowany będzie w istniejących budynkach, które podlegają przebudowie, rozbudowie i nadbudowie. Usytuowanie istniejących budynków powoduje oddziaływanie na sąsiednie zabudowania i tereny. Projektowana funkcja obiektów nie powoduje zwiększenia rodzaju i zakresu obecnych uciążliwości w związku z czym nie powoduje dodatkowych ograniczeń w możliwym zagospodarowaniu działek sąsiednich.

4.6 Opis szczegółowy inwestycji (etap I – budynki A1, A2, A4, A5).



Budynek A1 (budynek usługowy hotelowy**** z funkcją gastronomiczną) – obiekt jest obecnie przebudowywany. Docelowo zostanie również zmieniona jego funkcja z istniejącego budynku produkcyjnego A1 na budynek usługowy hotelowy z funkcją gastronomiczną.

Przy okazji prac związanych z budynkiem A1 zostanie wykonana przebudowa istniejącego łącznika komunikacyjnego pomiędzy obiektami: budynkiem hotelowym A1 a budynkiem A3, budowa łącznika komunikacyjnego – zadaszonej kładki – prowadzącej do głównego budynku hotelowego A1, a także przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania silosu A2.1 na budynek magazynowo - techniczny powiązany instalacyjnie z budynkiem targowo – szkoleniowo - konferencyjnym w ramach inwestycji polegającej na przebudowie w ramach istniejącej kubatury budynków pofabrycznych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na ośrodek hotelowo - wypoczynkowy z usługami towarzyszącymi będącymi integralną częścią ośrodka oraz budowa łączników pomiędzy budynkami.

Istniejący Budynek A1, zlokalizowany w centralnej części działki, zostanie przebudowany wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy w standardzie 4* z funkcją gastronomiczną, wraz z przebudową istniejącego łącznika – kładki, łączącej budynek hotelowy A1 z budynkiem hotelowym A3 zawierającym strefę sportowo - rekreacyjną. W pofabrycznych przestrzeniach zlokalizowane będą pokoje hotelowe, apartamenty, sale konferencyjne, restauracje oraz przestrzenie ekspozycyjne i usługowe.

Forma architektoniczna: obiekt powstanie w wyniku przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy dawnego budynku produkcyjnego mając na uwadze zachowanie w maksymalnym stopniu charakteru obiektu z wykorzystaniem istniejących elementów architektonicznych i konstrukcyjnych oraz infrastruktury dawnego zakładu produkcyjnego. Stan istniejący budynku został opisany i zinventaryzowany w części.

Przed przystąpieniem do głównych prac w budynku, zaplanowano rozbiórkę istniejących przybudówek powstałych w wyniku rozbudowy i dostosowywania pierwotnego budynku produkcyjnego do potrzeb technologicznych. Od strony wschodniej rozebrana zostanie piętrowa dobudowa zasłaniająca fragment pierwotnej elewacji dawnej sali kotłowni oraz obudowane do północnej ściany pomieszczenia kotłowni pomieszczenie w przyziemiu.

Główne wejście do budynku zlokalizowane będzie od strony południowej, pod przeszklonym łącznikiem komunikacyjnym prowadzącym do budynku szkoleniowo – targowo – konferencyjnego. Przed wejściem zaprojektowane zostało zadaszenie oparte na konstrukcji stalowej nawiązujące do charakteru budynku. Projektowane są wejścia bezpośrednie do sal restauracyjnych, oraz od strony południowej wejścia do zaplecza.

Ingerencja w istniejące ceglane elewacje polegać będzie na dostosowaniu otworów okiennych do układu przestrzenno - funkcjonalnego projektowanego obiektu oraz planowanego podziału kondygnacji uwzględniając powiększanie lub zamurowywanie istniejących lub dodawanie nowych otworów w stopniu wymaganym ze względu na funkcję obiektu. Ściany wystających ponad główne dachy nadbudówek wykonanych w konstrukcji stalowej wypełnionej cegłą ceramiczną, zostaną ocieplone i wykończone blachą elewacyjną układaną na rąbek stojący. Obok nadbudówki w centralnej części wzniesiona zostanie klatka schodowa, ocieplona i wykończona tak jak ściany nadbudówek blachą stalową układaną na rąbek stojący w kolorze grafitowym. Kondygnacja mieszkalna nadbudowana w północno - zachodniej części budynku, w wykończona zostanie blachą elewacyjną układaną na rąbek stojący.

Całkowitej przebudowie podlegać będzie południowo – zachodnia część budynku. Istniejąca stalowa konstrukcja wypełniona murem zostanie zastąpiona konstrukcją żelbetową zamkniętą fasadą szklano - aluminiową w kolorze grafitowym.

Przekrycie budynku stanowić będą dachy dwu i wielospadowe i łukowe zachowujące istniejącą geometrię połaci. Wyjątek stanowić będzie stropodach nad nadbudowywaną północno - zachodnią częścią obiektu oraz stropodach środkowej klatki schodowej. Dachy nad holami wewnętrznymi zostaną wyposażone w świetliki dachowe.

Projekt zakłada pozostawienie dominanty w postaci ceglanego komina, którego konstrukcja wzmocniona zostanie za pomocą wewnętrznej konstrukcji żelbetowej. Komin zostanie wyposażony w zewnętrzne schody techniczne osłonięte siatką stalową na konstrukcji stalowej.

Korzystanie obiektu przez osoby niepełnosprawne: budynek hotelowy A1 został przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych. Dostęp dla osób niepełnosprawnych zapewniony został do wszystkich pomieszczeń ogólnodostępnych oraz na wszystkie kondygnacje mieszkalne. Budynek został również wyposażony w odpowiednie toalety oraz w windy pomiędzy kondygnacjami. Wejście do budynku dla osób niepełnosprawnych odbywać się będzie z poziomu terenu. Na zewnątrz budynku znajdują się miejsca parkingowe.

Podstawowe dane technologiczne oraz wyposażenie i urządzenia: rozwiązania funkcjonalne, powiązania i połączenia poszczególnych działów organizacyjnych działania obiektu powinny gwarantować, jak najdogodniejsze warunki pracy personelu oraz nieuciążliwość i wysoki standard obsługi gości. Warunki pracy i obsługi zaprojektowano zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami. Główne strefy funkcjonalne budynku:

- Hol wejściowy z recepcją oraz lobby z częścią wypoczynkową na parterze;
- Kuchnia dwupoziomowa wraz z zapleczem i częścią magazynową;
- Sale restauracyjne wraz z zapleczem sanitarnym;
- Sale konferencyjne wraz z zapleczem sanitarnym na parterze;
- Pokoje hotelowe: poziomy od 0 do +5;
- Apartamenty hotelowe w części zachodniej;
- Sale konferencyjne na poziomie pierwszego i drugiego piętra w skrzydle północnym;
- Pomieszczenia socjalne i pomieszczenia obsługi na poziomie +1.

Projektowany budynek hotelowy w standardzie 4 gwiazdek, z funkcją gastronomiczną ma być głównym obiektem ośrodka hotelowo-wypoczynkowego. Budynek funkcjonalnie i komunikacyjnie

powiązany będzie łącznikami z objętymi odrębnymi opracowaniami budynkiem konferencyjnym oraz budynkiem hotelowo - basenowym, stanowiącymi funkcje uzupełniające.

Wejścia do budynku znajdować się będą na poziomach 0 i +0.5. Główne wejście do budynku zlokalizowane będzie od strony południowej i prowadzić będzie do holu z recepcją połączonego otwartym przejściem z lobby przy istniejącym kominie. W części wschodniej na poziomie 0 oraz w części zachodniej na poziomach +1 i +3 znajdować się będą sale konferencyjne. Przy salach zaprojektowane zostały węzły sanitarne ogólnodostępne, przeznaczone jednocześnie dla gości korzystających z sal konferencyjnych.

W części północno - wschodniej na poziomie +0.5 znajdować się będzie część restauracyjna składająca się z większej sali konsumpcyjnej w dawnej kotłowni i sali barowej w dawnej turbinowni z dwukondygnacyjnym zapleczem kuchennym. Na poziomie +0.5 przewidziano kuchnię dla restauracji a na poziomie 0 kuchnię do przygotowywania potraw na potrzeby cateringu w budynku konferencyjnym oraz do kuchni restauracyjnej w budynku hotelowym A3.

W części północnej obok lobby z kominem na poziomie 0 znajdować się będzie strefa serwisowa oraz socjalna dla obsługi hotelu. Przewidziano pomieszczenia porządkowe, magazyny ubrań oraz pościeli czystej i brudnej, a także szatnie z umywalniami i pomieszczenia socjalne.

Pokoje hotelowe znajdować się będą we wszystkich częściach na różnych kondygnacjach od 0 do +5 w zależności od części budynku. Na poziomie +4/+5 piętra znajduje się apartament hotelowy. Przewidywana ilość obsługiwanych gości:

- pokoje hotelowe – 351 osób;
- sala restauracyjna – 280 osób;
- sala konferencyjna – 355 osób.

Budynek hotelowy z częścią konferencyjną o 7 kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony. Budynek nie posiadający regularnego kształtu o wymiarach maksymalnych ok. 150 m x 60 m. Na poszczególnych kondygnacjach budynku usytuowano następujące funkcje:

- parter: kuchnia, hol wejściowy, sale konferencyjne, pomieszczenia administracyjno – biurowe, techniczne, gospodarcze, magazynowe, ciągi komunikacyjne, pomieszczenia socjalne, sanitariaty;
- I piętro: pokoje hotelowe, sale restauracyjne, kuchnia, pomieszczenia gospodarcze, techniczne, magazynowe, usługowe, ciągi komunikacyjne, pomieszczenia socjalno – bytowe;
- II piętro: pokoje hotelowe, pomieszczenia gospodarcze, techniczne, magazynowe, ciągi komunikacyjne, pomieszczenia socjalno – bytowe;
- III piętro: pokoje hotelowe, pomieszczenia gospodarcze, techniczne, magazynowe, ciągi komunikacyjne, pomieszczenia socjalno – bytowe;
- IV piętro: pokoje hotelowe, pomieszczenia gospodarcze, techniczne, magazynowe, ciągi komunikacyjne, pomieszczenia socjalno – bytowe.

W części hotelowej obiektu zaprojektowano 350 miejsc noclegowych w 180 pokojach (179 pokoi standardowych oraz dwukondygnacyjny apartament). Obiekt docelowo będzie posiadał następujące parametry techniczno - użytkowe:

- powierzchnia zabudowy: ok. 5113 m²;
- powierzchnia całkowita: ok. 16453 m²;
- powierzchnia użytkowa: ok. 7899 m²;
- powierzchnia wewnętrzna budynku: ok. 13300 m²;
- kubatura budynku: ok. 77982 m³;
- wysokość budynku: do 24 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 7;
- ilość kondygnacji podziemnych: 0.

Ochrona konserwatorska: teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej. Projekt koncepcyjny przewidujący przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku A1 został pozytywnie zaopiniowany przez WKZ pismem z dnia 15.11.2016 roku nr WUOZ.DB.WZN.5152.8.97.2016.MG.

Na dzień sporządzenia niniejszego opracowania obiekt został w części przyjęty do użytkowania (decyzja z dnia: 16.08.2019 roku; znak: PINB:4321.35.2019.AG).



Budynek A2 (budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny) – budynek stanowi obiekt poddany przebudowie i rozbudowie oraz zmianie przeznaczenia z budynku magazynowego i zbiornika na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny wraz z budową łącznika komunikacyjnego A2.3 prowadzącego do głównego

budynku hotelowego A1, funkcjonalnie powiązanego z budynkiem szkoleniowo – targowo – konferencyjnym, a także przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania zbiornika A2.1 na budynek magazynowo – techniczny w ramach inwestycji polegającej na budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi.

Istniejący Budynek A2, zlokalizowany przy południowej granicy działki oraz znajdujący się od jego strony zachodniej zbiornik na melasę A2.2, zostaną połączone projektowanym, przeszklonym przejściem i przebudowane wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny. W dawnych pomieszczeniach magazynowych zlokalizowane będą hole i foyer sal wielofunkcyjnych, sale wielofunkcyjne, pomieszczenia obsługi i socjalne, węzły sanitarne i kuchnia wydawcza z zapleczem oraz audytorium zlokalizowane w przebudowanym zbiorniku.

Od strony północnej zaprojektowany został łącznik komunikacyjny A2.3, łączący budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny A2 z głównym budynkiem hotelowym A1. Łącznik stanowić będzie również główne wejście do projektowanego budynku szkoleniowo – targowo – konferencyjnego, zarówno na poziomie +1 z hotelu głównego A1 jak i z zewnątrz na poziomie 0. Zbiornik A2.1, znajdujący się po stronie wschodniej przebudowany zostanie na budynek magazynowo – techniczny mieszczący przestrzeń magazynową oraz umieszczone na pomoście technicznym urządzenia obsługujące budynek konferencyjny, bez pobytu ludzi.

Forma architektoniczna: dwukondygnacyjny budynek targowo – szkoleniowo – konferencyjny powstanie w wyniku połączenia przeszklonym przejściem, parterowego budynku magazynowego A2, opartego na nieregularnym podłużnym planie, podzielonego na sekcje o zróżnicowanej wysokości i kątach nachylenia dachów dwuspadowych ze znajdującym się od strony zachodniej, stalowym zbiornikiem A2.2 opartym na planie okręgu i przykrytym dachem stożkowym. Od strony północnej, pomiędzy budynkiem targowo – szkoleniowo – konferencyjnym, a głównym hotelem A1, projekt zakłada budowę drugiego łącznika komunikacyjnego A2.4 wraz z klatką schodową i przedsionkiem wejściowym.

Główne wejście do budynku szkoleniowo – targowo – konferencyjnego znajdować się będzie od strony północnej zarówno od zewnątrz, z poziomu terenu, jak i poprzez łącznik komunikacyjny – zadaszoną kładkę – prowadzącą na poziomie +1 z hotelu głównego A1. Wejście z zewnątrz jak i od strony hotelu, odbywać się będzie poprzez przedsionek, będący częścią projektowanego łącznika komunikacyjnego A2.3. Zakłada się niemal całkowite zachowanie obecnych gabarytów istniejących obiektów, a projektowana rozbudowa ograniczać się będzie do przeszklonego przejścia łączącego istniejący budynek magazynowy A2 z istniejącym zbiornikiem A2.2.

Od zewnątrz pozostawiony będzie w maksymalnym stopniu ich przemysłowy charakter, z zachowaniem ceglanych elewacji z niewielkimi otworami okiennymi, zakończonymi łukowymi ceglanyymi nadprożami. Zakłada się również częściowe pozostawienie i renowację istniejących elementów instalacji dawnej cukrowni znajdujących się na elewacjach. Budowany przeszklony łącznik, będzie miał formę nowoczesnych brył, kontrastujących z istniejącą zabudową zarówno kształtem jak i rozwiązaniami materiałowymi z widocznymi elementami stalowej konstrukcji nośnej w postaci kratownic, słupów oraz fragmentów konstrukcji żelbetowych. Elewacje łączników zostały zaprojektowane w postaci fasad aluminiowo – szklanych oraz częściowo w postaci okładzin wykonanych z płyt włókno – cementowych.

Budynek magazynowo – techniczny powstanie w wyniku przebudowy drugiego, znajdującego się od strony wschodniej stalowego zbiornika A2.1, opartego również na planie okręgu i nakrytego dachem stożkowym. Projekt zakłada zachowanie istniejącej kubatury oraz formy obiektu.

Korzystanie obiektu przez osoby niepełnosprawne: budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny, będzie przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Budynek został również wyposażony w toalety dla osób niepełnosprawnych na wszystkich kondygnacjach, oraz w windę pomiędzy

kondygnacjami. Wejście do budynku dla osób niepełnosprawnych odbywać się będzie z poziomu terenu. Na zewnątrz budynku znajdują się miejsca parkingowe dla osób niepełnosprawnych.

Podstawowe dane technologiczne oraz wyposażenie i urządzenia: rozwiązania funkcjonalne, powiązania i połączenia poszczególnych działów organizacyjnych działania obiektu powinny gwarantować, jak najdogodniejsze warunki pracy personelu oraz nieuciążliwość i wysoki standard obsługi gości. Główne strefy funkcjonalne budynku:

- Sale wielofunkcyjne i audytorium;
- Kuchnia wydawcza wraz z zapleczem;
- Węzły sanitarne na poziomie 0 i poziomie +1;
- Pomieszczenia socjalne i pomieszczenia obsługi na poziomie +1.

Budynek, targowo – szkoleniowo - konferencyjny ma być obiektem uzupełniającym funkcję hotelową ośrodka hotelowo - wypoczynkowego. Funkcjonowanie obiektu będzie miało charakter czasowy, na potrzeby organizowanych na terenie ośrodka wydarzeń, targów, konferencji itp. Budynek funkcjonalnie i komunikacyjnie powiązany będzie z objętym odrębnym opracowaniem głównym budynkiem hotelowym, stanowiącym wraz z budynkiem A3 podstawową bazę noclegową ośrodka. Budynek będzie połączony komunikacyjnie z budynkiem hotelowym za pomocą przeszklonego łącznika komunikacyjnego.

Budynek magazynowo - techniczny, powiązany będzie funkcjonalnie z budynkiem szkoleniowo - targowo - konferencyjnym i stanowić będzie dodatkowe zaplecze magazynowe i techniczne dla urządzeń wentylacyjnych.

Przewidywana ilość obsługiwanych gości:

- sala wielofunkcyjna nr 1: 500 osób;
- sala wielofunkcyjna 2: 100 osób (z możliwością połączenia sal 2 i 3 w jedną: 200 osób);
- sala wielofunkcyjna 3: 100 osób (z możliwością połączenia sal 2 i 3 w jedną: 200 osób);
- audytorium: 150 osób.

W centralnej, dwukondygnacyjnej części na poziomie 0, znajdować się będzie trzon kuchenny wraz z pomieszczeniami zaplecza. Projektowana kuchnia wydawcza, będzie mieć za zadanie podgrzewanie i przygotowanie w czasie organizowanych wydarzeń, potraw przygotowanych w głównej kuchni budynku hotelowego A1.

Na poszczególnych kondygnacjach budynku głównego usytuowano następujące funkcje:

- kondygnacja 1 (parter): trzy sale konferencyjne, audytorium, kuchnia z zapleczem, pomieszczenia socjalno - bytowe, szatnia, recepcja, pomieszczenia techniczne, magazynowe, gospodarcze, ciągi komunikacyjne;
- kondygnacja 2 (I piętro): sanitariaty, pomieszczenia techniczne, ciągi komunikacyjne, pomieszczenia obsługi.

Budynek główny A2: targowo – szkoleniowo – konferencyjny; dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, wolnostojący. Obiekt w zasadniczej części konstrukcja tradycyjna ze stropodachem. Obiekt docelowo będzie posiadał następujące parametry techniczno - użytkowe:

- powierzchnia zabudowy: 2649 m²;
- powierzchnia całkowita: ok. 3192 m²;
- powierzchnia użytkowa: ok. 2183 m²;
- powierzchnia wewnętrzna budynku: 2773 m²;
- kubatura budynku: 20830 m³;
- wysokość budynku: 12,44 m;
- ilość kondygnacji nadziemnych: 2;
- ilość kondygnacji podziemnych: 0.

Łącznik A 2.3: dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, konstrukcja tradycyjna ze stropodachem, powierzchnia netto: 178,62 m².

Budynek magazynowy A 2.1: parterowy, niepodpiwniczony, konstrukcja stalowa, powierzchnia użytkowa: 90,59 m².

Budynek główny A2 od budynku magazynu (A 2.1) zostanie wydzielony ścianami oddzielenia przeciwpożarowego w pionie od fundamentu do przekrycia dachu - tym samym poszczególne budynki, są traktowane jako niezależne obiekty.

Ochrona konserwatorska: teren inwestycji podlega ochronie konserwatorskiej. Projekt koncepcyjny przewidujący przebudowę budynków został uzgodniony przez WKZ pismem z dnia 16.02.2016 roku o numerze WUOZ.DB.WZN.5152.8.2016.MG.TZ.

Budynek A4 (kręgielnia) - obiekt znajduje się na południowo - wschodniej stronie działki. Jest to budynek parterowy używany w przeszłości jako magazyn. Zostanie on przebudowany na potrzeby budynku usługowego – kręgielni. Będzie się w nim znajdowała sala z torami do kręgli oraz trzy sale usługowe, w tym jedna z barem mobilnym i jedna z barem stałym. Znajdą się tam również pomieszczenia higieniczno-sanitarne dla gości oraz zespół pomieszczeń socjalnych. Główną ideą projektu jest przywrócenie budynku do oryginalnego stanu przy jednoczesnym przystosowaniu do obowiązujących przepisów prawa.

Budynek A4 w przeszłości był dwoma budynkami magazynowymi ustawionymi do siebie pod kątem narzuconym przez istniejące drogi wewnętrzne oraz tory kolejowe przebiegające w pobliżu. Z czasem dobudowana została środkowa część łącząca budynki a w późniejszym okresie rozbudowany o pomieszczenia biurowe.

Projekt ma na celu przywrócenie stanu zbliżonego do oryginalnego – rozbiórkę przybudówek powstałych najpóźniej i zachowanie kształtu litery „L”. Elewacja frontowa wraz z głównym wejściem będzie znajdować się od strony placu przed głównym wejściem do budynku A1. Elewację tą będzie tworzył bok jednej z brył, szczyt drugiej oraz nowoprojektowany wiatrołap z głównym wejściem.

Wysokość obu brył różni się o około 13 cm – wynika to z oryginalnych spadów dachów, które zostaną odtworzone. Wysokość części od strony głównego wejścia będzie wynosiła 4,81 m, a części z kręgielnią 4,70 m. Projekt przewiduje odtworzenie oryginalnych elewacji, zostaną one oczyszczone a ubytki uzupełnione. Więźba dachowa zostanie odtworzona.

Główne wejście będzie znajdowało się w centralnej części budynku. Zostało zaprojektowane jako nowoczesna bryła, pełniąca jednocześnie funkcję wiatrołapu. Pozostałe wyjścia to w większości wyjścia ewakuacyjne, jedno nowoprojektowane wejście do magazynu oraz szatni barmanów, a także nowoprojektowane wyjścia na taras. Budynek z przeznaczeniem na potrzeby usługowe – kręgielnia. Budynek o 1 kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczony. Botek docelowo będzie posiadał następujące parametry techniczno – użytkowe:

- powierzchnia netto: 544 m²;
- powierzchnia zabudowy: 656 m²;
- powierzchnia użytkowa: 499 m²;
- wysokość budynku: 4,81 m / 4,70 m;
- kubatura: 3161,61 m³.

Ze względu na ograniczone możliwości terenowe i adaptację istniejącego budynku na pomieszczenia usługowe dostawy do budynku usługowego będą odbywały się z drogi wewnętrznej bocznym wejściem usytuowanym od strony północnej, bezpośrednio do pomieszczenia magazynowego.

Parkingi, dojeżdżanie oraz dojazd do budynku i wejść zaprojektowano z betonowej kostki brukowej i lub betonowych płyt chodnikowych. Dojeżdżanie, przejazd oraz teren oświetlono projektując oświetlenie terenowe. Goście kręgielni będą mogli korzystać z parkingu zewnętrznego zaprojektowanego na terenie inwestycji na 63 stanowiska od strony głównego budynku A1.

Budynek A5 (browar / bar) – obiekt na planie koła – budynek dawnej parowozowni (wycinek 1/4) w sąsiedztwie budynku A1 oraz A4. Docelowo w obiekcie będzie funkcjonował mini browar łącznie z barem. Projektowana powierzchnia użytkowa obiektu wynosi: 253,77 m².

UWAGA: dokładniejsze informacje zawierające szczegółowe opisy (instalacje, opisy techniczne, wykorzystane materiały, energooszczędność, itp.) zawarte są w kopiach dokumentacji projektowej, która stanowi załączniki do niniejszego operatu szacunkowego.

4.7 Oferta usług podstawowych i uzupełniających dla kompleksu.

Goście hotelowi oprócz noclegu mają zapewniony posiłek śniadaniowy w formie bufetu szwedzkiego oraz całodobową sprzedaż napojów gorących i zimnych z automatów usytuowanych w holu i korytarzach hotelowych.

W godzinach dziennych goście mogą korzystać z kawiarenki hotelowej / basenowej i baru a użytkownicy basenu z baru "mokrego" na hali basenowej.

Usługę bagażową zapewnia zamykane magazyn bagażu w głównym holu recepcyjnym. Gość będzie miał zapewnioną możliwość przechowania bagażu również po opuszczeniu pokoju. Wartościowe przedmioty, pieniądze przechowywane będą całodobowo w sejfie głównym na zapleczu recepcji. W recepcji będzie możliwe nabycie kosmetyków i środków higieny osobistej a w recepcji basenowej podstawowe akcesoria pływackie.

Personel recepcji będzie przeszkolony w pomocy przedlekarskiej, jak również będzie możliwe przywołanie pomocy przedlekarskiej. Na hali basenowej za pomoc przedlekarską będą odpowiedzialni zatrudnieni ratownicy.

Założenia projektowe dla obiektu przewidują korzystanie z restauracji znajdującej się w odległości nie przekraczającej 500 m od budynku hotelowego.

Dla gości hotelowych jest dostępny cały wachlarz usług uzupełniających rekreacyjno - sportowych w postaci korzystania z basenu kąpielowego, strefy saun oraz korzystania z działu odnowy biologicznej i części sportowej.

Dla potrzeb i wygody obsługi bieżącej służb serwisowych hotelu zaprojektowano pomieszczenia zaplecza hotelowego, zapewniające w wystarczający sposób komfort gości oraz działalność obiektu. W hotelu znajdują się pomieszczenia, takie jak pomieszczenie dla personelu sprząającego, magazyn pościeli brudnej i czystej, mycie wózków, magazyny środków czystości. Zmiana pościeli oraz ręczników jak również sprzątanie j.m. odbywać się będzie w cyklu codziennym.

Oprócz pokoi codziennie sprzątane będą również hole i korytarze hotelowe oraz cała strefa zaplecza gastronomicznego oraz strefa basenowa z jej zapleczem szatniowym. Czynności te są wykonywane przez stały personel.

W budynku hotelowym i w części usługowej przewidziano pomieszczenia niezbędne dla utrzymania porządku, jak również wewnątrz pokoi hotelowych. Pomieszczenia te dostępne są wyłącznie dla pracowników hotelu.

4.8 Stopień zaawansowania prac budowlanych dla obiektów – etap I inwestycji.

Stopień zaawansowania robót budowlanych na datę wyceny przekazany przez Zlecającego na poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

- budynek A1: 55 %;
- budynek A2: 95 %;
- budynek A4: 95 %;
- budynek A5: 95 %;

Średnioważony stopień zaawansowania wszystkich robót budowlanych (z wyłączeniem kosztów projektowania) wynosi około 66%.

5. PRZEZNACZENIE W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Rejon, w którym zlokalizowana jest nieruchomość nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego.

W dniu 03.11.2016 roku wydana została przez Burmistrza Żnina decyzja nr 97/16 określająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek nr ew. 857/41, 857/42, 857/43, położonych w miejscowości Żnin.

Wyceniany kompleks nieruchomości znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską – strefa B.

Dla inwestycji w dniu 27.02.2017 roku została wydana decyzja nr 70 (pozwolenie na budowę) oraz decyzji nr 347 z dnia 16.07.2019 roku (zmieniająca decyzję nr 70 z dnia 27.02.2017 roku). Decyzje są ostateczne i podlegają wykonaniu.

Kopie ww. dokumentów stanowią załączniki do operatu szacunkowego.

6. SPOSÓB WYCENY.

6.1 Wskazanie rodzaju określonej wartości.

Oszacowano wartość rynkową przedmiotu wyceny dla aktualnego sposobu użytkowania (WRU) przy założeniu, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

6.2 Wybór podejścia i metody wyceny.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, wycenie podlega wartość rynkowa nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa własności.

1) Określenie wartości rynkowej części nieruchomości stanowiącej ośrodek hotelowo – wypoczynkowy (etap I) dla stanu docelowego (po zakończeniu prac budowlanych i po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie) dokonano:

- podejściem dochodowym – które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153 ust.2 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami);
- metodą zysków – którą stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przenoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych (§7 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (z późn. zm.));
- techniką dyskontowania strumieni dochodów – przy wykorzystaniu której wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumienia dochodów (§10 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego).

2) Określenie wartości rynkowej części nieruchomości stanowiącej ośrodek hotelowo – wypoczynkowy (etap I) dla stanu aktualnego (inwestycja w trakcie realizacji) dokonano:

- w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową – które stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, modernizacji, odbudowie rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego.

3) Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (grunt bez naniesień) dokonano:

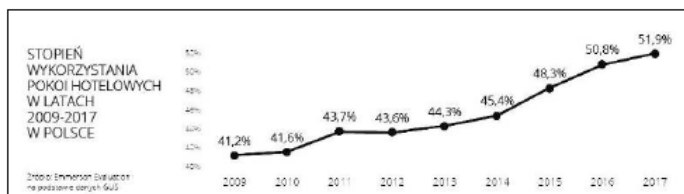
- w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami nieruchomości podobnych – w którym zakłada się, że wartość nieruchomości wycenianej (grunt bez naniesień) równa jest cenie, która została uzyskana za nieruchomości podobne będące przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanej ze względu na cechy różniące te nieruchomości. W metodzie tej przyjmuje się do porównań nieruchomości podobne, które zostały wyodrębnione jako próbka

reprezentatywna na lokalnym rynku nieruchomości. Wybór metody wyceny uzasadnia wystarczająca ilość transakcji sprzedaży na rynku lokalnym nieruchomości należących do tej samej grupy, co wyceniana.

7. ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU.

Od 2017 nadal utrzymuje się trend wycofywania pieniędzy z lokat bankowych. Z powodu niskiego oprocentowania Polacy szukają alternatywnych sposobów inwestowania pieniędzy, a duża podaż nowej substancji mieszkaniowej, niskie stopy procentowe oraz zwrot na poziomie 4-5% rocznie zachęcają do inwestowania w nieruchomości mieszkalne. Z danych z 2019 roku wynika, że około 60% mieszkań zostało kupionych za gotówkę.

Rynek usług i nieruchomości hotelowych w Polsce. Na przełomie lat 2009 - 2017 widać wyraźną



tendencję wzrostową w zakresie obłożenia hoteli.

Najwyższe obłożenie, niezmiennie, notują hotele 5*, dalej plasują się hotele 4*. Na początku drugiego tysiąclecia hotele w Polsce walczyły głównie o

obłożenie, które zwłaszcza w przypadku obiektów 1 - 3* było mało satysfakcjonujące. Szybko rosnący popyt wynikający z poprawy sytuacji społeczno-politycznej, a także coraz wyższy standard usług, są przesłanką do wzrostu cen, który aprobowany jest przez rynek. W najbliższych latach nie spodziewamy się skokowego wzrostu cen, który hamowany jest przez dynamicznie rozwijającą się bazę innych form zakwaterowania niż hotele, aczkolwiek przewidujemy dalszy, systematyczny wzrost. Stopniowy wzrost obłożenia i średnich cen może spowodować wyższe zainteresowanie polskim rynkiem hotelowym wśród polskich i zagranicznych inwestorów. Polskiego rynku transakcyjnego nie można obecnie porównywać z rozwiniętymi rynkami Europy Zachodniej, ale znaczącym jest, że Polska jest rynkiem coraz chętniej wybieranym pod inwestycje przez międzynarodowe podmioty. Inwestorów interesują transakcje dużymi, markowymi hotelami, zlokalizowanymi w największych polskich miastach. Przykład transakcji hotelem Hampton by Hilton w pobliżu Dworca Centralnego w Warszawie, który został sprzedany niemieckiemu funduszowi inwestycyjnemu kilka miesięcy po otwarciu, wskazuje, na wysokie zainteresowanie odpowiednimi produktami hotelowymi. Tym bardziej, że produkt jakim jest hotel Hampton by Hilton przy ulicy Wspólnej jest przykładem modelowym: odpowiednia wielkość (300 pokoi), pierwszorzędna lokalizacja, dzierżawca, marka międzynarodowej sieci hotelowej. Innym ciekawym przykładem jest transakcja typu purchase forward projektowanym hotelem Holiday Inn przy ulicy Twardej w Warszawie. Fundusz inwestycyjny Union Investment podpisał umowę kupna hotelu, który ma być oddany do użytku w roku 2018. Na tle innych państw Europy Środkowo-Wschodniej Polska wypada jako atrakcyjna alternatywa dla inwestorów poszukujących nowych, stabilnych rynków. Na początek 2016 roku funkcjonowało w Polsce 2 607 hoteli oferujących 128 159 pokoi hotelowych. Przeważającą większość stanowiły obiekty 3* (51% udziału w rynku pod względem liczby obiektów i 45% udziału w rynku pod względem liczby pokoi hotelowych). Najmniejsza liczba hoteli oferowana jest w segmencie 5*, w Polsce funkcjonuje jedynie 67 obiektów tej klasy. W porównaniu z poprzednią edycją niniejszego raportu, w której zbadany został rynek hotelowy na koniec 2014 roku, rynek powiększył się o 148 hoteli i 5 997 pokoi hotelowych.

Kategoryzacja obiektów hotelarskich - Hotel to obiekt wchodzący w skład infrastruktury turystycznej, świadczący odpłatnie usługi noclegowe (przede wszystkim krótkookresowe). W myśl polskich standardów, hotele muszą dysponować liczbą, co najmniej 10 pokoi, w większości jedno i dwuosobowych. Jednocześnie powinny oferować szeroki zakres usług związanych z pobytem turystów. Ze względu na wiele czynników (między innymi standard usług, lokalizację czy wyposażenie), hotelom przyznawane są kategorie (tzw. "gwiazdki"). W Polsce, decyzje o zaszeregowaniu hotelu do odpowiedniej kategorii, wydaje Marszałek Województwa (art.38 ustawy o usługach turystycznych). Kontrolę spełniania odpowiednich standardów przez hotel, wojewoda powierza komisji składającej się z jego przedstawicieli, specjalistów z zakresu hotelarstwa oraz przedstawicieli innych służb.

System kategoryzacji hoteli ma za zadanie ujednolicenia standardów, jakich może spodziewać się gość w danym hotelu. System gwiazdek jest odzwierciedleniem spełniania przez obiekt wymogów w zakresie wielu różnych kryteriów. Określają one standard i wyposażenie pokoi, funkcjonowanie restauracji i barów, dostępność do usług dodatkowych, a także szeregu wielu innych czynników. Im więcej gwiazdek posiada dany obiekt hotelowy, tym wyższy standard usług proponuje. Hotele o standardzie powyżej pięciu gwiazdek są w chwili obecnej rzadkością. Obiekty tego typu charakteryzują się znacznym wykróceniem ponad ogólnie przyjęte standardy i oferują swoim gościom najbardziej ekskluzywne usługi i udogodnienia.

Same hotele są przy tym niebywale atrakcyjne architektonicznie i wizualnie, bogato zdobione, wyposażone w najbardziej zaawansowane zdobyczne techniki i umiejscowione w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Kategorie hoteli według ilości przyznanych „gwiazdek”:

1 – gwiazdkowe - Najniższy standard w kategorii hotelowej świadczy o tym, że w pokojach musi znajdować się łóżko, szafa, szafka nocna i umywalka. Łazienka może być na zewnątrz pokoju. Nie jest wymagane posiadanie przez Hotel parkingu, czy też telewizorów w każdym pokoju. Obsługa hotelowa musi mieć wykształcenie min. średnie i w stopniu komunikatywnym znać, co najmniej jeden język (po za oczywiście językiem ojczystym).

2 – gwiazdkowe - Hotele tej kategorii muszą spełniać następujące warunki: pokoje z łazienką, telefonem, odbiornik telewizyjny, śniadanie w cenie noclegu, wymiana pościeli dwa razy w tygodniu, niewyszukana restauracja, mała sala spotkań, pokoje zamykane na klucz, parking dla gości hotelowych. Obsługa hotelowa musi spełniać takie same standardy jak w przypadku 1 gwiazdki, ale powinna być dostępna dla indywidualnej obsługi pokoju przez 12h/dobę.

3 – gwiazdkowe - Oprócz większej przestrzeni i standardów z 2 – gwiazdkowych, pokój powinien zawierać m.in. klimatyzację, codzienną wymianę pościeli i ręczników, sprzątanie, płatna TV, telefon. Pokoje powinny być wyciszone, restauracja dobrej klasy, siłownia, centrum odnowy, system drzwi na kartę, dwie sale konferencyjne właściwe dla organizacji szkoleń, ułatwienia dla niepełnosprawnych, parking strzeżony, pobliski postój taksówek. Obsługa do pokoju musi być dostępna do godz. 22, a jej kwalifikacje wyższe lub średnie specjalistyczne – zna przy tym 2 języki obce, w tym jeden biegle.

4 – gwiazdkowe - Hotele tej kategorii muszą posiadać wyższą klasę urządzeń i wyposażenia. Pokoje i obsługa jeszcze lepsze niż w obiektach trzygwiazdkowych, dobrze wyposażone centrum biznesowe, dużo sal konferencyjnych, dwie restauracje, bar, klub nocny, często basen, centrum odnowy, siłownia, Internet w pokojach, lokalizacja w centrum miasta, dźwiękoszczelne okna, wyciszone pokoje. Obsługa hotelowa dostępna 24h, oraz dostępna wypożyczalnia dodatkowego sprzętu i realizacja zamówień specjalnych.

5 – gwiazdkowe - Najlepszy standard, płynna różnica w stosunku do obiektów czterogwiazdkowych, profesjonalne centrum biznesowe z sekretarką, nowoczesna technika zabezpieczeń, obiekty usytuowane w ścisłym centrum miast przy centrach biznesowych, odnowę biologiczną, miejsce parkingowe dla każdego gościa hotelu, rezerwowane według numerów pokoju, fryzjer i wiele innych maksymalnie ulepszających komfort rzeczy. Oferowane pokoje (np. dwuosobowy) musi mieć, co najmniej 18 metrów kwadratowych. Goście powinni mieć oddzielne wejście dla siebie oraz wydzieloną drogę dla bagażu. Hotel kategorii ***** zobowiązany jest też zapewnić: usługi dodatkowe takie jak na przykład room - service, budzenie, napoje gorące, codzienną prasę, możliwość dostarczenia kwiatów. Domeną hoteli nie tylko pięcio ale i czterogwiazdkowych są posiłki i napoje podawane przez całą dobę.

Hotele o wyższym niż pięciogwiazdkowy standardzie. Niewątpliwym przykładem takiego hotelu jest hotel Burj Al Arab w Dubaju oraz Hotel Emirates Palace w Abu Zabi (Zjednoczone Emiraty Arabskie), które swoim gościom oferują olbrzymie, kilkusetmetrowe i kilkupiętrowe apartamenty z połączanymi elementami wnętrz, ze złotymi klamkami, płatkami złota na pożywieniu, osobistego kamerdynera i kucharza, pokojówkę i zespół ochroniarzy. Koszt pobytu przez jedną dobę w apartamencie tego hotelu dochodzi do kilkudziesięciu tysięcy euro od osoby. Podobnie nowo otwarty Hotel Ritz - Carlton Moscow w Moskwie wybudowany na terenie dawnego hotelu Intourist.

W Unii Europejskiej, ani tym bardziej na świecie, nie wypracowano do tej pory jednolitego systemu kategoryzacji obiektów bazy noclegowej, dlatego w różnych krajach obowiązują różne systemy kategoryzacji. Hotel, któremu w jednym kraju przyznano cztery gwiazdki, w innym mógłby otrzymać

zaledwie dwie gwiazdki. W niektórych krajach poddanie się kategoryzacji ma charakter obowiązkowy (np. Polska, Węgry, Belgia, Holandia, Luksemburg, Grecja, Włochy, Hiszpania), a w niektórych dobrowolny (np. Austria, Niemcy, Francja, Wielka Brytania). Są również takie kraje, w których oficjalna kategoryzacja nie jest wcale prowadzona (np. Szwecja, Norwegia, Finlandia). W krajach, w których istnieje oficjalna kategoryzacja obiektów bazy noclegowej najczęściej dla określenia standardu stosuje się gwiazdki, jednak niekoniecznie najwyższy standard odpowiada pięciu gwiazdkom. We Francji funkcjonuje sześć kategorii hoteli, przy czym najniższy standard nie uzyskuje żadnej gwiazdki, a najwyższy standard oznacza się czterema gwiazdkami i literą "L".

Polska baza hotelowa. Dobre wyniki gospodarcze, rosnące znaczenie turystyczne, ale również biznesowe Polski, wpływają pozytywnie na rozwój rynku hotelowego. Jest on obiektem zainteresowania zarówno globalnych, jak i rodzimych inwestorów. Szacunki rynkowe pokazują, że w ciągu najbliższych kilku lat liczba pokoi do dyspozycji gości hotelowych wzrośnie o około jedną trzecią. Tylko w samej Warszawie do końca 2020 r. ma powstać aż 20 nowych obiektów.

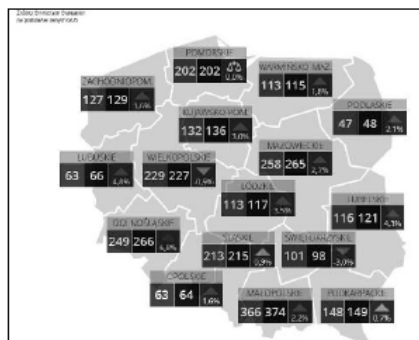
Poszukiwany wyższy standard. Sprzyjające warunki ekonomiczne, a co za tym idzie bogacące się społeczeństwo sprawiają, że biznes hotelarski staje się coraz atrakcyjniejszy dla wielu inwestorów. Muszą oni jednak pamiętać, że nie jest to działalność łatwa, wymaga ogromnej, specjalistycznej wiedzy oraz doświadczenia. Na sukces w tym sektorze składa się wiele czynników, jak choćby usytuowanie i wielkość hotelu, sprofilowanie oferty, atrakcyjność otoczenia czy umiejętność radzenia sobie z sezonowością działania oraz elastyczność w dostosowywaniu się do wymagań rynku. Analizy rynkowe pokazują np. obecnie, że z poprawiającej się koniunktury na rynku usług w mniejszym stopniu korzystają hotele niższej klasy, natomiast rośnie udział rezerwacji w hotelach cztero i pięciogwiazdkowych.

Jak dynamicznie rośnie rynek turystyczny, a tym samym również hotelowy najlepiej pokazują dane GUS za I kwartał tego roku. Dla ruchu turystycznego (krajowego i zagranicznego) są one lepsze od zeszłorocznych o 6,2 proc., a dla liczby udzielonych noclegów w obiektach hotelowych o 8,3 proc. Przez pierwsze trzy miesiące roku zanocowało ponad 5 mln turystów, z czego prawie 1,2 mln gości z zagranicy, głównie Niemców, Ukraińców, Rosjan i Brytyjczyków.

Jeszcze wyraźniejszą tendencję wzrostową widać w liczbie noclegów udzielonych przez obiekty hotelowe. W pierwszych trzech miesiącach tego roku ich liczba przekroczyła 10 mln, co oznacza, że tym razem goście zostawali dłużej niż przed rokiem.

Po rewelacyjnych wzrostach w branży hotelarskiej w latach 2016 i 2017 zaczynała się rodzić obawa, że osiągniany jest szczyt cyklu koniunkturalnego. Jednak w bieżącym roku zainteresowanie gości ofertą hotelową jest wciąż w mocnym trendzie wzrostowym. Wzrosty odczuwają zarówno obiekty nastawione na obsługę biznesu, jak i te nastawione na gości indywidualnego. Polacy z większą częstotliwością korzystają z coraz bogatszej bazy wypoczynkowej, doceniając lokalne i tradycyjne walory regionów. Trend ten poprawia wskaźniki obłożenia obiektów przez cały rok.

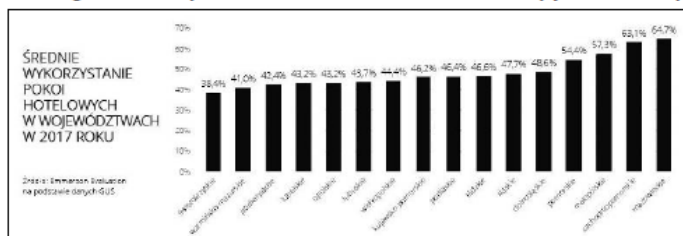
Kluczowym czynnikiem rozwoju branży hotelarskiej pozostaje niezmiennie wzrost gospodarczy, wzrost popytu krajowego, konsumpcji prywatnej oraz sytuacja na rynku pracy. Głównymi czynnikami wzrostu w Polsce są konsumpcja prywatna i inwestycje, a także szybki wzrost płac i wysoki poziom zaufania konsumentów, a to skłania do wydawania pieniędzy, również na podróże i noclegi w hotelach.



Liczba hoteli. Z danych GUS wynika, że w połowie 2017 r. w Polsce działało 4 064 obiektów hotelowych. Dla porównania w tym samym okresie rok wcześniej było ich 3 468. W tej grupie większość stanowią hotele, którym przydzielono jakąkolwiek kategorię (tzw. gwiazdki). W połowie minionego roku było ich 2 540, czyli o 3,1 proc. więcej niż w 2016 r. Do drugiej grupy zaliczają się tzw. obiekty bez kategorii, w tym pozostałe hotele, motele, pensjonaty, a także domy gościnne oraz zajazdy. W omawianym okresie działało ich 1 030, czyli o 2,5 proc. więcej niż 2016 r. Łącznie, zgodnie z danymi GUS, w Polsce latem ubiegłego roku działało 10,7 tys. turystycznych obiektów noclegowych. Oprócz hoteli, moteli i pensjonatów, są to m.in. kwatery prywatne, domy wczasowe, uzdrowiska, schroniska czy ośrodki kolonijne.

Liczba hoteli (z przydzieloną kategorią). W podziale na kategorie, w Polsce najwięcej jest hoteli trzygwiazdkowych (1 422, dane na 30 czerwca 2017 r.). Kolejne są hotele dwugwiazdkowe: 666 oraz czterogwiazdkowe: 384. Hoteli, które mają jedną gwiazdkę było 184, a najbardziej luksusowych, pięciogwiazdkowych: 66. Największy udział mierzony liczbą miejsc noclegowych mają hotele trzygwiazdkowe (45,4 proc.), a najmniejszy jednogwiazdkowe (4,9 proc.). W Polsce nadal dominują obiekty indywidualne, prowadzone bezpośrednio przez właścicieli nieruchomości. Duża część z nich znajduje się w miejscowościach wypoczynkowych. Polskie sieci hoteli, to m.in. Gołębiewski, Zdrojowa Invest czy Dr Irena Eris. Sieci międzynarodowe zarządzają zazwyczaj hotelami biznesowymi w dużych miastach. Do największych sieci hotelowych w Polsce należą Grupa AccorHotels / Orbis dysponująca ponad 12 tys. pokoi, Hilton Worldwide (2874 pokoi) oraz Marriott International (2869 pokoi).

Dobra koniunktura gospodarcza skłania inwestorów do inwestycji w nowe projekty hotelowe. W ciągu najbliższych lat, sama Warszawa ma się wzbogacić o 20 nowych obiektów dysponujących liczbą ok. 5 tys. pokoi hotelowych. Boom dotyczy również innych miast. Szacunki rynkowe pokazują, że w tej chwili w budowie jest ok. 15 tys. pokoi. Z danych Emerson Evaluation wynika, że do 2019 r. liczba pokoi hotelowych wzrośnie o 30 proc., a w niektórych lokalizacjach np. na Wybrzeżu, nawet o 50 proc. Większość tych inwestycji rozpoczęła się już kilka lat temu. Biorąc pod uwagę, że cykl budowy hotelu trwa 4-5 lat, to zanim obiekt zacznie przyjmować gości, koniunktura gospodarcza i warunki ekonomiczne mogą być już inne. Z wyliczeń Emerson Evaluation wynika, że w przypadku hoteli trzygwiazdkowych koszt budowy jednego pokoju zaczyna się od 160 tys. zł, ale może wynieść nawet do 360 tys. zł. Dla obiektów czterogwiazdkowych rozbieżności w kosztach są jeszcze większe i wahają się od 250 do 600 tys. zł.



Inwestycja w najwyższej klasy hotele pięciogwiazdkowe wymaga nakładów sięgających od 350 do 730 tys. zł na jeden pokój.

Goście hotelowi. Zapowiada się naprawdę dobry rok. Przez pierwsze trzy miesiące 2018 r. z oferty obiektów hotelowych skorzystało ponad 5 mln turystów, to jest o 6,2 proc. więcej niż w analogicznym okresie roku minionego (4,75 mln turystów). Jeśli dynamika utrzyma się przez kolejne kwartały, liczba gości obiektów hotelowych może zbliżyć się w tym roku do niemal 26 mln, a w samych hotelach do ponad 22 mln. Tym bardziej, że szczyt sezonu przypada na miesiące wiosenne oraz letnie. W omawianym czasie przybywało turystów krajowych, ale jeszcze szybciej zagranicznych, których liczba zwiększyła się z ponad 1 mln do 1,15 mln, czyli o 11,5 proc. W pierwszych trzech miesiącach tego roku w obiektach hotelowych goście wykupili ponad 10 mln noclegów, o prawie 770 tys. więcej niż w tym samym czasie w roku ubiegłym (9,3 mln).

W ubiegłym roku hotele w Polsce wynajęły swoje pokoje 24,2 mln razy (o 5,1 proc. więcej niż w 2016 r.), w tym 7,7 mln razy turystom zagranicznym. Stanowiło to prawie jedną trzecią (31,7 proc.) wszystkich wynajętych pokoi w hotelowych obiektach noclegowych w Polsce. Największe obłożenie hotele zanotowały w sierpniu, a najmniejsze w styczniu. Według danych Eurostatu, w grudniu 2017 r. odsetek obłożenia w hotelach w Polsce wynosił 32,8 proc. i był o 2,5 pp. wyższy niż rok wcześniej. Dla porównania średnia dla całej UE wynosiła w tym czasie 39,9 proc. Największe obłożenie, co najmniej 40-procentowe, miały w zeszłym roku hotele w woj. zachodniopomorskim, mazowieckim, kujawsko - pomorskim, pomorskim i małopolskim.

Istotne znaczenie dla wyników ekonomicznych hoteli, zwłaszcza w dużych miastach mają klienci instytucjonalni, w tym organizujący konferencje, targi czy spotkania integracyjne dla swoich pracowników. Według danych Demand Outlook w 2017 r. odbyło się w Polsce około 51 tys. takich spotkań, przeważnie w obiektach pięciorożkowych – oraz czterogwiazdkowych, co oznacza wzrost o 2,7 proc. w stosunku do 2016 r. Najwięcej, bo 16,8 tys. miało miejsce w Warszawie.

Konkurencja i trendy rynkowe. W ciągu ostatnich kilku lat na rynku pojawiły się inwestycje typu condohotel, które stają się coraz poważniejszą konkurencją dla tradycyjnych hoteli. Mieszczące się w takim obiekcie apartamenty należą zazwyczaj do pojedynczych inwestorów, którzy liczą na określoną stopę zwrotu z wynajmu nieruchomości. Każdy z apartamentów jest wykończony i wyposażony, a zysk z jego wynajmu najczęściej zagwarantowany jest w umowie. Dochód zależy od lokalizacji obiektu, funkcjonalności oraz standardu wykończenia.

Drugim modelem, w jakim mogą funkcjonować condohotele, jest udział właściciela w przychodach lub zyskach z wynajmu. Do największych graczy na polskim rynku condohoteli należą: Zdrojowa Invest, Condohotels Group oraz Qualia Development. Ten trend zauważalny jest zwłaszcza w dużych miastach – obecnie w planach lub w budowie jest ponad 2,5 tysiąca jednostek condo. Według raportu portalu InwestycjeWKurortach.pl najwięcej buduje się ich w Warszawie (39,7 proc.), Gdańsku (22,1 proc.) i Krakowie (14,4 proc.). Inwestycje w systemie condo cieszą się zainteresowaniem inwestorów przede wszystkim z uwagi na prostszy sposób finansowania i obiecywane zyski na poziomie 6-8 procent w skali roku.

W ostatnich latach, z uwagi na dobrą sytuację gospodarczą w Polsce, niskie stopy procentowe oraz oprocentowanie lokat, a także wzbogacanie się społeczeństwa, zauważalny jest wyraźny wzrost zainteresowania inwestowaniem w nieruchomości.

Popyt w dużej mierze zgłaszany jest przez osoby fizyczne, które z reguły (z uwagi na ograniczenia kapitałowe) decydują się na zakup jednego do kilku lokali. Z kolei dynamiczny rozwój turystyki spowodował, iż w lokalizacjach atrakcyjnych turystycznie lub biznesowo wyższe stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału uzyskuje się z wynajmu krótkoterminowego (tzw. wynajmu na doby) niż z wynajmu lokalu mieszkalnego na długi termin jednemu najemcy. Wszystkie te czynniki miały wpływ na intensywny rozwój rynku tzw. condohoteli oraz apartamentów wypoczynkowych w Polsce. Bardzo duże znaczenie, zwłaszcza dla rozwoju rynku apartamentów wypoczynkowych, miał również wzrost atrakcyjności i popularności serwisów internetowych jak Booking.com czy AirBnB, dzięki którym oferta prywatnych inwestorów stała się konkurencyjna nawet wobec najlepszych pokoi hotelowych w danych lokalizacjach.

Szansę na udany biznes dostrzegli tutaj deweloperzy, którzy starając się maksymalizować zysk, zaczęli dostosowywać swój produkt do potrzeb klienta i tym samym tworzyć inwestycje oferujące apartamenty wypoczynkowe/wakacyjne prawnie stanowiące samodzielne lokale mieszkalne lub użytkowe. Jeśli tylko uwarunkowania planistyczne stwarzają taką możliwość, inwestycje te najczęściej realizowane są w formie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, gdyż sprzedaż lokali mieszkalnych opodatkowana jest niższą od sprzedaży lokali użytkowych stawką podatku VAT, tj. 8%.

Inwestycje deweloperskie z lokalami niemieszkalnymi (użytkowymi) powstają tylko w lokalizacjach, gdzie brak jest możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Można spotkać się z sytuacją, gdzie część deweloperów stara się odnaleźć pośród licznych ograniczeń planistycznych poprzez budowę różnego rodzaju budynków usługowych i wyodrębniania w nich samodzielnych lokali użytkowych. Są to budynki, dla których wydawano pozwolenia na budowę (lub decyzję o zmianie sposobu użytkowania), jak m. in. „budynki usługowe z apartamentami”, „budynki bosmanatu”, „budynki apartamentowe z lokalami rekreacji indywidualnej”. Należy zauważyć, że rynek obiektów z apartamentami wypoczynkowymi jest bardzo zróżnicowany.

Najbardziej ubogą formą takiego obiektu jest budynek mieszkalny wielorodzinny, bez recepcji, rozbudowanych części wspólnych, nie oferujący żadnych usług dodatkowych, o różnorodnym standardzie wykończenia poszczególnych lokali, w którym obsługą najmu zajmuje się kilku operatorów, w tym właściciele. Właściciele poszczególnych lokali mają możliwość wyboru operatora zarządzającego wynajmem ich apartamentów, a część lokali może być wykorzystywana na własne cele mieszkaniowe.

Tego typu inwestycje powstawały głównie w początkowej fazie rozwoju rynku apartamentów wakacyjnych, a ze względu na atrakcyjną lokalizację w popularnej miejscowości turystycznej bardzo szybko znajdowały swoich nabywców.

Wraz z rozwojem segmentu rynku nieruchomości wypoczynkowych, wzrostem konkurencji oraz oczekiwań ze strony nabywców, deweloperzy zaczęli tworzyć inwestycje mieszkaniowe wielorodzinne o podwyższonym lub wysokim standardzie wykończenia i wyposażenia, z bogatą ofertą usług dodatkowych. Często takie obiekty funkcjonują pod jedną nazwą marketingową i prowadzona jest dla nich indywidualna strona internetowa z możliwością rezerwacji poszczególnych apartamentów. W takich obiektach standard wykończenia i wyposażenia lokali również może być ujednolicony, co sprawia, że z punktu widzenia gości obiekt ten może nie różnić się od typowego hotelu. W przypadku takich obiektów operatorzy w sposób nieprawidłowy używają nazwy „aparthotel”, która w tym przypadku ma znaczenie jedynie marketingowe. Aparthotel jest to bowiem obiekt hotelowy, który nie jest przeznaczony do indywidualnej sprzedaży i nie posiada wyodrębnionych prawnie lokali. Jednakże zamiast typowych pokoi hotelowych oferuje apartamenty (pokoje dodatkowo wyposażone w aneksy kuchenne), przez co nazywany jest także hotelem apartamentowym.

Zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w atrakcyjnych lokalizacjach miejscowości turystycznych oraz aglomeracji miejskich bardzo często pozwalają jedynie na realizację inwestycji polegającej na budowie obiektu o funkcji usługowej – np. dla turystyki i rekreacji, czyli najczęściej hotelu lub pensjonatu. Z tego powodu wielu deweloperów, chcąc wykorzystać wysoki popyt ze strony inwestorów indywidualnych na nieruchomości w atrakcyjnych lokalizacjach, zaczęło tworzyć przedsięwzięcia typu condohotel.

Z punktu widzenia gościa taki obiekt nie różni się od tradycyjnego hotelu, a deweloperowi umożliwia szybsze wyjście z inwestycji. W Polsce rynek condohoteli jest relatywnie młody i cały czas w fazie kształtowania się. Definicja dla tego typu obiektu nie jest prawnie uregulowana, przez co w wielu przypadkach obserwujemy jej nadużywanie. Bazując na doświadczeniach rynków zachodnich, danych źródłowych oraz wynikach przeprowadzonej przez nas analizy występującej na polskim rynku podaży, Emmerson Evaluation opracowała własną wersję definicji condohotelu wraz z kryteriami, jakie powinny zostać spełnione dla takiego obiektu.

Ogólna charakterystyka: Budynki hotelowe, w których wyodrębnione zostały prawnie samodzielne lokale niemieszkalne, przez co powstało condominium (wspólnota właścicieli). Poszczególne lokale sprzedawane są w ujednoliconym standardzie wykończenia i wyposażenia. Funkcjonalnie lokale najczęściej składają się z 1-2 pokoi hotelowych i łazienki. Występują również condohotele, w skład których wchodzi apartamenty składające się z 1-2 pokoi hotelowych, aneksu kuchennego i łazienki

Pozwolenie na budowę / użytkowanie: Obiekt, dla którego zostało wydane pozwolenie na budowę budynku zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego (kategoria XIV wg Prawa Budowlanego) – budynku hotelowego lub pensjonatowego, lub decyzja o zmianie sposobu użytkowania na obiekt hotelowy lub pensjonatowy.

Aspekty prawne: Poszczególne lokale są wyodrębnione prawnie jako lokale niemieszkalne.

Sposób zarządzania obiektem: W ramach jednego obiektu lokale zarządzane są przez jednego (dominującego), dedykowanego danemu obiektowi operatora, który najczęściej wybrany jest już na etapie budowy obiektu. Co do zasady, nie ma możliwości wyboru operatora przez właścicieli poszczególnych lokali. Obiekt może działać w ramach sieci hotelowej.

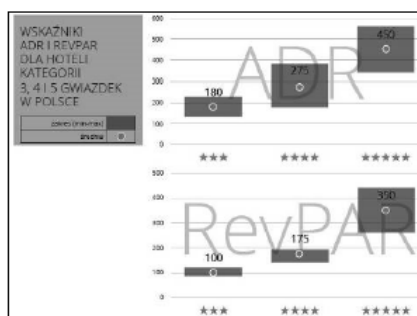
Funkcjonalność: Obiekt z punktu widzenia gościa funkcjonuje jak hotel. Oferuje szereg usług i udogodnień typowych dla hotelu jak np. recepcja, restauracja, concierge, SPA, zaplecze konferencyjne. Poszczególne lokale składają się zazwyczaj z 1-2 pokoi z łazienką. Niekiedy condohotele funkcjonują również jako obiekty, na które składają się apartamenty (tj. pokoje hotelowe z aneksem kuchennym) lub jako obiekty stanowiące kompleks pokoi hotelowych i apartamentów.

Kwestie podatkowe: Na rynku pierwotnym lokale niemieszkalne sprzedawane są ze stawką podatku VAT 23% (lokalne użytkowe). Podatek od nieruchomości opłacany jest przez właścicieli poszczególnych lokali, ze stawką podatku dla gruntów i budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. W przypadku lokali niemieszkalnych, z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą

stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu, właściciel dodatkowo opłaca opłatę roczną z tytułu tego prawa, ze stawką procentową 3%. Opodatkowanie działalności prowadzonej w lokalu podatkiem VAT: co do zasady, operator prowadzący działalność hotelową opodatkowuje swoje przychody podatkiem VAT ze stawką 8%.

Standard wyposażenia / wykończenia: Lokale w condohotelach najczęściej sprzedawane są w standardzie wykończonym, ujednoliconym dla całego obiektu. Występują także w stanie niewykończonym, z koniecznością wykupu dodatkowego pakietu wyposażenia.

Kategoryzacja: Obiekt podlegający kategoryzacji lub nieskategoryzowany. Obiekt jest przystosowany do pełnienia funkcji hotelu, tj. spełnia wymagania co do wyposażenia hoteli wynikające z przepisów prawa. Przykłady obiektów typu condo: Cristal Mountain Resort w Wiśle, Blue Mountain Resort w Szklarskiej Porębie, Radisson Blu Resort w Świnoujściu, Hotel Number One w Gdańsku.



Ważnym wskaźnikiem w branży hotelowej jest tzw. RevPAR, czyli przychód z dostępnego pokoju. W pierwszym półroczu 2017 r. hotele odnotowały wprowadzić wzrost wskaźnika RevPAR o 5,8 proc., ale w tym czasie ceny wzrosły o 6,3 proc., a obłożenie spadło o 0,5 proc. Najwyższy wynik odnotowały hotele w Warszawie, w przypadku których wskaźnik RevPAR wzrósł o 11,5 proc.

Lata 2016 - 2017 były dobrym okresem dla rynku hotelowego. Po raz kolejny wzrosła liczba zagranicznych gości odwiedzających Polskę, powiększyła się również baza hotelowa.

Rynek hotelowy w Polsce przeżywa intensywny rozwój, a w porównaniu do innych rynków Europy Środkowo-Wschodniej, jest uważany za jeden z najbardziej perspektywicznych. Zgodnie z danymi Ministerstwa Sportu i Turystyki, w 2016 r. liczba przyjazdów nierezydentów do Polski została oszacowana na poziomie 80,5 mln, tj. o 3,5% więcej niż w poprzednim roku, w tym liczba turystów zagranicznych 17,5 mln tj. o 4,5% więcej niż w 2015 roku. W tym samym czasie Polskie lotniska obsłużyły ponad 40 mln pasażerów, rok wcześniej ok. 33 mln. Najwięcej, bo prawie 19 mln pasażerów obsłużyły lotniska w Warszawie i Modlinie, 5,8 mln pasażerów skorzystało z lotniska w Krakowie, 4,6 mln z lotniska w Gdańsku. Z usług lotnisk we Wrocławiu i Poznaniu skorzystało odpowiednio 2,9 mln i 1,9 mln pasażerów.

Od kilku lat baza noclegowa w polskich hotelach wzrasta o kilka procent rocznie. W 2013 roku liczyła 110 tys., w 2015 roku 124 tys., na koniec 2017 roku na rynku było 2748 skategoryzowanych hoteli z 131,7 tys. pokojami. W ostatnich dwóch latach najwięcej nowych obiektów powstało w województwie małopolskim (39 hoteli), pomorskim (26 hoteli) oraz mazowieckim (18 hoteli). Województwa mazowiecki i małopolskie dysponują 15% zasobem wszystkich miejsc hotelowych w kraju. Aktualnie 45,5% hoteli to obiekty o standardzie średnim (3*), 27,7% to hotele 4*. 15,6% hoteli to obiekty dwugwiazdkowe. Najmniej w Polsce jest hoteli w standardzie najniższym (1*) – 4,7% i najwyższym (5*), bo tylko 6,6%. W okresie dwóch lat największą dynamikę wzrostu zaobserwowano dla pokoi w standardzie wyższym: 4 i 5 gwiazdkowym. Na rok 2018 planowane jest oddanie 8 tys. nowych pokoi hotelowych.

Najwyższa średnia cena dwuosobowego pokoju hotelowego (ADR) w 2017 roku, notowana była w Sopocie – 390 zł. Najniższa, spośród największych miast, w Łodzi – 187 zł. Dla pozostałych miast cena średnia mieści się w granicach 200-300 zł. W Warszawie średnia cena za pokój wyniosła 295 zł, a z danych za 2017 rok wynika, że wzrosła rdr do 320 zł, przy czym w hotelach o najlepszej klasie o ponad 30 zł, do ok. 460 zł. Dla pozostałych największych miast średni wzrost z przychodu z pokoju hotelowego w 2016 roku (ADR) w wyniósł 14% rdr i o 23% w porównaniu do 2014 roku.

Zgodnie z analizami rynku dotyczącymi inwestycji hotelowych (ABC Inwestycji Hotelowych 2017/2018) uruchomienie ekonomicznego hotelu ze 100 pokojami to koszt minimum 20 mln zł. Koszt takiego samego hotelu w wysokim standardzie to co najmniej 40 mln zł. Koszt budowy 1 pokoju szacuje się w granicach 150 tys. – 450 tys. złotych, oczywiście w zależności od standardu pokoju i hotelu, w jakim jest zlokalizowany. Przykładowo, dla pokoi hotelowych w standardzie 3-4 gwiazdek koszt budowy pokoju to około 250-350 tys. złotych. Do tych kosztów należy dodać także koszty umeblowania pokoju, które wahają się w przedziale 6-7 tys. Jednak koszt wyposażenia pokoju w wysokim standardzie to minimum 10 tys. zł.

Na wykresie został przedstawiony % udział bazy hotelowej ze wskazaniem udziału poszczególnych województw (analiza własna wg danych GUS).

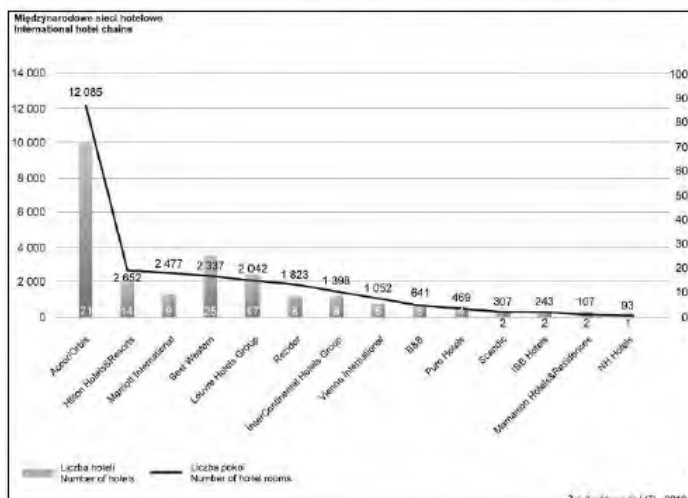
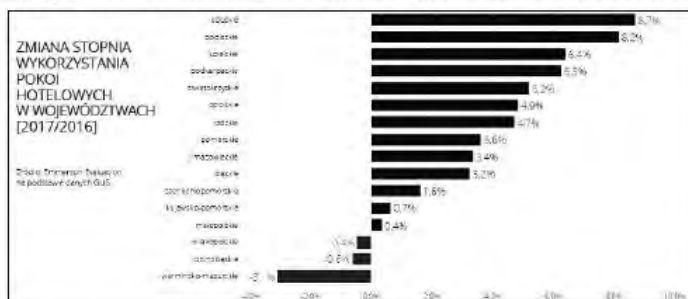
Podział branży według sposobu zarządzania obiektem. Przeważający odsetek hoteli sieciowych w Polsce stanowią 3 i 4- gwiazdkowe obiekty. Taki rozkład jest tożsamy ze strukturą całego rynku, inwestycje w hotele 3 i 4* są z reguły dosyć bezpieczne i dają oczekiwany zwrot. Najmniejsza liczba hoteli sieciowych występuje w kategorii 1*, głównym graczem w tym segmencie rynku jest Accor / Orbis ze swoim produktem Ibis Budget. Prognozujemy, że udział w rynku hoteli 1* będzie się zmniejszał, głównie z powodu niskich cen pokoi tej klasy. Na drugim biegunie znajdują się hotele 5*, klasy upper upscale i luksusowe. Sieci hotelowe posiadają 32 obiekty tej klasy na terenie Polski. Wśród krajowych graczy z tego segmentu można wymienić sieci: Likus, Donimirski, Zdrojowa Invest, czy Trip. Dostrzegamy coraz większe zainteresowanie inwestycjami w hotele klasy luksusowej, obecnie w Polsce istnieje jeden taki obiekt – Hotel Bristol w Warszawie, który działa pod marką The Luxury Collection. Planowo, w roku 2018 otwarty ma zostać drugi hotel luksusowy – obecnie remontowany – hotel Europejski w Warszawie, de facto znajdujący się obok hotelu Bristol. Zarządzać ma nim luksusowa sieć Raffles Hotels, ostatnio kupiona przez AccorHotels. Polska jest na celowniku kolejnych luksusowych marek, ich zainteresowanie skupia się głównie na stolicy kraju, w dalszych rozważaniach są również takie miasta jak Kraków i Gdańsk, aczkolwiek dużym wyzwaniem jest osiągnięcie odpowiedniej ceny średniej w tych lokalizacjach. Przeważająca większość hoteli sieciowych działających w Polsce jest w posiadaniu sieci (58%). Oznacza to, że sieć jest właścicielem hotelu, a także nim zarządza. Własność hoteli dotyczy głównie polskich sieci hotelowych, które w większości przypadków posiadają i zarządzają hotelami. Również kilka sieci międzynarodowych jest w posiadaniu obiektów hotelowych na terenie Polski, są to m.in. sieć Accor/Orbis, B&B, Puro czy Louvre Hotels Group. Sieć Accor/Orbis jest największym podmiotem posiadającym hotele na terenie Polski, jest ona w posiadaniu 54 obiektów.

Drugi najpopularniejszy typ umowy to franczyza (21%). Franczyza polega na udzieleniu pozwolenia na korzystanie z marki danej sieci hotelowej, a także daje inne benefity, takie jak: dostęp do know-how, dostęp do kanałów dystrybucyjnych danej sieci, dostęp do standardów, etc. W przypadku franczyzy inwestor jest właścicielem hotelu, a sieć hotelowa udostępnia markę hotelową, za co pobiera opłatę. Franczyzy w Polsce udzielają międzynarodowe sieci hotelowe, które mogą pochwalić się rozpoznawalną marką, a także szerokimi kanałami dystrybucji i wiedzą. Franczyzy dotyczą głównie produktów z segmentu economy i midscale, międzynarodowe sieci hotelowe działające na terenie Polski nie są zainteresowane udzielaniem franczyzy na swoje topowe marki z segmentu upper upscale, jako, że istnieje ryzyko pogorszenia wizerunku marki przez np. nieodpowiedzialne działania właściciela bądź zarządcy hotelu. W przypadku franczyzy sieć nie ma kontroli nad wewnętrznymi operacjami hotelu, przez co po części traci kontrolę nad funkcjonowaniem obiektu. Franczyza to rodzaj współpracy pomiędzy dwoma niezależnymi prawnie i finansowo podmiotami, podczas której franczyzodawca udostępnia franczyzobiorcy pewien specjalistyczny know – how przez cały czas trwania umowy, za który to franczyzobiorca płaci tzw. opłaty franczyzowe. W praktyce hotelowej franczyzodawcą jest najczęściej sieć hotelowa, a franczyzobiorcą właściciel obiektu lub firma, która chce prowadzić konkretny obiekt hotelowy. W ramach takiej umowy franczyzobiorca otrzymuje dostęp do: n. korzystania z konkretnej marki hotelowej n. wewnętrznego (sieciowego) i światowego systemu rezerwacji (GDS) w ramach danej sieci n. udziału w sieciowych kanałach sprzedaży i promocji (katalogi, targi itp.) n. udziału w sieciowym programie lojalnościowym dla gości jego hotelu n. księgi standardów obsługi gości n. podstawowych procedur zarządzania obiektem hotelowym n. specjalistycznych szkoleń branżowych n. wspólnych źródeł zaopatrzenia (rabaty). Największym plusem takiej umowy jest przede wszystkim prawo do korzystania ze znanego brandu hotelowego oraz dostęp do systemów sprzedaży – co zwiększa szanse inwestora na dobry start i szybkie osiągnięcie satysfakcjonujących przychodów. Atut ten, w połączeniu z możliwością poznania i wdrożenia sprawdzonych procedur operacyjnych związanych z zarządzaniem obiektem hotelowym, minimalizuje przede wszystkim ryzyko prowadzenia biznesu, co ma kluczowe znaczenie dla osób, które nigdy dotychczas nie były związane z branżą hotelową czy też gastronomiczną.

Trzeci typ umowy w branży hotelowej to zarządzanie, które polega na zarządzaniu hotelem przez sieć lub wyspecjalizowanego operatora. W przypadku zarządzania, sieć zarządza operacjami hotelu w imieniu i

na rzecz właściciela. Sieć w tym przypadku udziela marki i zarządza hotelem, za co otrzymuje stosowne opłaty. Opłaty te są wyższe niż w przypadku franczyzy hotelowej. 15% hoteli sieciowych w Polsce jest zarządzanych przez sieci hotelowe i dotyczy głównie hoteli klasy premium. Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęliśmy, że umowa zarządzania dotyczy również inwestycji condo, w przypadku sprzedaży więcej niż 51% pokoi hotelowych. Umowa o zarządzanie z operatorem polega na tym, że obok atutów umowy franczyzowej (znana marka, dostęp do procedur itp.), sieć hotelowa angażuje się również w zarządzanie i bieżącą działalność hotelu. Umowy takiego typu najczęściej mają miejsce w przypadku hoteli o standardzie od 4* wzwyż, których prowadzenie wymaga posiadania i stosowania istotnej wiedzy branżowej. W ten sposób sieci hotelowe ograniczają ryzyko obniżenia standardów zarządzania takiego obiektu, które to może się bardzo negatywnie odbić na percepcji marki. Umowa o zarządzanie może być zawarta zarówno z siecią, która udostępnia markę hotelową, jak i z wyspecjalizowanymi podmiotami, które zarządzają hotelami pod swoimi lub obcymi markami hotelowymi.

Czwarty typ umowy, najmniej popularny w Polsce, aczkolwiek intensywnie się rozwijający, to dzierżawa. Dotyczy ona tylko 5% hoteli sieciowych w Polsce. Dzierżawcami obiektów hotelowych w Polsce są głównie nieliczne, silne polskie podmioty. Brak zainteresowania dzierżawą dużego odsetka sieci



hotelowych wynika z konieczności wzięcia ryzyka i odpowiedzialności za prowadzony biznes. W tym przypadku to dzierżawca płaci właścicielowi obiektu czynsz za możliwość prowadzenia biznesu na jego nieruchomości. To sprawia, że sieci zainteresowanych tą umową jest tak niewiele. Z kolei dzierżawa ma jeden podstawowy atut – zdejmując z inwestora ryzyko prowadzenia biznesu hotelowego i kładzie go na barki firmy, która będzie prowadziła i zarządzała hotelem na własny koszt i ryzyko – czyli dzierżawcy. Inwestor świadomie decyduje się wówczas na ograniczoną wysokość zarobków, odpowiadających co do zasady przychodom z najmu nieruchomości, uzależnionych jednak od wysokości przychodów z usług hotelowych osiąganych przez operatora hotelowego. Kim jest dzierżawca? Najczęściej jest to sieć hotelowa albo inny wyspecjalizowany podmiot, który

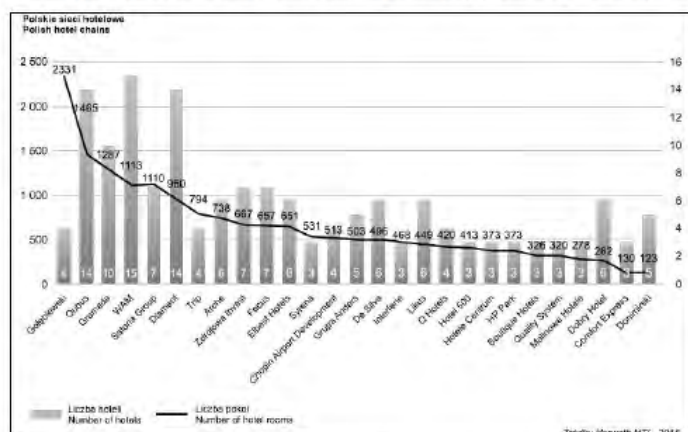
dzięki swojemu doświadczeniu w branży będzie prowadzić hotel w swoim imieniu. Dlatego właśnie dobór właściwego partnera w tego typu umowie ma kluczowe znaczenie – od niego zależy wysokość generowanych przez inwestora przychodów, podczas gdy całość kosztów finansowych związanych z inwestycją pozostaje po stronie inwestora. Należy więc zwracać szczególną uwagę na to, jakie wyniki finansowe (przychody i zyski operacyjne) osiąga lub osiągał w przeszłych okresach przyszły partner biznesowy. Umowa dzierżawy – tak jak pozostałe w/w umowy – zawierana jest z reguły na minimum 20 lat. Zgodnie z jej postanowieniami operator prowadzi hotel (zatrudnia personel, dba o przychody i koszty), a nam jako właścicielowi płaci co miesiąc tzw. czynsz.

Planowane i realizowane inwestycje hotelowe. Potencjał polski jako kierunku biznesowego dostrzegany był przez inwestorów hotelowych już od wielu lat. Najintensywniej rozwijały się największe ośrodki miejskie, z Warszawą, Krakowem, Wrocławiem i Trójmiastem na czele. To się w najbliższych latach nie zmieni, inwestorzy wciąż szukają atrakcyjnych działek w centrach dużych miast, w dzielnicach

biznesowych i turystycznych. Jednym z miast, które w ostatnich latach przyciąga niesłabnące zainteresowanie jest Gdańsk, w którym podczas dziewięciu pierwszych miesięcy 2016 roku otwarto pięć hoteli: 164-pokojowy hotel Sadova, 122-pokojowy hotel Focus Premium Gdańsk Wrzeszcz, 109-pokojowy hotel Almond, 120-pokojowy Ibis Gdańsk Stare Miasto, a także 28-pokojowy hotel Faros. W najbliższych latach Gdańsk będzie miejscem kolejnych dużych inwestycji hotelowych. Warto również dodać, iż bardzo dużym zainteresowaniem inwestorów cieszy się polskie wybrzeże, co rusz pojawia się informacja o nowych, znaczących inwestycjach w tym regionie kraju. Warto tutaj chociażby wymienić szlagierowy projekt Zdrojowej Invest – Baltic Park Molo w Świnoujściu, projekt nowego miasta nad Bałtykiem – Dune City – które docelowo oferować ma 10 tys. miejsc noclegowych, 700-pokojowy hotel Gołębiowski w Łebie, czy kolejny etap kompleksu hotelowego Gwiazda Morza we Władysławowie. Następny rok, już któryś z kolei, zapowiada się jako bardzo interesujący w branży hotelowej. W Polsce pojawi się nowa marka sieci Marriott International – Moxy, której funkcjonowanie zapoczątkuje hotel położony w sercu warszawskiej Pragi, zlokalizowany w budynku dawnej destylarni Koneser. Zarządcą Moxy Warsaw Praga ma być firma Hotel Professionals. Marka Moxy powstała relatywnie niedawno, pierwszy hotel otwarto w 2014 roku przy mediolańskim lotnisku. Markę można zaliczyć do kategorii hoteli „design budget”, jej oferta skierowana jest do młodszego pokolenia gości, tzw. millenialsów. Kolejna nowa marka na polskim rynku również należy do sieci Marriott International – hotel AC by Marriott ma zostać otwarty we Wrocławiu, w kamienicy zlokalizowanej przy placu Wolności. AC by Marriott z kolei to miejska marka średniej klasy, w której duży nacisk kładzie się na design obiektu. W roku 2017 ma również otwarty zostać, budowany od kilku lat, 5* hotel Renaissance by Marriott przy warszawskim lotnisku. Kolejna sieć, która planuje dynamiczny rozwój na polskim rynku w 2017 i 2018 roku to Hilton Hotels&Resorts. Sieć planuje otwarcie trzech hoteli pod marką Hampton by Hilton, na Starym Mieście w Gdańsku, w Lublinie, a także w Łodzi. Zarządcą hotelu na gdańskim Starym Mieście ma być Vision Hotel Management. Dodatkowo, w 2018 roku otwarty ma zostać w Szczecinie hotel Hilton Garden Inn, który zlokalizowany będzie w dawnym hotelu Piast. W chwili obecnej trwa modernizacja obiektu. Nadchodzący rok obfitował będzie w otwarcia nowych hoteli pod markami Ibis Styles, m.in. w Grudziądzu, Krakowie i Szczecinie. Dodatkowo, w 2017 roku do sieci ma dołączyć budowany hotel Ibis Budget przy ulicy Pszennej w Gdańsku. Interesującą inwestycją jest również adaptacja trzech kamienic zlokalizowanych przy Długim Targu w Gdańsku, które już niebawem mają mieścić hotel sieci IBB. Będzie to trzeci hotel sieci w Polsce, mający docelowo posiadać 88 pokoi i działać w standardzie 3*.

Sieci krajowe i zagraniczne. W 2017 roku w Polsce działało 27 polskich sieci hotelowych, które łącznie oferowały 157 hoteli z ponad 17,5 tys. pokoi hotelowych oraz 14 międzynarodowych sieci hotelowych ze 173 hotelami i ponad 27,5 tys. pokoi hotelowych.

Trzy polskie sieci hotelowe posiadają obiekty funkcjonujące pod markami międzynarodowej sieci



hotelowej Best Western, takie jak: Satoria Group, Dobry Hotel, Q Hotels. Dodatkowo, sieć Chopin Airport Development, jest operatorem hoteli funkcjonujących pod markami: Hilton Hotels&Resorts, Marriott International i Best Western. W takim przypadku hotele te pojawiają się w zestawieniu polskich jak i międzynarodowych sieci hotelowych. Zestawienie dotyczące polskich sieci hotelowych wzbogaciło się o dwie nowe sieci: Arche i Q Hotels. Druga z wymienionych sieci posiada

cztery hotele, które do początku roku 2016 zarządzane były przez sieć Dobry Hotel. Chodzi o hotele: Grand Cru Gdańsk, Best Western Plus Q Hotel Kraków, Q Hotel Kraków, a także Best Western Plus Q Hotel Wrocław. Zakończenie współpracy z siecią Dobry Hotel miało na celu chęć rozwoju marki Q jako

niezależnego operatora hoteli. Już w następnym roku sieć planuje otwarcie 3* hotelu Q przy ulicy Wojewódzkiej w Katowicach.

Sieć Arche z kolei posiada 6 hoteli, w tym trzy hotele w obiektach pałacowych, 3* hotel Tobacco w Łodzi, 2* Hotel Siedlce, a także 3* hotel Puławska Residence w Warszawie, funkcjonujący w systemie condo. Sieć otworzyła również hotel w Częstochowie, w Łochowie, Górze Kalwarii i dodatkowo planuje rozwinąć swoją sieć o kilka innych lokalizacji.

Sieć Dobry Hotel, przygotowuje się do zarządzania kolejnymi obiektami. Spółka podpisała umowy na zarządzanie nowopowstającymi hotelami w Gdańsku (Hotel Deo z 374 pokojami zlokalizowany na Wyspie Spichrzów), w Poznaniu (Hotel Altus ze 110 pokojami zlokalizowany w kompleksie ALFA), a także we Wrocławiu (64-pokojowy Best Western Premier City Centre zlokalizowany obok Dworca Głównego PKP). Grupa Dobry hotel wybrana również została jako jeden z partnerów sieci Marriott International dla jej przyszłych inwestycji. Grupa będzie mogła zarządzać lub dzierżawić obiekty działające pod markami sieci. W najbliższym czasie plany co do rozwoju posiada również sieć De Silva. Otwarcie siódmego hotelu sieci zapowiadane jest na początek roku 2017 w Poznaniu. Największa zmiana jaka miała miejsce w obszarze międzynarodowych sieci hotelowych dotyczyła przejęcia sieci Starwood Hotels&Resorts przez sieć Marriott International. Informacja o przejęciu jednego podmiotu przez drugi pojawiła się w prasie już jesienią roku 2015, natomiast do faktycznej transakcji doszło we wrześniu 2016 roku. Przedłużający się proces łączenia dwóch firm wynikał między innymi z konieczności uzyskania zezwoleń od urzędów ochrony konkurencji w krajach, w których działają sieci. Od 23 września 2016 roku funkcjonuje jedna sieć Marriott International, z markami własnymi, a także dotychczasowymi markami sieci Starwood Hotels&Resorts. W związku z tym przejęciem, nasze zestawienie międzynarodowych sieci hotelowych pomniejszyło się o sieć Starwood Hotels&Resorts, a wszystkie hotele pod jej markami zasilili zasoby sieci Marriott, która zyskała również nową nazwę – Marriott International. W chwili obecnej, pierwsza trójka międzynarodowych sieci hotelowych pod względem posiadanych pokoi w Polsce to Accor/Orbis, Hilton Hotels&Resorts i Marriott International.

Lata 2015-2016 były kolejnymi, podczas których międzynarodowe sieci hotelowe kontynuowały ekspansję na polskim rynku hotelowym. W porównaniu z połową 2015 roku międzynarodowe sieci hotelowe powiększyły swoje portfolio obiektów w Polsce o 14. Najintensywniejszy rozwój miał miejsce w sieci Accor/Orbis, która zwiększyła liczbę posiadanych hoteli o 7. Wśród międzynarodowych sieci hotelowych obecnych na polskim rynku rozwój zanotowały również sieci: B&B (2 obiekty), Intercontinental Hotels Group (2 obiekty), Best Western (1 obiekt), Hilton Hotels&Resorts (1 obiekt), Louvre Hotels Group (1 obiekt). Rozwój sieci Accor/Orbis odbywa się w głównej mierze poprzez zawieranie umów franczyzowych. Nowe hotele, które przystąpiły do sieci na tej podstawie to: 3* Ibis Styles Siedlce, 3* Ibis Styles Nowy Sącz, 3* Ibis Styles Gniezno, 3* Ibis Styles Białystok, 3* Ibis Styles Poznań Północ. Sieć otworzyła również dwa własne projekty, tj. hotele 4* Mercure Kraków Stare Miasto, a także 2* Ibis Gdańsk Stare Miasto. Po kilku latach przestoju w rozwoju, znowu dała o sobie znać sieć InterContinental Hotels Group. W 2016 roku sieć udzieliła dwóch francyz na swoje marki, dla hoteli Holiday Inn w Dąbrowie Górniczej, a także hotelu Indigo w Krakowie. Krakowski hotel Florian Gate jest pierwszym w Polsce, który uzyskał francyzę na butikową markę Indigo. W 2016 roku podobna sytuacja miała miejsce w sieci B&B, która otworzyła dwa nowe hotele, w Katowicach i w Łodzi. W 2016 roku nastąpiły zmiany na stanowisku dyrektora ds. rozwoju sieci Best Western na Polskę. Po tym jak Gheorghe Marian Cristescu został Prezesem Zarządu Chopin Airport Development, Saija Kekkonen objęła stanowisko dyrektora zarządzającego Best Western na Finlandię, Kraje Bałtyckie, Polskę i Rosję. Sieć w roku 2016 powiększyła się o jeden obiekt – hotel Juratę w Juracie, który zarządzany jest przez spółkę Chopin Airport Development. Po jednym obiekcie przybyło również sieciom: Hilton Hotels&Resorts (otwarty latem 2016 roku hotel 5* DoubleTree by Hilton we Wrocławiu), a także Louvre Hotels Group (otwarty latem 2016 roku 4* Golden Tulip Kraków Kazimierz). Na koniec września 2016 roku liczba pokoi sieciowych zwiększyła się do 43 907, co wskazuje na prawie dwukrotny wzrost i skumulowany roczny wskaźnik wzrostu (CAGR) na poziomie 7,4%. Ten imponujący wzrost jest w dużej mierze skutkiem rozwoju międzynarodowych sieci hotelowych, które w początkowej fazie wprowadzały do kraju marki z segmentu premium, obecnie intensywny rozwój przeżywają marki klasy economy i midscale. Nie należy zapominać o polskich sieciach hotelowych, które również powiększały portfolio swoich hoteli, a także powstawały nowe podmioty, m.in.

sieci: Zdrojowa Invest, Dobry Hotel, Q Hotels, Boutique Hotels, czy Malinowe Hotele. Wykres na następnej stronie prezentuje wzrost liczby pokoi sieciowych w Polsce w latach 2007-2016 i najciekawsze wydarzenia z tego okresu. Przeważający odsetek hoteli sieciowych w Polsce stanowią 3 i 4- gwiazdkowe obiekty. Taki rozkład jest tożsamy ze strukturą całego rynku, inwestycje w hotele 3 i 4* są z reguły dosyć bezpieczne i dają oczekiwany zwrot. Najmniejsza liczba hoteli sieciowych występuje w kategorii 1*, głównym graczem w tym segmencie rynku jest Accor/Orbis ze swoim produktem Ibis Budget. Udział w rynku hoteli 1* będzie się zmniejszał, głównie z powodu niskich cen pokoi tej klasy. Na drugim biegunie znajdują się hotele 5*, klasy upper upscale i luksusowe. Sieci hotelowe posiadają 32 obiekty tej klasy na terenie Polski. Wśród krajowych graczy z tego segmentu można wymienić sieci: Likus, Donimirski, Zdrojowa Invest, czy Trip. Dostrzegamy coraz większe zainteresowanie inwestycjami w hotele klasy luksusowej, obecnie w Polsce istnieje jeden taki obiekt – Hotel Bristol w Warszawie, który działa pod marką The Luxury Collection. Planowo, w roku 2018 otwarty ma zostać drugi hotel luksusowy – obecnie remontowany – hotel Europejski w Warszawie, de facto znajdujący się obok hotelu Bristol. Zarządzać ma nim luksusowa sieć Raffles Hotels, ostatnio kupiona przez AccorHotels. Polska jest na celowniku kolejnych luksusowych marek, ich zainteresowanie skupia się głównie na stolicy kraju, w dalszych rozważaniach są również takie miasta jak Kraków i Gdańsk, aczkolwiek dużym wyzwaniem jest osiągnięcie odpowiedniej ceny średniej w tych lokalizacjach.

Hotele sieciowe w Polsce są średnio ponad 3,5 razy większe od hoteli niesieciowych. Średnia wielkość obiektów hotelowych we wszystkich kategoriach przekracza 100 pokoi i jest naturalną konsekwencją wymagań sieci hotelowych, które nie są zainteresowane obiektami małymi. Największy odsetek usieciowienia, zarówno hoteli jak i pokoi hotelowych, odnotowano w najwyższej kategorii hoteli – obiektach 5*. Wynika to z faktu, że dominująca część obiektów o tym standardzie to hotele głównie miejskie, które charakteryzują się bardzo dużą liczbą pokoi i dużym zainteresowaniem sieci hotelowych. Hotele sieciowe w kategorii 4* w Polsce stanowią niewiele ponad 25% wszystkich obiektów w tym standardzie. Inaczej wygląda to w przypadku pokoi hotelowych – połowa dostępnych pokoi w tym standardzie to pokoje sieciowe. Niskim usieciowieniem charakteryzują się hotele 1*, 2* i 3* – poniżej 10% hoteli w danej kategorii. Nieco wyższy jest w tych kategoriach wskaźnik usieciowienia pokoi hotelowych. Wzrasta zainteresowanie polskich hotelarzy sieciami międzynarodowymi – poprzez pozyskiwanie franczyzy. Dzięki temu sieci, które istnieją już wiele lat w Polsce mają szansę na dalszy rozwój, a dla nowych, którzy rozpatrują wejście, jest to opcja, dzięki której mogliby zaistnieć na trudnym polskim rynku. Polscy profesjonalści posiadają coraz lepszą wiedzę i doświadczenie, a ich osiągnięcia są zauważalne nie tylko w kraju. Sieci międzynarodowe przekonały się, że można zaufać polskim inwestorom, hotelarzom i „oddać” im swoją markę.

Inną istotną kwestią są średnie ceny hotelowe i ich wpływ na wyniki hotelarzy. O ile średnie obłożenie nie odbiega znacząco od wyników hoteli w innych państwach, to jednak nadal nie są satysfakcjonujące wyniki osiągane przez polskie hotele na tle innych państw europejskich. Powodem relatywnie niskiego przychodu osiąganego przez jeden pokój hotelowy w Polsce są niskie ceny średnie. Taki stan rzeczy jest wynikiem intensywnego rozwoju bazy hotelowej, a co za tym idzie – walki konkurencyjnej, często skupiającej się na cenie. Ponadto coraz większą konkurencją dla obiektów hotelowych stają się obiekty nastawione na krótki wynajem: hostele, apartamenty na wynajem, aparthotele, etc. Rynek takich form zakwaterowania dynamicznie rośnie, nie tylko zresztą w Polsce, a jego rozwój wspierają dodatkowo portale rezerwacyjne specjalizujące się w pośrednictwie tych specyficznych usług. Nie ulega wątpliwości, że również z tym trendem muszą jak najszybciej zmierzyć się zarówno sieci jak i hotele niezależne w kontekście jednej z głównych metod zdobycia przewagi konkurencyjnej.

Na rynku hotelarskim widoczne jest zapotrzebowanie na hotele klasy ekonomicznej. Ogólny udział rynkowy tego segmentu rynku prawdopodobnie nie będzie znaczący, ale dużą część tej grupy będą stanowić obiekty markowe (B&B, Ibis oraz Ibis Budget (Accor), Campanile i Premiere Classe (Louvre), Holiday Inn Express, Hampton by Hilton, itp.). Markowe hotele ekonomiczne stanowią atrakcyjny produkt dla inwestorów z uwagi na następujące czynniki:

- dobrą relację ceny, do jakości;
- większą odporność na wahania gospodarki światowej;

- stosunkowo niskie nakłady inwestycyjne, co wiąże się z małym ryzykiem deweloperskim oraz łatwiejszym dostępem do finansowania;
- wysoką efektywność operacyjną;
- krótszy okres osiągnięcia maksymalnej zdolności operacyjnej w porównaniu do hoteli średniej i wyższej klasy.

Wzrost liczby hoteli działających w Polsce pod uznanymi markami międzynarodowych operatorów jest zjawiskiem pozytywnym. Ich obecny udział w ogólnej liczbie hoteli oscyluje wokół 7%, podczas gdy w Europie ten wskaźnik wynosi 34%, a w Stanach Zjednoczonych aż 70%.

Rynek nieruchomości zabytkowych. Utrzymuje się wysoka koniunktura na rynku nieruchomości zabytkowych w Polsce. Wartość transakcji dokonywanych rok rocznie ocenia się na około 75 mln zł, jednak wraz z tymi, przeprowadzanymi w segmencie historycznych obiektów komercyjnych może być ona wielokrotnie większa.

Należy pamiętać jednak, że obecny trend zarówno u deweloperów komercyjnych, jak i mieszkaniowych, polega na wykorzystaniu nie tylko zabytkowych nieruchomości mieszkalnych, ale wszelkich nieruchomości o charakterze historycznym. W miastach chodzi np. o kamienice, które są remontowane z myślą o lokalizacji apartamentów czy biur, ale także np. dawne fabryki, które po przystosowaniu stają się centrami handlowymi, czy innymi nieruchomościami komercyjnymi. Wystarczy wspomnieć, że cena sprzedaży wpisanego do rejestru zabytków Domu Handlowego Renoma we Wrocławiu, który w 2013 r. zmienił właściciela, wyniosła prawie 118 mln euro.

Szacuje się, że w naszym kraju jest około 10 tysięcy zabytkowych obiektów mieszkalnych. Rosnąca koniunktura to pokłosie zdecydowanego rozwoju branży hotelarskiej i turystycznej, a także po prostu większych możliwości finansowych Polaków i większej świadomości oraz wymagań w zakresie nieruchomości. W tym ostatnim przypadku mówimy o kupnie i renowacji zabytkowych domów czy dworców na własne potrzeby. Z takim trendem mamy dziś do czynienia. Coraz więcej prywatnych decyduje się na odważne inwestycje – np. kupno i odrestaurowanie tradycyjnej, ludowej drewnianej chaty wiejskiej, czy też szlacheckiego dworku. Spora część nieruchomości mieszkalnych typu pałac, dworek czy zamek kupowana jest z myślą o adaptacji do celów komercyjnych. Koniunkturę na tym rynku napędza koniunktura w hotelarstwie.

Według firmy Deloitte w tym roku udział turystów zagranicznych w popycie na noclegi w Polsce przekroczy 20%. Eksperci wskazują, że turystyka do Polski zyskuje na popularności w związku z niepewną sytuacją na świecie – w wielu regionach atrakcyjnych turystycznie. Ponadto, magnesem jest dobre wyspecjalizowanie wielu obiektów w zakresie oferty medycznej. Do Polski przyjeżdża nawet 350 tysięcy osób (głównie z Niemiec, Wielkiej Brytanii, Szwecji, Rosji), które korzystają z zabiegów czy leczenia właśnie w naszym kraju.

Wzrosty w branży hotelarskiej pociągają za sobą zainteresowanie w inwestycje w zabytkowe obiekty. Badanie preferencji klientów potwierdza, że chętniej decydują się oni na hotele w dawnych pałacach i zamkach niż w budynkach nowych.

Ceny zabytkowych obiektów są bardzo zróżnicowane. Z danych ofertowych WGN wynika, że zrujnowane nieruchomości typu pałac czy zamek można kupić już w cenie przeciętnej wielkości mieszkania – około 300 – 350 tysięcy złotych. Oczywiście koszty odbudowy, gruntownej renowacji takich nieruchomości będą wielkie, ale często inwestorzy widzą wartość w działkach, na których stoją obiekty.

Z kolei za bardzo dobrze utrzymane pałace, posiadłości czy wille – zwłaszcza te, które już funkcjonują jako hotele – ceny potrafią sięgnąć kilkunastu, kilkudziesięciu milionów złotych. Przykład, to choćby zamek rycerski Krąg na Pomorzu – jedna z najbardziej prestiżowych nieruchomości zabytkowych w tym rejonie kraju – wyceniona na 15,5 mln złotych.

Inwestycje w zabytki to działania obliczone na zwrot w perspektywie często kilkunastoletniej. Należy nastawić się na bardzo duże koszty związane z adaptacją i remontem obiektu oraz dłuższy i bardziej skomplikowany proces inwestycyjny. Duża liczba udanych projektów tego typu pokazuje, że warte są one zainteresowania.

Trend polegający na odnawianiu kamienic miejskich i dostosowaniu ich do nowych funkcji, widoczny jest kilku lat. Deweloperzy coraz chętniej sięgają po takie obiekty gruntownie je odnawiając i realizując

inwestycje mieszkaniowe (najczęściej segment Premium) czy też komercyjne – z reguły w postaci biurów butikowych, stanowiących alternatywę dla wielkopowierzchniowych kompleksów biurowych. Biura zlokalizowane w kamienicach, w zabytkowej tkance miejskiej, cieszą się dużym prestiżem. Za wyjątkowy charakter trzeba jednak zapłacić. Czynsze najmu w takich obiektach są nieco wyższe, niż wynosi średnia rynkowa. Przykładowo, bardzo dużym rynkiem obiektów zabytkowych przeznaczonych do rewitalizacji i powtórnego wykorzystania jest Łódź. Jednym z ciekawych pomysłów jest np. plan przebudowy dwóch zabytkowych nieruchomości pofabrycznych na łódzkim Śródmieściu – pod adresem Sienkiewicza 61A i 63. Budynki mają pełnić funkcję usługową o charakterze działalności artystycznej, kulturalnej i gastronomicznej. Łódź prowadzi aktualnie program rewitalizacji historycznego śródmieścia. Potencjalni inwestorzy mogą liczyć na dofinansowanie nawet do 70 %. Inne duże miasta – Wrocław, Kraków, Warszawa czy Gdańsk mają również analogiczne programy rewitalizacyjne.

Rosnące zainteresowanie inwestorów starszą zabudową sprawia, że miasta pięknieją a przestrzeń miejska jest lepiej zagospodarowana. Coraz częściej inwestorzy nie tylko remontują zabytkowe obiekty, ale nawet odbudowują już nieistniejące budynki, nawiązują do historii miejsca, wypełniając tym samym luki w zabudowie.

Rynek inwestycyjny. Inwestorzy działający na rynku hotelowym ostrożnie podejmują decyzje nabywcze. Największym zainteresowaniem cieszą się hotele markowe o stabilnym przepływie finansowym, zarządzane na podstawie umów dzierżawy i umów hybrydowych. Uwagę inwestorów przyciąga przede wszystkim Warszawa oraz najlepsze lokalizacje w innych miastach, w tym głównie w Krakowie i Wrocławiu. Cechy charakterystyczne dla inwestycji hotelowych:

- relacja ceny do jakości pozostaje decydującym kryterium wyboru hotelu;
- markowe hotele zarządzane przez międzynarodowe sieci z branży odnotowują lepsze wyniki niż konkurencja;
- uwaga inwestorów skupia się na markowych hotelach warszawskich oraz najlepszych lokalizacjach w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku i Poznaniu;
- deweloperzy chętnie angażują się w projekty wielofunkcyjne ze względu na niskie ryzyko inwestycyjne (dywersyfikacja przychodów, zwiększony dostęp do finansowania).

Rynkowe ryzyka związane z rynkiem hotelowym w Polsce. pojawiają się obawy związane z ryzykiem nadpodaży pokoi hotelowych w kraju, w którym lato trwa trzy miesiące, a on sam nie jest potężnym centrum biznesowo – gospodarczo - turystycznym, jak Niemcy (Berlin, Monachium, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart itd.), Austria (Wiedeń, Alpy), Szwajcaria (Zurich, Alpy), Holandia (Amsterdam, Rotterdam), Anglia (Londyn) czy nawet Czechy (Praga) i Rosja (Moskwa, St. Petersburg). Obawy te nie muszą się jednak spełnić, jeśli nowe hotele będą prezentowały wysoką jakość obsługi, realizowane będą inwestycje w rozwój bazy kongresowej w największych miastach, a gospodarka krajowa nadal będzie rozwijała się bez większych zawirowań. Wówczas drogi już będą, lotniska już będą, szybkie koleje już będą, miasta odnowione i z efektywniejszą komunikacją już będą, dobre hotele wszystkich kategorii też już będą. Jedyną poważną obawą może być rozwój sytuacji gospodarczej na rynkach międzynarodowych. A tu przyszłość nie napawa optymizmem. Postępujący kryzys wiązałby się z poważnym ograniczeniem przyjazdów najlepszej kategorii gości: zagranicznych gości biznesowych i konferencyjnych. To ich odpływ spowodował w polskich hotelach największy problem w roku 2009. Sytuację uratował duży popyt wewnętrzny dzięki któremu około 70% ruchu generują goście krajowi. To osłabia nieco wpływ potencjalnego braku gości zagranicznych.

Trendy i tendencje na rynku. Inwestorzy na rynku hotelarskim potrafią tworzyć udane obiekty, jak to pokazał na przykład rok 2011, w którym zaistniały takie hotele, jak Krasicki w Lidzbarku Warmińskim, Odyssey ClubHotel Wellness & SPA w Dąbrowie k. Kielc, Puro Hotel we Wrocławiu, INTERERIE Medical SPA w Świnoujściu, kompleks Olandia w Wielkopolsce. Z jednej strony – otwarto sieciowy Hilton Garden Inn w Krakowie, z drugiej – designersko – ekologiczny hotel Ramka w Poznaniu. A można by jeszcze wymieniać długo: Bukowina w Bukowinie Tatrzańskiej, Bukowy Park Medical SPA w Świeradowie Zdroju, Podkowa w Siewierzu, St. Bruno w Giżycku, Dyplomata w Olsztynie, Qubus w Bielsku Białej, Focus w Gdańsku, czy B&B i Puławska Residence w Warszawie oraz kilka hoteli Best Western.

Do ciekawszych obiektów można zaliczyć również 4 - gwiazdkowy hotel Krasicki w Zamku Biskupów, ze 125 pokojami, z profesjonalnym Centrum SPA, bogatą ofertą konferencyjną, urządzony i wyposażony nowocześnie, ale w klimacie historycznego miejsca (i z własnym obserwatorium). Dzięki należytej dbałości o szczególny charakter może się zaliczać do najlepszych hoteli w Europie w swojej kategorii. Podobnie jak otwarty w 2010 Hilton Gdańsk czy uruchomiony w 2009 roku Andel's Łódź. Są to jednocześnie przykłady trzech różnych modeli hotelarstwa, które prowadzą do sukcesu, jeśli podchodzi się do tego z pasją. Krasicki to „dziecko” polskiego przedsiębiorcy Andrzeja Dowgiałły, który od lat inwestuje na Warmii i Mazurach w obiekty hotelarskie (Zamek Ryn, Anders w Starych Jabłonkach, Miłomłyn SPA w Miłomłynie). Każdym swoim kolejnym obiektem udowadnia, że zna się na tym, co robi, i każdy kolejny obiekt jest lepszy od poprzedniego. Hilton Gdańsk to hotel należący do globalnej sieci Hilton Worldwide, ale za którym stoi przedsiębiorczość i talent biznesowo - hotelarski Jana Wójcikiewicza, działającego w branży od ponad 20 lat (Jurata w Juracie, Astor w Jastrzębiej Górze, Hanza w Gdańsku). Hilton dał franczyzę, markę i know - how, ale to od zaradności zależało, czy przedsięwzięcie to odniesie sukces. Efektem końcowym wysiłków jest nowy obiekt w centrum Starego Miasta bardzo udanie nawiązujący do otaczającej go architektury (projekt autorstwa Stefana Kuryłowicza), co najważniejsze, świadczący usługi na najwyższym poziomie. Andel's Łódź to chyba obecnie najbardziej rozpoznawalny polski hotel w Europie pod względem swojej

architektury i designu. Inwestycja wartości blisko 300 mln zł w XIX - wieczną przędzalnię fabryki Izraela Poznańskiego zaowocowała stworzeniem obiektu, który swoją historyczną bryłą skonstrastowaną z najnowszym „surowym” designem w wystroju wnętrza, wyróżnia się Europie.

Branża hotelarska staje się coraz bardziej profesjonalna. Wystarczy popatrzeć na planowane otwarcia nowych hoteli sieciowych. Najczęściej pojawiają się nazwy: Ibis, Campanile, Hampton, Holiday Inn Express, B&B, czyli marki sieci ekonomicznych. A to z tego powodu, iż dla franczyzobiorców są one najkorzystniejsze ekonomicznie. Ich budowa kosztuje najmniej, cały know - how jest dość prosty, a hotele cieszą się największym popytem wśród gości. Dodatkowo są to obiekty najbardziej efektywne, gdyż sprzedają głównie noclegi, na których hotelarz zarabia 80% ich

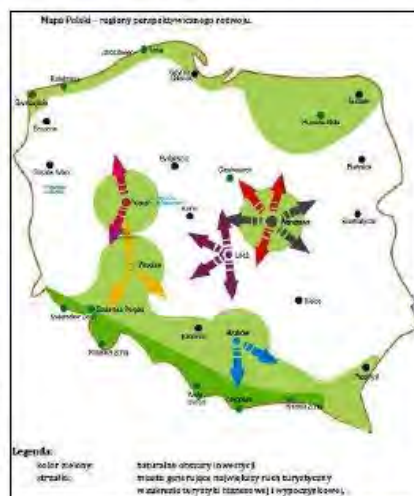
Najważniejsze transakcje hotelami
W LATACH 2015-2017

Rank	Operator	Hotel	Wartość transakcji (mln zł)	Typ transakcji	Adres	Klasa hotelowa	Wartość inwestycji (mln zł)
204	MAGNOLIA	KRAKÓW	15,2 mln	hotel sieciowy	Hotel Gary	★★★★	286 792
205	MAGNOLIA	KRAKÓW	1 mln	hotel sieciowy	Hotel Moger	★★★★	22 222
206	MAGNOLIA	WARSZAWA	20,8 mln	hotel sieciowy	Radisson Blu Centrum Hotel	★★★★	66 881
207	DOBROGOSZ	VAROCLAW	50 mln	hotel sieciowy	Radisson Blu Hotel	★★★★	388 642
208	LUBSKIE	LUBSKIE	5,3 mln	hotel sieciowy	Orbita Marzanna	★★★★	156 344
209	MAGNOLIA	WARSZAWA	6,8 mln	hotel sieciowy	Hotel Roma	★★★★	66 019
210	WARSZAWA	MRAŃCOWO	4,5 mln	hotel sieciowy	Willa Wągrowa	★★★★	21 628
211	WARSZAWA	OPOLE	2,3 mln	hotel sieciowy	Witex	★★★★	22 338
212	MAGNOLIA	WARSZAWA	56 mln	hotel sieciowy	Witex	★★★★	155 125
213	MAGNOLIA	KRAKÓW	6,4 mln	hotel sieciowy	Orbita	★★★★	20 182
214	DOBROGOSZ	JELENIA GÓRA	6,2 mln	hotel sieciowy	Willa Wągrowa	★★★★	32 979
215	MAGNOLIA	KRAKÓW	70 mln	hotel sieciowy	Willa Wągrowa	★★★★	301 724
216	WARSZAWA	WARSZAWA	3,4 mln	hotel sieciowy	Willa Wągrowa	★★★★	54 839
217	MAGNOLIA	WARSZAWA	22 mln	hotel sieciowy	Willa Wągrowa	★★★★	62 147
218	MAGNOLIA	WARSZAWA	60 mln	hotel sieciowy	Willa Wągrowa	★★★★	192 626

EMMERSON EVALUATION

ceny i gastronomię, która jest zyskowna na poziomie 20% - praktycznie bez dużych wydatków, poza skromnym personelem i mediami. No i opłatami franczyzowymi, które nie są może duże, bo wynoszą do kilkunastu procent wszystkich przychodów. Zdarzają się również obiekty, które najszybciej się zwracają franczyzobiorcom, a więc są najbardziej przez nich pożądane. Z tego też względu należy się spodziewać jeszcze szybszego przyrostu liczby nowych hoteli sieciowych. Obecni inwestorzy są coraz bardziej świadomi hotelarstwa i wchodzi w ten rynek po wcześniejszym gruntownym rozpoznaniu go i próbach zrozumienia. Jest to bardzo dobra informacja dla rynku hotelarskiego oprócz tych dotyczących wszystkich najważniejszych wskaźników hotelowych (RevPAR, ADR i obłożenie), które rosły w ubiegłym roku, a rosnać powinny jeszcze szybciej również w latach następnych.

Oczekiwania odbiorców usług hotelarskich. Turyści zagraniczni przyjeżdżający do Polski oczekują określonego, wystandaryzowanego poziomu usług i tzw. value for money. Polskim problemem jest natomiast fakt, że hotele w ramach tej



samej kategorii 2 czy 3 gwiazdek bardzo się od siebie różnią i w związku z tym liczba gwiazdek nie może być żadnym kryterium wyboru miejsca pobytu. Dla polskiego klienta istotna jest przede wszystkim cena, jednak coraz częściej zwraca on uwagę na funkcjonalność, nowoczesny wygląd oraz praktyczne rozwiązania.

Hotele budżetowe i ekonomiczne, zwłaszcza sieciowe. W ciągu najbliższych kilku lat rozwijać się będą w Polsce właśnie takie obiekty. Warto w nie inwestować ze względu na niskie ryzyko oraz szybszy zwrot z inwestycji. Ograniczona gastronomia oraz skupienie się generowaniu dochodu z wynajmu pokoju powodują, że zysk operacyjny jest na dużo wyższym poziomie niż w przypadku hoteli wyższej klasy. Marki, w które warto inwestować w pierwszej kolejności to B&B, Premier Classe, Campanile, Ibis, Ibis Budget, Express by Holiday Inn, czy polskie marki takie jak DeSilva Inn czy Focus Express. Warto również wspomnieć o markach z tzw. Średniej półki (mid-market), takich jak InterCityHotel grupy Steigenberger, Park Inn by Radisson czy Aloft grupy Starwood. Są one odpowiedzią dużych grup hotelowych na czas pokrzyzysowy. Większość polskich miast powyżej 200 tys. mieszkańców jest dobrym miejscem na inwestycje w tego typu hotele.

Perspektywy regionalne. Instytut Hotelarstwa wskazuje wśród obszarów gwarantowanego rozwoju turystycznego naturalne, pewne obszary inwestycji hotelarskich. Są to dwa rodzaje miejsc:



1. Regiony naturalnych dla Polaków atrakcji turystycznych, bez względu na to, czy ich atrakcyjność wywodzi się z walorów geograficznych: góry, morze, pojezierza (w porządku alfabetycznym), czy też z walorów turystycznych tj. najpopularniejszych turystycznie miast Polski - w tym rodzaju miejsc rozwijać się będą obiekty hotelarskie związane z obsługą ruchu turystycznego, związanego z kilkoma kierunkami: wypoczynkiem, SPA, sportem, aktywną turystyką oraz zdobywającą popularność turystyką zdrowotną i uzdrowiskową. Dla tego rejonu dominujące będą w dalszym ciągu trzy grupy wielkości obiektów:


- małe, liczące po kilkanaście jednostek mieszkalnych;
- średnie: oferujące do 50-60 pokoi hotelowych;
- duże obiekty, liczące po ponad 150 pokoi hotelowych.

2. Obszary w promieniu 100-120 km wokół największych polskich aglomeracji: Warszawy, Łodzi, Poznania, Wrocławia czy Krakowa - w tym rodzaju miejsc powstawać będą obiekty:

- a. nastawione na obsługę klientów przemysłu spotkań (MICE: meetings, incentives, conferences, events) oraz
- b. typowe obiekty SPA.

Obiekty konferencyjne liczyć będą przeważnie powyżej 100 pokoi hotelowych, w wybranych lokalizacjach ponad 200 natomiast obiekty SPA będą średnie lub duże, ale jedynie wówczas, gdy program wypoczynkowy i SPA uzupełni oferta MICE. Poniżej w celach porównawczych przedstawione zostały ceny najmu pokoi hotelowych w obiektach konkurencyjnych:

Lp.	Lokalizacja	Opis	Czynsz [zł/dobę/pokój]	
			pok.	apart.
1	HERBARIUM HOTEL&SPA**** Chomiąża Szlachecka 2, 88-410 Gąsawa 	Herbarium Hotel & Spa szczyci się doskonałą lokalizacją w lesie nad Jeziorem Chomiąskim. Ten ościsły, ekologiczny obiekt oferuje bogate zaplecze rekreacyjne i centrum odnowy biologicznej. Na miejscu można korzystać z bezpłatnego WiFi. Wszystkie pokoje wyposażone są w klimatyzację, telewizor z płaskim ekranem i dostępem do kanałów satelitarnych oraz minibar. W każdym z nich znajduje się łazienka z prysznicem, suszarką do włosów i bezpłatnym zestawem kosmetyków. Herbarium Hotel & Spa dysponuje prywatną plażą. Ten czterogwiazdkowy obiekt oferuje także szeroki wybór zabiegów kosmetycznych i odnowy biologicznej. W okolicy panują doskonałe warunki do uprawiania rozmaitych form aktywnego wypoczynku, w tym turystyki pieszej i rowerowej oraz wędrowania.	430/2os. 477/2os. 567/2os. 580/2os. 382/2os. 432/2os. 517/2os.	1287/2os.
2	Restauracja - Hotel Pałacowa 88-420 Grochowska Szlacheckie 	Nastrojowe sale kominkowe, restauracja w stylu lat 20-tych, przeszklona oranżeria, piwniczka pełna win ze Starego i Nowego Świata, klimatyczny bar ze stołem bilardowym, zabytkowe meble i oryginalne bielizny - nasze wnętrza urzekną Cię swoim wystrojem i niepowtarzalnym klimatem. Każdy pokój zachwyca unikalnym wystrojem: szlacheckim, orientalnym lub eklektycznym połączeniu tradycji staropolskiej z akcentami z dwudziestolecia międzywojennego i współczesności. Ze wszystkich okien naszych rodzinnych pokoi rozciąga się malowniczy widok na park, który zachwyca o każdej porze roku. Każdy pokój: posiada dużą łazienkę; wyposażony jest w telewizor z bogatą ofertą programową na życzenie zapewniamy fotelek i łóżeczko dla Dzieci!	250/2os. 350/2os. 130 dostawka dorosły 80 dostawka dziecko	-

Lp.	Lokalizacja	Opis	Czynsz [zł/dobę/pokój]	
			pok.	apart.
3	<p>Hotel Martina*** Adama Mickiewicza 37, 88-400 Żnin</p> 	<p>Trzygwiazdkowy hotel Martina położony jest w Żniniu, przy trasie A5 (Bydgoszcz-Poznań), takie usytuowanie obiektu zapewnia dogodny dojazd. Hotel położony jest, w sercu Pałuk, słynących z urokliwych krajobrazów, licznych jezior i zabytków historycznych.</p> <p>Wygodne pokoje, dwa apartamenty, bar z restauracją i salę konferencyjną, darmowy parking oraz bezprzewodowy dostęp do Internetu na terenie całego obiektu.</p>	<p>230/2os 250/3os. 290/3os.</p>	300/2os

8. OKREŚLENIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZABUDOWANEJ.

8.1 Określenie wartości rynkowej dla stanu docelowego (I etap) – opis metody.

Określenie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej hotel – dla stanu docelowego (funkcjonujący obiekt) dokonano w podejściu dochodowym (metoda zysków, technika dyskontowania strumieni dochodów), które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód (art. 153 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

$$W = \text{DON1}/(1Hd) + \text{DON2}/(1Hd)^2 + \dots + \text{DONn}/(1Hd)^n + \text{ReV}/(1Hd)^n$$

Liczba lat okresu prognozy jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów netto.

Na etapie określania rocznego strumienia dochodu netto dla potrzeb wyceny wartości nieruchomości nie uwzględnia się amortyzacji, podatku dochodowego, opłat lub podatków związanych z ewentualną sprzedażą nieruchomości. Wartość obliczana jest jako skapitalizowany dochód z ostatniego roku okresu prognozy.

$$RV = \text{DONn}/R$$

Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej.

W przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę kapitalizacji określa się na podstawie stopy dyskontowej z uwzględnieniem przewidywanych zmian w poziomie dochodów z nieruchomości podobnych. Stopę kapitalizacji i stopę dyskontową określa się z zachowaniem zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

Występujący we wzorach DON przedstawia dochód operacyjny netto, czyli potencjalny dochód brutto pomniejszony o straty w dochodach (związane np. ze zwolnieniami w płatnościach, pustostanami, zaległościami czynszowymi) i wydatki operacyjne. Wydatki operacyjne stanowią roczne koszty utrzymania nieruchomości ponoszone przez właściciela i warunkujące osiąganie dochodów na założonym poziomie. W wycenie przyjmuje się, że wydatki operacyjne ponoszone są, podobnie jak uzyskiwane dochody, na koniec okresu rocznego.

Przedmiotowa nieruchomość o funkcji hotelowej charakteryzuje się zdolnością do generowania dochodu, który jest możliwy do określenia poprzez analizę dochodu z działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, należy stwierdzić, że zastosowanie podejścia dochodowego, metody zysków, techniki dyskontowania strumieni dochodów, do określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości jest zasadne.

8.2 Założenia przyjęte do określenia wartości rynkowej dla stanu docelowego (I etap).

Do ustalenia parametrów wyceny wzięto pod uwagę następujące dane uzyskane od Inwestora. Zakres usług świadczonych w Ośrodku:

- usługi hotelowe – sprzedaż miejsc noclegowych;
- usługi gastronomiczne – pełne wyżywienie z możliwością dostosowania menu do diety poszczególnych gości hotelowych, kuchnia działająca w pełnym zakresie produkcyjnym, bary;
- organizacja imprez o charakterze naukowym, biznesowym, kulturalnym – możliwość organizowania konferencji, imprez, wykładów, odczytów itp. w specjalnie do tego celu przystosowanych salach z możliwością ich podziału lub łączenia (4 sale konferencyjne w budynku A2 dla 850 osób oraz 4 sale konferencyjne w budynku A1 dla 335 osób);
- usługi rozrywkowo - rekreacyjne – skierowana do gości hotelowych oferta relaksu i aktywnego wypoczynku m.in. sauna, 2 jacuzzi (na 11 i 7 osób), fitness, basen (na ok. 150 osób),
- kręgielnia (20 osób w kręgielni oraz 110 miejsc siedzących przy barze w Sali barowej), przystań z ofertą wakeboard;
- ilość pokoi hotelowych:
- w budynku A1 o kategorii 4* - 180 pokoi, w tym: 168 pokoi 2-osobowych, 9 pokoi 1-osobowych, 1 apartament (we wszystkich pokojach przewiduje się możliwość skorzystania z dostawki);
- cennik pokoi: aktualną średnią cenę pokoju (ADR) przyjęto na poziomie 333 zł dla hotelu 4-gwiazdkowego.

Biorąc pod uwagę informacje od Inwestora oraz dane rynkowe do określenia wartości nieruchomości, według powyższej formuły, w niniejszym opracowaniu uwzględniono strumień dochodów operacyjnych netto, określony zgodnie z następującą procedurą i założeniami:

- Okres prognozy: 5 lat w rozbiciu na kwartały, począwszy od II kwartału 2020 r., tj. po zakończeniu wszelkich robót budowlanych i towarzyszących, obejmujących I etap inwestycji pn. „Budowa ośrodka hotelowo - wypoczynkowego z usługami towarzyszącymi” i po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- Średnie ceny sprzedaży pokoi ADR (bez podatku VAT i śniadań) w całym 5-letnim okresie prognozowanym założono na stałych poziomach 333 zł, bez uwzględniania indeksacji - prognoza w cenach stałych;
- Średnie obłożenie miejsc noclegowych w pierwszym okresie prognozy finansowej założono na ostrożnym poziomie 25% - z uwagi na początkowy okres rozruchu ośrodka i czas niezbędny do jego wypromowania. Przyjęto, że w dalszym okresie prognozy obłożenie pokoi hotelowych będzie systematycznie wzrastać i na koniec 5-letniej prognozy wzrośnie do 55 %. W dalszym okresie, po pięciu latach działalności możliwe jest ustabilizowanie się obłożenia miejsc hotelowych na średnim poziomie rynkowym wynoszącym około 65%. Hotel jest w stanie szybko osiągnąć stabilne i satysfakcjonujące wskaźniki obłożenia i średniej ceny przy założeniu m.in. dostępu do systemów dystrybucji sprawdzonych w dotychczasowym zarządzaniu hotelami przez Inwestora oraz z uwagi na atrakcyjną lokalizację pod względem rekreacji i dobry stan techniczny, znaczący udział gości korzystających z programu lojalnościowego.
- Zyski i koszty z poszczególnych działów hoteli założono na średnim poziomie osiąganym przez podobne centra hotelowo-wypoczynkowe z funkcją konferencyjną, zgodnie ze standardami przyjętymi w większości podobnych obiektów w Polsce;
- Koszty operacyjne dotyczące wynajmu pokoi hotelowych i usług gastronomicznych w budynku A1 w pierwszym roku prognozy będą stanowiły około 70% wartości sprzedaży w tym obiekcie, na koniec okresu prognozy – po umocnieniu pozycji rynkowej – będzie to już około 50%. Najwyższe składniki kosztowe w dziale pokoi to:
 - koszty osobowe pracowników działu recepcji i służby pięter;

- koszty rezerwacji – dot. głównie prowizji Booking, HRS czy Expedia;
- wyposażenie dla gości w pokojach, tj. darmowe mydélka, szampony, balsamy, czepki do kąpieli, herbata, kawa, woda mineralna;
- pranie pościeli i ręczników;
- prowizje biur podróży;
- środki czystości;
- opłaty RTV;
- inne opłaty licencyjne.
- Na koszty operacyjne gastronomii składają się przede wszystkim wynagrodzenia pracowników restauracji, baru i kuchni, *food cost* i *beverage cost*, koszty środków czystości do zmywania, pranie obrusów i uniformów, koszty HHACCP oraz drobny sprzęt i wyposażenie;
- Koszty administracji, poza wynagrodzeniami dyrektora hotelu, księgowych, kadrowej i kierownika ochrony obejmują m.in.:
 - koszty zewnętrznej firmy ochroniarskiej;
 - koszty audytów finansowych;
 - szkoleń;
 - rekrutacji;
 - posiłków pracowniczych;
 - usługi firm doradczych i konsultingowych;
 - obsługi systemów operacyjnych.
- Koszty sprzedaży i marketingu poza pensjami pracowników działu stanowią przede wszystkim:
 - koszty reklam w mediach, na bannerach, itp.;
 - koszty reprezentacji;
 - koszty prezentów i darmowych usług dla gości;
 - promocji;
 - prowizji dla agencji reklamowej;
 - podróży służbowych pracowników działu sprzedaży i marketingu;
 - koszty utrzymania strony internetowej.
- Na koszty działu technicznego, poza pensjami pracowników tego działu, składają się przede wszystkim koszty utrzymania budynku i terenu wokół budynku (koszty serwisowania wind, klimatyzacji wentylacji i innych urządzeń, a także koszty wywozu nieczystości);
- Koszty stałe – ujęte w hotelowym rachunku zysku i start w części po obliczeniu dochodu operacyjnego brutto obejmują:
 - ubezpieczenie majątkowe, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej hotelu i od utraty potencjalnych zysków;
 - podatek od nieruchomości związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – zgodnie z obowiązującymi w 2018 r. stawkami podatków od gruntów, budynków i budowli, uchwalonymi przez lokalne władze samorządowe;
 - rezerwę na remonty i wymianę lub ulepszenia wyposażenia (FE&E).

Powyższe parametry przyjęto na podstawie raportów rynku nieruchomości w segmencie hotelowym publikowane przez specjalistyczne firmy (Coliers International Poland „Polska Market Insights – raport roczny 2017”, Cushman & Wakefield – raport za rok 2017 r., Howarth HTL „Hotel Guidebook 2016/2017”, Hotel Professionals – opracowanie pt. „Hotele w Polsce” 2017 r.), analiz własnych oraz informacji uzyskanych od Inwestora.

W przypadku przedmiotowego centrum hotelowo - wypoczynkowego właściciel pełni jednocześnie funkcję operatora. Wieloletnie doświadczenie właściciela, zdobyte na rynku hotelowym sprawia, że wybór strategii komercjalizacji obiektu we własnym zakresie umożliwia uniknięcie ponoszenia relatywnie wysokich opłat związanych na przykład z podpisaniem umowy franczyzy lub kontaktu na zarządzanie. Ponadto, z tego rodzaju umowami wiążą się zawsze ograniczenia na etapie sporządzania koncepcji architektonicznej, wymogi spełnienia standardów określonych przez francyzodawcę czy operatora oraz wysokie koszty ewentualnego zerwania umowy franczyzy.

Jednakże, dla potrzeb niniejszej wyceny – w celu przedstawienia rynkowej wartości przedmiotowej nieruchomości – przyjęto udział właściciela w generowanych strumieniach dochodu operacyjnego netto w wysokości 85%. Udział ten jest adekwatny do sytuacji na rynku hotelowym w typowych konstrukcjach zarządzania opartych na umowach franczyzy.

8.3 Ustalenie stopy dyskontowej i kapitalizacji.

Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

Ze względu na brak wystarczającej liczby danych dotyczących transakcji nieruchomościami o podobnych parametrach, stopę dyskonta wyznaczono w oparciu o dane z rynku kapitałowego oraz szacowane ryzyko inwestowania w nieruchomości z uwzględnieniem parametrów rynkowych danej nieruchomości (stanu technicznego, lokalizacji).

$$R = r_b + r_r + r_k$$

gdzie:

- r – stopa dyskonta;
- r_b – stopa bazowa 2,50%, określona na podstawie rentowności bezpiecznych lokat na rynku kapitałowym – oprocentowanie 10 - letnich obligacji skarbowych wg danych NBP opublikowanych w dniu 15.03.2016 roku;

$$r_b = [(1 + r_n)/(1 + r_i)] - 1$$

gdzie:

- r_n – stopa nominalna długoterminowych bezpiecznych papierów wartościowych;
- r_i – planowana stopa inflacji banku centralnego;
- r_r – stopa ryzyka płynności, zarządzania i atrakcyjności inwestowania w nieruchomość, wynosi:
 - r_{r1} – od 0,5 do 1 % - z tytułu braku płynności;
 - r_{r2} – od 0 do 1 % - za zarządzanie;
 - r_{r3} – od 0 do 3 % - za atrakcyjność lokaty kapitału;
 - UWAGA: razem r_r : nie większe niż 5 % korekty
- r_k – ryzyko inwestowania na rynku konkretnej nieruchomości:
 - dla nieruchomości bardzo dobrych – 2-3 %;
 - dla nieruchomości dobrych – 4-5 %;
 - dla nieruchomości drugorzędnych – 6-7 %;
 - dla nieruchomości trzeciorzędnych – 8-10 %.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
1	r_n – rentowność 10-letnich obligacji Skarbu Państwa	2,70 %
2	r_i – prognozowana stopa inflacji na 2019 rok – wg założeń do projektu Budżetu Państwa (NBP)	1,70 %
3	r_b	0,98 %
4	r_{r1}	1,00 %
5	r_{r2}	1,00 %
6	r_{r3}	3,00 %
7	r_r	5,98 %
8	r_k	3,00 %
9	r	8,98 %

Do dalszych obliczeń przyjęto stopę dyskonta w wysokości 9,00%. Stopa dyskonta służy do określenia aktualnych wartości przewidywanych bądź zagwarantowanych przyszłych dochodów. Przyjęta stopa dyskonta wynika z:

- lokalizacji – teren województwa kujawsko – pomorskiego o relatywnie niższym ruchu turystycznym w stosunku do bardziej atrakcyjnych rejonów kraju, poza dużymi zurbanizowanymi ośrodkami miejskimi;
- przeznaczenia budynku – budynek o funkcji hotelowo – wypoczynkowo – konferencyjnej;
- konieczności uwzględnienia w wymogów konserwatora zabytków;
- kategorii budynków hotelowych: 4*;

➤ obecnej sytuacji na rynkach finansowych.

Biorąc pod uwagę powyższe wnioski, przyjęta stopa dyskonta 9% kształtuje się bezpiecznym (ostrożnym) poziomem w stosunku do stóp dyskonta typu *prime* dla najbardziej atrakcyjnych aktywów hotelowych, oscylującej wokół poziomu 7%.

Biorąc pod uwagę, iż wyceniany obiekt hotelowy będzie reprezentował wysoki standard i został przystosowany pod względem lokalizacji, oferty noclegowej i bogatych funkcji dodatkowych do norm obowiązujących między innymi w hotelach 4*, poziom stopy dyskonta przyjętej do szacowania rynkowej wartości nieruchomości jest uzasadniony.

8.4 Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla stanu docelowego (I etap).

Określona przy powyższych założeniach przyszła wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej centrum hotelowo – wypoczynkowe z rozbudowaną częścią konferencyjną i zapleczem sportowo – rekreacyjnym w Żninie, według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji, wynosi:

91 966 000 zł.

(słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych)

Wartość rynkowa przypadająca na 1 pokój hotelowy wynosi średnio około 511 000 zł (przyjęto założenie, że etap I inwestycji stanowi całość gospodarczą - bez odrębnych rozliczeń pozostałych posadowionych na gruncie obiektów).

Z danych firm analitycznych wynika, że wybudowanie 1 pokoju w hotelu luksusowym kosztuje inwestora od około 126 do 207 tys. EUR.

Oszacowana wartość rynkowa mieści się w przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym.

UWAGA: Określona wartość rynkowa została podana po zaokrągleniu do poziomu istotności (do tysiąca złotych), a szczegółowe kalkulacje związane z określeniem wartości nieruchomości zawarte zostały w załączniku nr 2 do niniejszego opracowania.

8.5 Określenie wartości rynkowej dla stanu aktualnego (I etap) – opis metody.

Podejście mieszane, metodę pozostałościową stosuje się do określenia wartości rynkowej, jeżeli na nieruchomości mają być prowadzone roboty budowlane polegające na budowie, modernizacji, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie lub remoncie obiektu budowlanego.

Średnioważony stopień zaawansowania wszystkich robót budowlanych (z wyłączeniem kosztów projektowania) wynosi ok. 66 %. Taki też poziom realizacji robót budowlanych wraz kosztami instancji, wykończenia i zagospodarowania terenu przyjęto do algorytmu obliczeniowego wartości aktualnej nieruchomości.

Wartość rynkową nieruchomości dla stanu aktualnego (inwestycja w trakcie realizacji) oszacowano według wzoru:

$$Wm(aktualna) = (Wm(docelowa) - Wr(grunt)) * Szpb + Wr(grunt)$$

gdzie:

Wm(aktualna) – wartość rynkowa nieruchomości dla stanu aktualnego;

Wm(docelowa) – wartość rynkowa nieruchomości dla stanu docelowego;

Wr(grunt) – wartość rynkowa nieruchomości gruntowej (grunt bez naniesień);

Szpb – średnioważony stopień zaawansowania prac budowlanych.

$$Wm(aktualna) = 59\,158\,440\,zł + 2\,332\,000\,zł = 61\,490\,440\,zł \text{ (przyjęto: } 61\,490\,000\,zł).$$

8.6 Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla stanu aktualnego (I etap).

Ustalony w powyższy sposób stopień zaawansowania wykonanych robót budowlanych stanowi podstawę do określenia wysokości kosztów poniesionych na datę wyceny w wysokości:

61 490 000 zł.

(słownie: sześćdziesiąt jeden milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych)

UWAGA: Określona wartość rynkowa została podana po zaokrągleniu do poziomu istotności (do tysiąca złotych).

8.7 Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (grunt bez naniesień).

Najistotniejszym atrybutem wpływającym na cenę nieruchomości gruntowych niezabudowanych jest atrakcyjność położenia, położenie blisko ciągów komunikacyjnych, obiektów handlowo - usługowych, obiektów użyteczności publicznej. Powszechnie wiadomo, że najdroższe są nieruchomości położone jak najbliżej centrum regionu urbanistycznego. Innym czynnikiem mającym duży wpływ na cenę jest sąsiedztwo i otoczenie, w jakim się ona znajduje.

Z punktu widzenia ceny liczy się także wielkość sprzedawanej powierzchni. Nie bez znaczenia pozostaje fakt zabudowy oraz możliwości alternatywnego wykorzystania działki. Jeśli działka jest zabudowana, to wiadomo, że jest ona już „nieinwestycyjna” lub posiada znacznie ograniczone możliwości inwestycyjne (należy się też liczyć z przeciągnięciem procesu inwestycyjnego w czasie - poprzez konieczność przeprowadzenia dodatkowych procedur związanych z rozbiórką znajdujących się na gruncie obiektów budowlanych), natomiast działka niezabudowana jest „inwestycyjna”.

Kolejnym, ale też ważnym czynnikiem wpływającym na cenę, a także na decyzję o ewentualnym zakupie działki jest jej uzbrojenie. Nie bez znaczenia jest również bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej. Dla potrzeb niniejszego opracowania zbadano:

- rynek prawa własności / użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych;
- obszar badania: powiat żniński;
- okres badania: lata 2015 – 2019.

Analizując zespół cech nieruchomości wyodrębniono te, które różnicują nieruchomości i które, jak wynika z zachowań nabywców mają najistotniejszy wpływ na wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Na rynku lokalnym nie stwierdzono, aby prawo użytkowania wieczystego było traktowane w inny sposób niż prawo własności. Poniżej przedstawione zostały transakcje obrotu nieruchomościami gruntowymi:

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
1	Żnin, [Żnin (M)] ul. Gościńska, dz. 2864/1	2015-07-01	1 062	66,19	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową, udział 1/18 w dz. ew. nr 540/9 o pow. 1476 m ²
2	Barcin-Wieś, [Barcin (W)] 22/26	2015-07-06	1 500	26,67	własność nieruchomości gruntowej; MN budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; udział 66/1800 w dz. ew. nr 22/7 o pow. 4877 m ²
3	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 799/3	2015-07-08	671	30,10	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego
4	Wolice, [Barcin (W)] 156/4, 156/5	2015-07-08	2 226	23,58	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową, udział 2/6 w dz. ew. nr 156/30 pow. 455 m ²
5	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Powstańców Wielkopolskich 1131/2	2015-07-15	1 130	65,96	sprzedaż przetargowa; własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodową, wydana decyzja o warunkach zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego
6	Sadłogoszcz, [Barcin (W)] 120/1	2015-07-20	8 900	28,09	użytkowanie wieczyste; 1P/U - przeznaczone na obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem usług
7	Żałachowo, [Łabiszyn (W)] 105/1	2015-07-20	1 312	26,98	własność; decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania, udział 1/15 w dz. ew. nr 105/16 o pow. 3338 m ²
8	Barcin Obr.4, [Barcin (M)] ul. Jana Kasprowicza 300/7	2015-08-04	795	31,45	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa
9	Barcin Obr.1, [Barcin (M)] ul. Akacjowa 86/11	2015-08-07	1 560	33,97	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa
10	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 61/5	2015-08-12	845	28,99	własność; decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania
11	Żałachowo, [Łabiszyn (W)] 389/5	2015-08-17	1 531	29,00	własność; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
12	Barcin-Wieś, [Barcin (W)] 22/28	2015-09-08	3 135	22,33	własność; MN budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; udział 66/1800 w dz. ew. nr 22/7 o pow. 4877 m ²
13	Żałachowo, [Łabiszyn (W)] 107/8	2015-09-14	1 250	24,00	własność nieruchomości gruntowej; decyzja o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku mieszkalnego
14	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)]	2015-09-22	824	36,29	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych na

Warszawa, 16 września 2019 roku

województwo: kujawsko - pomorskie, powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Klemensa Janickiego 1, strona 40

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
	826/37				działce 826/5
15	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/90	2015-09-22	1 025	38,93	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania
16	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/36	2015-09-22	805	41,71	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy
17	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/88, 826/85, 826/86, 826/87, 826/84, 826/81, 826/83, 826/82	2015-09-29	8 005	44,56	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy
18	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 109/19	2015-10-01	1 000	30,00	własność; MN budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; udział 2/8 w dz. ew. nr 109/15 o pow. 816 m2
19	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] 877/5	2015-10-12	849	49,94	własność nieruchomości gruntowej; MN/U budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne
20	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/32, 826/33, 826/34	2015-10-29	3 011	73,80	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych
21	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/40, 826/29, 826/30, 26/35, 826/39, 826/31	2015-10-29	6 459	73,80	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy
22	Kania, [Barcin(W)] 143/9	2015-11-04	3 141	21,65	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy dwóch budynków mieszkalnych
23	Knieja, [Barcin (W)] 49/47	2015-11-10	1 055	78,67	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
24	Janowiec Wielkopolski [Janowiec Wielkopolski (M)] ul. Juliusza Słowackiego 35/1, 35/2	2015-11-16	3 099	12,91	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
25	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/86	2015-11-17	1 007	44,56	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy - budynki mieszkalne
26	Łabiszyn-Wieś, [Łabiszyn (W)] 171/12	2015-11-17	1 034	29,01	własność nieruchomości gruntowej; MN budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne 2MN/U
27	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/81	2015-11-20	943	44,56	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
28	Łabiszyn-Wieś, [Łabiszyn (W)] 279/26	2015-11-21	800	31,25	własność; wydana decyzja o warunkach zabudowy polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego; udział 2/8 w dz. ew. nr 279/31 o pow. 1602 m2
29	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/88	2015-12-01	1 008	44,56	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy
30	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/85	2015-12-01	1 007	44,56	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
31	Żnin [Żnin (M)], ul. Uroczą 834/5	2015-12-09	1 020	68,53	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
32	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 61/7	2015-12-11	1 315	24,33	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy; udział 1/2 w dz. ew. nr 61/11 o pow. 646 m2
33	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] 780/4	2015-12-11	2 506	159,52	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; decyzja o warunkach zabudowy
34	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Rynarzewska 64, 65, 66	2015-12-16	13 491	22,24	własność; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
35	Janowiec Wielkopolski [Janowiec Wielkopolski (M)] ul. Klemensa Janickiego 47/4	2015-12-22	1 336	32,19	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/3 w dz. ew. nr 47/6 o pow. 570 m2
36	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 697	2016-01-08	1 062	24,48	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; decyzja o warunkach zabudowy
37	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 109/21, 109/13	2016-01-11	1 822	27,99	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/4 w dz. ew. nr 109/15 o pow. 816 m2
38	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 174/7, 174/8, 174/9	2016-01-13	20 307	22,99	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
39	Żnin, [Żnin (M)] ul. Gościńska	2016-01-18	2 476	24,23	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa

Warszawa, 16 września 2019 roku

województwo: kujawsko - pomorskie, powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Klemensa Janickiego 1, strona 41

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
	2864/5, 540/9				
40	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 178/1	2016-01-19	1 018	30,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
41	Barcin Obr.4, [Barcin (M)] ul. Pakoska 63/2, 81/100	2016-01-21	2 220	37,31	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
42	Żnin, [Żnin (M)], ul. Gościńska 2864/7	2016-02-10	1 000	65,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 2/36 w dz. ew. nr 540/9 o pow. 1478 m ²
43	Żnin, [Żnin (M)] 2864/6	2016-02-10	1 000	65,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/18 w dz. ew. nr 540/9 o pow. 1478 m ²
44	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/82	2016-02-12	1 010	44,55	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
45	Łabiszyn-Wieś, [Łabiszyn (W)] 171/4	2016-02-15	1 000	28,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
46	Żnin, [Żnin (M)] ul. Składowa 9 1452/6, 1451/5, 1451/6	2016-02-15	2 550	182,35	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
47	Załachowo, [Łabiszyn (W)] 107/7	2016-02-22	1 250	24,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
48	Załachowo, [Łabiszyn (W)] 392/9	2016-02-22	733	28,65	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
49	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Henryka Sienkiewicza 359/1, 359/2, 359/3	2016-03-14	641	135,73	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
50	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Poznańska 276/2, 289/1	2016-03-22	6 669	32,99	użytkowanie wieczyste; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
51	Żnin, [Żnin (M)] ul. Wandy Pieniężnej 403/2	2016-03-31	445	89,89	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
52	Bożejewiczki, [Żnin (W)] 107/23	2016-04-14	732	51,64	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
53	Wenecja, [Żnin (W)] 106/9	2016-05-16	1 170	137,61	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 2/20 w dz. ew. nr 108/11 o pow. 2282 m ² ; uzbrojenie terenu działki sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telefoniczna
54	Barcin Obr.1, [Barcin (M)] 8/7, 8/8, 8/9, 8/13	2016-06-21	5 138	33,47	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
55	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Poznańska 11A 780/4	2016-09-07	2 506	267,50	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; uzbrojenie terenu działki sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna,
56	Barcin Obr.4, [Barcin (M)] ul. Dworcowa, Lotników 100/1, 99/1	2016-10-24	2 050	93,17	sprzedaż przetargowa; użytkowanie wieczyste; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
57	Wenecja, [Żnin (W)] 106/10	2016-10-29	1 166	171,53	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/10 w dz. ew. nr 108/11 o pow. 2282 m ² ; uzbrojenie terenu działki sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telefoniczna,
58	Żnin, [Żnin (M)] 1491/2	2016-11-30	828	202,90	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
59	Podgórzyn, [Żnin (W)] 164/5	2016-12-05	1 200	33,33	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; nieodpłatna służebność gruntowa dla każdorazowego wł. dz. nr 164/6 - nieodpłatne prawo przejścia i przejazdu przez dz. nr 164/5.
60	Barcin-Wieś, [Barcin (W)] 216/8	2016-12-29	800	100,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
61	Izdebno, [Rogowo] 65/18	2017-01-11	1 500	24,67	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
62	Żnin, [Żnin (M)], ul. Polna 619/3	2017-02-15	750	73,33	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
63	Żnin, [Żnin (M)] 1631/25	2017-02-16	900	51,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia oraz przeprowadzania wszelkich

województwo: kujawsko - pomorskie, powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Klemensa Janickiego 1, strona 42

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
					niezbędnych mediów przez działkę 1631/22
64	Żnin, [Żnin (M)] 1631/26	2017-02-16	900	51,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia oraz przeprowadzania wszelkich niezbędnych mediów przez działkę 1631/22
65	Żnin, [Żnin (M)] ul. Uroczna 835/8	2017-02-22	860	79,07	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 2/18 w dz. ew. nr 834/7 o pow. 1155 m ² ; uzbrojenie terenu działki: sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna,
66	Żnin, [Żnin (M)] ul. Uroczna 835/7	2017-02-22	860	81,98	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 2/18 w dz. ew. nr 834/7 o pow. 1155 m ² ; uzbrojenie terenu działki: sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna,
67	Żnin, [Żnin (M)] 835/4	2017-02-22	857	82,03	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 2/18 w dz. ew. nr 834/7 o pow. 1155 m ² ; uzbrojenie terenu działki: sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna
68	Żnin, [Żnin (M)] ul. Dąbrowskiego 604/40	2017-03-08	2 182	109,99	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
69	Żnin [Żnin (M)] 2864/8	2017-03-08	1 050	64,76	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/18 w dz. ew. nr 540/9 o pow. 1476 m ² ; uzbrojenie terenu działki: sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna, sieć telefoniczna,
70	Żnin, [Żnin (M)] ul. 1 Stycznia 562/82	2017-03-27	725	73,10	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 15/90 w dz. ew. nr 562/38 o pow. 806 m ²
71	Żnin, [Żnin (M)] 562/91	2017-03-27	963	72,69	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
72	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Nowy Rynek 1122	2017-03-29	500	90,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; uzbrojenie terenu działki: kanalizacja sanitarna ogólna
73	Żnin, [Żnin (M)] 1631/31	2017-04-07	895	50,28	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; służebność gruntowa polegająca na prawie swobodnego przejścia oraz przeprowadzania wszelkich niezbędnych mediów przez działkę 1631/22
74	Żnin, [Żnin (M)], ul. Skrajna 2444	2017-04-18	420	61,90	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
75	Żnin, [Żnin (M)] 1631/30	2017-04-20	900	58,89	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
76	Żnin, [Żnin (M)], ul. Mieszka I 1523/2	2017-05-08	602	88,04	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
77	Żnin, [Żnin (M)] 562/90	2017-05-22	991	72,65	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
78	Żnin, [Żnin (M)], ul. 1 Stycznia 562/36	2017-05-22	839	68,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 15/90 w dz. ew. nr 562/38 o pow. 806 m ²
79	Żnin, [Żnin (M)], ul. Majdanowa 2345	2017-05-22	689	94,33	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
80	Żnin, [Żnin (M)] ul. Sienkiewicza, 826/2	2017-05-30	737	271,37	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
81	Żnin, [Żnin (M)] ul. Uroczna, 834/2	2017-06-20	1 022	82,19	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; uzbrojenie terenu działki: sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna,
82	Żnin, [Żnin (M)] ul. Powstańców Wielkopolskich 1246/1	2017-06-21	2 166	57,71	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
83	Izdebno, [Rogowo] 139/1	2017-06-26	3 367	53,46	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
84	Janowiec Wielkopolski [Janowiec Wielkopolski (M)] ul. 3 Maja, 530/15	2017-06-30	754	41,40	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/5 w dz. ew. nr 530/18 o pow. 1205 m ²
85	Władysławowo, [Łabiszyn (W)] 15/21	2017-08-21	1 527	166,67	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/15 w dz. ew. nr 15/20 o pow. 671 m ²
86	Annowo-Wiktorowo [Gąsawa], 28/28	2017-11-02	559	173,52	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
87	Żnin, [Żnin (M)]	2017-12-20	1 048	372,14	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; uzbrojenie terenu działki: sieć

Warszawa, 16 września 2019 roku

województwo: kujawsko - pomorskie, powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Klemensa Janickiego 1, strona 43

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
	ul. Dworcowa 1026/21				elektroenergetyczna niskiego napięcia; uzbrojenie terenu działki sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia
88	Godawy, [Gąsawa] 131/3	2018-01-16	954	49,79	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
89	Żnin, [Żnin (M)], ul. 700-lecia 1087/2, 1087/3, 1087/5, 1088/6, 1087/6, 1087/7, 1088/1	2018-01-31	7 558	504,50	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; wyłączono z produkcji rolniczej; uzbrojenie terenu działki sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć elektroenergetyczna średniego napięcia,
90	Drewno, [Gąsawa] 10/8	2018-04-30	8 276	20,54	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
91	Wenecja 27G [Żnin (W)] 16/3	2018-05-14	1 000	180,50	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telefoniczna; udział 2/6 w dz. ew. nr 16/4 o pow. 858 m ²
92	Pniewy, [Gąsawa] 51/36	2018-06-22	609	95,24	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
93	Wenecja [Żnin (W)] 16/5	2018-07-09	1 000	220,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telefoniczna; udział 1/3 w dz. ew. nr 16/8 o pow. 812 m ²
94	Żnin [Żnin (M)], ul. Leszka Białego 1482	2018-08-03	1 482	70,19	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
95	Wójcin [Żnin (W)] 116/7	2018-09-26	1 140	18,42	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
96	Żnin [Żnin (M)], ul. Składowa 1472/3	2018-10-29	644	121,12	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
97	Żnin [Żnin (M)], ul. Uroczą 834/3	2018-11-16	1 019	78,51	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna; udział 2/18 w dz. ew. nr 834/7 o pow. 1155 m ²
98	Żnin [Żnin (M)], ul. Łąkowa 1136/1	2018-11-16	2 523	19,82	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
99	Żnin [Żnin (M)], ul. Słoneczna 6 229	2018-11-28	829	72,38	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć ciepłownicza,
100	Żnin [Żnin (M)], 531/3	2018-11-29	1 658	78,41	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
101	Żnin [Żnin (M)], ul. Aliantów 382/9, 382/10, 383/8, 2204, 383/14, 383/12	2018-12-04	8 721	341,60	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telefoniczna,
102	Żnin [Żnin (M)] 1328/25	2019-01-07	1 210	66,12	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
103	Podgórzyn [Żnin (W)] 132/2	2019-01-28	881	56,75	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; udział 1/12 w dz. ew. nr 132/4 o pow. 509 m ²
104	Żnin [Żnin (M)], ul. Uroczą 834/1	2019-02-08	1 050	80,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna, udział 2/18 w dz. ew. nr 834/7 o pow. 1155 m ²
105	Żnin [Żnin (M)], ul. Szkolna 23 1117/3, 1117/6	2019-02-08	2 130	18,78	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
106	Żnin [Żnin (M)], ul. Szkolna 23 1117/10	2019-02-09	1 649	24,26	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
107	Wenecja [Żnin (W)] 12/10	2019-02-11	1 114	10,77	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć telefoniczna,
108	Bożejewiczki [Żnin (W)] 82/5	2019-02-12	1170	25,64	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, sieć telefoniczna, udział 1/3 w dz. ew. nr 82/6 o pow. 320 m ²
109	Żnin [Żnin (M)] 1493	2019-02-15	903	85,27	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
110	Murczyn [Żnin (W)] 69/12 ark.3	2019-02-19	1 110	54,05	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
111	Żnin [Żnin (M)], ul. Kasztanowa 1300/21	2019-02-22	747	73,63	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa;
112	Żnin [Żnin (M)], ul. 700-lecia 1045/4	2019-02-25	511	205,48	użytkowanie wieczyste; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia,
113	Wenecja [Żnin (W)] 61/14	2019-03-07	1 000	25,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa, udział 1/25 w dz. ew. nr 61/11 o pow. 3866 m ²
114	Wenecja [Żnin (W)]	2019-03-07	1 050	23,81	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod

Warszawa, 16 września 2019 roku

województwo: kujawsko - pomorskie, powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Kłemensa Janickiego 1, strona 44

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
	61/22				zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/25 w dz. ew. nr 61/11 o pow. 3666 m ²
115	Żnin [Żnin (M)], ul. Kasztanowa 1300/14	2019-03-26	787	25,41	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
116	Białożewin [Żnin (W)] 271/6	2019-04-03	1 240	21,77	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
117	Białożewin [Żnin (W)] 100/7	2019-04-17	850	30,59	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
118	Żnin [Żnin (M)], ul. Leśna 2517	2019-04-18	618	85,76	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
119	Wenecja [Żnin (W)] 61/21	2019-04-19	1 299	26,94	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/25 w dz. ew. nr 61/11 o pow. 3666 m ²
120	Murczyn [Żnin (W)] 63/5 ark.3	2019-04-19	702	79,77	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 2/26 w dz. ew. nr 63/12 o pow. 1407 m ²
121	Wenecja [Żnin (W)] 61/15	2019-04-19	1 000	30,00	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/25 w dz. ew. nr 61/11 o pow. 3666 m ²
122	Żnin [Żnin (M)] 2810	2019-05-04	767	93,87	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
123	Murczyn [Żnin (W)] 63/9 ark.3	2019-05-20	630	79,37	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, kanalizacja sanitarna ogólna, kanalizacja sanitarna lokalna, udział 2/26 w dz. ew. nr 63/12 o pow. 1407 m ²
124	Żnin [Żnin (M)], ul. Skrajna 2450	2019-06-04	420	47,62	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
125	Bożejewiczki [Żnin (W)] 289/2	2019-06-11	1 002	39,92	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/7 w dz. ew. nr 289/11 o pow. 1005 m ²
126	Żnin-Wieś [Żnin (W)] 44/7, 44/8	2019-06-13	1 515	93,38	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
127	Wenecja [Żnin (W)] 44/8	2019-06-13	1 002	55,39	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa; sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia,
128	Żnin [Żnin (M)] 1631/48	2019-06-17	1 558	42,36	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/24 w dz. ew. nr 1631/22, 1631/33, 1631/59 o pow. 645, 807, 3252 m ²
129	Wenecja [Żnin (W)] 61/20	2019-06-17	1 271	35,41	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/25 w dz. ew. nr 61/11 o pow. 3666 m ²
130	Podgórzyn [Żnin (W)] 132/3	2019-06-18	882	55,56	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, udział 1/12 w dz. ew. nr 132/4 o pow. 509 m ²
131	Żnin [Żnin (M)], ul. Dąbrowskiego 562/64	2019-06-28	992	95,77	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
132	Żnin [Żnin (M)], ul. 1 Stycznia 553	2019-07-08	1 257	123,31	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa; działka zabudowana budynkami transportu i łączności; murowany o pow. zab. 17 m ² , murowany o pow. zab. 19 m ² , drewniany o pow. zab. 14 m ²
133	Murczyn [Żnin (W)] 69/20 ark.3	2019-07-16	2 299	15,22	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
134	Białożewin [Żnin (W)] 7/7	2019-07-23	880	30,75	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa; udział 1/5 w dz. ew. nr 7/11 o pow. 772 m ²
135	Żnin [Żnin (M)], ul. Gnieźnieńska 1365/1	2019-07-30	1 009	24,78	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
136	Żnin [Żnin (M)] 1631/49	2019-08-01	1 026	65,30	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa; udział 2/48 w dz. ew. nr 1631/22, 1631/33, 1631/59 o pow. 645, 807, 3252 m ²
137	Bożejewiczki [Żnin (W)] 160/1	2019-08-08	500	67,50	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
138	Bożejewiczki [Żnin (W)] 160/2	2019-08-08	500	67,50	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa;
139	Wenecja [Żnin (W)] 34/10	2019-08-20	930	51,61	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inną niż zagrodowa, udział 1/12 w dz. ew. nr 34/7 o pow. 4450 m ²

Warszawa, 16 września 2019 roku

Charakterystyka nieruchomości gruntowej w aspekcie cech rynkowych.

Dla potrzeb szacowania przyjęto następującą charakterystykę rynku w ramach poszczególnych cech rynkowych:

Lp.	Cecha rynkowa	Ocena	Opis
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	przy głównych ulicach lub w pobliżu głównych ulic z dobrym dostępem do komunikacji miejskiej, obiektów handlowo - usługowych i obiektów oświatowych oraz innych obiektów użyteczności publicznej; z łatwym dostępem do centrum miasta
		dobre	przy głównych ulicach lub przy ulicach wewnętrznych o mniejszym natężeniu ruchu lub ulicach osiedlowych, w odległości bliskiej od przystanków komunikacji miejskiej, dobry dostęp do obiektów handlowo – usługowych i innych obiektów użyteczności publicznej.
		zadawalające	przy ulicach wewnętrznych lub osiedlowych w większej odległości od przystanków komunikacji miejskiej.
		dalekie	znaczne oddalenie od przystanków komunikacji miejskiej i obiektów użyteczności publicznej i głównych ciągów komunikacyjnych
2	Śsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	prestż okolicy, obecność terenów zielonych, dobrze zagospodarowana okolica, poczucie bezpieczeństwa, bardzo dobre sąsiedztwo;
		zadawalające	zagospodarowana okolica, tereny zielone w dalszej odległości, poczucie bezpieczeństwa, niewielki hałas uliczny; mniejszy prestż okolicy
		niekorzystne	hałas uliczny, średnio zadbane okolice, tereny zielone w dalszej odległości, małe poczucie bezpieczeństwa, w bliskiej odległości biegnące linie nadziemne wysokiego napięcia, tory kolejowe, itp; mały prestż zamieszkania
3	Wielkość działki	bardzo dobra	pow. działki do 10 000 m ²
		dobra	pow. działki od 10 000 do 25 000 m ²
		zadawalająca	pow. działki od 25 000 do 50 000 m ²
		niekorzystna	powyżej 50 000 m ²
4	Kształt działki	bardzo dobry	kształt regularny (kwadrat, prostokąt zbliżony do kwadratu – działka jest szeroka),
		zadawalający	kształt o regularnych proporcjach boków umożliwiający racjonalne wykorzystanie powierzchni gruntu,
		średni	kształt nieregularny np.: trapez lub trójkąt, lecz istnieje możliwość racjonalnego wykorzystania powierzchni ewentualnie duże regularne powierzchnie lub regularne małe; tu kwalifikuje się też działka jeśli jej kształt przypomina prostokąt, ale jest duża dysproporcja długości boków,
		zły	zachwiana proporcja boków działki, działka bardzo wąska,
5	Możliwości inwestycyjne	bardzo duże	nieruchomość niezabudowana, inwestycyjna
		duże	działka jest jedynie w części inwestycyjna lub występują inne ograniczenia w użytkowaniu nieruchomości; np.: strefy ochronne; rowy; kanały; ciągi komunikacyjne itp.
		złe	zabudowa o charakterze stałym (budynki murowane na pow. gruntu, itp.); działka obciążona służebnościami, które ograniczają ją w takim stopniu, że czynią ją nieinwestycyjną
6	Uzbrojenie i dostęp do drogi	bardzo dobre	dostęp do ciągów komunikacyjnych; możliwość bezpośredniego wjazdu na nieruchomość z ww. ciągów komunikacyjnych; pełne uzbrojenie w media miejskie
		dobre	dostęp do ważniejszych ciągów komunikacyjnych; dostęp do większości mediów miejskich,
		średnie	nieruchomość położona przy ulicy o charakterze wewnętrznym lub osiedlowym (wąskie przejazdy i kręte uliczki); dostęp do uzbrojenia; dostęp do drogi zapewniony „na dziko” zwyczajowy – bez regulacji prawnych; ewentualnie znaczne oddalenie od sieci miejskich
		złe	nieruchomość bez bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, dostęp zapewniony służebnością przez nieruchomość sąsiednią lub droga o złej jakościowo nawierzchni; nieuzbrojona

województwo: kujawsko - pomorskie, powiat: żniński, gmina: Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Kłemensa Janickiego 1, strona 46

Zestawienie nieruchomości porównawczych.

Lp.	Położenie [obręb, działka]	Data trans.	Pow. [m ²]	Cena zł / 1 m ²	Uwagi
1	Sadlogoszcz, [Barcin (W)] 120/1	2015-07-20	8 900	28,09	użytkowanie wieczyste; 1P/U - przeznaczone na obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem usług
2	Barcin-Wieś, [Barcin (W)] 22/28	2015-09-08	3 135	22,33	własność: MN budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne; udział 86/1800 w dz. ew. nr 22/7 o pow. 4877 m2
3	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 826/88, 826/85, 826/86, 826/87, 826/84, 826/81, 826/83, 826/82	2015-09-29	8 005	44,56	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy
4	Kania, [Barcin(W)] 143/9	2015-11-04	3 141	21,65	własność nieruchomości gruntowej; wydana decyzja o warunkach zabudowy dwóch budynków mieszkalnych
5	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Rynarzewska 64, 65, 66	2015-12-16	13 491	22,24	własność: niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
6	Nowe Dąbie, [Łabiszyn (W)] 174/3, 174/4, 174/5, 174/6, 174/7, 174/8, 174/9	2016-01-13	20 307	22,99	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
7	Żnin, [Żnin (M)] ul. Gościnną 2864/5, 540/9	2016-01-18	2 476	24,23	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
8	Barcin Obr.4, [Barcin (M)] ul. Pakoska 63/2, 81/100	2016-01-21	2 220	37,31	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
9	Łabiszyn, [Łabiszyn (M)] ul. Poznańska 276/2, 289/1	2016-03-22	6 669	32,99	użytkowanie wieczyste; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
10	Barcin Obr.1, [Barcin (M)] 8/7, 8/8, 8/9, 8/13	2016-06-21	5 138	33,47	sprzedaż przetargowa; własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
11	Żnin, [Żnin (M)] ul. Powstańców Wielkopolskich 1246/1	2017-06-21	2 166	57,71	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
12	Izdebno, [Rogowo] 139/1	2017-06-26	3 367	53,46	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa
13	Drewno, [Gąsawa] 10/8	2018-04-30	8 276	20,54	własność nieruchomości gruntowej; niezabudowana przeznaczona pod zabudowę inna niż zagrodowa

Dla analizowanego rynku lokalnego określono:

$$C_{\max} = 57,71 \text{ zł/m}^2$$

$$C_{\min} = 20,54 \text{ zł/m}^2$$

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} = 37,17 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wpływu cech rynkowych na wartość wycenianego gruntu.

Lp.	Cecha rynkowa	% wpływ na cenę	kwotowy wpływ na cenę [zł]
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	30	11,15
2	Sąsiedztwo i otoczenie	15	5,58
3	Wielkość działki	10	3,72
4	Kształt działki	5	1,86
5	Możliwości inwestycyjne	20	7,43
6	Uzbrojenie i dostęp do drogi	20	7,43
R A Z E M :		100 %	37,17

Warszawa, 16 września 2019 roku

Zestawienie cech nieruchomości przyjętych do porównań.

Lp.	Cechy rynkowe	nieruchomość wyceniana	nieruchomość 5	nieruchomość 6	nieruchomość 13
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	bardzo dobre	dobre	dobre	zadawalające
2	Sąsiedztwo i otoczenie	bardzo dobre	zadawalające+	zadawalające+	zadawalające
3	Wielkość działki	zadawalająca	dobra	dobra	bardzo dobra
4	Kształt działki	zadawalający	zadawalający	bardzo dobry	średni
5	Możliwości inwestycyjne	duże	bardzo duże	bardzo duże	bardzo duże
6	Uzbrojenie i dostęp do drogi	bardzo dobre	dobre	dobre	średnie

Obliczenie wartości rynkowej 1 m² działki gruntu.

Lp.	Cechy rynkowe	Udział kwotowy	poprawki		
			nieruchomość 5	nieruchomość 6	nieruchomość 13
1	Położenie, atrakcyjność lokalizacji	11,15	+3,72	+3,72	+7,43
2	Sąsiedztwo i otoczenie	5,58	+1,40	+1,40	+2,79
3	Wielkość działki	3,72	-1,24	-1,24	-2,48
4	Kształt działki	1,86	0,00	-0,62	+0,62
5	Możliwości inwestycyjne	7,43	-3,72	-3,72	-3,72
6	Uzbrojenie i dostęp do drogi	7,43	+2,48	+2,48	+4,95
SUMA:		37,17	+2,64	+2,02	+9,59
Wartość rynkowa 1m ² dla nier. przyjętych do porównania			22,24	22,99	20,54
Po uwzględnieniu poprawek			24,88	25,01	30,13

Średnia wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości gruntowej wynosi:

$$80,02 / 3 = 26,67 \text{ zł/m}^2$$

Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej dla stanu aktualnego.

$$W_{rg} = 87\,453 \text{ m}^2 \times 26,67 \text{ zł/m}^2 = 2\,332\,371,51 \text{ zł} \text{ (przyjęto: } 2\,332\,000 \text{ zł)}$$

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA.

- ♦ Niniejszy operat szacunkowy sporządzony został zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych;
- ♦ Niniejszy operat nie może być opublikowany w całości lub w części w jakimkolwiek dokumencie bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji;
- ♦ Nie może być wykorzystany do żadnego innego celu niż określony w operacie;
- ♦ Wycena opiera się na oględzinach nieruchomości dokonanych podczas wizji lokalnej oraz informacjach i dokumentach udostępnionych przez Zamawiającego;
- ♦ Podane w opracowaniu wartości są wartościami netto – nie zawierają podatku VAT.

10. ZAŁĄCZNIKI.

- 1) Załącznik - analiza obszarów ryzyka związanych z nieruchomością.
- 2) Załącznik nr 2 – arkusz obliczeniowy (stan docelowy).
- 3) Załącznik nr 3 – arkusz obliczeniowy (stan aktualny).
- 4) Szkic lokalizacyjny;
- 5) Dokumentacja fotograficzna;
- 6) Fragment mapy z projektowanym podziałem nieruchomości BY1Z/00014191/4.
- 7) Kopia wyrysu z mapy ewidencyjnej dla kompleksu Cukrownia Żnin z dnia 08.01.2015 roku.
- 8) Kopie wypisów z rejestru gruntów dla działek z kompleksu Cukrownia Żnin z dnia 24.02.2016 roku.
- 9) Informacja o stanie ujawnionym w księdze wieczystej BY1Z/00014191/4.
- 10) Kopia zaświadczenia o braku planu miejscowego z dnia 06.04.2016 roku.
- 11) Kopia decyzji z dnia 16.08.2019 roku (PINB) – 2 x pozwolenie na użytkowanie trafostacji.
- 12) Kopia decyzji z dnia 16.08.2019 roku (PINB) – pozwolenie na użytkowanie A1 – część.
- 13) Kopia decyzji nr 347 (zmiana pozwolenia na budowę) z dnia 16.07.2019 roku.
- 14) Kopia postanowienia z dnia 12.01.2018 roku (zgoda na odstępstwo).
- 15) Kopia decyzji nr 70 (pozwolenie na budowę) z dnia 07.02.2017 roku.
- 16) Kopia decyzji o warunkach zabudowy nr 97/16 z dnia 03.11.2016 roku.
- 17) Kopia projektu zagospodarowania terenu (etap I inwestycji) z 11.2016 roku.
- 18) Kopia projektu architektoniczno – budowlanego budynek A1 (etap I) z 12.2016 roku.
- 19) Kopia projektu architektoniczno – budowlanego budynek A2 (etap I) z 11.2016 roku.
- 20) Kopia projektu architektoniczno – budowlanego budynek A4 (etap I) z 11.2016 roku.
- 21) Kopia projektu architektoniczno – budowlanego budynek A5 (etap I) z 07.2018 roku.

ZAŁĄCZNIK DO OPERATU SZACUNKOWEGO OKREŚLAJĄCY OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z NIERUCHOMOŚCIĄ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY.

Zgodnie ze standardem KŚWS 3 „Wycena dla zabezpieczenia wierzytelności” rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek, na podstawie dostępnych źródeł informacji i znajomości rynku, wskazać obszary ryzyka związanego z nieruchomością, jako przedmiotem zabezpieczenia, w tym z przewidywanymi zmianami na danym rynku nieruchomości oraz ryzykiem związanym z oceną danej nieruchomości przez inwestorów wraz z ogólną opinią na temat wpływu powyższego na poziom wartości wycenianej nieruchomości w przyszłości. Uwzględniając wymogi stawiane rzeczoznawcy majątkowemu przy sporządzaniu operatu szacunkowego, należy ujawnić poznane w trakcie szacowania nieruchomości okoliczności ograniczające jej przydatność dla zabezpieczenia wierzytelności.

1. Ryzyko związane z nieuregulowanym stanem prawnym.

Na podstawie dostępnej dokumentacji o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że nieruchomość posiada uregulowany stan prawny. Prawo do nieruchomości jest bezsporne, nie występują niezgodności. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości jest ARCHE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

2. Ryzyko związane z prawami, roszczeniami i ograniczeniami do nieruchomości.

Na podstawie zapisów w dziale III księgi wieczystej oraz udostępnionych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy stwierdził, iż nieruchomość jest obciążona żadnymi prawami, roszczeniami i ograniczeniami, które wpływałyby na wartość nieruchomości a tym samym zwiększałyby ryzyko pełnego dysponowania nieruchomością na danym rynku nieruchomości i uniemożliwiały jej sprzedaż.

3. Ryzyko związane z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego / decyzji o warunkach zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości jest zgodny z wydanymi w dniu 03.11.2016 roku przez Burmistrza Żnina warunkami zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek nr ew. 857/41, 857/42, 857/43, położonych w miejscowości Żnin (decyzja nr 97/16). Kompleks nieruchomości znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską – strefa B.

Dla inwestycji w dniu 27.02.2017 roku została wydana decyzja nr 70 (pozwolenie na budowę) oraz decyzja zmieniająca ww. decyzję. Decyzje są ostateczne i podlegają wykonaniu. W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

4. Ryzyko związane ze złym stanem technicznym nieruchomości.

Na podstawie informacji uzyskanych podczas wizji lokalnej rzeczoznawca majątkowy nie wnosi zastrzeżeń, aby stan techniczny nieruchomości uniemożliwiał jej rozbudowę i przebudowę oraz dalsze zagospodarowanie i funkcjonowanie oraz miał negatywny wpływ na przydatność jako zabezpieczenie wierzytelności banku.

5. Ryzyko związane z brakiem dostępu do drogi publicznej.

Nieruchomości posiadają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Klemensa Janickiego. Obsługa komunikacyjna odbywa się z wjazdu z drogi lokalnej (dz. ew. nr 857/14, księga wieczysta BY1Z/00014191/4). W związku z powyższym nie występuje ryzyko w tym zakresie.

6. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości.

Na podstawie dostępnych źródeł informacji rzeczoznawca majątkowy nie stwierdził istnienia jakichkolwiek przesłanek związanych z istnieniem ryzyka wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na podstawie przepisów Ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

7. Ryzyko związane z oceną danej nieruchomości przez inwestorów.

Nieruchomość położona w rejonie o bardzo dobrym nasyceniu elementami infrastruktury miejskiej.

8. Przewidywane zmiany na danym rynku nieruchomości.

Na tle rynku nieruchomości, lokalizacja nieruchomości należy atrakcyjnych i poszukiwanych. W związku z powyższym wartość nieruchomości będącą przedmiotem wyceny nie powinna ulec zmniejszeniu w okresie kilku lat.

**ANALIZA OBSZARÓW RYZYKA POZWOLIŁA RZECZOWNAWCY MAJĄTKOWEMU STWIERDZIĆ,
IŻ NIERUCHOMOŚĆ BĘDĄCĄ PRZEDMIOTEM WYCENY JEST PRZYDATNA W STOPNIU
DOBRYM JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI.**



[illegible]

AM

[illegible]

AM

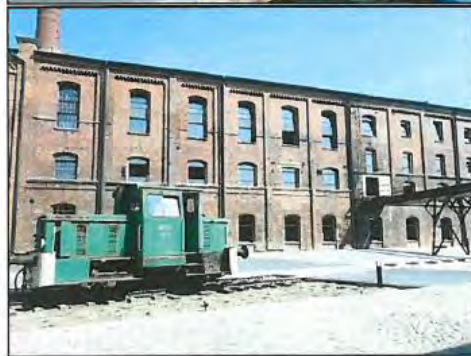
	15/2020	16/2020	17/2020	18/2020	19/2020	20/2020	21/2020	22/2020	23/2020	24/2020	25/2020	26/2020	27/2020	28/2020	29/2020	30/2020	31/2020	1/2021	2/2021	3/2021	4/2021	5/2021	6/2021	7/2021	8/2021	9/2021	10/2021	11/2021	12/2021	13/2021	14/2021	15/2021	16/2021	17/2021	18/2021	19/2021	20/2021	21/2021	22/2021	23/2021	24/2021	25/2021	26/2021	27/2021	28/2021	29/2021	30/2021	31/2021	1/2022	2/2022	3/2022	4/2022	5/2022	6/2022	7/2022	8/2022	9/2022	10/2022	11/2022	12/2022	13/2022	14/2022	15/2022	16/2022	17/2022	18/2022	19/2022	20/2022	21/2022	22/2022	23/2022	24/2022	25/2022	26/2022	27/2022	28/2022	29/2022	30/2022	31/2022	1/2023	2/2023	3/2023	4/2023	5/2023	6/2023	7/2023	8/2023	9/2023	10/2023	11/2023	12/2023	13/2023	14/2023	15/2023	16/2023	17/2023	18/2023	19/2023	20/2023	21/2023	22/2023	23/2023	24/2023	25/2023	26/2023	27/2023	28/2023	29/2023	30/2023	31/2023	1/2024	2/2024	3/2024	4/2024	5/2024	6/2024	7/2024	8/2024	9/2024	10/2024	11/2024	12/2024	13/2024	14/2024	15/2024	16/2024	17/2024	18/2024	19/2024	20/2024	21/2024	22/2024	23/2024	24/2024	25/2024	26/2024	27/2024	28/2024	29/2024	30/2024	31/2024	1/2025	2/2025	3/2025	4/2025	5/2025	6/2025	7/2025	8/2025	9/2025	10/2025	11/2025	12/2025	13/2025	14/2025	15/2025	16/2025	17/2025	18/2025	19/2025	20/2025	21/2025	22/2025	23/2025	24/2025	25/2025	26/2025	27/2025	28/2025	29/2025	30/2025	31/2025	1/2026	2/2026	3/2026	4/2026	5/2026	6/2026	7/2026	8/2026	9/2026	10/2026	11/2026	12/2026	13/2026	14/2026	15/2026	16/2026	17/2026	18/2026	19/2026	20/2026	21/2026	22/2026	23/2026	24/2026	25/2026	26/2026	27/2026	28/2026	29/2026	30/2026	31/2026	1/2027	2/2027	3/2027	4/2027	5/2027	6/2027	7/2027	8/2027	9/2027	10/2027	11/2027	12/2027	13/2027	14/2027	15/2027	16/2027	17/2027	18/2027	19/2027	20/2027	21/2027	22/2027	23/2027	24/2027	25/2027	26/2027	27/2027	28/2027	29/2027	30/2027	31/2027	1/2028	2/2028	3/2028	4/2028	5/2028	6/2028	7/2028	8/2028	9/2028	10/2028	11/2028	12/2028	13/2028	14/2028	15/2028	16/2028	17/2028	18/2028	19/2028	20/2028	21/2028	22/2028	23/2028	24/2028	25/2028	26/2028	27/2028	28/2028	29/2028	30/2028	31/2028	1/2029	2/2029	3/2029	4/2029	5/2029	6/2029	7/2029	8/2029	9/2029	10/2029	11/2029	12/2029	13/2029	14/2029	15/2029	16/2029	17/2029	18/2029	19/2029	20/2029	21/2029	22/2029	23/2029	24/2029	25/2029	26/2029	27/2029	28/2029	29/2029	30/2029	31/2029	1/2030	2/2030	3/2030	4/2030	5/2030	6/2030	7/2030	8/2030	9/2030	10/2030	11/2030	12/2030	13/2030	14/2030	15/2030	16/2030	17/2030	18/2030	19/2030	20/2030	21/2030	22/2030	23/2030	24/2030	25/2030	26/2030	27/2030	28/2030	29/2030	30/2030	31/2030	1/2031	2/2031	3/2031	4/2031	5/2031	6/2031	7/2031	8/2031	9/2031	10/2031	11/2031	12/2031	13/2031	14/2031	15/2031	16/2031	17/2031	18/2031	19/2031	20/2031	21/2031	22/2031	23/2031	24/2031	25/2031	26/2031	27/2031	28/2031	29/2031	30/2031	31/2031	1/2032	2/2032	3/2032	4/2032	5/2032	6/2032	7/2032	8/2032	9/2032	10/2032	11/2032	12/2032	13/2032	14/2032	15/2032	16/2032	17/2032	18/2032	19/2032	20/2032	21/2032	22/2032	23/2032	24/2032	25/2032	26/2032	27/2032	28/2032	29/2032	30/2032	31/2032	1/2033	2/2033	3/2033	4/2033	5/2033	6/2033	7/2033	8/2033	9/2033	10/2033	11/2033	12/2033	13/2033	14/2033	15/2033	16/2033	17/2033	18/2033	19/2033	20/2033	21/2033	22/2033	23/2033	24/2033	25/2033	26/2033	27/2033	28/2033	29/2033	30/2033	31/2033	1/2034	2/2034	3/2034	4/2034	5/2034	6/2034	7/2034	8/2034	9/2034	10/2034	11/2034	12/2034	13/2034	14/2034	15/2034	16/2034	17/2034	18/2034	19/2034	20/2034	21/2034	22/2034	23/2034	24/2034	25/2034	26/2034	27/2034	28/2034	29/2034	30/2034	31/2034	1/2035	2/2035	3/2035	4/2035	5/2035	6/2035	7/2035	8/2035	9/2035	10/2035	11/2035	12/2035	13/2035	14/2035	15/2035	16/2035	17/2035	18/2035	19/2035	20/2035	21/2035	22/2035	23/2035	24/2035	25/2035	26/2035	27/2035	28/2035	29/2035	30/2035	31/2035	1/2036	2/2036	3/2036	4/2036	5/2036	6/2036	7/2036	8/2036	9/2036	10/2036	11/2036	12/2036	13/2036	14/2036	15/2036	16/2036	17/2036	18/2036	19/2036	20/2036	21/2036	22/2036	23/2036	24/2036	25/2036	26/2036	27/2036	28/2036	29/2036	30/2036	31/2036	1/2037	2/2037	3/2037	4/2037	5/2037	6/2037	7/2037	8/2037	9/2037	10/2037	11/2037	12/2037	13/2037	14/2037	15/2037	16/2037	17/2037	18/2037	19/2037	20/2037	21/2037	22/2037	23/2037	24/2037	25/2037	26/2037	27/2037	28/2037	29/2037	30/2037	31/2037	1/2038	2/2038	3/2038	4/2038	5/2038	6/2038	7/2038	8/2038	9/2038	10/2038	11/2038	12/2038	13/2038	14/2038	15/2038	16/2038	17/2038	18/2038	19/2038	20/2038	21/2038	22/2038	23/2038	24/2038	25/2038	26/2038	27/2038	28/2038	29/2038	30/2038	31/2038	1/2039	2/2039	3/2039	4/2039	5/2039	6/2039	7/2039	8/2039	9/2039	10/2039	11/2039	12/2039	13/2039	14/2039	15/2039	16/2039	17/2039	18/2039	19/2039	20/2039	21/2039	22/2039	23/2039	24/2039	25/2039	26/2039	27/2039	28/2039	29/2039	30/2039	31/2039	1/2040	2/2040	3/2040	4/2040	5/2040	6/2040	7/2040	8/2040	9/2040	10/2040	11/2040	12/2040	13/2040	14/2040	15/2040	16/2040	17/2040	18/2040	19/2040	20/2040	21/2040	22/2040	23/2040	24/2040	25/2040	26/2040	27/2040	28/2040	29/2040	30/2040	31/2040	1/2041	2/2041	3/2041	4/2041	5/2041	6/2041	7/2041	8/2041	9/2041	10/2041	11/2041	12/2041	13/2041	14/2041	15/2041	16/2041	17/2041	18/2041	19/2041	20/2041	21/2041	22/2041	23/2041	24/2041	25/2041	26/2041	27/2041	28/2041	29/2041	30/2041	31/2041	1/2042	2/2042	3/2042	4/2042	5/2042	6/2042	7/2042	8/2042	9/2042	10/2042	11/2042	12/2042	13/2042	14/2042	15/2042	16/2042	17/2042	18/2042	19/2042	20/2042	21/2042	22/2042	23/2042	24/2042	25/2042	26/2042	27/2042	28/2042	29/2042	30/2042	31/2042	1/2043	2/2043	3/2043	4/2043	5/2043	6/2043	7/2043	8/2043	9/2043	10/2043	11/2043	12/2043	13/2043	14/2043	15/2043	16/2043	17/2043	18/2043	19/2043	20/2043	21/2043	22/2043	23/2043	24/2043	25/2043	26/2043	27/2043	28/2043	29/2043	30/2043	31/2043	1/2044	2/2044	3/2044	4/2044	5/2044	6/2044	7/2044	8/2044	9/2044	10/2044	11/2044	12/2044	13/2044	14/2044	15/2044	16/2044	17/2044	18/2044	19/2044	20/2044	21/2044	22/2044	23/2044	24/2044	25/2044	26/2044	27/2044	28/2044	29/2044	30/2044	31/2044	1/2045	2/2045	3/2045	4/2045	5/2045	6/2045	7/2045	8/2045	9/2045	10/2045	11/2045	12/2045	13/2045	14/2045	15/2045	16/2045	17/2045	18/2045	19/2045	20/2045	21/2045	22/2045	23/2045	24/2045	25/2045	26/2045	27/2045	28/2045	29/2045	30/2045	31/2045	1/2046	2/2046	3/2046	4/2046	5/2046	6/2046	7/2046	8/2046	9/2046	10/2046	11/2046	12/2046	13/2046	14/2046	15/2046	16/2046	17/2046	18/2046	19/2046	20/2046	21/2046	22/2046	23/2046	24/2046	25/2046	26/2046	27/2046	28/2046	29/2046	30/2046	31/2046	1/2047	2/2047	3/2047	4/2047	5/2047	6/2047	7/2047	8/2047	9/2047	10/2047	11/2047	12/2047	13/2047	14/2047	15/2047	16/2047	17/2047	18/2047	19/2047	20/2047	21/2047	22/2047	23/2047	24/2047	25/2047	26/2047	27/2047	28/2047	29/2047	30/2047	31/2047	1/2048	2/2048	3/2048	4/2048	5/2048	6/2048	7/2048	8/2048	9/2048	10/2048	11/2048	12/2048	13/2048	14/2048	15/2048	16/2048	17/2048	18/2048	19/2048	20/2048	21/2048	22/2048	23/2048	24/2048	25/2048	26/2048	27/2048	28/2048	29/2048	30/2048	31/2048	1/2049	2/2049	3/2049	4/2049	5/2049	6/2049	7/2049	8/2049	9/2049	10/2049	11/2049	12/2049	13/2049	14/2049	15/2049	16/2049	17/2049	18/2049	19/2049	20/2049	21/2049	22/2049	23/2049	24/2049	25/2049	26/2049	27/2049	28/2049	29/2049	30/2049	31/2049	1/2050	2/2050	3/2050	4/2050	5/2050	6/2050	7/2050	8/2050	9/2050	10/2050	11/2050	12/2050	13/2050	14/2050	15/2050	16/2050	17/2050	18/2050	19/2050	20/2050	21/2050	22/2050	23/2050	24/2050	25/2050	26/2050	27/2050	28/2050	29/2050	30/2050	31/2050	1/2051	2/2051	3/2051	4/2051	5/2051	6/2051	7/2051	8/2051	9/2051	10/2051	11/2051	12/2051	13/2051	14/2051	15/2051	16/2051	17/2051	18/2051	19/2051	20/2051	21/2051	22/2051	23/2051	24/2051	25/2051	26/2051	27/2051	28/2051	29/2051	30/2051	31/2051	1/2052	2/2052	3/2052	4/2052	5/2052	6/2052	7/2052	8/2052	9/2052	10/2052	11/2052	12/2052	13/2052	14/2052	15/2052	16/2052	17/2052	18/2052	19/2052	20/2052	21/2052	22/2052	23/2052	24/2052	25/2052	26/2052	27/2052	28/2052	29/2052	30/2052	31/2052	1/2053	2/2053	3/2053	4/2053	5/2053	6/2053	7/2053	8/2053	9/2053	10/2053	11/2053	12/2053	13/2053	14/2053	15/2053	16/2053	17/2053	18/2053	19/2053	20/2053	21/2053	22/2053	23/2053	24/2053	25/2053	26/2053	27/2053	28/2053	29/2053	30/2053	31/2053	1/2054	2/2054	3/2054	4/2054	5/2054	6/2054	7/2054	8/2054	9/2054	10/2054	11/2054	12/2054	13/2054	14/2054	15/2054	16/2054	17/2054</
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Szkic lokalizacyjny.



Dokumentacja fotograficzna.

A1 – Budynek hotelowy.



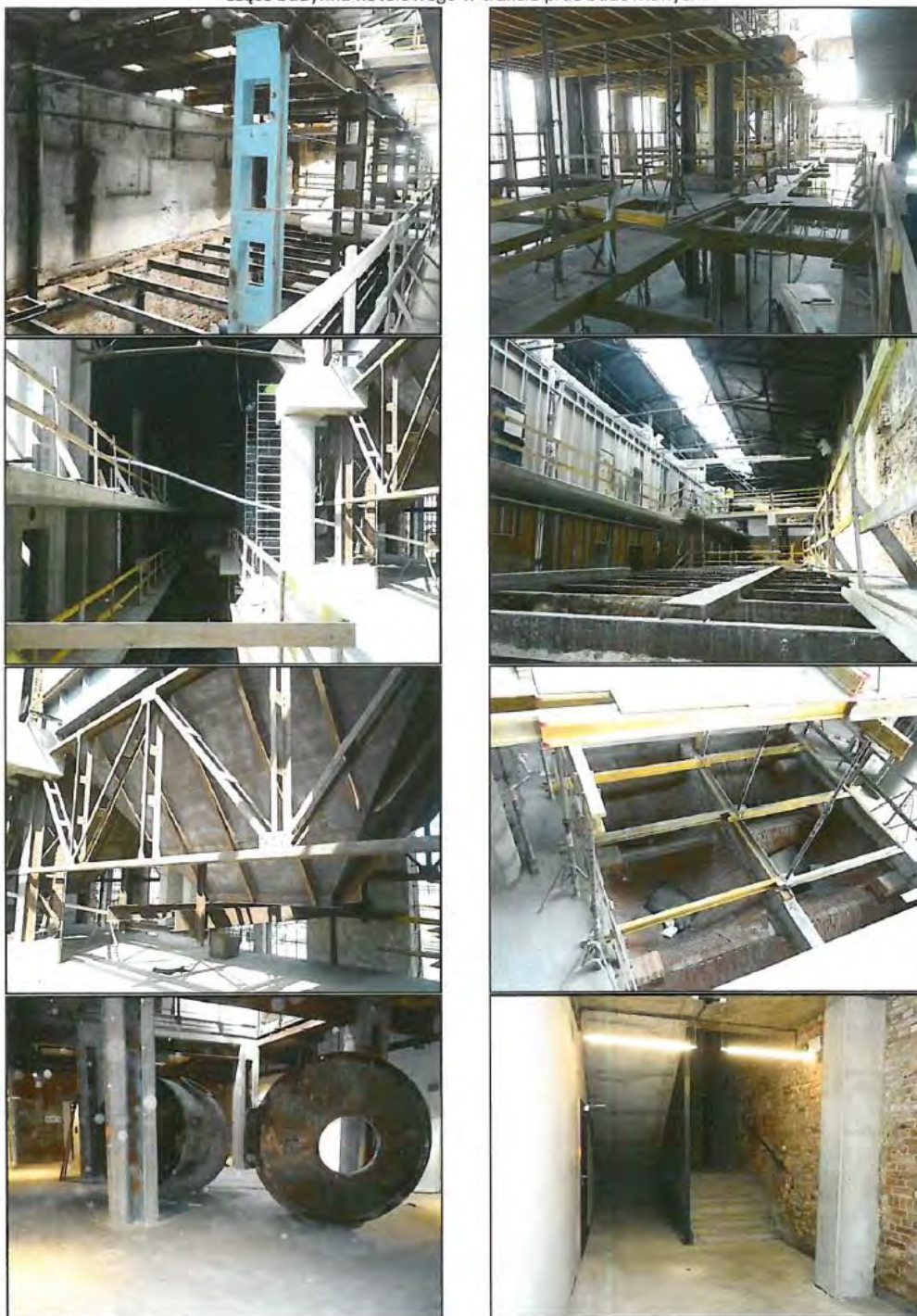
Część budynku hotelowego w stanie wykończonym i oddanym do użytkowania.



Pokoje hotelowe w części oddanej do użytkowania.



Część budynku hotelowego w trakcie prac budowlanych.



Pokoje hotelowe w trakcie prac budowlanych.



A2 – Budynek szkoleniowo-targowo-konferencyjny.



Część kuchenna w budynku szkoleniowo-targowo-konferencyjnym.



A4 – Budynek usługowy kręgielnia.



A5 – Budynek usługowy minibrowar.

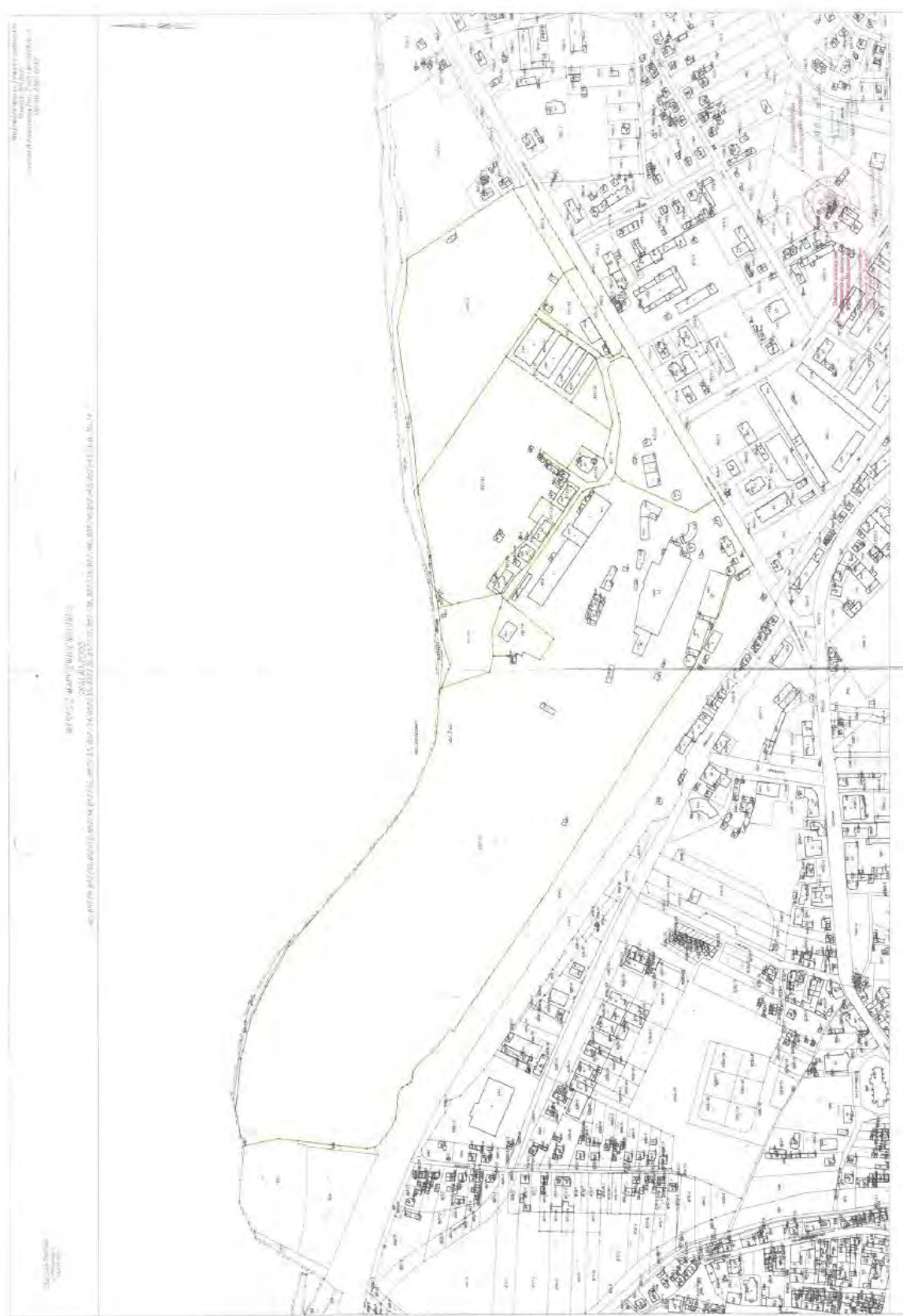


Budynek planowanej restauracji – obecnie biuro budowy.



WSTĘPNY PROJEKT PODZIAŁU
Wykaz zmian gruntowych

Stan przed podziałem				Stan po podziale			
Nr jedn. og. działki	Nr dziej.	Użytek gruntowy	Pole powierzchni [ha]	Nr dziej.	Użytek gruntowy	Pole powierzchni [ha]	
GZ565	857/43	Bia	17,8372	857/48	Bia	0,7107	0,7107
		Bia	3,3118		Bia	5,3735	
		Bia	21,2090		Bia	3,3710	
		Suma			Suma		
				BV.Z/2004/41914			
				857/43			
				857/48			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			
				Suma			



Nr kancelaryjny: GN. 6621.2.253.2016

Strona 1 z 2

Starosta Żniński

ul. Puławska 361

05-110 Żnin

Województwo: kujawsko-pomorskie
Powiat: żniński
Jednostka ewidencyjna: 041906_4, Żnin (M)
Obręb ewidencyjny: Nr 0001, Żnin

(nazwa organu wydającego dokument)

WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

sporządzono dnia: 24.02.2016 09:39:27

według stanu na dzień: 24.02.2016 09:39:27

Nr jednostki rejestrowej: G2505

KW BY1Z/00014191/4

Osoby: 2

Udział Forma władania	Dane osoby fizycznej / instytucji
1/1 własność	SKARB PAŃSTWA REGION: - NIP: - siedziba: ???
1/1 użytkowanie wieczyste	"ARCHE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE REGION: 710021277 NIP: 8211639335 siedziba: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

Działki ewidencyjne: 16

Arkusz	Nr działki	Adres lub położenie	Powierzchnia [ha]	Użytek i klasa bonitacyjna		Nr KW lub inne dokumenty
				Rodzaj	Pow [ha]	
36	857/9	ul. Klemensa Janickiego	0.2173	Ba	0.2173	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/9 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/10	ul. Klemensa Janickiego	0.2173	Ba	0.2173	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/10 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/12	ul. Klemensa Janickiego	4.1701	Ba	4.1701	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/12 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4394, 4444						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/14	ul. Klemensa Janickiego	0.3977	dr	0.3977	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/14 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/32	ul. Klemensa Janickiego	0.0171	Ba	0.0171	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/32 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/33	ul. Klemensa Janickiego	0.0812	Ba	0.0812	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/33 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/34	ul. Klemensa Janickiego	0.0261	Ba	0.0261	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/34 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4187, 4194, 4198						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/35	ul. Klemensa Janickiego	0.6641	Ba	0.6641	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/35 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4274, 4282, 4288, 4302						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/36	ul. Klemensa Janickiego	0.2150	Ba	0.2150	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/36 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/37	ul. Klemensa Janickiego	0.0860	Ba	0.0860	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/37 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						
36	857/38	ul. Klemensa Janickiego	0.3476	Ba	0.3476	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041906_4.0001.857/38 Rejestr zabytków - Wartość: - Rejon statystyczny: -						
UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4310, 4319, 4324, 4362, 4370						
↑ Uwagi: i k.m. 35, 36						

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

Nr kancelaryjny: GN. 6621.2.255.2016

Strona 2 z 2

36	857/39	ul. Klemensa Janickiego	3.9843	Ba	3.9843	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041905_4.0001.857/39 Rejestr zabryków - Wartość - Rejon statystyczny - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4140, 4144, 4145, 4150, 4173, 4204, 4206, 4219, 4225, 4230, 4233 * Uwagi: i k.m. 35, 36						
14	857/40	ul. Klemensa Janickiego	0.6786	Ba	0.6786	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041905_4.0001.857/40 Rejestr zabryków - Wartość - Rejon statystyczny - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4072 * Uwagi: i k.m. 35, 36						
14	857/41	ul. Klemensa Janickiego	0.3686	Ba	0.3686	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041905_4.0001.857/41 Rejestr zabryków - Wartość - Rejon statystyczny - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4057 * Uwagi: i k.m. 35, 36						
14	857/42	ul. Klemensa Janickiego	1.2873	Ba	1.2873	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041905_4.0001.857/42 Rejestr zabryków - Wartość - Rejon statystyczny - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 4172, 4186, 4207, 4223, 4224, 4236 * Uwagi: i k.m. 35, 36						
14	857/43	ul. Klemensa Janickiego	21.2090	Ba	21.2090	BY1Z/00014191/4
Identyfikator: 041905_4.0001.857/43 Rejestr zabryków - Wartość - Rejon statystyczny - UWAGA: Działka zabudowana budynkami: 3963, 4021, 4033, 4034, 4039, 4040, 4043, 4046, 4049, 4050, 4051, 4054, 4060, 4062, 4064, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4074, 4075, 4078, 4079, 4081, 4082, 4084, 4088, 4089, 4091, 4100, 4102, 4105, 4108, 4113, 4116, 4117, 4120, 4121, 4122, 4125, 4127, 4130, 4131, 4134, 4136, 4138, 4145, 4151, 4155, 4161, 4162, 4163, 4168, 4174, 4175 * Uwagi: i k.m. 35, 36						
Razem powierzchnia działek			33.9673	ha		
Słownie			trzydzieści trzy hektary dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe			

Oznaczenia klas i użytków

Ba - Tereny przemysłowe;
Dr - Drogi

DOKUMENT SŁUŻY DO CEŁÓW
INFORMACYJNYCH

Wnie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2014 r. poz. 1628 ze zm.)
z uwagi na treść art. 40b ust 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne
(t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 z późniejszymi zmianami)

24.02.2016

JOLANTA HILSCHER
dnia: 24.02.2016

(sporządził, data i podpis)

(imię i nazwisko osoby reprezentującej organ)
data i podpis

Naśladownictwo i reprodukcja WZBRONIONE

[illegible][illegible]

Nr postawy [...]		Nr postawy [...]	
Komentarz do migracji			
Prawe użytkownika wieczystego			
Data wydawania		2008-12-05	
Sposób korzystania		OZNAKI GRUNTU ODGANE W WIECZYSTO UZYSKANIE I PRAWO WŁASNOŚCI BUDYNKU STANOWIĄCEGO ODGEMIA NIERUCHOMOŚĆ.	
DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ Dział I-58 Dział III Dział IV Dział I-59 Dział II Dział III			
GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I BUDYNEK STANOWIĄCY ODDIEMIA NIERUCHOMOŚĆ powołania przez Sąd Rejonowy w Żelaznej, IV Wydział Sądow. Wycieczek - WYŁE TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR BY12/00014139/14, STAN Z DNIA 2019-09-04 16:11			

[illegible]

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR BY 12/00014191/4, STAN Z DNIA 2019-09-04 16:11

przebieganie przez sąd rejonowy w zniwie, to wydział ksiąg wieczystych - 612

GRUNTY ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTOŚCI Z BUDYNKEM STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIEMUCHOŚĆ

Dział I-9	Dział I-9a	Dział III	Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele	
Lp. 1.	
1.	1
2.	1
3.	1
4.	1
5.	1
6.	1
7.	1
8.	1
9.	1
10.	1
11.	1
12.	1
13.	1
14.	1
15.	1
16.	1
17.	1
18.	1
19.	1
20.	1
21.	1
22.	1
23.	1
24.	1
25.	1
26.	1
27.	1
28.	1
29.	1
30.	1
31.	1
32.	1
33.	1
34.	1
35.	1
36.	1
37.	1
38.	1
39.	1
40.	1
41.	1
42.	1
43.	1
44.	1
45.	1
46.	1
47.	1
48.	1
49.	1
50.	1
51.	1
52.	1
53.	1
54.	1
55.	1
56.	1
57.	1
58.	1
59.	1
60.	1
61.	1
62.	1
63.	1
64.	1
65.	1
66.	1
67.	1
68.	1
69.	1
70.	1
71.	1
72.	1
73.	1
74.	1
75.	1
76.	1
77.	1
78.	1
79.	1
80.	1
81.	1
82.	1
83.	1
84.	1
85.	1
86.	1
87.	1
88.	1
89.	1
90.	1
91.	1
92.	1
93.	1
94.	1
95.	1
96.	1
97.	1
98.	1
99.	1
100.	1

Użytkownicy wieczystości

Właściciele	
Lp. 1.	
1.	1
2.	1
3.	1
4.	1
5.	1
6.	1
7.	1
8.	1
9.	1
10.	1
11.	1
12.	1
13.	1
14.	1
15.	1
16.	1
17.	1
18.	1
19.	1
20.	1
21.	1
22.	1
23.	1
24.	1
25.	1
26.	1
27.	1
28.	1
29.	1
30.	1
31.	1
32.	1
33.	1
34.	1
35.	1
36.	1
37.	1
38.	1
39.	1
40.	1
41.	1
42.	1
43.	1
44.	1
45.	1
46.	1
47.	1
48.	1
49.	1
50.	1
51.	1
52.	1
53.	1
54.	1
55.	1
56.	1
57.	1
58.	1
59.	1
60.	1
61.	1
62.	1
63.	1
64.	1
65.	1
66.	1
67.	1
68.	1
69.	1
70.	1
71.	1
72.	1
73.	1
74.	1
75.	1
76.	1
77.	1
78.	1
79.	1
80.	1
81.	1
82.	1
83.	1
84.	1
85.	1
86.	1
87.	1
88.	1
89.	1
90.	1
91.	1
92.	1
93.	1
94.	1
95.	1
96.	1
97.	1
98.	1
99.	1
100.	1

Właściciele	
Lp. 1.	
1.	1
2.	1
3.	1
4.	1
5.	1
6.	1
7.	1
8.	1
9.	1
10.	1
11.	1
12.	1
13.	1
14.	1
15.	1
16.	1
17.	1
18.	1
19.	1
20.	1
21.	1
22.	1
23.	1
24.	1
25.	1
26.	1
27.	1
28.	1
29.	1
30.	1
31.	1
32.	1
33.	1
34.	1
35.	1
36.	1
37.	1
38.	1
39.	1
40.	1
41.	1
42.	1
43.	1
44.	1
45.	1
46.	1
47.	1
48.	1
49.	1
50.	1
51.	1
52.	1
53.	1
54.	1
55.	1
56.	1
57.	1
58.	1
59.	1
60.	1
61.	1
62.	1
63.	1
64.	1
65.	1
66.	1
67.	1
68.	1
69.	1
70.	1
71.	1
72.	1
73.	1
74.	1
75.	1
76.	1
77.	1
78.	1
79.	1
80.	1
81.	1
82.	1
83.	1
84.	1
85.	1
86.	1
87.	1
88.	1
89.	1
90.	1
91.	1
92.	1
93.	1
94.	1
95.	1
96.	1
97.	1
98.	1
99.	1
100.	1

Użytkownicy wieczystości

Właściciele	
Lp. 1.	
1.	1
2.	1
3.	1
4.	1
5.	1
6.	1
7.	1
8.	1
9.	1
10.	1
11.	1
12.	1
13.	1
14.	1
15.	1
16.	1
17.	1
18.	1
19.	1
20.	1
21.	1
22.	1
23.	1
24.	1
25.	1
26.	1
27.	1
28.	1
29.	1
30.	1
31.	1
32.	1
33.	1
34.	1
35.	1
36.	1
37.	1
38.	1
39.	1
40.	1
41.	1
42.	1
43.	1
44.	1
45.	1
46.	1
47.	1
48.	1
49.	1
50.	1
51.	1
52.	1
53.	1
54.	1
55.	1
56.	1
57.	1
58.	1
59.	1
60.	1
61.	1
62.	1
63.	1
64.	1
65.	1
66.	1
67.	1
68.	1
69.	1
70.	1
71.	1
72.	1
73.	1
74.	1
75.	1
76.	1
77.	1
78.	1
79.	1
80.	1
81.	1
82.	1
83.	1
84.	1
85.	1
86.	1
87.	1
88.	1
89.	1
90.	1
91.	1
92.	1
93.	1
94.	1
95.	1
96.	1
97.	1
98.	1
99.	1
100.	1

Wpisy lub zapisy wpisów, obejmujące w całości nieruchomości w których jest wpisana nieruchomość, nie mogą być dokonywane w księgach wieczystych lub projektach wydawnictw przedmiotowych z dołączonymi kopiami wieczystości.

Właściciele	
Lp. 1.	
1.	1
2.	1
3.	1
4.	1
5.	1
6.	1
7.	1
8.	1
9.	1
10.	1
11.	1
12.	1
13.	1
14.	1
15.	1
16.	1
17.	1
18.	1
19.	1
20.	1
21.	1
22.	1
23.	1
24.	1
25.	1
26.	1
27.	1
28.	1
29.	1
30.	1
31.	1
32.	1
33.	1
34.	1
35.	1
36.	1
37.	1
38.	1
39.	1
40.	1
41.	1
42.	1
43.	1
44.	1
45.	1
46.	1
47.	1
48.	1
49.	1
50.	1
51.	1
52.	1
53.	1
54.	1
55.	1
56.	1
57.	1
58.	1
59.	1
60.	1
61.	1
62.	1
63.	1
64.	1
65.	1
66.	1
67.	1
68.	1
69.	1
70.	1
71.	1
72.	1
73.	1
74.	1
75.	1
76.	1
77.	1
78.	1
79.	1
80.	1
81.	1
82.	1
83.	1
84.	1
85.	1
86.	1
87.	1
88.	1
89.	1
90.	1
91.	1
92.	1
93.	1
94.	1
95.	1
96.	1
97.	1
98.	1
99.	1
100.	1

DOKUMENTY BĄDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOŚKU

1	DECYZJA, 1993-01-29, WOT/WODA/PIŁOŚĆKI DOK. NR 6, 09UD02329 (rodzaj: numer decyzji, data wydania, nazwa dokumentu, numer karty adz, publikacja- dokumentu, numer księgi wycieczki) DZ. KW./00020210/93/, 1993-08-15, 09 05:00, 1993-09-23 09:00:00, NIE Zgodność: numer decyzji, data wydania, nazwa dokumentu, numer karty adz, publikacja- dokumentu, numer księgi wycieczki
2	AKT PRZESZCZEPIONIA PRZEDSIĘBIORCÓW PANSTWONICH W SPOŁKĘ AKCYJNĄ, 1993-06-29, DOK. NR 6, 09UD01537 (rodzaj: postawa, data wydania, publikacja dokumentu, numer karty adz, publikacja- dokumentu, numer księgi wycieczki) DZ. KW./00020389/93/, 1995-11-17, 09 00:00, NIE (rodzaj: numer decyzji, data wydania, publikacja dokumentu, numer karty adz, publikacja- dokumentu, numer księgi wycieczki)
3	PANSTWONIE O WPISIE REZERWU HANDLOWEGO ORAZ O WYBRANIU Z REZERWU PRZEDSIĘBIORSTW AKCYJNYCH, 1995-09-17, 500 REZERW W WYPOSOBIENIU WYKŁAD. 00SP000137, DOK. NR 6, 09UD014193/ (rodzaj: przedmiot przesłania, data wydania przesłania, nazwa decyzji, publikacja dokumentu, numer karty adz, publikacja- dokumentu, numer księgi wycieczki) DZ. KW./00020391/95/, 1995-09-17, 09 00:00, NIE (rodzaj: numer decyzji, data wydania, publikacja dokumentu, numer karty adz, publikacja- dokumentu, numer księgi wycieczki)

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTOŚCI NR BY12/00014193/4, STAN Z DNIA 2019-09-04 16:11

zawieszonych przez Sąd Rejonowy w Żninie, IV Wydział Sądowy, w sprawie: - BY12

BRUNTO ODNOBY W USTANOWIENIE WIECZYSTOŚCI I BUDYNIEK STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Strona 1	Strona 2	Strona 3	Strona 4	Strona 5
DZIAŁ III - PRAWA, ROZSZCZEGIŁNIENIA I OGRANICZENIA				
Lp. 1.	Numer wpisu	6	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 2.	Numer wpisu	7	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 3.	Numer wpisu	8	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 4.	Numer wpisu	9	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 5.	Numer wpisu	10	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 6.	Numer wpisu	11	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 7.	Numer wpisu	12	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 8.	Numer wpisu	13	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 9.	Numer wpisu	14	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 10.	Numer wpisu	15	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 11.	Numer wpisu	16	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 12.	Numer wpisu	17	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 13.	Numer wpisu	18	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 14.	Numer wpisu	19	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość
Lp. 15.	Numer wpisu	20	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość	Wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość

[illegible]

TRZĘŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR BY1Z/00014191/4, STAN Z DNIA 2019-09-04 16:12

Wydawnictwo przez Sąd Rejonowy w Złoczynie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych - 512E

GRUNT ODDANY W UŻYTKOWANIE WIECZYSTO I BUDYNEK STANOWIACY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dzielnica I-G	Pojazdy T-56	Główny IT	Baza IT	Dział IV
DZIAŁ IV - HIPOTEKA				
Komentarz do migracji!				
Dział IV ma być przeniesiony z bazy wykresowego okresu w słupowy Zobacz: ZMIENIENIE WIDOKU WYKRESOWEGO OKRESU W SŁUPOWY				
19				
nr podstawowy wynik				

10.	Opisowi membr złącznego lub wykreślonego wpisu w dziale 10.
-----	---

Żnin, 06.04.2016 r.

IGPI.6727.56.2016

ZAŚWIADCZENIE

Na podstawie art.217 i 218 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2016r. poz. 23)

z a ś w i a d c z a m,

ze działki nr: 857/9, 857/10, 857/12, 857/14, 857/30, 857/32, 857/33, 857/34, 857/35, 857/36, 857/37, 857/38, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42, 857/43, 857/44, 857/45, 857/46, 857/15 położone w Żninie leżą na terenie, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Żup. PULAWSTRZA
Pawel M. Nowiak
Kierownik Wydziału Infrastruktury
Gospodarki Przemysłowej i Inwestycji

IGPI a/a

Zaświadczenie przygotował:

Sławomir Chrośniak – Inspektor

tel.: 52 303 13 01 wewn. 161

adres e-mail: s.chrośniak@um.znin.pl

Zaświadczenie zostało wydane na wniosek „ARCHE” Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŻNINIE

Znin, dnia 16 sierpnia 2019 r.

PINB.4321.34.2019.AG

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 w związku z art. 55 ust. 1, art. 59a i art. 81 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.), niniejszym

udzielam pozwolenia na użytkowanie

budynku trafostacji, usytuowanego na terenie działki nr 857/43 położonej w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5.08.2019 r. ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa reprezentowana przez pełnomocnika Pana Marcina Hofuba, zamieszkałego wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żninie o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku trafostacji A7 usytuowanego na terenie działki nr 857/43 położonej w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1.

Do wniosku dołączono wymagane prawem dokumenty.

Wniosek w sprawie wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej stosownie do art. 59a ustawy Prawo budowlane. Kontrolę przeprowadzono w dniach 11-14 sierpnia 2019 r., z której sporządzono stosowny protokół do akt sprawy.

W trakcie kontroli stwierdzono, że budowę budynku trafostacji wykonano zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę – decyzja nr 225 z dnia 20.05.2019 r. znak sprawy: UA.6740.1.155.2019 wydana przez Starostę Żnińskiego, której integralną część stanowi projekt budowlany.

Zrealizowana budowa budynku trafostacji na terenie działki nr 857/43 położonej w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1 nie zagraża bezpieczeństwu i może być uznany za zdatny do użytkowania.

Ponadto na podstawie art. 57 ust. 8 ustawy Prawo budowlane po zakończeniu postępowania organ nadzoru budowlanego zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5 tejże ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na decyzję tut. organu przysługuje stronie prawo złożenia odwołania do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
[Podpis]
Lukasz Jozwiński

Otrzymują:

1. ARCHE Sp. z o.o. – ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa,
Pełnomocnik Pan Marcin Hołub -
2. PINB Żnin – aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Żniński – ul. Potockiego 1, 88-400 Żnin;
2. Burmistrz Żnina – ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin.

Niniejsza decyzja
stała się ostateczna
dnia 16. 08. 2018
podpis
POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
Łukasz Jezierski

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŻNINIE

Żnin, dnia 16 sierpnia 2019 r.

PINB.4321.35.2019.AG

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 i 3 w związku z art. 55 ust. 1 pkt 3, art. 59a i art. 81 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2096), niniejszym

udzielam pozwolenia na użytkowanie

- budynku A1 – hotelowego z funkcją gastronomiczną z wyłączeniem pomieszczeń o numerach: 0.40, 0.41, 0.42, 0.43, 0.44, 0.45, 0.46, 0.47, 0.48, 0.49, 0.50, 0.51, 0.52, 0.53, 0.54, 0.55, 0.56, 0.57, 0.58, 0.59, 1.17, 1.18, 1.19, 1-P-101.1, 1-P-101.2, 1-P-101.3, 1-P-101.4, 1-P-101.5, 1-P-102.1, 1-P-102.2, 1-P-102.3, 1-P-102.4, 1-P-102.5, 1-P-103.1, 1-P-103.2, 1-P-103.3, 1-P-103.4, 1-P-103.5, 1-P-104.1, 1-P-104.2, 1-P-104.3, 1-P-104.4, 1-P-104.5, 2.10, 2.7, 2.8, 2.9, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3-P001.1, 3-P001.2, 3-P001.3, 3-P002.1, 3-P002.2, 3-P002.3, 3-P003.1, 3-P003.2, 3-P003.3, 3-P101.1, 3-P101.2, 3-P101.3, 3-P102.1, 3-P102.2, 3-P102.3, 3-P103.1, 3-P103.2, 3-P103.3, 3-P104.1, 3-P104.2, 3-P104.3, 3-P105.1, 3-P105.2, 3-P105.3, 3-P106.1, 3-P106.2, 3-P106.3, 3-P201.1, 3-P201.2, 3-P201.3, 3-P202.1, 3-P202.2, 3-P202.3, 3-P203.1, 3-P203.2, 3-P203.3, 3-P204.1, 3-P204.2, 3-P204.3, 3-P205.1, 3-P205.2, 3-P205.3, 3-P206.1, 3-P206.2, 3-P206.3, 3-P301.1, 3-P301.2, 3-P301.3, 3-P302.1, 3-P302.2, 3-P302.3, 3-P303.1, 3-P303.2, 3-P303.3, 3-P304.1, 3-P304.2, 3-P304.3, 3-P305.1, 3-P305.2, 3-P305.3, 3-P306.1, 3-P306.2, 3-P306.3, 3-P307.1, 3-P307.2, 3-P307.3, 3-P308.1, 3-P308.2, 3-P308.3, D1, D6, K01, K011, K012, K013, K014, K015, K016, K017, K018, K019, K02, K020, K021, K022, K023, K025, K026, K027, K027A, K028, K029, K03, K031, K032, K033, K-04, K05, K06, K07, K08, K09, KL4.0, KL4.1, KL4.2, KL4.3, P114.4, P115.4, P116.4, P117.4, P144.1, P144.2, P144.3, P145.1, P145.2, P145.3, P146.1, P146.2, P146.3, P147.1, P147.2, P147.3, P148.1, P148.2, P148.3, P149.1, P149.2, P149.3, P150.1, P150.2, P150.3, P151.1, P151.2, P151.3, P152.1, P152.2, P152.3, P153.1, P153.2, P153.3, P154.1, P154.2, P154.3, P155.1, P155.2, P155.3, P156.1, P156.2, P156.3, P157.1, P157.2, P157.3, P158.1, P158.2, P158.3, P237.1, P237.2, P237.3, P238.1, P238.2, P238.3, P239.1, P239.2, P239.3, P240.1, P240.2, P240.3, P241.1, P241.2, P241.3, P242.1, P242.2, P242.3, P243.1, P243.2, P243.3, P244.1, P244.2, P244.3, P245.1, P245.2, P245.3, P246.1, P246.2, P246.3, P247.1, P247.2, P247.3, P248.1, P248.2, P248.3, P249.1, P249.2, P249.3, P250.1, P250.2, P250.3, P251.1, P251.2, P251.3, P324.1, P324.2, P324.3, P325.1, P325.2, P325.3, P326.1, P326.2, P326.3, P327.1, P327.2, P327.3, P328.1, P328.2, P328.3, P329.1, P329.2, P329.3, P330.1, P330.2, P330.3, P331.1, P331.2, P331.3, P332.1, P332.2, P332.3, P333.1, P333.2, P333.3, P334.1, P334.2, P334.3, P335.1, P335.2, P335.3, P336.1, P336.2, P336.3, P337.1, P337.2, P337.3, P338.1, P338.2, P338.3, T0.7, T1.1.1, T1.2.1, T1.2.2 i T2.11.

- budynku A2 – szkoleniowo-targowo-konferencyjnego,
- etap I projektu zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z projektem dla obsługi budynku usługowo-targowo-szkoleniowo-konferencyjnego A2 oraz budynku A1 ośrodka hotelowo-wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi

na terenie działek nr 857/41, 857/42 i 857/43 położonych w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1,

pomimo niewykonania innych robót budowlanych:

- dokończenie robót budowlanych w budynku A1 – hotelowym z funkcją gastronomiczną w pomieszczeniach o numerach: 0.40, 0.41, 0.42, 0.43, 0.44, 0.45, 0.46, 0.47, 0.48, 0.49, 0.50, 0.51, 0.52, 0.53, 0.54, 0.55, 0.56, 0.57, 0.58, 0.59, 1.17, 1.18, 1.19, 1-P-101.1, 1-P-101.2, 1-P-101.3, 1-P-101.4, 1-P-101.5, 1-P-102.1, 1-P-102.2, 1-P-102.3, 1-P-102.4, 1-P-102.5, 1-P-103.1, 1-P-103.2, 1-P-103.3, 1-P-103.4, 1-P-103.5, 1-P-104.1, 1-P-104.2, 1-P-104.3, 1-P-104.4, 1-P-104.5, 2.10, 2.7, 2.8, 2.9, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3-P001.1, 3-P001.2, 3-P001.3, 3-P002.1, 3-P002.2, 3-P002.3, 3-P003.1, 3-P003.2, 3-P003.3, 3-P101.1, 3-P101.2, 3-P101.3, 3-P102.1, 3-P102.2, 3-P102.3, 3-P103.1, 3-P103.2, 3-P103.3, 3-P104.1, 3-P104.2, 3-P104.3, 3-P105.1, 3-P105.2, 3-P105.3, 3-P106.1, 3-P106.2, 3-P106.3, 3-P201.1, 3-P201.2,

3-P201.3, 3-P202.1, 3-P202.2, 3-P202.3, 3-P203.1, 3-P203.2, 3-P203.3, 3-P204.1, 3-P204.2, 3-P204.3, 3-P205.1, 3-P205.2, 3-P205.3, 3-P206.1, 3-P206.2, 3-P206.3, 3-P301.1, 3-P301.2, 3-P301.3, 3-P302.1, 3-P302.2, 3-P302.3, 3-P303.1, 3-P303.2, 3-P303.3, 3-P304.1, 3-P304.2, 3-P304.3, 3-P305.1, 3-P305.2, 3-P305.3, 3-P306.1, 3-P306.2, 3-P306.3, 3-P307.1, 3-P307.2, 3-P307.3, 3-P308.1, 3-P308.2, 3-P308.3, D1, D6, K01, K011, K012, K013, K014, K015, K016, K017, K018, K019, K02, K020, K021, K022, K023, K025, K026, K027, K027A, K028, K029, K03, K031, K032, K033, K-04, K05, K06, K07, K08, K09, KL4.0, KL4.1, KL4.2, KL4.3, P114.4, P115.4, P116.4, P117.4, P144.1, P144.2, P144.3, P145.1, P145.2, P145.3, P146.1, P146.2, P146.3, P147.1, P147.2, P147.3, P148.1, P148.2, P148.3, P149.1, P149.2, P149.3, P150.1, P150.2, P150.3, P151.1, P151.2, P151.3, P152.1, P152.2, P152.3, P153.1, P153.2, P153.3, P154.1, P154.2, P154.3, P155.1, P155.2, P155.3, P156.1, P156.2, P156.3, P157.1, P157.2, P157.3, P158.1, P158.2, P158.3, P237.1, P237.2, P237.3, P238.1, P238.2, P238.3, P239.1, P239.2, P239.3, P240.1, P240.2, P240.3, P241.1, P241.2, P241.3, P242.1, P242.2, P242.3, P243.1, P243.2, P243.3, P244.1, P244.2, P244.3, P245.1, P245.2, P245.3, P246.1, P246.2, P246.3, P247.1, P247.2, P247.3, P248.1, P248.2, P248.3, P249.1, P249.2, P249.3, P250.1, P250.2, P250.3, P251.1, P251.2, P251.3, P324.1, P324.2, P324.3, P325.1, P325.2, P325.3, P326.1, P326.2, P326.3, P327.1, P327.2, P327.3, P328.1, P328.2, P328.3, P329.1, P329.2, P329.3, P330.1, P330.2, P330.3, P331.1, P331.2, P331.3, P332.1, P332.2, P332.3, P333.1, P333.2, P333.3, P334.1, P334.2, P334.3, P335.1, P335.2, P335.3, P336.1, P336.2, P336.3, P337.1, P337.2, P337.3, P338.1, P338.2, P338.3, T0.7, T1.1.1, T1.2.1, T1.2.2 i T2.11,

- przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo-techniczny,
- dokończenie robót budowlanych w budynku A2.2 – szkoleniowo-targowo-konferencyjnego,
- budowa łącznika komunikacyjnego A2-3,
- przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadząca do budynku hotelowego A-3,
- przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przeniesienie silosu A3.1 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej,
- przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię,
- wykonanie etapu II projektu zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z projektem dla obsługi budynku targowo-szkoleniowego, konferencyjnego A2 oraz budynku A1 ośrodka hotelowo-wypoczynkowego wraz usługami towarzyszącymi.

Roboty budowlane należy wykonać w terminie do 31 grudnia 2021 r.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5 sierpnia 2019 r. ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa reprezentowana przez pełnomocnika Panią Ewę Pozaroszczuk,

wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żninie o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie części budynku usługowo-targowo-szkoleniowo-konferencyjnego A2 oraz części ośrodka hotelowo-wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi A1 usytuowanych na terenie działek nr 857/41, 857/42 i 857/43 położonych w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1.

Do wniosku dołączono wymagane prawem dokumenty.

Wniosek w sprawie wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej stosownie do art. 59a ustawy Prawo budowlane. Kontrolę przeprowadzono w dniach 11-14 sierpnia 2019 r., z której sporządzono stosowny protokół do akt sprawy.

W trakcie kontroli stwierdzono, że:

- budynek A1 – hotelowy z funkcją gastronomiczną z wyłączeniem pomieszczeń o numerach: 0.40, 0.41, 0.42, 0.43, 0.44, 0.45, 0.46, 0.47, 0.48, 0.49, 0.50, 0.51, 0.52, 0.53, 0.54, 0.55, 0.56, 0.57, 0.58, 0.59, 1.17, 1.18, 1.19, 1-P-101.1, 1-P-101.2, 1-P-101.3, 1-P-101.4, 1-P-101.5, 1-P-102.1, 1-P-102.2, 1-P-102.3, 1-P-102.4, 1-P-102.5, 1-P-103.1, 1-P-103.2, 1-P-103.3, 1-P-103.4, 1-P-103.5, 1-P-104.1, 1-P-104.2, 1-P-104.3, 1-P-104.4, 1-P-104.5, 2.10, 2.7, 2.8, 2.9, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3-P001.1, 3-P001.2, 3-P001.3, 3-P002.1, 3-P002.2, 3-P002.3, 3-P003.1, 3-P003.2, 3-P003.3, 3-P101.1, 3-P101.2, 3-P101.3, 3-P102.1, 3-P102.2, 3-P102.3, 3-P103.1, 3-P103.2, 3-P103.3, 3-P104.1, 3-P104.2, 3-P104.3, 3-P105.1, 3-P105.2, 3-P105.3, 3-P106.1, 3-P106.2, 3-P106.3, 3-P201.1, 3-P201.2, 3-P201.3, 3-P202.1, 3-P202.2, 3-P202.3, 3-P203.1, 3-P203.2, 3-P203.3, 3-P204.1, 3-P204.2, 3-P204.3, 3-P205.1, 3-P205.2, 3-P205.3, 3-P206.1, 3-P206.2, 3-P206.3, 3-P301.1, 3-P301.2,

3-P301.3, 3-P302.1, 3-P302.2, 3-P302.3, 3-P303.1, 3-P303.2, 3-P303.3, 3-P304.1, 3-P304.2, 3-P304.3, 3-P305.1, 3-P305.2, 3-P305.3, 3-P306.1, 3-P306.2, 3-P306.3, 3-P307.1, 3-P307.2, 3-P307.3, 3-P308.1, 3-P308.2, 3-P308.3, D1, D6, K01, K011, K012, K013, K014, K015, K016, K017, K018, K019, K02, K020, K021, K022, K023, K025, K026, K027, K0274, K028, K029, K03, K031, K032, K033, K-04, K05, K06, K07, K08, K09, KL4.0, KL4.1, KL4.2, KL4.3, P114.4, P115.4, P116.4, P117.4, P144.1, P144.2, P144.3, P145.1, P145.2, P145.3, P146.1, P146.2, P146.3, P147.1, P147.2, P147.3, P148.1, P148.2, P148.3, P149.1, P149.2, P149.3, P150.1, P150.2, P150.3, P151.1, P151.2, P151.3, P152.1, P152.2, P152.3, P153.1, P153.2, P153.3, P154.1, P154.2, P154.3, P155.1, P155.2, P155.3, P156.1, P156.2, P156.3, P157.1, P157.2, P157.3, P158.1, P158.2, P158.3, P237.1, P237.2, P237.3, P238.1, P238.2, P238.3, P239.1, P239.2, P239.3, P240.1, P240.2, P240.3, P241.1, P241.2, P241.3, P242.1, P242.2, P242.3, P243.1, P243.2, P243.3, P244.1, P244.2, P244.3, P245.1, P245.2, P245.3, P246.1, P246.2, P246.3, P247.1, P247.2, P247.3, P248.1, P248.2, P248.3, P249.1, P249.2, P249.3, P250.1, P250.2, P250.3, P251.1, P251.2, P251.3, P324.1, P324.2, P324.3, P325.1, P325.2, P325.3, P326.1, P326.2, P326.3, P327.1, P327.2, P327.3, P328.1, P328.2, P328.3, P329.1, P329.2, P329.3, P330.1, P330.2, P330.3, P331.1, P331.2, P331.3, P332.1, P332.2, P332.3, P333.1, P333.2, P333.3, P334.1, P334.2, P334.3, P335.1, P335.2, P335.3, P336.1, P336.2, P336.3, P337.1, P337.2, P337.3, P338.1, P338.2, P338.3, T0.7, T1.1.1, T1.2.1, T1.2.2 i T2.11,

- budynek A2 – szkoleniowo-targowo-konferencyjny,
 - etap I projektu zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z projektem dla obsługi budynku usługowo-targowo-szkoleniowo-konferencyjnego A2 oraz budynku A1 ośrodka hotelowo-wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi,
- wykonano zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym integralną część decyzji nr 70 z dnia 27.02.2017 r. znak sprawy: UA.6740.1.8.2017 wydanej przez Starostę Żnińskiego, decyzją nr 347 Starosty Żnińskiego z dnia 16.07.2019 r., znak sprawy: UA.6740.2.18.2019 orzekającą zmienić decyzję nr 70 z dnia 27.02.2017 r. znak sprawy: UA.6740.1.8.2017 w zakresie wnioskowanej zmiany oraz decyzją nr 356 Starosty Żnińskiego z dnia 25.07.2019 r., znak sprawy: UA.6740.2.19.2019 orzekającą zmienić decyzję nr 70 z dnia 27.02.2017 r. znak sprawy: UA.6740.1.8.2017 w zakresie wnioskowanej zmiany, pomimo niewykonania innych robót budowlanych tj.:

- dokończenie robót budowlanych w budynku A1 – hotelowym z funkcją gastronomiczną w pomieszczeniach o numerach: 0.40, 0.41, 0.42, 0.43, 0.44, 0.45, 0.46, 0.47, 0.48, 0.49, 0.50, 0.51, 0.52, 0.53, 0.54, 0.55, 0.56, 0.57, 0.58, 0.59, 1.17, 1.18, 1.19, 1-P-101.1, 1-P-101.2, 1-P-101.3, 1-P101.4, 1-P101.5, 1-P-102.1, 1-P-102.2, 1-P-102.3, 1-P102.4, 1-P102.5, 1-P-103.1, 1-P-103.2, 1-P-103.3, 1-P103.4, 1-P103.5, 1-P-104.1, 1-P-104.2, 1-P-104.3, 1-P104.4, 1-P104.5, 2.10, 2.7, 2.8, 2.9, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3-P001.1, 3-P001.2, 3-P001.3, 3-P002.1, 3-P002.2, 3-P002.3, 3-P003.1, 3-P003.2, 3-P003.3, 3-P101.1, 3-P101.2, 3-P101.3, 3-P102.1, 3-P102.2, 3-P102.3, 3-P103.1, 3-P103.2, 3-P103.3, 3-P104.1, 3-P104.2, 3-P104.3, 3-P105.1, 3-P105.2, 3-P105.3, 3-P106.1, 3-P106.2, 3-P106.3, 3-P201.1, 3-P201.2, 3-P201.3, 3-P202.1, 3-P202.2, 3-P202.3, 3-P203.1, 3-P203.2, 3-P203.3, 3-P204.1, 3-P204.2, 3-P204.3, 3-P205.1, 3-P205.2, 3-P205.3, 3-P206.1, 3-P206.2, 3-P206.3, 3-P301.1, 3-P301.2, 3-P301.3, 3-P302.1, 3-P302.2, 3-P302.3, 3-P303.1, 3-P303.2, 3-P303.3, 3-P304.1, 3-P304.2, 3-P304.3, 3-P305.1, 3-P305.2, 3-P305.3, 3-P306.1, 3-P306.2, 3-P306.3, 3-P307.1, 3-P307.2, 3-P307.3, 3-P308.1, 3-P308.2, 3-P308.3, D1, D6, K01, K011, K012, K013, K014, K015, K016, K017, K018, K019, K02, K020, K021, K022, K023, K025, K026, K027, K0274, K028, K029, K03, K031, K032, K033, K-04, K05, K06, K07, K08, K09, KL4.0, KL4.1, KL4.2, KL4.3, P114.4, P115.4, P116.4, P117.4, P144.1, P144.2, P144.3, P145.1, P145.2, P145.3, P146.1, P146.2, P146.3, P147.1, P147.2, P147.3, P148.1, P148.2, P148.3, P149.1, P149.2, P149.3, P150.1, P150.2, P150.3, P151.1, P151.2, P151.3, P152.1, P152.2, P152.3, P153.1, P153.2, P153.3, P154.1, P154.2, P154.3, P155.1, P155.2, P155.3, P156.1, P156.2, P156.3, P157.1, P157.2, P157.3, P158.1, P158.2, P158.3, P237.1, P237.2, P237.3, P238.1, P238.2, P238.3, P239.1, P239.2, P239.3, P240.1, P240.2, P240.3, P241.1, P241.2, P241.3, P242.1, P242.2, P242.3, P243.1, P243.2, P243.3, P244.1, P244.2, P244.3, P245.1, P245.2, P245.3, P246.1, P246.2, P246.3, P247.1, P247.2, P247.3, P248.1, P248.2, P248.3, P249.1, P249.2, P249.3, P250.1, P250.2, P250.3, P251.1, P251.2, P251.3, P324.1, P324.2, P324.3, P325.1, P325.2, P325.3, P326.1, P326.2, P326.3, P327.1, P327.2, P327.3, P328.1, P328.2, P328.3, P329.1, P329.2, P329.3, P330.1, P330.2, P330.3, P331.1, P331.2, P331.3, P332.1, P332.2, P332.3, P333.1, P333.2, P333.3, P334.1, P334.2, P334.3, P335.1, P335.2, P335.3, P336.1, P336.2, P336.3, P337.1, P337.2, P337.3, P338.1, P338.2, P338.3, T0.7, T1.1.1, T1.2.1, T1.2.2 i T2.11,
- przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo-techniczny,
- dokończenie robót budowlanych w budynku A2.2 – szkoleniowo-targowo-konferencyjnego,
- budowa łącznika komunikacyjnego A2-3,
- przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadząca do budynku hotelowego A-3,
- przebudowa rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przenoszonego silosu A3.1

- wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej,
- przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kregielnię,
- wykonanie etapu II projektu zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zgodnie z projektem dla obsługi budynku targowo-szkoleniowego, konferencyjnego A2 oraz budynku A1 ośrodka hotelowo-wypoczynkowego wraz usługami towarzyszącymi, które należy wykonać w terminie do 31 grudnia 2021 r.

Zrealizowane budynki tj.: budynek A1 – hotelowy z funkcją gastronomiczną z wyłączeniem pomieszczeń o nr: 0.40, 0.41, 0.42, 0.43, 0.44, 0.45, 0.46, 0.47, 0.48, 0.49, 0.50, 0.51, 0.52, 0.53, 0.54, 0.55, 0.56, 0.57, 0.58, 0.59, 1.17, 1.18, 1.19, 1-P-101.1, 1-P-101.2, 1-P-101.3, 1-P-101.4, 1-P-101.5, 1-P-102.1, 1-P-102.2, 1-P-102.3, 1-P-102.4, 1-P-102.5, 1-P-103.1, 1-P-103.2, 1-P-103.3, 1-P-103.4, 1-P-103.5, 1-P-104.1, 1-P-104.2, 1-P-104.3, 1-P-104.4, 1-P-104.5, 2.10, 2.7, 2.8, 2.9, 3.13, 3.14, 3.15, 3.16, 3-P001.1, 3-P001.2, 3-P001.3, 3-P002.1, 3-P002.2, 3-P002.3, 3-P003.1, 3-P003.2, 3-P003.3, 3-P101.1, 3-P101.2, 3-P101.3, 3-P102.1, 3-P102.2, 3-P102.3, 3-P103.1, 3-P103.2, 3-P103.3, 3-P104.1, 3-P104.2, 3-P104.3, 3-P105.1, 3-P105.2, 3-P105.3, 3-P106.1, 3-P106.2, 3-P106.3, 3-P201.1, 3-P201.2, 3-P201.3, 3-P202.1, 3-P202.2, 3-P202.3, 3-P203.1, 3-P203.2, 3-P203.3, 3-P204.1, 3-P204.2, 3-P204.3, 3-P205.1, 3-P205.2, 3-P205.3, 3-P206.1, 3-P206.2, 3-P206.3, 3-P301.1, 3-P301.2, 3-P301.3, 3-P302.1, 3-P302.2, 3-P302.3, 3-P303.1, 3-P303.2, 3-P303.3, 3-P304.1, 3-P304.2, 3-P304.3, 3-P305.1, 3-P305.2, 3-P305.3, 3-P306.1, 3-P306.2, 3-P306.3, 3-P307.1, 3-P307.2, 3-P307.3, 3-P308.1, 3-P308.2, 3-P308.3, D1, D6, K01, K011, K012, K013, K014, K015, K016, K017, K018, K019, K02, K020, K021, K022, K023, K025, K026, K027, K027A, K028, K029, K03, K031, K032, K033, K-04, K05, K06, K07, K08, K09, KL4.0, KL4.1, KL4.2, KL4.3, P114.4, P115.4, P116.4, P117.4, P144.1, P144.2, P144.3, P145.1, P145.2, P145.3, P146.1, P146.2, P146.3, P147.1, P147.2, P147.3, P148.1, P148.2, P148.3, P149.1, P149.2, P149.3, P150.1, P150.2, P150.3, P151.1, P151.2, P151.3, P152.1, P152.2, P152.3, P153.1, P153.2, P153.3, P154.1, P154.2, P154.3, P155.1, P155.2, P155.3, P156.1, P156.2, P156.3, P157.1, P157.2, P157.3, P158.1, P158.2, P158.3, P237.1, P237.2, P237.3, P238.1, P238.2, P238.3, P239.1, P239.2, P239.3, P240.1, P240.2, P240.3, P241.1, P241.2, P241.3, P242.1, P242.2, P242.3, P243.1, P243.2, P243.3, P244.1, P244.2, P244.3, P245.1, P245.2, P245.3, P246.1, P246.2, P246.3, P247.1, P247.2, P247.3, P248.1, P248.2, P248.3, P249.1, P249.2, P249.3, P250.1, P250.2, P250.3, P251.1, P251.2, P251.3, P324.1, P324.2, P324.3, P325.1, P325.2, P325.3, P326.1, P326.2, P326.3, P327.1, P327.2, P327.3, P328.1, P328.2, P328.3, P329.1, P329.2, P329.3, P330.1, P330.2, P330.3, P331.1, P331.2, P331.3, P332.1, P332.2, P332.3, P333.1, P333.2, P333.3, P334.1, P334.2, P334.3, P335.1, P335.2, P335.3, P336.1, P336.2, P336.3, P337.1, P337.2, P337.3, P338.1, P338.2, P338.3, T0.7, T1.1.1, T1.2.1, T1.2.2, T2.11. oraz budynek A2 – szkoleniowo-targowo-konferencyjny na terenie działek nr 857/41, 857/42 i 857/43 położonych w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1, nie zagrażają bezpieczeństwu i mogą być uznane za zadane do użytkowania.

Ponadto na podstawie art. 57 ust. 8 ustawy Prawo budowlane po zakończeniu postępowania organ nadzoru budowlanego zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5 tejże ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na decyzję tut. organu przysługuje stronie prawo złożenia odwołania do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

WOJEWÓDZKI INSPEKTOR
NAZORU BUDOWLANEGO
[Podpis]
Łukasz Jeszke

Otrzymała:

1. ARCHE Sp. z o.o. – ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa.
Pełnomocnik Pani Ewa Rozsrostczyk
2. PINB – aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Żniński – ul. Potockiego 1, 88-400 Żnin.
2. Burmistrz Żnina – ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin.

Atestacja i certyfikacja

Wzrost i cięciwa ciała

data: 16-08-2019

podp.

PÓWIAATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

Lukasz Jędrski

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
W ŻNINIE

Żnin, dnia 16 sierpnia 2019 r.

PINB.4321.34.2019.AG

DECYZJA

Na podstawie art. 59 ust. 1 w związku z art. 55 ust. 1, art. 59a i art. 81 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 2095 z późn. zm.), niniejszym

udzielam pozwolenia na użytkowanie

budynku trafostacji, usytuowanego na terenie działki nr 857/43 położonej w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 5.08.2019 r. ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-401 Warszawa reprezentowana przez pełnomocnika Pana Marcina Hołuba, zamieszkałego wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Żninie o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku trafostacji A7 usytuowanego na terenie działki nr 857/43 położonej w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1.

Do wniosku dołączono wymagane prawem dokumenty.

Wniosek w sprawie wydania decyzji pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie do przeprowadzenia kontroli obowiązkowej stosownie do art. 59a ustawy Prawo budowlane. Kontrolę przeprowadzono w dniach 11-14 sierpnia 2019 r., z której sporządzono stosowny protokół do akt sprawy.

W trakcie kontroli stwierdzono, że budowę budynku trafostacji wykonano zgodnie z ustaleniami i warunkami określonymi w pozwoleniu na budowę – decyzja nr 225 z dnia 20.05.2019 r. znak sprawy: UA.6740.1.155.2019 wydana przez Starostę Żnińskiego, której integralną część stanowi projekt budowlany.

Zrealizowana budowa budynku trafostacji na terenie działki nr 857/43 położonej w Żninie przy ul. Kl. Janickiego 1 nie zagraża bezpieczeństwu i może być uznany za gotowy do użytkowania.

Ponadto na podstawie art. 57 ust. 8 ustawy Prawo budowlane po zakończeniu postępowania organ nadzoru budowlanego zwraca bezzwłocznie inwestorowi dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 5 tejże ustawy.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Na decyzję tut. organu przysługuje stronie prawo złożenia odwołania do Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Bydgoszczy za pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia tut. organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania (przez ostatnią ze stron postępowania) decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO
[Podpis]
Lukasz Jędrzejak

Otrzymują:

1. ARCHE Sp. z o.o. – ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa.
Pełnomocnik Pan Marcin Holub –
2. PINB Żnin – aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Żniński – ul. Potockiego 1, 88-400 Żnin;
2. Burmistrz Żnina – ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin.

Niniejszą decyzją
stała się ostateczna
dnia 16.08.2018
podpis

POWIATOWY INSPEKTOR
NADZORU BUDOWLANEGO

[Podpis]
Łukasz Jezierski

Żnin, dnia 16.07.2019 r.

UA.6740.2.18.2019

DECYZJA NR 347

Na podstawie art. 36a ust. 1, art. 82 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 t. j.) i w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.05.2019 r.

orzekam

na wniosek strony zmienić decyzję własną nr 70 znak: UA.6740.1.8.2017 z dnia 27.02.2017 r. o pozwoleniu na budowę inwestycji pn. „Budowa ośrodka hotelowo- wypoczynkowego z usługami towarzyszącymi”- Etap I:

- Projekt zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku A – 1 na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną,
 - Przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadząca do budynku hotelowego A – 3,
 - Przebudowa z rozbudową budynku magazynowego A2 i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny,
 - Budowa łącznika komunikacyjnego A2.3,
 - Przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny,
 - Przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przenoszonego silosu A3.1 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej,
 - Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię,
- na terenie działek nr 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym Żnin,

w zakresie dotyczącym zmiany projektu budowlanego w części dotyczącej:

- Projektu zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- Przebudowy z rozbudową budynku magazynowego A2 i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny,
- Budowy łącznika komunikacyjnego A2.3 – *wyłączony z opracowania Etapu I (realizacja w kolejnym etapie inwestycji)*,
- Przebudowy silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny,
- Przebudowy, nadbudowy, rozbudowy budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię.

Uzasadnienie

Wnioskiem z dnia 17.05.2019 r. Pani Ewa Pozaroszczuk, zamieszkała w
działająca z pełnomocnictwem Arche Sp. z o. o., ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa,
wystąpiła o zmianę decyzji Starosty Żnińskiego nr 70 znak: UA.6740.1.8.2017 z dnia 27.02.2017 r. o pozwoleniu na budowę inwestycji pn. "Budowa ośrodka hotelowo-wypoczynkowego z usługami towarzyszącymi" – Etap I:

- Projekt zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku A – 1 na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną,
 - Przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadząca do budynku hotelowego A – 3,
 - Przebudowa z rozbudową budynku magazynowego A2 i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny,
 - Budowa łącznika komunikacyjnego A2.3,
 - Przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny,
 - Przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przenoszonego silosu A3.1 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej,
 - Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię,
- na terenie działek nr 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym Żnin,

w zakresie dotyczącym zmiany projektu budowlanego w części dotyczącej:

- Projektu zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- Przebudowy z rozbudową budynku magazynowego A2 i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny,
- Budowy łącznika komunikacyjnego A2.3 – *wyłączony z opracowania Etapu I (realizacja w kolejnym etapie inwestycji)*,
- Przebudowy silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny,
- Przebudowy, nadbudowy, rozbudowy budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię.

- Do wniosku załączono zamienny projekt budowlany sporządzony przez:
- Projekt zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:
branża architektoniczna
 mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP.7342/171/158/91,
 zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP,
 sprawdzający
 mgr inż. arch. Przemysław Kolasinski, upr. bud. nr 35/07/DOIA,
 zaświadczenie nr DS-1186 Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP,
branża sanitarna – sieci
 mgr inż. Sławomir Matuszak, upr. bud. nr KUP/0139/PWOS/05,
 zaświadczenie nr KUP/IS/0087/06 Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
 sprawdzający
 mgr inż. Piotr Banach, upr. bud. nr KUP/0149/PWOS/10,
 zaświadczenie nr KUP/IS/0007/11 Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
branża elektryczna – sieci elektroenergetyczne
 mgr inż. Adam Zdziarski, upr. bud. nr MAZ/0334/POOE/13,
 zaświadczenie nr MAZ/IE/0466/13 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
 sprawdzający
 mgr inż. Mariusz Kryśkiewicz, upr. bud. MAZ/0149/PWOE/08,
 zaświadczenie nr MAZ/IE/0692/08 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.
 - Przebudowa z rozbudową budynku magazynowego i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo-targowo-konferencyjny oraz przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny:
branża architektoniczna
 mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP.7342/171/158/91,
 zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP,
 sprawdzający
 mgr inż. arch. Przemysław Kolasinski, upr. bud. nr 35/07/DOIA,
 zaświadczenie nr DS-1186 Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP,
branża konstrukcyjna
 mgr inż. Radosław Lorens, upr. bud. MAZ/0081/POOK/10,
 zaświadczenie nr MAZ/BO/0441/10 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
 sprawdzający
 mgr inż. Paweł Gólnik, upr. bud. MAZ/0374/POOK/09,
 zaświadczenie nr MAZ/BO/0201/07 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.
 - Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię:
branża architektoniczna
 mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP. 7342/171/158/91,
 zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów RP,
 sprawdzający
 mgr inż. arch. Przemysław Kolasinski, upr. bud. nr 35/07/DOIA,
 zaświadczenie nr DS-1186 Dolnośląskiej Okręgowej Izby Architektów RP,
branża konstrukcyjna
 mgr inż. Radosław Lorens, upr. bud. MAZ/0081/POOK/10,
 zaświadczenie nr MAZ/BO/0441/10 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
 sprawdzający
 mgr inż. Paweł Gólnik, upr. bud. MAZ/0374/POOK/09,
 zaświadczenie nr MAZ/BO/0201/07 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.
- Po stwierdzeniu kompletności wniosku, zgodnie z art. 35 Prawa budowlanego dokonano sprawdzenia:
- 1) zgodności zamiennego projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy nr 97/16, znak: IGPI.6730.112.2016 z dnia 03.11.2016 r. wydaną przez Burmistrza Żnina,
 - 2) zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.
- Dołączony do wniosku zamienny projekt budowlany jest kompletny i zawiera wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b) oraz zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.
- Nowe rozwiązania projektowe stanowią istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego decyzją nr 70 znak: UA.6740.1.8.2017 z dnia 27.02.2017 r. wydaną przez Starostę Żnińskiego.
- Pozostałe warunki pozwolenia na budowę nr 70 znak: UA.6740.1.8.2017 z dnia 27.02.2017 r. zostają niezmiennione.
- Wobec powyższego należało orzec jak w sentencji.
- Integralną częścią niniejszej decyzji jest opieczetowany pieczęcią Starosty Żnińskiego projekt budowlany zamienny.
- Zgodnie z art. 34 ust. 4a Prawa budowlanego, zatwierdzeniu podlegają 4 egzemplarze projektu budowlanego zamiennego, z których 2 egzemplarze przeznaczone są dla inwestora, 1 egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz 1 egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Decyzje ostateczne, których nie można zaskarżyć do sądu, są prawomocne.

Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 t. j.) określającym wykaz opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, wniesiono opłatę skarbową od zatwierdzenia projektu budowlanego w wysokości 47,00 zł.

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1000 t. j.) określającym wykaz opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, wniesiono opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.



Starosta
KIEROWNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Otrzymują:

1. Arche Sp z o. o.
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
Pełnomocnik:
Pani Ewa Pozaroszczuk,

2. Adres do korespondencji:
a/a

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Potockiego 1a, 88-400 Żnin
2. Burmistrz Żnina
ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin
3. Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości
w miejscu

Żnin, dnia 12.01.2018 r.

UA.6740.4.1.2017

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zmianami) oraz upoważnienia Ministra Infrastruktury i Budownictwa znak: DAB.4.613.1983.2017.JDO.2, Nr 185479/z, Nk 790/18 z dnia 29.12.2017 r. (data wpływu 09.01.2018 r.) i art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa z dnia 07.07.2017 r. (data wpływu – 11.07.2017 r.) w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami), w związku z planowaną realizacją przedsięwzięcia polegającego na: przebudowie z rozbudową budynków pofabrycznych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na ośrodek wypoczynkowo – rehabilitacyjny z usługami towarzyszącymi i budowie nowych budynków o gabarytach nawiązujących do istniejących zabudowań, na terenie działek nr: 857/10, 857/35, 857/36, 857/37, 857/38 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina oraz budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek nr 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina, w zakresie § 328 ust 1a,

postanawiam

wyrazić zgodę na odstąpienie od przepisów § 328 ust 1a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami) polegające na braku spełnienia wymagań dotyczących współczynnika przenikania ciepła przegród zewnętrznych dla projektowanej przebudowy budynku hotelowego z funkcją gastronomiczną – A1 i budynku usługowego, targowo – szkoleniowo – konferencyjnego – A2 + A2.2. na terenie działek nr: 857/10, 857/35, 857/36, 857/37, 857/38, 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina.

Uzasadnienie

Wniskiem z dnia 07.07.2017 r. (data wpływu – 11.07.2017 r.) ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa wystąpiła do Starosty Żnińskiego o wyrażenie zgody na odstąpienie od przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 ze zmianami), w związku z planowaną realizacją przedsięwzięcia polegającego na: przebudowie z rozbudową budynków pofabrycznych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na ośrodek wypoczynkowo – rehabilitacyjny z usługami towarzyszącymi i budowie nowych budynków o gabarytach nawiązujących do istniejących zabudowań, na terenie działek nr: 857/10, 857/35, 857/36, 857/37, 857/38 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina oraz budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek nr: 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina, w zakresie § 328 ust 1a.

- verte -

- 2 -

Wnioskiem z dnia 08.08.2017 r. uzupełnionym w dniu 08.09.2016 r. Starosta Żniński wystąpił do Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422), w związku z planowaną realizacją przedsięwzięcia polegającego na: przebudowie z rozbudową budynków pofabrycznych wraz ze zmianą sposobu użytkowania na ośrodek wypoczynkowo – rehabilitacyjny z usługami towarzyszącymi i budowie nowych budynków o gabarytach nawiązujących do istniejących zabudowań, na terenie działek nr: 857/10, 857/35, 857/36, 857/37, 857/38 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina oraz budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek nr 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym miasta Żnina, w zakresie § 328 ust 1a - brak spełnienia wymagań dotyczących współczynnika przenikania ciepła przegród zewnętrznych określonych w pkt 1 tabeli w pkt 1.1 załącznika nr 2 do rozporządzenia.

Niniejszy wniosek dotyczył budynku hotelowego z funkcją gastronomiczną – A1 oraz budynku usługowego, targowo – szkoleniowo – konferencyjnego – A2 + A2.2.

W dniu 09.01.2018 r. do Starosty Żnińskiego wpłynęło pismo Ministra Infrastruktury i Budownictwa znak: DAB.4.613.1983.2017.JDO.2, Nr 185479/z, Nk 790/18 z dnia 29.12.2017 r. upoważniające Starostę Żnińskiego do udzielenia zgody na przedmiotowe odstępstwo.

Wobec powyższego postanowiłem orzec jak w sentencji
Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie.



Otrzymują:

1. ARCHE Sp. z o.o.
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
2. aa

STAROSTA ŻNINSKI
ul. Polockiego 1
25-400 Żnin

Żnin, dnia 27.02.2017 r.

UA.6740.1.8.2017

DECYZJA nr 70

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290 ze zmianami) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zmianami), po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 29.12.2016 r. (data wpływu – 30.12.2016 r.) uzupełnionego w dniu 23.02.2017 r. i 27.02.2017 r.

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

ARCHE Sp. z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa.

obejmujące:

budowę inwestycji pn. „Budowa ośrodka hotelowo – wypoczynkowego z usługami towarzyszącymi” – Etap I

- Projekt zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku A – 1 na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną,
 - Przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadząca do budynku hotelowego A – 3,
 - Przebudowa z rozbudową budynku magazynowego A2 i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny,
 - Budowa łącznika komunikacyjnego A2.3,
 - Przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny,
 - Przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przeniesienie silosu A3.1 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej,
 - Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kregielnię,
- na terenie działek nr 857/41, 857/42, 857/43 położonych w obrębie ewidencyjnym Żnin

projekt budowlany sporządzony przez:

Projekt zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną:

branża architektoniczna

mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP.7342/171/158/91,

zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,

sprawdzający

mgr inż. arch. Zbigniew Majrowski, upr. bud. nr GT.III-8386/27/77,

zaświadczenie nr MA-0496 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,

branża sanitarna – sieci

mgr inż. Sławomir Matuszak, upr. bud. nr KUP/0139/PWOS/05,

zaświadczenie nr KUP/IS/0087/06 Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

sprawdzający

mgr inż. Piotr Banach, upr. bud. nr KUP/0149/PWOS/10,

zaświadczenie nr KUP/IS/0007/11 Kujawsko – Pomorskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

branża elektryczna – sieci elektroenergetyczne

mgr inż. Wojciech Grudziński, upr. bud. nr BI/138/92,

zaświadczenie nr PDL/IE/0416/01 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

sprawdzający

mgr inż. Marek Jodkowski, upr. bud. BI/53/02,

zaświadczenie nr PDL/IE/0017/06 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa

Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku A-1 na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną

Przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadzący

do budynku hotelowego A-3

branża architektoniczna

mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP.7342/171/158/91,

zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,

sprawdzający

mgr inż. arch. Zbigniew Majrowski, upr. bud. nr GT.III-8386/27/77,

zaświadczenie nr MA-0496 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,

branża konstrukcyjna

mgr inż. Radosław Lorens, upr. bud. MAZ/0081/POOK/10,

zaświadczenie nr MAZ/BO/0441/10 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

sprawdzający

mgr inż. Paweł Golinik, upr. bud. MAZ/0374/POOK/09,

zaświadczenie nr MAZ/BO/0201/07 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

branża sanitarna – instalacje

mgr inż. Bartłomiej Mokrosiński, upr. bud. LOD/1169/PWOS/13,

zaświadczenie nr MAZ/IS/0558/13 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

- 2 -

sprawdzający
mgr inż. Jakub Piotr Fertala, upr. bud. MAP/0278/PWBS/16,
zaświadczenie nr LOD/IS/0195/16 Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
branża elektryczna – instalacje
mgr inż. Wojciech Grudziński, upr. bud. nr BI/138/92,
zaświadczenie nr PDL/IE/0416/01 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Marek Jodkowski, upr. bud. BI/63/02,
zaświadczenie nr PDL/IE/0017/06 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
Przebudowa z rozbudową budynku magazynowego i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek
szkoleniowo-targowo-konferencyjny. Budowa łącznika komunikacyjnego A2.3. Przebudowa silosu A2.1 na budynek
magazynowo – techniczny. Przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przeniesionego
silosu A3.1 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej.
branża architektoniczna
mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP.7342/171/156/91,
zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,
sprawdzający
mgr inż. arch. Zbigniew Majrowski, upr. bud. nr GT.III-8386/27/77,
zaświadczenie nr MA-0496 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,
branża konstrukcyjna
mgr inż. Waldemar Mojsa, upr. bud. nr St-503/90,
zaświadczenie nr MAZ/BO/7006/01 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Andrzej Supera, upr. bud. nr St-69/86,
zaświadczenie nr MAZ/BO/7005/01 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
branża sanitarna – instalacje
mgr inż. Piotr Ściegienka, upr. bud. LOD/0479/POOS/06,
zaświadczenie nr ŁOD/IS/7495/06 Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Mariusz Słowiński, upr. bud. LOD/2686/PWOS/15,
zaświadczenie nr ŁOD/IS/0186/15 Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
branża elektryczna – instalacje
mgr inż. Wojciech Grudziński, upr. bud. nr BI/138/92,
zaświadczenie nr PDL/IE/0416/01 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Marek Jodkowski, upr. bud. BI/63/02,
zaświadczenie nr PDL/IE/0017/06 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
technologia basenu
mgr inż. Tadeusz Kościak, upr. bud. St-150/83,
zaświadczenie nr MAP/IS/0535/03 Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa
Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek
usługowy – kąpielnię.
branża architektoniczna
mgr inż. arch. Marek Bulak, upr. bud. nr GP. 7342/171/158/91,
zaświadczenie nr MA-0119 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,
sprawdzający
mgr inż. arch. Zbigniew Majrowski, upr. bud. nr GT.III-8386/27/77,
zaświadczenie nr MA-0496 Mazowieckiej Okręgowej Rady Izby Architektów RP,
branża konstrukcyjna
mgr inż. Radosław Lorens, upr. bud. MAZ/0081/POOK/10,
zaświadczenie nr MAZ/BO/0441/10 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Paweł Golinik, upr. bud. MAZ/0374/POOK/09,
zaświadczenie nr MAZ/BO/0201/07 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
branża sanitarna – instalacje
mgr inż. Bartłomiej Mokrosiński, upr. bud. LOD/1169/PWOS/13,
zaświadczenie nr MAZ/IS/0558/13 Mazowieckiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Marcell Seheń, upr. bud. ZO/5/05,
zaświadczenie nr PDL/IS/0248/05 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
branża elektryczna – instalacje
mgr inż. Rafał Kakareko, upr. bud. nr PDL/0076/POOE/09,
zaświadczenie nr PDL/IE/0121/09 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,
sprawdzający
mgr inż. Tomasz Płazak, upr. bud. nr PDL/0078/POOE/09,
zaświadczenie nr PDL/IE/0112/09 Podlaskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa,

- 3 -

z zachowaniem następujących warunków:

1. szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - a) w przypadku natrafienia w trakcie prac budowlanych na obiekt zabytkowy należy przerwać prace, zabezpieczyć odkryty obiekt i miejsce jego odkrycia i powiadomić Kujawsko – Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu, Delegaturę w Bydgoszczy lub Burmistrza Żnina w celu sporządzenia prawidłowej dokumentacji naukowej odkrytego materiału historycznego i nawarstwień kulturowych,
 - b) realizacja robót budowlanych powinna przebiegać z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm.), a w szczególności art. 52 ustawy. W przypadku występowania na obiekcie budowlanym gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową zgodnie z cytowaną wyżej ustawą, należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o zgodę na zniszczenie lub czasowe wyłączenie siedliska gatunku dziko występujących zwierząt oraz wyznaczenie działań naprawczych wyrządzonej szkody w środowisku.
2. Czas użytkowania tymczasowych obiektów budowlanych.....
3. Terminy rozbiórki:
 - 1) istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania.....
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych.....
4. Szczegółowe wymagania dotyczące nadzoru na budowie zobowiązuje się inwestora do zapewnienia nadzoru inwestorskiego (§ 2 ust. 1 pkt 1), pkt 3 lit. a), pkt 4) oraz § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji wymagane jest ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. z 2001 r. Nr 138, poz. 1554 ze zm.).
5. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
 - 1) prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki,
 - 2) umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia,
 - 3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki),

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 29.12.2016 r. (data wpływu – 30.12.2016 r.) uzupełnionym w dniu 23.02.2017 r. i 27.02.2017 r. ARCHE Sp z o.o. ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa wystąpiła do Starosty Żnińskiego o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji pn. „Budowa ośrodka hotelowo – wypoczynkowego z usługami towarzyszącymi” – Etap I:

- Projekt zagospodarowania terenu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
 - Przebudowa, rozbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku A – 1 na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną,
 - Przebudowa istniejącego łącznika technologicznego na łącznik komunikacyjny (zadaszona kładka) prowadząca do budynku hotelowego A – 3,
 - Przebudowa z rozbudową budynku magazynowego A2 i silosu A2.2 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny,
 - Budowa łącznika komunikacyjnego A2.3,
 - Przebudowa silosu A2.1 na budynek magazynowo – techniczny,
 - Przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego A3 i przeniesionego silosu A3.1 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej,
 - Przebudowa, nadbudowa, rozbudowa budynku magazynowego A4 wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy – kręgielnię
- Po sprawdzeniu kompletności wniosku, zgodnie z art. 35 Prawa budowlanego dokonano sprawdzenia:
- 1) zgodności projektu budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy nr 97/16, znak: IGPI.6730.112.2016 z dnia 27.10.2016 r., wydaną przez Burmistrza Żnina,
 - 2) zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami techniczno-budowlanymi.
- Dołączony do wniosku projekt budowlany jest kompletny i zawiera wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i sprawdzenia oraz informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b) oraz zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Integralną częścią niniejszej decyzji jest opieczetowany pieczęcią Starosty Żnińskiego projekt budowlany. Zgodnie z art. 34 ust. 4a Prawa Budowlanego, zatwierdzeniu podlegają 4 egzemplarze projektu budowlanego, z których 2 egzemplarze przeznaczone są dla inwestora, 1 egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz 1 egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Kujawsko - Pomorskiego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

- 4 -

ADNOTACJA DOTYCZĄCA OPŁATY SKARBOWEJ

Zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1827) określającym wykaz opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia, wniesiono opłatę skarbową od pozwolenia na budowę w wysokości 2415 zł.

Otrzymują:

- 1 ARCHE Sp. z o.o.
ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
- 2 aa

Do wiadomości:

- 1 Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego
ul. Potockiego 1a, 88-400 Żnin
- 2 Burmistrz Żnina
ul. 700-lecia, 88-400 Żnin

Pouczenie:

- 1 Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych właściwy organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:
 - 1) oświadczenie kierownika budowy (robót) stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (zob. art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
- 2 Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę, którego wymagane jest pozwolenie na budowę, można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (zob. art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego inwestor jest obowiązany uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii: V, IX-XVI, XVII (z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych i garaży do pięciu stanowisk włącznie), XVIII (z wyjątkiem obiektów magazynowych: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjni taboru kolejowego), XX, XXII (z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów), XXIV (z wyjątkiem stawów rybnych), XXVII (z wyjątkiem jazów, wałów przeciwpowodziowych, opasek i ostróg brzegowych oraz rowów melioracyjnych), XXVIII-XXX (zob. art. 55 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
3. Inwestor może przystąpić do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych pod warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wydanej przez właściwy organ nadzoru budowlanego (zob. art. 55 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane)
4. Inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (zob. art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane).
5. Przed wydaniem decyzji w sprawie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego właściwy organ nadzoru budowlanego przeprowadzi obowiązkową kontrolę budowy zgodnie z art. 59a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. (zob. art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane). Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie właściwego organu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli budowy. (zob. art. 57 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane)

STAROSTA ŻNINSKI
KIEROWNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

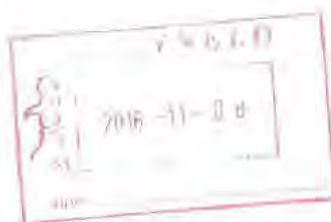
STAROSTA ŻNINSKI
ul. Potockiego 1
88-400 Żnin

Wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie
nie jest wymagany
w sprawie budowy

STAROSTA ŻNINSKI
KIEROWNIK
Wydziału Urbanistyki i Architektury

BURMISTRZ ŻNIN
ul. 700-lecia 39
88-400 Żnin

IGPI.6730.112.2016



Znin dnia 3 listopada 2016 r.

DECYZJA Nr 97/16 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 8, 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.09.2016 r. Arche Sp. z o.o. reprezentowanej przez Prezesa Pana Władysława Grochowskiego, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka hotelowo - wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek o nr ewid.: 857/41, 857/42, 857/43 położonych w miejscowości Żnin,

po uzgodnieniu z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów objętych ochroną przyrody) - postanowienie z dnia 13.10.2016r., znak: WST.612.2.2155.2016.KW,
- 2) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z tym, że w granicach przedmiotowej inwestycji znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej „B”), postanowienie nr WZN 811/2016 z dnia 13.10.2016r., znak: WUOZ DB.WZN.5151.8.96.2016.MG.TZ.MW (Z.3. 2016),
- 3) Zarządem Dróg Wojewódzkich zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9, w związku z art. 60 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego) - postanowienie z dnia 17.10.2016r., znak: ZDW.RDW.1.12.509.156.2016,

ustalam

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka hotelowo - wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek o nr ewid.: 857/41, 857/42, 857/43 położonych w miejscowości Żnin, określonej w załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy- zabudowa usługowa:
 - a) zabudowa hotelowo - wypoczynkowa wraz z usługami towarzyszącymi,
 - b) usługowa (poniżej 5000 m²)
2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:
 - a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
 - **zabudowa hotelowo - wypoczynkowa:**
 - przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku produkcyjnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją gastronomiczną:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji - do 5500,0 m²,

- szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji - do 180,0 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - do 26,0 m,
- wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - do 27,0 m,
- wysokość komina - do 75,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 7 nadziemnych oraz 1 podziemna,
- dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego oraz podpiwniczenia budynku,
- geometria dachu inwestycji - dach płaski, po łuku, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - nie określa się,
- pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowo - techniczny:
 - powierzchnia zabudowy inwestycji - bez zmian,
 - szerokość elewacji frontowej inwestycji - bez zmian,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - bez zmian,
 - wysokość inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - bez zmian,
 - maksymalna liczba kondygnacji - bez zmian,
 - geometria dachu inwestycji - bez zmian,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki - bez zmian,
 - pokrycie dachu bez zmian,
- przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku magazynowego i przeniesionego silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy z funkcją rekreacji wodnej i sportowej:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji - do 4200,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji - do 180,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku - do 21,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - do 22,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 5 nadziemnych,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu inwestycji - dach płaski, po łuku, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - nie określa się,

- pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku świetlicy wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek magazynowy:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 700,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 45,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 6,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 10,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 1 nadziemna oraz 1 podziemna,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa stacji transformatorowej:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 240,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 30,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 5,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 6,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 1 nadziemna,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa budynku administracyjnego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek hotelowy:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 340,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 26,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – bez zmian,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – bez zmian,

- maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 3 nadziemne,
- dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
- geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - prostopadły lub równoległy,
- pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku ochrony:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 200,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 30,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 4,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 5,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 1 nadziemna,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – prostopadły lub równoległy,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- budowa łączników:
 - powierzchnia zabudowy – do 700,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku – do 110,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 20,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 21,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji 3 nadziemne,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- budowa altany:
 - powierzchnia zabudowy – do 200,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej – do 15,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do altany – do 15,0 m,

- wysokość altany od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 15,0 m,
- maksymalna liczba kondygnacji 1 nadziemna,
- geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – nie określa się,
- pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- remont, przebudowa pozostałych obiektów infrastruktury technicznej wraz ze zmianą sposobu użytkowania na obiekty małej architektury (funkcje takie jak np.: schowek, altana itp.)
- powierzchnia zabudowy pozostałych obiektów infrastruktury towarzyszącej (takich jak np. oczyszczalnia ścieków wraz z zbiornikami, procentownia, budynki obsługi dawnych wag, obiekty małej architektury, itp.) – do 2765 m²;
- **usługi towarzyszące:**
- przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku magazynowego i silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek szkoleniowo – targowo- konferencyjny:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 2740,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 150,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 14,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - do 15,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 3 nadziemnych,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, po łuku, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku magazynowego wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowo – rekreacyjno - rozrywkowy:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 675,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 65,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 4,5 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu - do 6,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 1 nadziemna,

- geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
- kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - nie określa się,
- pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa, nadbudowa budynku parowozowni i silosu wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy gastronomiczny:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 430,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 35,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 4,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 7,0 m,
 - wysokość silosu – do 12,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 1 nadziemna (silos 2 nadziemne),
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynku kuźni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 330,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 35,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 5,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 8,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 2 nadziemne,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji
 - nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
- przebudowa, rozbudowa oraz nadbudowa wapiarni wraz ze zmianą sposobu użytkowania na budynek usługowy:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 430,0 m²,

- szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 40,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 19,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 21,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 6 nadziemnych,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich,
 - przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku kotłowni na budynek usługowo-magazynowy:
 - powierzchnia zabudowy budynku po realizacji inwestycji – do 350,0 m²,
 - szerokość elewacji frontowej budynku po realizacji inwestycji – do 25,0 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej po realizacji inwestycji, jej gzymsu lub attyki liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku – do 12,0 m,
 - wysokość budynku po realizacji inwestycji od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do głównej kalenicy dachu – do 13,0 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji po realizacji inwestycji 3 nadziemne,
 - dopuszcza się możliwość realizacji poddasza użytkowego,
 - geometria dachu inwestycji – dach płaski, jednospadowy, dwuspadowy, czterospadowy lub wielospadowy o spadku połaci dachowych do 45°,
 - kierunek ułożenia głównej kalenicy dachu do frontu działki po realizacji inwestycji – nie określa się,
 - pokrycie dachu blachą, blachodachówką, dachówką, membraną, gontem bitumicznym lub materiałem dachówkopodobnym w stonowanej kolorystyce, nawiązującej do kolorystyki pokryć dachowych budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
 - liczba miejsc postojowych – minimum 50 miejsc postojowych,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wskaźnik wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie wyznacza się,
 - ograniczyć do minimum zabudowę działek pozostawiając co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - należy zachować odległość od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2015 r. poz. 1422, ze zm.),
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych,
3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- inwestycja w rozumieniu właściwych przepisów nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, obiekt hotelowo-wypoczynkowy na terenie przemysłowym oraz powierzchnia ulegająca przekształceniu związana z zabudową usługową wyniesie poniżej 0,5 ha (budynek szkoleniowo – targowo – konferencyjny, budynek usługowo – rekreacyjno – rozrywkowy, budynek usługowy gastronomiczny, budynek usługowy, budynek usługowy, budynek usługowo – magazynowy o łącznej powierzchni 4955,0 m²) i powierzchnia parkingów wyniesie poniżej 0,2 ha.
 - planowane nowe obiekty zlokalizowane będą poza 100-metrową strefą zakazu zabudowy od linii brzegowej Jeziora Żnińskiego Dużego,
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - inwestycja leży w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej - należy przestrzegać wymogów określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - planowana inwestycja znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Jezior Żnińskich” - należy przestrzegać zasad zawartych w Uchwale Nr X/248/15 Sejmiku Województwa Kujawsko – Pomorskiego z dnia 24 sierpnia 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2015 r. poz.2575),
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, a w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza do sieci wodociągowej,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego źródła ciepła,
 - odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - unieszkodliwiania odpadów – w formie zorganizowanej, z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna działki objętej inwestycją – z ul. Kl. Janickiego istniejącym zjazdem-droga publiczna wojewódzka nr 251 oraz poprzez drogę wewnętrzną,
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:
- należy zapewnić warunki ochrony przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej

- oraz ze środków łączności,
- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - należy zapewnić warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłóciły korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych art. 114 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2016 r. poz. 380, ze zm.),
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których jest zlokalizowana, a na jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
- e) ochrona gruntów rolnych i leśnych:
- teren objęty wnioskiem zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015r. poz. 909, ze zm.) nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne- teren położony w granicach administracyjnych miasta Żnina, dla których nie stosuje się przepisów przedmiotowej ustawy. W/w obszar położony był w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Żnina, ważnym do dnia 31 grudnia 2003r. na terenie przemysłu - Cukrownia Żnin.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 26.09.2016 r. Arche Sp. z o.o. reprezentowana przez Prezesa Pana Władysława Grochowskiego wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Żnina o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośrodka hotelowo - wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi, na terenie działek o nr ewid.: 857/41, 857/42, 857/43 położonych w miejscowości Żnin.

Zgodnie z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, ze zm.) zawiadomiono strony biorące udział w postępowaniu w przedmiotowej sprawie o wszczęciu postępowania.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją gmina Żnin nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Rafał Łucki, posiadający kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty uzyskane na podstawie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa i urbanistów (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946).

Zgodnie z art. 53 ust. 3, w związku z art.60 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, w związku z art.60 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na położenie w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków Delegatura w Bydgoszczy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8, w związku z art.60 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na położenie na obszarach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9, w związku z art.60 ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji jest przyległy do pasa drogowego decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

Analizując wniosek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin stwierdzono, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

W myśl art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomiono strony o zakończeniu postępowania. Przed wydaniem decyzji umożliwiono każdej ze stron wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów. Żadna ze stron nie wniosła uwag ani sprzeciwu.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć wniosek do Starostwa Powiatowego w Żninie. Do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę należy dołączyć:

- 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz. U. 2016 poz. 290, ze zm.),
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- niniejszą decyzję o ustaleniu warunków zabudowy.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja traci ważność, jeżeli inwestor nie uzyska prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane lub prawa do dysponowania nieruchomością na czas prowadzenia robót, bądź też utraci te prawa. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Bydgoszczy, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Żnina w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki:

- załącznik graficzny do decyzji,
- wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawierające część tekstową i graficzną.

Otrzymują:

1. „ARCHE” Sp. z o.o.
ul. Puławska 361,02-801 Warszawa
2. Starosta Żniński
ul. Potockiego 1, 88-400 Żnin
3. PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Gdańsku
ul. Dyrekcyjna 2/4, 80-958 Gdańsk

IGP1 s/a
Sprawę prowadzi:
Sławomir Chrośniak Inspektor
tel.: 52 303 1301 wewn. 161
adres e-mail: s.chrośniak@um.znin.pl

Starosta Żniński
[Podpis]
[Znak]

5.5. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji

KANCELARIA NOTARIALNA
Artur Kędzierski - notariusz
Wojciech Szczypkowski - notariusz
spółka partnerska
79-112 Warszawa, ul. Bagno 2 lok. 194
22 654 40 11 do 13, fax 22 654 40 14

WYPIS

Repertorium A nr 16893/2019

AKT NOTARIALNY

Dnia osiemnastego października roku dwa tysiące dziewiętnastego (18.10.2019) przede mną **Anną Wnuk-Ogonowską**, notariuszem w Warszawie, prowadzącym Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Bagno nr 2 lokal 194, w Kancelarii tej stawiała się _____

Ewa Agnieszka MROCZKOWSKA,

działająca w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (adres: 02-801 Warszawa, ulica Puławska nr 361, REGON: 710021277, NIP: 8211639335), w dalszej części niniejszego aktu notarialnego zwanej również „Spółką” lub „Emitentem”, wpisanej do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000190693, stosownie do okazanego przy niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 października 2019 roku (stan na dzień 15.10.2019 godz. 15:45:52), na podstawie pełnomocnictwa, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 115/2015, sporządzonym w dniu 19 stycznia 2015 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym, przy czym Stawająca zapewnia, że stan prawny Spółki, ujawniony w powołanej wyżej informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru



przedsiębiorców, do chwili obecnej nie zmienił się, zaś udzielone jej pełnomocnictwo nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, jak również, że nie występują jakiegokolwiek ograniczenia bądź wyłączenia w prawidłowym jej umocowaniu do działania w imieniu i na rzecz Spółki. -----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdził na podstawie okazanego przy niniejszym akcie notarialnym dokumentu powołanego przy nazwisku, zaś numer identyfikacji podatkowej Spółki notariusz ustalił na podstawie oświadczenia Stawającej. Umocowanie Stawającej do działania w imieniu i na rzecz Spółki notariusz ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów. -----

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI ORAZ OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

§ 1.1. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

- 1) Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, położonej w Żninie, gmina Żnin, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie, przy ulicy Klemensa Janickiego, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 857/14, 857/32, 857/33, 857/34, 857/35, 857/36, 857/37, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42, 857/43, 2872, 2873, o łącznym obszarze 33,9673 ha (trzydzieści trzy hektary dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt trzy metry kwadratowe) oraz właścicielem, usytuowanych na niej budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Żninie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgą wieczystą **Kw Nr BY1Z/00014191/4** („BY” jeden „Z” łamane przez zero zero zero czternaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt jeden łamane przez cztery) („**Nieruchomość**”), -----
- 2) z działu I-O księgi wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4 wynika, że: -----
 - a) księga ta prowadzona jest dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 857/9, 857/10, 857/12, 857/14, 857/32, 857/33, 857/34, 857/35, 857/36, 857/37, 857/38, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42 oraz 857/43 i łączny obszar działek objętych tą księgą wieczystą wynosi 33,9673 ha, -----



- b) sposób korzystania z Nieruchomości oznaczony jest jako „Ba – tereny przemysłowe” oraz „Dr – drogi” (działka nr ewid. 857/14), zaś Nieruchomość zabudowana jest budynkiem, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, -----
- c) w dziale tym widnieje wzmianka Dz. Kw./BY1Z/5254/19/1, zamieszczona w dniu 6 września 2019 roku, dotycząca sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości w związku z opisaną w pkt 3) poniżej zmianą danych ewidencyjnych; -----
- 3) zgodnie z okazanym przy niniejszym akcie notarialnym Zawiadomieniem, wydanym w dniu 11 października 2019 roku z upoważnienia Starosty Żnińskiego przez Inspektora Wydziału Geodezji Kartografii Katastru i Nieruchomości (Nr sprawy: 6620.820.2019), opatrzonym klauzulą, że dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, do którego załączono zestawienie zmian danych ewidencyjnych, nastąpiła zmiana danych ewidencyjnych (nr zmiany 2104/2019 Żnin [0001] z dnia 29 sierpnia 2019 roku, podstawa zmiany – Operat Pomiarowy P.0419.2019.1587 (GN.6640.1582.2019), data przyjęcia 23 sierpnia 2019 roku), zgodnie z którą opisane wyżej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 857/10, o obszarze 0,2173 ha oraz 857/38, o obszarze 0,3476 ha stanowią obecnie działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym **2872**, o obszarze 0,5649 ha, a opisane wyżej działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 857/9, o obszarze 0,2173 ha oraz 857/12, o obszarze 4,1701 ha stanowią obecnie działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym **2873**, o obszarze 4,3874 ha, przy czym zmiana ta nie została dotychczas ujawniona w dziale I-O wymienionej wyżej księgi wieczystej; -----
- 4) w dziale I-Sp księgi wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4 ujawniono, że prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości zostało ustanowione do dnia 5 grudnia 2089 roku, zaś w rubryce „Sposób korzystania” wpisano: „działki gruntu oddane w wieczyste użytkowanie i prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość”; -----
- 5) w dziale II księgi wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4 prawo własności Nieruchomości wpisane jest na rzecz Skarbu Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość wpisana jest Spółka, na podstawie umowy sprzedaży i umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A nr 4406/2015, sporządzonym w dniu 30 września 2015 roku



przez Matyldę Przybylską, notariusza w Warszawie, okazanym w wypisie przy niniejszym akcie notarialnym i złożonym w wypisie w aktach powołanej księgi wieczystej pod numerami kart akt 533-562; -----

- 6) w dziale III księgi wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4 wpisane są: -----
- a) służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr ewid. 857/18, polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr ewid. 857/14, stanowiącą drogę wewnętrzną, -----
 - b) służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr ewid. 857/17, polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr ewid. 857/14, stanowiącą drogę wewnętrzną, -----
 - c) służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr ewid. 857/15, polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr ewid. 857/14, stanowiącą drogę wewnętrzną, -----
 - d) służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr ewid. 857/16, polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr ewid. 857/14, stanowiącą drogę wewnętrzną, -----
 - e) służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr ewid. 857/19, polegająca na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr ewid. 857/14, stanowiącą drogę wewnętrzną, -----
 - f) nieodpłatna i ustanowiona na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Enea Operator Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu; -----
- 7) dział IV księgi wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4 nie zawiera wpisów, zaś działy I-IV tej księgi wieczystej nie zawierają innych - niż opisana wyżej - wzmianek. -----

Do niniejszego aktu notarialnego został załączony Odpis zwykły księgi wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4, wydany przez Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w dniu 18 października 2019 roku (sygnatura wniosku: EUKW/18.10/307/2019). -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane: -----



1) wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej, wydane w dniu 1 października 2019 roku z upoważnienia Starosty Żnińskiego (Nr kancelaryjny: GN.6621.2.2263.2019), opatrzone klauzulą, że dokumenty te są przeznaczone do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z których między innymi wynika, że wchodzące w skład Nieruchomości działki oznaczone numerami ewidencyjnymi: 857/14, 857/32, 857/33, 857/34, 857/35, 857/36, 857/37, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42, 857/43, 2872, 2873 są położone w Żninie, gmina Żnin, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie, przy ulicy Klemensa Janickiego, obręb ewidencyjny numer 041906_4.0001, Żnin, jednostka ewidencyjna 041906_4, Żnin (M), łączny obszar tych działek wynosi 33,9673 ha, zawierają użytki stanowiące: tereny przemysłowe (symbol użytku „Ba”) – działki nr ewid.: 857/32, 857/33, 857/34, 857/35, 857/36, 857/37, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42, tereny przemysłowe i inne tereny zabudowa (symbol użytku „Ba” i „Bt”) – działka nr ewid. 857/43, drogi (symbol użytku „dr”) – działka nr ewid. 857/14, a nadto, że działki nr ewid.: 857/34, 857/35, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42, 857/43, 2872 i 2873 są zabudowane budynkami, o numerach wskazanych w niniejszym dokumencie;-----

2) wypis z kartoteki budynków, wydany w dniu 7 października 2019 roku z upoważnienia Starosty Żnińskiego (Nr kancelaryjny: GN.6621.2.2263.2019), opatrzonym klauzulą, że dokument ten jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej, z którego między innymi wynika, że:-----

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 857/43 zabudowana jest budynkami oznaczonymi jako pozostałe budynki niemieszkalne, budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki biurowe, budynki hoteli,-----

- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 857/40, 857/41, 857/34 zabudowane są budynkami oznaczonymi jako pozostałe budynki niemieszkalne, --

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 857/39 zabudowana jest budynkami oznaczonym jako pozostałe budynki niemieszkalne, budynki transportu i łączności,-----

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 857/42 zabudowana jest budynkami oznaczonym jako budynki przemysłowe, pozostałe budynki niemieszkalne,-----

- działka oznaczona numerem ewidencyjnym 857/35 zabudowana jest budynkami oznaczonym jako zbiorniki, silosy i budynki magazynowe,-----



- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 2872 i 2873 zabudowane są budynkami oznaczonym jako pozostałe budynki niemieszkalne, -----

- działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 857/32 i 857/39 zabudowane są budynkiem oznaczonym jako pozostałe budynki niemieszkalne. -----

2. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że: -----

1) Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości i prawo własności opisanych wyżej budynków na podstawie powołanej wyżej umowy sprzedaży i umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, udokumentowanych aktem notarialnym Repertorium A nr 4406/2015, przy czym jeden z budynków znajdujących się na działce nr ewid. 857/43 został wzniesiony przez Spółkę w 2019 roku, a zatem zgodnie z treścią art. 235 Kodeksu cywilnego stanowi on również własność Spółki; -----

2) opisane wyżej prawa nie są obciążone żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ na prawa wierzyciela hipotecznego, ani ograniczeniami w rozporządzaniu nimi; -----

3) nie toczą się żadne postępowania sądowe ani administracyjne dotyczące opisanych wyżej praw; -----

4) przedstawione powyżej wpisy w księdze wieczystej Kw Nr BY1Z/00014191/4 do chwili obecnej nie uległy zmianie; -----

5) opisane wyżej prawa nie stanowią przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części; -----

6) stosownie do treści § 20 ust. 2 Aktu Założycielskiego Spółki, udokumentowanego aktem notarialnym Repertorium A nr 9113/2018, sporządzonym w dniu 10 grudnia 2018 roku przez Ernesta Kołcuna, notariusza w Warszawie, do dokonania czynności udokumentowanych niniejszym aktem notarialnym nie jest wymagana zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki; -----

7) Spółka nie zalega z płatnościami danin publicznoprawnych na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz należności, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 900 ze zm.) i nie zachodzą przesłanki do ustanowienia hipoteki przymusowej. -----

§ 2. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że: -----

1) Emitent na podstawie: -----



a) Uchwały nr 1 Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 października 2019 roku w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji o wartości do 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych) („**Program Emisji**”), -----

b) Uchwały nr 2 Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 października 2019 roku w przedmiocie emisji obligacji serii E oraz -----

c) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.) („**Ustawa o Obligacjach**”), -----

postanawia wyemitować pierwszą serię obligacji w ramach Programu Emisji w trybie określonym w art. 33 pkt 2) Ustawy o Obligacjach, do 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) obligacji na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej wynoszącej do 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych), które nie mają postaci dokumentu i zostały zapisane w ewidencji prowadzonej przez spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie („**Obligacje serii E**”) oraz rozważa dokonanie emisji kolejnych serii obligacji w ramach Programu Emisji („**Obligacje**”) – na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji serii E emitowanych przez spółkę pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Warunki Emisji**”); -----

2) zgodnie z Warunkami Emisji: -----

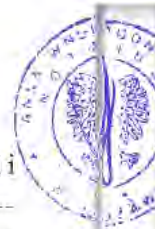
a) Emitent zobowiązał się w stosunku do właścicieli Obligacji serii E do spełnienia następujących świadczeń: -----

- wykupu Obligacji serii E, zgodnie z pkt 13 Warunków Emisji, -----

- zapłaty odsetek (oprocentowania) zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji, -----

- zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt 15.5 Warunków Emisji, -----

b) Obligacje serii E są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej Obligacji za dany



Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, _____

c) wykup Obligacji serii E nastąpi w dniu 15 listopada 2022 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Głównej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup Obligacji serii E może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, _____

d) płatności z tytułu Obligacji serii E dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji); _____;

3) zabezpieczeniem roszczeń właścicieli Obligacji, wynikających z emisji Obligacji w ramach Programu Emisji, ma być między innymi hipoteka do sumy 75.000.000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), ustanowiona na Nieruchomości Docelowej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), to jest na prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, o projektowanym numerze ewidencyjnym 857/50, która powstanie zgodnie ze „Wstępnym Projektem Podziału” (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 857/43, wchodzącej w skład Nieruchomości, przy czym Nieruchomość w Warunkach Emisji zdefiniowana jest jako „Nieruchomość Początkowa”, zaś zgodnie z pkt 11.2.1. Warunków Emisji na Nieruchomości Początkowej zostanie przed Dniem Emisji (zdefiniowanym w Warunkach Emisji) ustanowiona hipoteka do sumy 75.000.000,00 zł (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) na zabezpieczenie Obligacji; _____

4) wraz z oświadczeniem o ustanowieniu hipoteki na Nieruchomości Początkowej, dłużnik hipoteczny złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) lub 6) Kodeksu postępowania cywilnego z prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i własności usytuowanych na Nieruchomości budynków, do kwoty równej sumie hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez



Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku; -----

5) w dniu 17 października 2019 roku Emitent zawarł ze spółką pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (adres: 00-131 Warszawa, ulica Grzybowska nr 4 lok. U9B, adres do korespondencji: 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, REGON: 362787608, NIP: 5252632794), wpisaną do rejestru przedsiębiorców, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000581446, umowę o pełnienie funkcji administratora hipoteki, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora zabezpieczeń dla cesji oraz innych zabezpieczeń w rozumieniu art. 29 Ustawy o Obligacjach, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. -----

Przy niniejszym akcie notarialnym zostały okazane powołane wyżej: -----

a) Uchwały nr 1 i 2 Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 października 2019 roku, -----

b) Warunki Emisji Obligacji, -----

c) umowa o ustanowienie administratora hipoteki. -----

§ 3. Stawajaca działajaca w imieniu i na rzecz Emitenta **ustanawia** na opisanym w § 1 ust. 1 tego aktu notarialnego prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości, to jest działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 857/14, 857/32, 857/33, 857/34, 857/35, 857/36, 857/37, 857/39, 857/40, 857/41, 857/42, 857/43, 2872, 2873, położonych w Żninie, gmina Żnin, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie, przy ulicy Klemensa Janickiego i własności usytuowanych na Nieruchomości budynków **hipotekę do sumy 75.000.000,00 zł** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako administratora hipoteki **celem zabezpieczenia wszystkich wierzytelności** lub praw każdego posiadacza Obligacji, obecnych lub przyszłych, wymagalnych lub warunkowych, wobec spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako Emitenta Obligacji, o zapłatę kwoty z tytułu lub w związku z Obligacjami, w tym, między innymi, kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot związanych z roszczeniami



obligatariuszy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, to jest programu emisji obligacji na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu spółki pod firmą ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie z dnia 17 października 2019 rok w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji oraz zgodnie z postanowieniami odpowiednich warunków emisji Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji obligacji, przy czym: -----

- Obligacje nie mają postaci dokumentu, -----

- wielkość emisji Obligacji w ramach Programu Emisji została ustalona do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych) i maksymalnej liczby proponowanych do nabycia obligacji w ramach Programu Emisji – 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji, przy czym wielkość emisji Obligacji serii E proponowanych do nabycia została ustalona do 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych), -----

- Obligacje serii E są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, zaś warunki wypłaty oprocentowania ewentualnych dalszych emisji w ramach Programu Emisji będą określone każdorazowo w warunkach emisji danej serii obligacji, -----

- wykup Obligacji serii E nastąpi w dniu 15 listopada 2022 roku, poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Głównej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, zaś termin, miejsce i sposób wykupu obligacji ewentualnych dalszych emisji w ramach Programu Emisji będzie określony każdorazowo w warunkach emisji danej serii obligacji, -----



- płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji). -----

§ 4. Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Emitenta oświadcza, że Emitent poprzez emisję Obligacji na podstawie Warunków Emisji zobowiązał się do spełnienia na rzecz obligatariuszy świadczeń wynikających z Obligacji, to jest zapłaty należności z tytułu wykupu Obligacji, odsetek od Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań z Obligacji przez Emitenta i w zakresie tego zobowiązania **poddaje reprezentowanego przez siebie Emitenta** na rzecz Administratora Hipoteki – spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie, działającego w imieniu własnym, lecz na rzecz wierzycieli – obligatariuszy Obligacji serii E, **egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego – do maksymalnej kwoty 75.000.000,00 zł** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), postanawiając jednocześnie, że: -----

- 1) egzekucja na podstawie niniejszego tytułu egzekucyjnego może być prowadzona wyłącznie z prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości i własności usytuowanych na Nieruchomości budynków, -----
- 2) zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Emitenta obowiązku objętego niniejszym tytułem egzekucyjnym jest każdorazowe złożenie przez Administratora Hipoteki oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym stwierdzającego, że Emitent nie zapłacił w całości lub części wymagalnej należności oraz upływ terminu 14 (czternastu) dni od daty wysłania przez Administratora Hipoteki do Emitenta egzemplarza tego oświadczenia, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku – Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2188 ze zm.), na adres Emitenta wskazany w niniejszym akcie notarialnym lub w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego; -
- 3) Administrator Hipoteki może wystąpić z wnioskiem o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności **w terminie do dnia 31 grudnia 2023 roku**, przy czym Administrator Hipoteki ma prawo wielokrotnie występować o nadanie niniejszemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności. -----



§ 5. Notariusz poinformował Stawającą o:

a) treści art. 245 Kodeksu cywilnego, art. 65-68 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 707 ze zm.), art. 31 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 483 ze zm.) oraz skutkach prawnych wynikających z przepisów regulujących instytucję hipoteki;

b) treści i skutkach prawnych wynikających z art. 777 § 1 pkt 5) i art. 786 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z którym, jeśli wykonanie tytułu egzekucyjnego zależy od zdarzenia, które powinien udowodnić wierzyciel, sąd nada dokumentowi klauzulę wykonalności po dostarczeniu dowodu tego zdarzenia w formie dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym;

c) treści art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 i § 4¹ ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 540 ze zm.);

d) treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego.

§ 6. Stawająca zwraca się do czyniącego notariusza o to, aby – na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 540 ze zm.) dokonał czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku o wpis w księdze wieczystej **Kw Nr BY1Z/00014191/4**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Żninie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej:

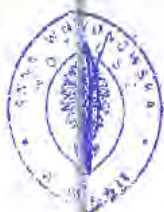
1) w **dziale I-O sprostowania** (uaktualnienia) oznaczenia nieruchomości, zgodnie z danymi z ewidencji gruntów i budynków, poprzez:

a) ujawnienie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **2872**, o obszarze 0,5649 ha w miejsce działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 857/10, o obszarze 0,2173 ha oraz 857/38, o obszarze 0,3476 ha, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz Zawiadomieniem Starosty Żnińskiego,

b) ujawnienie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym **2873**, o obszarze 4,3874 ha w miejsce działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 857/9, o obszarze 0,2173 ha oraz 857/12, o obszarze 4,1701 ha, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów oraz Zawiadomieniem Starosty Żnińskiego,

c) ujawnienie budynków usytuowanych na Nieruchomości, które stanowią odrębne od gruntu nieruchomości, zgodnie z wypisem z kartoteki budynków;

2) w **dziale IV hipoteki do sumy 75.000.000,00 zł** (siedemdziesiąt pięć milionów złotych) na rzecz spółki pod firmą Kancelaria Adwokacka Osiński spółka



komandytowa z siedzibą w Warszawie (REGON: 362787608) jako administratora hipoteki **celem zabezpieczenia wszystkich wierzytelności** lub praw każdego posiadacza Obligacji, obecnych lub przyszłych, wymagalnych lub warunkowych, wobec spółki pod firmą ARCHE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako Emitenta, o zapłatę kwoty z tytułu lub w związku z Obligacjami, w tym, między innymi, kwoty głównej, odsetek (w tym odsetek od zaległych kwot), prowizji i kosztów (w tym kosztów egzekucji) i innych kwot związanych z roszczeniami obligatariuszy Obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji, to jest programu emisji obligacji na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu spółki pod firmą ARCHE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w Warszawie z dnia 17 października 2019 rok w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji oraz zgodnie z postanowieniami odpowiednich warunków emisji Obligacji wyemitowanych w ramach programu emisji obligacji, przy czym:

- Obligacje nie mają postaci dokumentu, _____

- wielkość emisji Obligacji w ramach Programu Emisji została ustalona do łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych) i maksymalnej liczby proponowanych do nabycia obligacji w ramach Programu Emisji – 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji, przy czym wielkość emisji Obligacji serii E proponowanych do nabycia została ustalona do 50.000 (pięćdziesięciu tysięcy) obligacji, o łącznej wartości nominalnej do 50.000.000,00 zł (pięćdziesięciu milionów złotych), _____

- Obligacje serii E są oprocentowane, a odsetki naliczane są począwszy od Dnia Emisji (zdefiniowanego w Warunkach Emisji) z wyłączeniem tego dnia do Dnia Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), łącznie z tym dniem; odsetki płatne są z dołu w Dniu Płatności Odsetek (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), przy czym jeśli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym (zdefiniowanym w Warunkach Emisji), Emitent zobowiązuje się do zapłaty odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek, odsetki naliczane są od wartości nominalnej obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany w Warunkach Emisji) i obliczane są w wysokości i według formuły określonej w Warunkach Emisji, zaś warunki wypłaty oprocentowania ewentualnych dalszych emisji w ramach Programu Emisji będą określone każdorazowo w warunkach emisji danej serii obligacji, _____

- wykup Obligacji serii E nastąpi w dniu 15 listopada 2022 roku, poprzez

zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariusza za każdą obligację Należności Głównej (zdefiniowanej w Warunkach Emisji), powiększonej o odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię w przypadkach wskazanych w pkt 15.5 Warunków Emisji w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, wcześniejszy wykup obligacji może nastąpić zgodnie z postanowieniami pkt 14 i 15 Warunków Emisji, zaś termin, miejsce i sposób wykupu obligacji ewentualnych dalszych emisji w ramach Programu Emisji będzie określony każdorazowo w warunkach emisji danej serii obligacji, -----

płatności z tytułu obligacji dokonywane będą za pośrednictwem spółki pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek (zdefiniowanego w Warunkach Emisji), -----

zgodnie z treścią § 3 niniejszego aktu notarialnego. -----

Do powyższego wniosku zostaną załączone: a) powołane w niniejszym akcie notarialnym Zawiadomienie Starosty Żnińskiego, wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej, wypis z kartoteki budynków oraz b) wypis niniejszego aktu notarialnego. -----

Stawajaca wskazuje adres do doręczeń pism przeznaczonych dla Administratora Hipoteki: Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, 00-654 Warszawa, ulica Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17. -----

§ 7. Wypisy tego aktu notarialnego można wydawać również administratorowi hipoteki – w dowolnej liczbie egzemplarzy. -----

§ 8. Koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego, złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej, w tym opłatę sądową, ponosi Spółka, uiszczając je przelewem na rachunek bankowy Kancelarii Notarialnej czyniącego notariusza. -----

§ 9. Koszty wynoszą: -----

a) podatek od czynności cywilnoprawnych od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1) lit. h) w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 1519) w kwocie **19,00 zł**; -----

b) opłata sądowa na podstawie art. 44 ust. 1 pkt 4) i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 roku, poz. 785) w łącznej kwocie (100,00 + 200,00 + 200,00) **500,00 zł**; -----



c) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 3, § 5, § 6 pkt 11), § 11 ust. 3 i § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) w łącznej kwocie (5.800,00 + 200,00) **6.000,00 zł**; -----

d) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23% – na podstawie art. 41 ust. 1 związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) w łącznej kwocie **1.380,00 zł**. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany. -----

Na oryginale aktu właściwe podpisy: Stawającej i notariusza -----

Repertorium A nr 16897/2019

Wypis ten wydano Spółce. -----

Pobrano: -----

a) wynagrodzenie notariusza na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 272 ze zm.) w kwocie 90,00 zł; -----

b) podatek od towarów i usług (VAT) – według stawki 23 % – na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2174 ze zm.) w kwocie **20,70 zł**. -----

Warszawa, dnia osiemnastego października roku dwa tysiące dziewiętnastego (18.10.2019). -----



Anna Wnuk-Ogonowska
NOTARIUSZ

5.6. Umowa z Administratorem Zabezpieczeń

UMOWA O PEŁNIENIE FUNKCJI ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ADMINISTRATORA ZABEZPIECZENIA

Niniejsza umowa (zwana dalej „Umową”) została zawarta w dniu 17 października 2019 roku pomiędzy:

Kancelaria Adwokacka Osiński spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-131) przy ul. Grzybowskiej 4 lok. U9B (adres do korespondencji: ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa), wpisana do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000581446, NIP 5252632794, REGON 362787608,

reprezentowana przez:

Adama Osińskiego – komplementariusza,

działająca we własnym imieniu lecz na rachunek wierzycieli – obligatariuszy uprawnionych z obligacji serii E emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 15 października 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji serii E.

zwaną dalej: „Administratorem Hipoteki” lub „Administratorem Zabezpieczenia” lub „Administratorem”,

a

ARCHE SP. Z O.O. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł

reprezentowana przez:

Władysława Mieczysława Grochowskiego - Prezesa Zarządu,

zwaną dalej również: „Emitentem”,

zwanymi łącznie „Stronami” lub z osobna „Stroną”.

Zważywszy, że:

1. na mocy Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z dnia 17 października 2019 r. w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji („Program Emisji”) oraz Uchwały Zarządu Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 października 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii E, wyemitowanych zostanie nie więcej niż 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) obligacji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej w wysokości 1.000,00 zł (słownie: tysiąc złotych) każda na łączną kwotę




1



nie większą niż 50.000.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych) oraz rozważyć dokonanie emisji kolejnych serii obligacji (dalej: „**Obligacje**”),;

2. Zamiarem Emitenta jest zabezpieczenie wierzytelności z Obligacji poprzez ustanowienie hipoteki na niżej opisanej Nieruchomości Docelowej określonej w projektowanych Warunkach Emisji Obligacji serii E emitowanych przez Arche sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: „**Warunki Emisji**”) jak również poprzez zawarcie umowy cesji – przeniesienia praw z polisy ubezpieczeniowej budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej na rzecz Administratora Zabezpieczeń.
3. Projekt Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 15 października 2019 r. w przedmiocie emisji obligacji na okaziciela serii E oraz projekt Warunków Emisji stanowią integralną część Umowy, a zabezpieczenie Obligacji ma nastąpić na warunkach i w terminach wynikających z Warunków Emisji.
4. W ramach programu Emisji Obligacji Emitent rozważa możliwość dokonania kolejnych serii obligacji po zrealizowaniu Obligacji serii E. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości zabezpieczenia wskazane w niniejszej Umowie stanowią zabezpieczenia również dla wierzytelności wynikających z kolejnych emisji obligacji w ramach Programu Emisji Obligacji.

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:

§ 1

[DEFINICJE]

1. „**Cesja**” oznacza przeniesienie praw z polis ubezpieczeniowych Nieruchomości Docelowej na Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w 11.3. Warunków Emisji;
2. „**Nieruchomość Docelowa**” oznacza nieruchomość gruntową położoną w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie, która się zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie składać z działki ew. nr 857/50 o projektowanej powierzchni 8 ha 7453 m², która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż działka 857/50 (powstałe zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału) do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Docelowej będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 857/50 do nowej księgi wieczystej), na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę. Na dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej. Na Nieruchomości Docelowej prowadzony jest obecnie I etap inwestycji Cukrowni Żnin. Zgodnie z zapisami Operatu Szacunkowego, wartość Nieruchomości Docelowej według stanu aktualnego wynosi 61.490.000 PLN, natomiast wartość po zakończeniu realizacji I etapu inwestycji Cukrowni Żnin wynosić będzie 91.966.000 zł. Do Umowy Emitent dołącza kopię Operatu Szacunkowego Nieruchomości Docelowej, z której wynika jej wartość zgodnie z założeniami i celem sporządzenia Operatu Szacunkowego.
3. „**Nieruchomość Początkowa**” oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1, w skład których wchodzi m.in. działka ewidencyjna nr 857/43, dla

której Sąd Rejonowy w Zninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4. Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Emitent.

4. „Obligatariusz” oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
5. „Oświadczenie” oznacza w stosunku do Nieruchomości Docelowej oświadczenia złożone przez Emitenta w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 lub 6 kodeksu postępowania cywilnego w celu zaspokojenia roszczeń wynikających z Obligacji na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty i w terminach wskazanych w Warunkach Emisji. Każdorazowa zmiana właściciela Nieruchomości Początkowej / Nieruchomości Docelowej wymaga złożenia przez nowego właściciela Oświadczenia;

Pozostałe terminy pisane wielką literą mają takie samo znaczenie, jakie zostało im nadane w Warunkach Emisji.

§ 2

[PRZEDMIOT UMOWY]

1. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Hipoteki administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - hipotekami, które zostaną ustanowione dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji w ramach Programu Emisji, a Administrator Hipoteki powyższe niniejszym akceptuje.
2. Emitent niniejszym powierza Administratorowi Zabezpieczenia administrowanie - na zasadach i w zakresie określonych Umową - cesją praw z umowy ubezpieczenia budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej, które zostanie zawarta dla zabezpieczenia wierzytelności Obligatariuszy z Obligacji, a Administrator Zabezpieczenia powyższe niniejszym akceptuje.
3. W wykonaniu niniejszej Umowy Administrator będzie zobowiązany do działania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy.
4. Administrator jest zobowiązany do administrowania hipoteką i zabezpieczeniem, mając na uwadze przede wszystkim interes Obligatariuszy.
5. Zabezpieczenia zostaną ustanowione po wydaniu Obligacji w terminach wskazanych w Warunkach Emisji i będą obejmować hipotekę umowną na Nieruchomości Docelowej (przy czym w pierwszej kolejności przed wydzieleniem Nieruchomości Docelowej hipoteka będzie ustanowiona na Nieruchomości Początkowej) o najwyższym pierwszeństwie do kwoty 75.000.000 PLN (siedemdziesiąt pięć milionów złotych), ustanowioną przez Emitenta na rzecz Administratora Hipoteki; opisane wyżej Oświadczenie, oraz cesja praw z umowy ubezpieczenia Nieruchomości.
6. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki zostanie złożone wobec Nieruchomości Początkowej, przy czym w przypadku wyodrębnienia Nieruchomości Docelowej, pozostałe nieruchomości nie wchodzące w skład Nieruchomości Docelowej będą wolne od obciążeń na co

Strony wyrażają zgodę, a Administrator Hipoteki zobowiązuje się do złożenia stosownych oświadczeń.

7. Hipoteka zabezpieczać będzie również na warunkach równorzędnych do Obligacji wierzytelności wynikające z kolejnych serii obligacji wyemitowanych w ramach Programu Emisji.

§ 3

[USTANOWIENIE I WYKRĘŚLENIE HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki zobowiązuje się, że będzie wspierał Emitenta w dopełnieniu wszelkich czynności niezbędnych do wpisania hipotek do właściwych ksiąg wieczystych.
2. Do dnia 30 kwietnia 2020 r. Hipoteka zostanie wpisana na pierwszym miejscu do księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Docelowej, co będzie oznaczało ustanowienie zabezpieczenia w rozumieniu ustawy o obligacjach.
3. Na żądanie Emitenta lub właściciela poszczególnej Nieruchomości Wyłączanej, Administrator Hipoteki zobowiązany będzie złożyć oświadczenie stanowiące podstawę do wykreślenia Hipoteki z właściwej księgi wieczystej lub oświadczenie o wyrażeniu zgody na bezzwłoczne wydzielenie wyodrębnianych działek nie wchodzących w skład Nieruchomości Docelowej.
4. Wszelkie działki ewidencyjne, które zostaną obciążone Hipoteką, a które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania terenu są lub będą przeznaczone pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, place miejskie i aleje piesze, będą podlegać zwolnieniu spod obciążenia Hipoteką (poprzez bezzwłoczne wyodrębnienie w części przeznaczonej na powyższe cele do osobnych ksiąg wieczystych), na co Obligatariusze z góry wyrazili zgodę, a Administrator Hipoteki będzie zobowiązany do potwierdzenia w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy udzielenia takiej zgody stosownym dokumentem, o ile okaże się to konieczne dla celów (analogicznie w zakresie działek zwalnianych dla celów sieci energetycznej).
5. Oświadczenia, o których mowa w ust. 3 i 4 zostaną złożone przez Administratora Hipoteki po przedłożeniu stosownych dokumentów potwierdzających konieczność wyrażenia zgody przez Administratora Hipoteki (np. decyzje o podziale nieruchomości) i w sposób dostatecznie zabezpieczający interesy Obligatariuszy.
6. Administrator Hipoteki zobowiązuje się do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy uprawnionych z Obligacji na Nieruchomości Docelowej z chwilą zaspokojenia przez Emitenta ostatecznej z wierzytelności przysługujących Obligatariuszom uprawnionym z Obligacji.

§ 4

[USTANOWIENIE I ZAKOŃCZENIE ZABEZPIECZENIA Z CESJI]

1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowy przelewu wierzytelności z umów ubezpieczenia budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej;
2. Polisy dla poszczególnych budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej wystawione będą do kwoty nie niższej niż 100% szacowanej wartości budynków znajdującego się na Nieruchomości

Q

GA

Docelowej według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji zgodnie z Operatem Szacunkowym;

3. Przelew obejmował będzie prawa do całości odszkodowań wynikających z zawartych umów ubezpieczenia, do wysokości nie niższej niż 100% szacowanej budynku znajdującego się na Nieruchomości Docelowej według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji zgodnie z Operatem Szacunkowym
4. W przypadku uregulowania wszystkich zobowiązań z Obligacji nastąpią zwrotne przelewy wierzytelności.
5. Zaspokojenie z zabezpieczenia w postaci cesji praw z ubezpieczenia (polisy) nieruchomości nastąpi z zastosowaniem odpowiednio § 7 niniejszej Umowy.
6. Administrator Zabezpieczenia będzie mógł dochodzić praw z ubezpieczenia bezpośrednio od ubezpieczyciela zgodnie z warunkami ubezpieczenia lub na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego lub w inny sposób ustalony szczegółowo w stosownej umowie Cesji.

§ 5

[ZOBOWIĄZANIA EMITENTA]

1. Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Hipoteki, że do czasu wykupu wszystkich Obligacji:
 - 1) podejmie wszelkie prawem przewidziane działania, aby Nieruchomość Docelowa znajdowała się w stanie umożliwiającym zaspokojenie zabezpieczonych wierzytelności wynikających z Obligacji,
 - 2) nie podejmie jakichkolwiek czynności, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić, przy uwzględnieniu racjonalnych terminów działania, egzekucję z Hipoteki,
 - 3) nie podejmie jakichkolwiek czynności skutkujących bądź mogących skutkować odwołaniem lub wycofaniem wniosku o wpis Hipoteki na Nieruchomości Początkowej, a następnie na Nieruchomości Docelowej;
 - 4) na własny koszt sporządzi niezbędne dokumenty i wykona niezbędne czynności, których Administrator Hipoteki zażąda w związku z ustanowieniem lub utrzymaniem w mocy Hipoteki, w szczególności Emitent złoży w prawem przewidzianej formie Oświadczenie o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Początkowej,
 - 5) niezwłocznie, nie później jednakże niż w ciągu 3 (trzech) Dni Roboczych, udzieli Administratorowi Hipoteki wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości Docelowej, jakich Administrator zażąda, a w wypadku, gdyby takie żądanie wiązało się z koniecznością uzyskania przez Emitenta urzędowych zaświadczeń lub innych podobnych dokumentów – w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych,
 - 6) zapewni Administratorowi Hipoteki oraz jego przedstawicielom i wykonawcom w dowolnym czasie prawo do zbadania prowadzonych dla Nieruchomości Początkowej lub Nieruchomości Docelowej ksiąg wieczystych, w tym akt tych ksiąg, zapisów, rejestrów i innej dokumentacji dotyczącej Nieruchomości Docelowej,
 - 7) najpóźniej do godz. 15.00 dnia niebędącego sobotą, niedzielą lub dniem ustawowo wolnym od pracy w rozumieniu ustawy z dnia 18 stycznia 1951 roku o dniach wolnych od pracy (Dz. U. Nr 4, poz. 28) dalej jako „Dzień Roboczy”), następującego po dniu, w którym Emitent został powia-

- domiony przez któregokolwiek z Posiadaczy Obligacji o żądaniu wcześniejszego wykupu Obligacji, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 8) najpóźniej następnego Dnia Roboczego po powzięciu uchwały w sprawie rozwiązania Emitenta lub wydania prawomocnego orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o takim zdarzeniu;
- 9) niezwłocznie po złożeniu wobec Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta, zawiadomi Administratora Hipoteki o treści wniosku o ogłoszenie upadłości i jego zasadności.
2. Emitent zobowiązuje się do dostarczenia kopii umowy ubezpieczenia budynków znajdujących się na Nieruchomości Docelowej mających stanowić przedmiot cesji przed zawarciem umowy cesji praw z polisy.
3. Emitent uzyska stosowne zezwolenia na zawarcie cesji praw z polis na Nieruchomości Docelowej lub zawrze umowy ubezpieczenia takiej treści, które pozwalają na wykonanie niniejszej Umowy i dokonanie cesji praw.

§ 6

[ADMINISTROWANIE PRZEDMIOTEM HIPOTEKI]

1. Administrator Hipoteki jest uprawniony do dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do utrzymania hipotek w stanie umożliwiającym najwyższe, pełne i na najkorzystniejszych dla nich warunkach zaspokojenie Obligatariuszy z Hipoteki, a w szczególności, ale nie wyłącznie, do:
- a). zapoznawania się z treścią wszelkich dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym hipotek;
 - b). żądania od Emitenta wyjaśnień dotyczących stanu prawnego lub faktycznego hipoteki i Nieruchomości Docelowej;
 - c). podejmowania wszystkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do zaspokojenia wymagalnych, a nie zaspokojonych przez Emitenta w inny sposób, wierzytelności Obligatariuszy z Hipoteki.
2. Administrator Hipoteki będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności i podjąć czynności zmierzające do zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji na rzecz uprawnionych Obligatariuszy poprzez realizację praw wynikających z Oświadczenia nie wcześniej niż w dniu, w którym opóźnienie w spłacie przez Emitenta świadczenia z tytułu Obligacji przekroczy 3 (słownie: trzy) dni robocze w stosunku do terminu jego wymagalności.
3. Zaspokojenie Obligatariuszy z majątku nastąpi w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego. Postępowanie sądowe zostanie ograniczone jedynie do postępowania klauzulowego, chyba że sąd odmówi nadania klauzuli wykonalności na akty notarialne zawierające Oświadczenia.
4. Wszelkie wypłaty środków pieniężnych na rzecz uprawnionych Obligatariuszy z tytułu prowadzonej przez Administratora Hipoteki egzekucji będą dokonywane bezpośrednio przez Administratora Hipoteki na rachunek firmy inwestycyjnej lub innego podmiotu prowadzącego ewidencję Obligacji lub w

Q

Q

przypadku braku takiej możliwości bezpośrednio na rachunek uprawnionego Obligatariusza wskazany przez Obligatariusza.

5. Emitent zobowiązuje się do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia złożenia, dostarczenia na własny koszt wypisów aktów notarialnych zawierających Oświadczenia.

§ 7

[ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZABEZPIECZENIA]

1. W przypadku niezaspokojenia przez Emitenta jakichkolwiek wymagalnych wierzytelności Obligatariuszy, Administrator jest obowiązany do wezwania Emitenta do zapłaty wymagalnych a nie uiszczonych kwot w terminie nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych. W sytuacji, gdy Emitent nie zadośćuczyni wezwaniu Administratora, Administrator będzie uprawniony do podjęcia działań bezpośrednio zmierzających do zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z Nieruchomości Początkowej (jedynie w sytuacji nie wyodrębnienia we właściwym terminie Nieruchomości Docelowej) lub Nieruchomości Docelowej lub/oraz Cesji.
2. W celu dochodzenia wierzytelności z przedmiotu Hipoteki lub Cesji Obligatariusze zobowiązani są przedstawić Administratorowi wszystkie wymagane prawem i konieczne do dochodzenia należności dokumenty oraz uiścić wszelkie wymagane przepisami prawa opłaty i koszty, przy czym opłaty i koszty będą w pierwszej kolejności pokrywane z przedstawionej przez Emitenta Kaucji zwrotnej o której mowa w § 7 ust. 8 Umowy.
3. W sytuacji, o której mowa z ust. 2 powyżej, niezwłocznie po otrzymaniu żądania Obligatariusza i stosownych dokumentów legitymujących go do działania, Administrator podejmuje stosowne czynności procesowe mając na względzie otrzymaną przez niego Kaucję z której w pierwszej kolejności pokrywane są niezbędne koszty dochodzenia wierzytelności Obligatariuszy.
4. Tylko i wyłącznie w sytuacji, kiedy uiszczona Kaucja nie pokrywałaby niezbędnych kosztów związanych z dochodzeniem wierzytelności Obligatariuszy, Administrator przedstawia Obligatariuszowi szacunkową wysokość przewidzianych prawem kosztów niezbędnych i koniecznych czynności i podaje numer rachunku, na który powinna zostać dokonana wpłata. Jeżeli w trakcie wszczętego postępowania Administrator otrzyma od właściwego organu żądanie uiszczenia opłaty, zaliczek lub innych kosztów, jako warunek dalszego prowadzenia postępowania, niezwłocznie wzywa Obligatariusza do dokonania wpłaty (w przypadku wcześniejszego wykorzystania Kaucji).
5. Administrator nie jest odpowiedzialny za niepowodzenie wszczętego postępowania, jeżeli było ono wynikiem niezawinionego przez Administratora niedostarczenia dokumentu lub braku wniesienia opłaty w terminie przez Obligatariusza (jeżeli opłata przewyższałaby otrzymaną na ten cel Kaucję).
6. Administrator jest obowiązany do podziału środków uzyskanych w wyniku zaspokojenia wierzytelności Obligatariuszy z przedmiotu hipoteki pomiędzy wierzytelności Obligatariuszy wynikające z Obligacji.
7. Administrator zaliczy kwoty uzyskane przez siebie na poczet zobowiązań Emitenta w następującej kolejności:

7

- a. Kategoria pierwsza – udokumentowanie i uzasadnione rzeczywiście poniesione koszty, które nie znalazły pokrycia w pozostawionej do dyspozycji Administratora Kaucji oraz wydatki Administratora związane z dochodzeniem roszczeń z Obligacji, w kwocie nie większej niż 1 % nominalnej wartości niewykupionych Obligacji, oraz niewypłacone przez Emitenta wynagrodzenie Administratora, określone w Umowie,
 - b. Kategoria druga – odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - c. Kategoria trzecia – odsetki kapitałowe z Obligacji;
 - d. Kategoria czwarta – wartość nominalna niewykupionych przez Emitenta Obligacji.
8. Emitent zobowiązuje się w terminie 3 dni od Dnia Przydziału i rejestracji Obligacji do dokonania wpłaty w wysokości 30,000 zł (trzydzieści tysięcy złotych) na rachunek bankowy (mBank S.A.) o numerze 13 1140 1010 0000 3450 3800 1001 należący do Administratora Hipoteki tytułem kaucji (dalej: „Kaucja”). Kaucja będzie stanowiła zabezpieczenie pokrycia niezbędnych wydatków związanych z dochodzeniem roszczeń Obligatariuszy z przedmiotu zabezpieczeń przez Administratora Hipoteki, takich jak m.in. opłaty sądowej, opłaty kancelaryjne, koszty wypisów aktów notarialnych, koszty egzekucyjne, w tym koszty zaliczek na wydatki w toku postępowania egzekucyjnego (w szczególności, ale nie wyłącznie koszty biegłych sądowych). W przypadku ograniczenia postępowania sądowego do postępowania klauzulowego otrzymana Kaucja powinna być wystarczająca na pokrycie wszelkich kosztów związanych z egzekucją z Hipoteki na Nieruchomości Docelowej.
9. Kaucja będzie miała charakter zwrotny w przypadku dobrowolnego zaspokojenia wszelkich wierzytelności z tytułu Obligacji i ich wykupu w przewidzianych terminach zgodnie z Warunkami Emisji. Zwrot Kaucji nastąpi niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od przedłożenia przez Emitenta zaświadczenia o wykupie Obligacji lub innych dokumentów pozwalających na stwierdzenie całkowite wygaśnięcie zobowiązań z Obligacji.
10. Kaucja przeznaczona na wydatki związane z przymusowym dochodzeniem wierzytelności z Obligacji i przeznaczona na ten cel w związku z brakiem dobrowolnej zapłaty przez Emitenta, a następnie zwrócona w toku postępowania egzekucyjnego może zostać przeznaczona na zaliczenie zobowiązań Emitenta zgodnie z ust. 7 powyżej. W przypadku braku takich zobowiązań Emitenta, Kaucja będzie podlegać zwrotowi bezpośrednio Emitentowi.
11. Administrator zaspokaja należności pierwszej kategorii na bieżąco, w miarę dysponowania odpowiednimi środkami, w tym wynikającymi ze złożonej przez Emitenta Kaucji. Administrator nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności wynikających z Umowy, jeśli cała Kaucja została przeznaczona zgodnie z jej celem i po jej wykorzystaniu Administrator nie dysponuje środkami na pokrycie kosztów wykonania tych czynności. W przypadku kiedy Kaucja okaże się niewystarczająca na zaspokojenie wszystkich wymaganych kosztów, Administrator wezwie znanych mu Obligatariuszy do dokonania proporcjonalnych wpłat na udokumentowane koszty dochodzenia wierzytelności. Administrator nie jest zobowiązany do finansowania lub organizowania finansowania dokonywania tych czynności.
12. Jeśli suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie należących do wszystkich kategorii, to należności dalszych kategorii zaspokaja się dopiero po całkowitym zaspokojeniu należności poprzedzającej kategorii. Gdy zaś suma przeznaczona do podziału nie wystarcza na zaspokojenie w ca-

Q

94

łości wszystkich należności tej samej kategorii, to należności danej kategorii zaspokajają się stosunkowo do wysokości każdej z nich.

13. W przypadku gdy po zaspokojeniu wszystkich należności objętych kategoriami zaspokojenia wskazanymi wyżej, pozostaną wolne środki, to Administrator zwróci je Emitentowi w terminie 30 dni od dnia zakończenia zaspokajania należności objętych kategoriami zaspokojenia.
14. Administrator zobowiązuje się do dołożenia należytej staranności przy wykonywaniu czynności przewidzianych w Umowie. Wszystkie czynności Administratora są czynnościami starannego działania. Administrator zobowiązany jest rozliczyć się z otrzymanej przez Emitenta Kaucji oraz z Obligatariuszami z ewentualnych należności otrzymanych na pokrycie kosztów i opłat prowadzonego postępowania, w przypadku otrzymania ich zwrotu.

§ 8

[ODPOWIEDZIALNOŚĆ ADMINISTRATORA HIPOTEKI]

Administrator Hipoteki odpowiada za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy wobec Emitenta, w tym za szkody powstałe w wyniku zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy powstałych wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań przez Administratora Hipoteki.

§ 9

[WYNAGRODZENIE]

0

GH

9

Q

§ 10
[OBOWIĄZEK ZACHOWANIA POUFNOŚCI]

1. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do zachowania w poufności wszystkich informacji uzyskiwanych lub otrzymywanych przez siebie, swoich pracowników, przedstawicieli lub doradców przed zawarciem Umowy a także w trakcie jej obowiązywania w związku z zawarciem lub wykonaniem Umowy, a dotyczących postanowień Umowy, negocjacji prowadzących do jej zawarcia, a także informacji dotyczących działalności Stron oraz informacji dotyczących każdej ze Stron Umowy uzyskanych w związku lub przy okazji negocjowania, zawarcia lub wykonywania Umowy.
2. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się wzajemnie do wykorzystywania informacji, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wyłącznie w celu wykonania Umowy.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej, Strony zobowiązują się w jakimkolwiek czasie po zawarciu Umowy do niewykorzystywania i nieujawniania informacji osobom trzecim, oraz do uniemożliwienia ich rozpowszechnienia lub ujawnienia bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
4. Ograniczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu nie będą obowiązywały w takim zakresie, w jakim ujawnienie takich informacji przez Stronę wymagane będzie przez przepisy prawa, właściwy sąd lub organy władzy albo w zakresie w jakim ujawnienie takich informacji profesjonalnemu doradcy będzie wskazane w celu uzyskania porady (z zastrzeżeniem, iż w przypadku ujawnienia ta-

N

GM

- kiemu doradcy strona ujawniająca takie informacje zapewni, iż postanowienia niniejszego paragrafu będą obowiązywały w stosunku do takiego doradcy); ograniczenia, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu nie będą dotyczyły informacji, które będą lub staną się publicznie znane w inny sposób niż w następstwie naruszenia niniejszego paragrafu przez którąkolwiek ze Stron.
5. Administrator jest uprawniony i zobowiązany do udzielania informacji o charakterze poufnym dotyczących Emitenta Obligatariuszom jedynie w zakresie dotyczącym stanu Hipoteki oraz w zakresie przebiegu czynności związanych z zaspokojeniem z Nieruchomości Docelowej oraz Cesji na rzecznych Obligatariuszy.
 6. Postanowienia niniejszego § 10 Umowy obowiązują po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu na skutek innych przyczyn aniżeli rozwiązanie.
 7. Emitent wyraża zgodę i zobowiązuje się udostępnić Administratorowi dane osobowe Obligatariuszy, po dokonanych przydziale Obligacji i spełnieniu wobec konkretnych osób fizycznych obowiązku informacyjnego zgodnego z przepisami Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w ramach którego zostaną one poinformowane o udostępnieniu ich danych osobowych Administratorowi w celu sprawowania przez niego funkcji powierzonej mocą niniejszej Umowy.

§ 11

[OBOWIĄZYWANIE UMOWY]

Zobowiązania Administratora Hipoteki wynikające z Umowy wygasają najpóźniej z chwilą wykreślenia hipoteki ustanowionej na rzecz Obligatariuszy.

§ 12

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory wynikające z niniejszej Umowy będzie rozstrzygał Sąd właściwy miejscowo dla Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.
3. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Emitenta, Administratora, oferującego Obligacje.

PREZES
Władysław Gruchowski

Emitent

"ARCHE" Sp. z o.o.

ul. PULAWSKA 361, 02-801 WARSZAWA
tel. (022) 319-80-80, fax (022) 319-80-81
NIP: 821-16-39-335, REGON: 7100212

[Signature]
Administrator

5.7. Skróć wyceny przedmiotu zabezpieczenia

WYCENA NIERUCHOMOŚCI
I USŁUGI GEODEZYJNE
AGNIESZKA MICHALAK-PADUCH
03-321 WARSZAWA, ul. Polewowska 8 m. 71
NIP 797-157-63-82 REGON 015636523
tel. 0-501-236-356, 0-501-852-195

4. MICHAŁ - POMOC
w Warszawie

OPERAT SZACUNKOWY

Ośrodek Hotelowo – Wypoczynkowy w Żninie (Cukrownia Żnin - ETAP I)

Określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej
położonej w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1

księga wieczysta: BY1Z/00014191/4

dla stanu aktualnego oraz docelowego

(województwo: kujawsko - pomorskie; powiat: żniński; gmina: Żnin)



Warszawa, 16 września 2019 roku



województwo kujawsko-pomorskie, powiat żniński, gmina Żnin, miejscowość: Żnin, ul. Klemensa Janickiego 1, strona 2

WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

<p>Opis nieruchomości:</p>	<p>Zabudowana nieruchomość gruntowa (część stanowiąca proj. dz. ew. nr 857/50) o projektowanej powierzchni 8 ha 7453 m² położona w Żniniu przy ul. Klemensa Janickiego 1. Wraz z obiektami w sąsiedztwie stanowi całość gospodarczą.</p> <p>I etap inwestycji obejmuje część nieruchomości. Działka gruntu objęta zasięgiem inwestycji została oznaczona na mapie stanowiącej wstępny projekt podziału jako:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ działka ewidencyjna nr proj. 857/50 w obrębie 0001 - Żnin - dla nieruchomości, w Sądzie Rejonowym w Żniniu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4. <p>Na opisanej powyżej części nieruchomości prowadzona jest inwestycja polegająca na budowie ośrodka hotelowo – wypoczynkowego wraz z usługami towarzyszącymi.</p> <p>Inwestycja prowadzona jest na podstawie decyzji nr 70 z dnia 27.02.2017 roku (pozwolenie na budowę) oraz decyzji nr 347 z dnia 16.07.2019 roku (zmieniająca decyzję nr 70 z dnia 27.02.2017 roku). Decyzje są ostateczne i podlegają wykonaniu.</p> <p>W ramach etapu I inwestycji wykonane zostaną następujące obiekty:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Hotel **** (oznaczony w dokumentacji projektowej A1); 2) Obiekt szkoleniowo – targowo – konferencyjny (oznaczony A2); 3) Obiekt usług towarzyszących – kregielnia (oznaczony A4); 4) Obiekt usług towarzyszących – mini browar (oznaczony A5). <p>W kompleksie w budynku hotelowym o planowanej kategoryzacji **** znajdzie się 180 pokoi. Obiekt szkoleniowo – targowo – konferencyjny (planowana powierzchnia użytkowa: 2 183,17 m² wyposażony zostanie w 1 dużą salę wielofunkcyjną, 2 mniejsze sale wielofunkcyjne oraz audytorium).</p> <p>Ze względu na zabytkowy charakter obiektu inwestycja ma na celu również zachowanie cech charakterystycznych obiektu przemysłowego, jakim kiedyś była Cukrownia Żnin.</p> <p>Teren inwestycji znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Ponadto zespół dawnej Cukrowni Żnin ujęty jest w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego. Część istniejących budynków znajdujących się na terenie inwestycji, przewidzianych do przebudowy, rozbudowy, rozbioru ujętych jest indywidualnie w wojewódzkiej ewidencji zabytków.</p> <p>Nieruchomość posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Klemensa Janickiego. Obsługa komunikacyjna odbywa się z wjazdu z drogi lokalnej (dz. ew. nr 857/14, księga wieczysta BY1Z/00014191/4).</p>
<p>Cel wyceny:</p>	<p>Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb zabezpieczenia (emisja obligacji).</p>
<p>Określenie wartości rynkowej:</p>	<p>Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej centrum hotelowo – wypoczynkowe według stanu po zakończeniu I etapu realizacji inwestycji, wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>91 966 000 zł</u></p> <p>(słownie: dziewięćdziesiąt jeden milionów dziewięćset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych).</p> <p>Wartość rynkowa przypadająca na 1 pokój hotelowy wynosi średnio około 511 000 zł (przyjęto założenie, że etap I inwestycji stanowi całość gospodarczą - bez odrębnych rozliczeń pozostałych posadowionych na gruncie obiektów).</p> <p>Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej centrum hotelowo – wypoczynkowe według stanu aktualnego (przy średnioważonym Szpł na poziomie około 66%), wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>61 490 000 zł</u></p> <p>(słownie: sześćdziesiąt jeden milionów czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).</p> <p>Wartość rynkowa projektowanej do wydzielenia (dz. ew. nr. proj. 857/50) części nieruchomości gruntowej (grunt bez naniesień) wynosi:</p> <p style="text-align: center;"><u>2 332 000 zł</u></p> <p>(słownie: dwa miliony trzysta trzydzieści dwa tysiące złotych).</p>
<p>Autor operatu:</p>	
<p>Data sporządzenia operatu:</p>	<p>16 września 2019 roku</p>

Warszawa, 16 września 2019 roku

5.8. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Hipoteki	oznacza podmiot pełniący funkcję administratora hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, przy czym funkcję Administratora Hipoteki pełnić będzie Kancelaria Adwokacka Osiński sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 17, 00-654 Warszawa (KRS: 0000581446);
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez BondSpot lub GPW lub ich następców prawnych
Autoryzowany Doradca, Agent Kalkulacyjny lub Doradca Emitenta lub Oferujący	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
BondSpot	oznacza spółkę pod firmą BondSpot S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 (jeden tysiąc) złotych
Członek ASO	rozumie się przez to podmiot dopuszczony do działania na rynku rozumianym jako alternatywny system obrotu, o którym mowa w art. 3 pkt 2 Ustawy o obrocie, organizowany przez BondSpot S.A.;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
Dzień Emisji	oznacza w stosunku do dowolnej Obligacji dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1. Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję Obligacji
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod ARCHE sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000190693, REGON: 710021277, NIP: 821-163-93-35 o kapitale zakładowym w wysokości 3.001.500,00 zł
EUR	oznacza prawny środek płatniczy w państwach Europejskiej Unii Monetarnej
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

Grupa	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
Hipoteka	oznacza hipotekę umowną łączną ustanowioną do kwoty 75.000.000,00 (siedemdziesiąt pięć milionów) złotych na rzecz Administratora Hipoteki na Nieruchomości Docelowej
KDPW	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt. 39b) lit. a) – h) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zmianami
Nieruchomość Docelowa	oznacza nieruchomość gruntową położoną w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1, powiat żniński, województwo kujawsko-pomorskie, która się zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału będzie się składać z działki ew. nr 857/50 o projektowanej powierzchni 8 ha 7453 m ² , która powstanie po Dniu Emisji poprzez: (i) wydzielenie tej działki z księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej do nowej księgi wieczystej albo (ii) pozostawienie wyłącznie tej działki w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż działka 857/50 (powstałej zgodnie ze Wstępnym Projektem Podziału) do nowej księgi wieczystej (przy czym wówczas momentem powstania Nieruchomości Docelowej będzie chwila wydzielenia działek innych niż działka 857/50 do nowej księgi wieczystej), na co Administrator Hipoteki wyrazi zgodę. Na Dzień Emisji Nieruchomość Docelowa stanowi część Nieruchomości Początkowej. Na Nieruchomości Docelowej prowadzony jest obecnie I etap inwestycji Cukrowni Żnin.
Nieruchomość Początkowa	oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Żninie przy ul. Klemensa Janickiego 1, w skład których wchodzi m.in. działka ewidencyjna nr 857/43, dla której Sąd Rejonowy w Żninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą BY1Z/00014191/4. Właścicielem Nieruchomości Początkowej jest Skarb Państwa, a jej użytkownikiem wieczystym jest Emitent.

Nieruchomość Wyłączana	oznacza zabudowaną nieruchomość gruntową składającą się z działek, które w Wstępnym Projekcie Podziału mają nadane numery ewidencyjne 857/49 i 857/51 oraz powierzchnię odpowiednio 7 305 m ² i 11 ha 7332 m ² . Nieruchomość Wyłączana na Dzień Emisji stanowi część Nieruchomości Początkowej, a po zatwierdzeniu Wstępnego Projektu Podziału przez Burmistrza miasta Żnin, zostanie złożony wniosek o jej przeniesienie do nowozakładanej księgi wieczystej albo pozostawienie w księdze wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości Początkowej oraz wydzielenie wszystkich działek innych niż Nieruchomość Wyłączana i nie będzie stanowił przedmiotu zabezpieczenia Obligacji.
Obligacje, Obligacje serii E	oznacza 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) obligacji serii E Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda;
Obligatariusz	oznacza posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (włącznie) oraz każdy następny okres trwający od poprzedniego Dnia Płatności Odsetek (z wyłączeniem tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (włącznie),
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Nota Informacyjna	Oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z

	dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Regulaminu ASO BondSpot	oznacza Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu w brzmieniu przyjętym Uchwałą Nr 86/O/17 Zarządu BondSpot S.A. z dnia 13 kwietnia 2017 r. zmienionym Uchwałą Zarządu z dnia 20 kwietnia 2018 r.
Rozporządzenie MAR, Rozporządzenia 596/2014	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE Tekst mający znaczenie dla EOG
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 16.8.2. Warunków Emisji;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 483.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1768 ze zm.);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 512 z późn. zm.);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii E, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom