

**KLUCZOWE WARUNKI ZLECENIA USŁUG ŚWIADCZONYCH PRZEZ DORADCĘ TECHNICZNEGO
W RAMACH PROGRAM EMISJI OBLIGACJI MIEJSKIEGO OGRÓD ZOOLOGICZNY W ŁODZI SP. Z O.O.**

KRYTERIA WYBORU DORADCY TECHNICZNEGO PROPONOWANE PRZEZ BANK:

- doświadczenie w pełnieniu funkcji bankowego inspektora nadzoru oraz
- doświadczenie w nadzorze jako bankowy inspektor nadzoru, nadzorze technicznym lub doradztwie technicznym dla budowy obiektu użyteczności publicznej o funkcjach zbliżonych do budynku Orientarium

ZAKRES RAPORTÓW

Definicje:

Budżet Projektu – budżet Projektu zaakceptowany przez Bank, który zostanie także załączony do umowy z Doradcą Technicznym;

Doradca Techniczny – podmiot wybrany przez Spółkę, który zobowiązany będzie do kontroli realizacji Projektu działając na rzecz Spółki i Banku w charakterze bankowego inspektora nadzoru;

Kontrakt – umowa lub umowy zawarte pomiędzy Spółką a wykonawcami/ dostawcami poszczególnych zadań w ramach Projektu, której przedmiotem jest lub będzie wykonanie Projektu;

Projekt, Inwestycja – zadania inwestycyjne realizowane przez Spółkę w latach 2016-2019, których celem jest modernizacja ogrodu zoologicznego w Łodzi, w tym budowa orientarium;

1. Raport Wstępny

1.1. Raport Wstępny Doradcy Technicznego winien obejmować następującą treść:

- 1.1.1. ogólną charakterystykę stanu docelowego Projektu na podstawie m. in. projektów budowlanych;
- 1.1.2. potwierdzenie uzyskania przez Spółkę wszelkich pozwoleń, zezwoleń, opinii, uzgodnień i decyzji koniecznych do wykonywania Projektu wraz z opinią, iż zostały one wydane zgodnie z przepisami obowiązującego prawa;
- 1.1.3. opinię o spełnieniu przez Inwestora wszystkich obowiązków i wymogów wynikających z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, oraz innych dokumentów, decyzji i pozwoleń niezbędnych dla zrealizowania Projektu i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów wznoszonych w ramach Projektu, wraz z opinią, iż zostały one wydane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 1.1.4. ocenę prawidłowości i kompletności treści jak i ocenę prawidłowości formalnej dokumentacji technicznej projektowej niezbędnej do realizacji Inwestycji (m.in. opinie rzeczoznawców BHP, ppoż., Sanepid, uzgodnienia z dostawcami mediów, branżowa koordynacja projektowa) w tym opinię na temat projektu architektonicznego i specyfikacji oraz projektów branżowych dla Inwestycji oraz zastosowanych rozwiązań systemowych;
- 1.1.5. ocenę Kontraktu i innych umów związanych z realizacją Projektu, w tym m.in. sprawdzenie, czy zasadnicze elementy Projektu zostały zakontraktowane, czy wynagrodzenie Wykonawców Projektu oraz warunki płatności są zgodne z

warunkami rynkowymi, czy terminy płatności i realizacji Kontraktu nie przekraczają terminów określonych w Kontrakcie oraz w Budżecie Projektu, ocenę zgodności, wysokości i terminów płatności kosztów ponoszonych przez Inwestora w związku z Kontraktem oraz innymi umowami związanymi z Inwestycją w stosunku do Budżetu Projektu oraz przyjętego planu kosztów i przepływów pieniężnych dla Inwestycji,

- 1.1.6. ocenę przygotowanego Budżetu Projektu: tj. czy założone koszty robót budowlanych i dodatkowych zostały przyjęte na poziomie rynkowym i są wystarczające do zrealizowania zakresu prac objętych Budżetem Projektu, wraz z oceną ekonomicznej wykonalności Inwestycji w odniesieniu do zatwierzonego przez Inwestora planu kosztów i przepływów pieniężnych, w tym środków wydatkowanych do dnia zawarcia niniejszej umowy. Opinię, że wszystkie pozycje zakontraktowane są uwzględnione w Budżecie Projektu;
- 1.1.7. potwierdzenie realizacji Projektu zgodnie z Budżetem Projektu wraz z potwierdzeniem stanu zaawansowania realizacji Projektu;
- 1.1.8. opinię w sprawie stanu poszczególnych zadań w ramach Projektu i jakości robót w dniu inspekcji oraz odstępstw od założeń umownych i projektowych wraz z ustaleniem stanu zaawansowania rzeczowego robót budowlanych i ich zgodności z projektem budowlanym;
- 1.1.9. opinię w sprawie istotnych wpisów do dzienników budowy wpływających na przebieg realizacji robót oraz wskazujących na ew. zagrożenia mogące mieć wpływ na prawidłowość przebiegu procesu inwestycyjnego;
- 1.1.10. potwierdzenie zakresu ochrony ubezpieczeniowej Projektu, w tym potwierdzenie, iż Wykonawcy, Inwestor oraz inni uczestnicy procesu inwestycyjnego zawarli umowy ubezpieczenia dające należyłą ochronę ubezpieczeniową Inwestycji oraz odpowiedzialności cywilnej;
- 1.1.11. ocenę schematów organizacji i koordynacji prac pomiędzy uczestnikami procesu inwestycyjnego, ocenę struktury organizacyjnej przewidzianej dla Inwestycji przez Inwestora oraz kwalifikacji uczestników procesu inwestycyjnego, w tym w szczególności kierowników budowy i inspektorów nadzoru,
- 1.1.12. potwierdzenie zgodności i prawidłowości nakładów i wydatków poczynionych na realizację Projektu, w tym potwierdzenie, że analizowane płatności są zgodne z warunkami Kontraktu i innych umów związanych z realizacją Projektu oraz protokołami odbioru, protokołami zaawansowania i stanem faktycznym stwierdzonym na budowie;
- 1.1.13. potwierdzenie braku zaległości w rozliczeniach z Podwykonawcami;
- 1.1.14. opinię w sprawie ewentualnych zagrożeń mogących mieć wpływ na przebieg procesu inwestycyjnego i podejmowanie decyzji;

2. Raporty Okresowe

2.1. **Kwartalne Raporty Okresowe Doradcy Technicznego** winny obejmować opinię o postępie realizacji Projektu w zakresie wykonania Budżetu Projektu, w tym:

- 2.1.1. opinię, w oparciu o ustalenia dokonane przez Doradcę Technicznego w trakcie wizytacji budowy, dotyczącą bieżącego zaawansowania realizacji Projektu obejmującą w szczególności ocenę zaawansowania rzeczowego robót budowlanych i ocenę postępu prac od daty poprzedniej inspekcji oraz zgodności realizacji Projektu z Budżetem Projektu,
- 2.1.2. opinię w sprawie zgodności realizacji robót z obowiązującym prawem, dokumentacją Projektu, Kontraktem Budowlanym i innymi umowami zawartymi w celu zrealizowania Projektu, opinię w sprawie ewentualnych odstępstw od założeń

projektowych, ocenę jakości robót wraz z potwierdzeniem, że w opinii Zleceniobiorcy przebieg realizacji Projektu jest satysfakcjonujący,

- 2.1.3. ocenę stanu formalno-prawnego Projektu obejmującą w szczególności potwierdzenie uzyskania przez Inwestora lub Wykonawców Projektu wszystkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń, wymaganych w trakcie realizacji Inwestycji, analizę istotnych wpisów do dzienników budowy wskazujących na ewentualne zagrożenia mogące mieć wpływ na prawidłowość przebiegu procesu inwestycyjnego, potwierdzenie, że wymagane certyfikaty, świadectwa jakości, gwarancje są Inwestorowi na bieżąco przekazywane oraz o dokonaniu wymaganych odbiorów technicznych przez służby zewnętrzne,
- 2.1.4. ocenę zgodności prowadzonych prac z Budżetem Projektu (ocena postępu prac mierzona w oparciu o przepływy gotówkowe):
 - a) potwierdzenie, że wartość wykonanych prac budowlanych i kosztów dodatkowych odpowiada kwocie środków pieniężnych zainwestowanych w Projekt;
 - b) opinię, co do stanu wykonalności Budżetu Projektu, w poszczególnych pozycjach budżetowych z rozbiem na koszty poniesione po sporządzeniu poprzedniego Raportu Okresowego, koszty omówione w ramach bieżącego raportu, kwoty pozostałe do poniesienia;
- 2.1.5. opinię na temat ewentualnych propozycji, co do aktualizacji Budżetu Projektu, jak również ocenę wpływu odstępstw od pierwotnych założeń, które powstały lub są przewidywane, zarówno pod względem kosztowym, czasowym harmonogramu prac w stosunku do harmonogramu rzeczowo-finansowego;
- 2.1.6. bieżące kwestie i działania - informacja o sprawach, o których Bank powinien być poinformowany i propozycje co do podjęcia przez Inwestora lub Bank odpowiednich działań, w szczególności informacja co do opóźnień i zagrożeń w realizacji Inwestycji;
- 2.1.7. potwierdzenie otrzymania oświadczenia od Wykonawcy Projektu oraz Podwykonawców dotyczącego rozliczeń z Podwykonawcami, w szczególności co do braku zaległości w rozliczeniach z Podwykonawcami, o ile Inwestor na podstawie art. 647¹§2 KC wyraził zgodę na zaangażowanie Podwykonawców;

2.2. Raporty Okresowe będą przygotowane w okresach kwartalnych i dla okresów kwartalnych.

2.3. W przypadku, gdy Inwestor nie przekazał Zleceniobiorcy kompletu Dokumentów lub informacji, albo gdy kontrola lub ocena któregokolwiek z zagadnień wskazanych w Punkcie 2.1 nie była możliwa na etapie sporządzania Raportu Okresowego należy zasygnalizować to w danym Raporcie Okresowym oraz dokonać odpowiedniego odniesienia w Raporcie Okresowym.

2.4. Potwierdzenie od Doradcy Technicznego

- 2.4.1. W przypadku, gdy Inwestor zamierza wystawić Zlecenie Emisji obligacji z przeznaczeniem na opłacenie faktur, Inwestor zwróci się z wnioskiem do Doradcy Technicznego o wystawienie w formie odrębnego dokumentu niezależnie od kwartalnego Raportu Okresowego Potwierdzenia od Doradcy Technicznego zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik A;
- 2.4.2. Zleceniobiorca przyjmuje do wiadomości oraz zobowiązuje się, że wystawienie Potwierdzenia od Doradcy Technicznego na temat Zlecenia Emisji będzie dokonywane każdorazowo zgodnie z postanowieniami Punktu 2.4.1.

3. Raport Końcowy

3.1. Raport Końcowy Doradcy Technicznego winien obejmować następującą treść:

- 3.1.1. oświadczenie o zakończeniu realizacji Inwestycji realizowanych w ramach Projektu i oddaniu wchodzących w skład Inwestycji obiektów do użytkowania, pod względem:
 - a) zgodności ukończonego Projektu z projektem budowlanym,
 - b) zgodności ukończonego Projektu z Budżetem Projektu,
 - c) zgodności rzeczywistego standardu poszczególnych inwestycji w ramach realizacji Projektu, zgodnie z dokumentacją projektową;
- 3.1.2. opinię potwierdzającą możliwość uzyskania przez Inwestora ostatecznych decyzji pozwolenie na użytkowanie Inwestycji, w przypadku, gdy wydano decyzję warunkową, opinię potwierdzającą możliwość wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie oraz opinię o zgodności wykonania obiektu budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy, z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę;
- 3.1.3. potwierdzenie zakończenia robót przez Wykonawcę Projektu zgodnie z Kontraktem, usunięciu wad inwestycji w ramach Projektu i ostatecznego odbioru poszczególnych inwestycji w ramach Projektu przez Inwestora;
- 3.1.4. opinię co do ostatecznego rozliczenia pomiędzy Inwestorem a Wykonawcami Projektu i Podwykonawcami, o ile na podstawie art.647¹§2 KC Inwestor wyraził zgodę na ich zaangażowanie.

4. Każdy Raport sporządzony przez Doradcę Technicznego powinien zostać zaakceptowany przez Bank.
5. Raporty zostaną przygotowane na podstawie dokumentów niezbędnych do należytego przygotowania Raportów, a także notatki ze spotkań i inne materiały przekazane Doradcy Technicznemu przez Spółkę.

Załącznik A

Wzór Potwierdzenia od Doradcy Technicznego

..., dn...

OŚWIADCZENIE

(POTWIERDZENIE OD DORADCY TECHNICZNEGO)

[nazwa Doradcy Technicznego] działając jako Bankowy Inspektor Nadzoru podczas realizacji inwestycji jaką jest modernizacja ogrodu zoologicznego w latach 2016-2019, w tym budowa orientarium („Projekt”)

potwierdza, że koszty na łączną kwotę **netto PLN (brutto PLN)** (zgodnie z zestawieniem faktur sprawdzonych i zatwierdzonych przez [nazwa Doradcy Technicznego] i wymienionych w Załączniku nr 1 do niniejszego oświadczenia, na podstawie kopii faktur załączonych w załączniku nr 2 do niniejszego Oświadczenia („Faktury”), na sfinansowanie których mają być przeznaczone środki z emisji obligacji:

- dotyczą przedmiotowego Projektu a Faktury zostały wystawione na spółkę Miejski Ogród Zoologiczny w Łodzi Sp. z o.o. („Emitent”),
- są zgodne z Kontraktem [pełna nazwa]
- są uwzględnione w kosztach ujętych w Budżecie Projektu,
- Faktury te mają rzeczywiste odzwierciedlenie w wykonanych i odebranych robotach budowlanych, zamówionych i zużytkowanych materiałach, postępie robót budowlanych w ramach Projektu,
- nie były przedmiotem wcześniejszego oświadczenia [nazwa Doradcy Technicznego].

Łączna kwota będąca przedmiotem finansowania w ramach emisji Obligacji w dniu [...] wynosi **netto [...], brutto [...]** PLN, z czego:

1. **kwota netto [...]** PLN stanowi kwotę do refinansowania na rachunek bieżący Emitenta (stanowiąca sumę kwot netto faktur opłaconych przez Emitenta dowód czego przedstawiono potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie potwierdzeń przelewów Emitenta w Załączniku nr 3 do niniejszego oświadczenia);
2. **kwota netto [...], brutto [...]** PLN stanowi kwotę do finansowania z rachunku emisji obligacji na odpowiedni rachunek kontrahenta (stanowiąca sumę kwot netto/brutto faktur nieopłaconych przez Emitenta).

W imieniu [nazwa Doradcy Technicznego]:

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Zestawienie Faktur sprawdzonych przez [nazwa Doradcy Technicznego].

2. Załącznik nr 2 - Kopie zatwierdzonych Faktur potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez Emitenta.
3. Załącznik nr 3 – Kopie potwierżeń przelewu Emitenta potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez Emitenta (jeżeli dotyczy).

Załącznik nr 1: Zestawienie faktur sprawdzonych przez [nazwa Doradcy Technicznego]

LP	Nazwa kontrahenta	Numer i data faktury	Kwota netto	VAT	Kwota brutto	Kwota refinansowana na rachunek Emitenta	Kwota finansowana na rachunek Wykonawców	Data zapłaty faktury	Nr zadania z Budżetu Projektu
RAZEM									

W imieniu [nazwa Doradcy Technicznego]:
