

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2023 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia porozumienia określającego
sposób realizacji inwestycji towarzyszącej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 22 ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia porozumienia w imieniu Gminy Wrocław z EDO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej polegającej na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej na działce ew. nr 6/60, 6/61 AM-22, obręb Kowale;
- 2) przebudowie i doposażeniu w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania al. Kochanowskiego – Brucknera z ul. Kwidzyńską – Toruńską – w tym również dobudowaniu dodatkowego pasa skrętu w prawo na południowej części ul. Kwidzyńskiej w ul. Kościerzyńską wraz z sygnalizacją świetlną dla nadjeżdżającego tramwaju, przebudowaniu ul. Kwidzyńskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo w ulicę Szpaczą, wybudowaniu bezpiecznego przejścia przez tory tramwajowe i chodnika wzdłuż ul. Kwidzyńskiej na odcinku od przystanku tramwajowego do ul. Kościerzyńskiej działki ew. nr 5 i 7, AM-22 obręb Kowale oraz działki ew. nr 33 i 40, AM-26, obręb Kowale oraz wybudowaniu przejścia dla pieszych wraz ze ścieżką rowerową przez al. Kochanowskiego na wysokości stacji transformatorowej w okolicy Śluzy Zacisze oraz ścieżki rowerowej od tego przejścia wzdłuż al. Kochanowskiego po stronie wschodniej do skrzyżowania z ul. Kwidzyńską, działka ew. nr 7, AM-22, obręb Kowale oraz wybudowaniu ścieżki rowerowej i pieszo – rowerowej na odcinku od skrzyżowania ul. Gęsiej z ul. Kwidzyńską po stronie północnej, strona północna, w stronę 3M Poland o długości około 500 m, działki ew. nr 3/6, 14/1, AM-6, nr 5/4, 5/6, 5/17, 6/1, 11/4, 12/2, AM-21, nr 5, AM-22, nr 210, AM-23, obręb Kowale;
- 3) rozbudowie infrastruktury edukacyjnej niezbędnej do spełnienia standardów lokalizacyjnych w zakresie edukacji, na gruntach Gminy Wrocław tj. na działce ew. nr 37, AM-12, obręb Kowale oraz działce ew. nr 54/2, AM-12, obręb Kowale;
 - przy planowanej inwestycji mieszkaniowej – budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami, zagospodarowaniem terenu (w tym urządzonym terenem wypoczynku w postaci zieleni ogólnodostępnej) oraz infrastrukturą techniczną, na działkach ew. nr 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM-22, obręb Kowale, położonych u zbiegu ulic: Kochanowskiego i Kwidzyńskiej.

§ 2. Projekt porozumienia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia

Załącznik nr 1
do uchwały Nr/23
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2023 r.

POROZUMIENIE NR */[*]

OKREŚLAJĄCE SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W ZAKRESIE: PRZEBUDOWY I DOPOSAŻENIA INFRASTRUKTURY DROGOWEJ, BUDOWY UZBROJENIA TERENU ORAZ INFRASTRUKTURY EDUKACYJNEJ

zawarte w dniu [*] r. we Wrocławiu (dalej: „**Porozumienie**”) pomiędzy:

EDO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, ul. Bernarda Pretficza nr 21, lok. 18, 53-328 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000006603, REGON: 931508090, NIP: 8970031100, o kapitale zakładowym w wysokości: 201.600,00 zł, reprezentowaną przez:

Janusza Zbigniewa Kępę – Prezesa Zarządu,
zwana dalej: „**EDO**”,

a

Gminą Wrocław z siedzibą we Wrocławiu, pl. Nowy Targ 1-9, 50-141 Wrocław, REGON: 931934839, NIP: 8971383551, reprezentowaną przez:

[*] – działającego w imieniu Prezydenta Wrocławia na podstawie pełnomocnictwa [*], stanowiącego **Załącznik nr 1** do Porozumienia;
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Wrocławia,
zwaną dalej: „**Gminą Wrocław**”,

każda z osobna zwana dalej również: „**Stroną**”, a łącznie: „**Stronami**”.

Porozumienie zostało zawarte na podstawie uchwały Nr [*] Rady Miejskiej Wrocławia z dnia [...] 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Wrocławia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, w trybie art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (*t.j. Dz. U. 2021 r. poz. 1538*, ze zm. dalej: „**Specustawa mieszkaniowa**”).

Zważywszy, że:

1. Wniosek ULIM

W dniu 11 maja 2023 r. EDO złożyła za pośrednictwem Prezydenta Miasta Wrocławia do Rady Miejskiej Wrocławia wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na podstawie art. 7 ust. 1 i 6-8 Specustawy mieszkaniowej, który następnie uzupełniła (dalej łącznie jako: „**Wniosek ULIM**”). Wnioskiem ULIM, EDO zwróciła się o ustalenie lokalizacji

inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażami, zagospodarowaniem terenu (w tym urządzonym terenem wypoczynku w postaci zieleni ogólnodostępnej) oraz infrastrukturą techniczną, na działkach ew. nr: 6/31, 6/32, 6/33, 6/55, 6/72, 6/73, 6/74 AM-22, obręb Kowale, położonych u zbiegu ulic: Kochanowskiego i Kwidzyńskiej (dalej jako: „**Inwestycja Mieszkaniowa**”) oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej na działkach o nr ew. 6/60, 6/61 AM-22, obręb Kowale;
- 2) przebudowie i doposażeniu w pełną infrastrukturę systemu ITS skrzyżowania al. Kochanowskiego – Brucknera z ul. Kwidzyńską – Toruńską – w tym również dobudowaniu dodatkowego pasa skrętu w prawo na południowej części ul. Kwidzyńskiej w ul. Kościerzyńską wraz z sygnalizacją świetlną dla nadjeżdżającego tramwaju, przebudowaniu ul. Kwidzyńskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo w ulicę Szpaczą, wybudowaniu bezpiecznego przejścia przez tory tramwajowe i chodnika wzdłuż ul. Kwidzyńskiej na odcinku od przystanku tramwajowego do ul. Kościerzyńskiej działki ew. nr: 5 i 7, AM-22 obręb Kowale oraz działki ew. nr: 33 i 40, AM-26, obręb Kowale oraz wybudowaniu przejścia dla pieszych wraz ze ścieżką rowerową przez al. Kochanowskiego na wysokości stacji transformatorowej w okolicy Śluzy Zacisze oraz ścieżki rowerowej od tego przejścia wzdłuż al. Kochanowskiego po stronie wschodniej do skrzyżowania z ul. Kwidzyńską, działka ew. nr 7, AM-22, obręb Kowale oraz wybudowaniu ścieżki rowerowej i pieszko – rowerowej na odcinku od skrzyżowania ul. Gęsiej z ul. Kwidzyńską po stronie północnej, strona północna, w stronę 3M Poland o długości około 500 m, działki ew. nr: 3/6, 14/1, AM_6, obręb Kowale, nr ew. 5/4, 5/6, 5/17, 6/1, 11/4, 12/2, AM-21, 5, AM-22, 210, AM-23, obręb Kowale, miasta Wrocławia,
W toku negocjacji Porozumienia Strony ustaliły, iż EDO uzupełni Wniosek ULIM w zakresie inwestycji towarzyszącej o:
 - 3) rozbudowę infrastruktury edukacyjnej niezbędnej do spełnienia standardów lokalizacyjnych w zakresie edukacji, na gruntach Gminy Wrocław tj. na działce ewidencyjnej nr 37, AM_12, obręb Kowale oraz działce ewidencyjnej nr 54/2, AR_12, obręb Kowale (dalej także jako: „**rozbudowa infrastruktury edukacyjnej**”),- w dzielnicy Kowale miasta Wrocławia (dalej jako: „**Inwestycja Towarzysząca**”),

- o czym szerzej w dalszej części Porozumienia.

Wniosek ULIM z uzupełnieniami stanowi **załącznik nr 5** do Porozumienia.

2. Zaświadczenie edukacyjne

W dniu 9 maja 2023 r. EDO uzyskała zaświadczenie Prezydenta Miasta Wrocławia o spełnianiu przez Inwestycję Mieszkaniową wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Specustawy mieszkaniowej, znak: WPP-DSP.6730.3.2023 (dalej jako: „**Zaświadczenie edukacyjne**”).

W związku z zawarciem Porozumienia i uzupełnieniem wniosku ULIM, inwestycja w zakresie rozbudowy infrastruktury edukacyjnej niezbędnej do spełnienia standardów lokalizacyjnych w zakresie edukacji, zostanie zrealizowana przez EDO na gruntach Gminy Wrocław tj. na działce ewidencyjnej nr 37, AM_12, obręb Kowale oraz działce ewidencyjnej nr 54/2, AR_12, obręb Kowale w zakresie opisanym szerzej w Porozumieniu. Nakłady poniesione przez EDO zostaną następnie

przeniesione na rzecz Gminy Wrocław pod tytułem darmym. Zaświadczenie edukacyjne stanowi **załącznik nr 4** do Porozumienia.

3. Wstępna opinia ZDiUM

W dniu 9 maja 2023 r. EDO pozyskało wstępną opinię Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu w sprawie obsługi komunikacyjnej dla planowanej realizacji Inwestycji Mieszkaniowej, znak: TUP.446.68.40426.42130.2023.MK (dalej jako: „**Wstępna opinia ZDiUM**”), która to opinia wskazuje konieczne do uwzględnienia elementy układu komunikacyjnego niezbędne do realizacji, w celu uruchomienia Inwestycji Mieszkaniowej.

Wstępna opinia ZDiUM stanowi **załącznik nr 3** do Porozumienia.

Strony zawierają Porozumienie w celu określenia sposobu realizacji Inwestycji Towarzyszącej.

§ 1

[Oświadczenia Stron]

1. **EDO**, będąc inwestorem w rozumieniu art. 2 pkt 1 Specustawy mieszkaniowej, **oświadcza, że:**
 - 1) planuje, w trybie przepisów Specustawy mieszkaniowej, realizację Inwestycji Mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej nie więcej niż 72.000 m²;
 - 2) planuje, w trybie Specustawy mieszkaniowej, realizację Inwestycji Towarzyszącej;
 - 3) w celu spełnienia standardów lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określonych przepisami Specustawy mieszkaniowej w zakresie zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, o czym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Specustawy mieszkaniowej, planuje rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 8 o 3-kondygnacyjne skrzydło dydaktyczne o pow. zabudowy około 420 m² (około 1260 m² powierzchni użytkowej) na działce ewidencyjnej nr 37, AM_12, obręb Kowale wraz z miejscami parkingowymi na działce o nr ew. 54/2, AR_12, obręb Kowale oraz przeniesienie własności tych nakładów budowlanych na rzecz Gminy Wrocław pod tytułem darmym;
 - 4) w myśl art. 17 ust. 2 pkt 2 i art. 17 ust. 9 Specustawy mieszkaniowej, planowana liczba mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wynosi maksymalnie 2.571, natomiast liczba dzieci stanowiąca nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wynosi maksymalnie 180;
 - 5) Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały Nr [*] Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników [*] z dnia [*] w przedmiocie [*], stanowiącej **Załącznik nr 2** do Porozumienia, wyraziło zgodę na zawarcie Porozumienia przez Prezesa Zarządu – Janusza Zbigniewa Kępę.
2. **Gmina Wrocław oświadcza, że:**
 - 1) jest właścicielem działki ewidencyjnej nr 37, AM_12, obręb Kowale o powierzchni 1.4849 ha, położonej przy ul. Kowalskiej, na której zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 8 Mieszkaniowej oraz działki o nr ew. 54/2, AR_12, obręb Kowale,
 - 2) została podjęta uchwała Nr [*] Rady Miejskiej Wrocławia z dnia [*] r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Wrocławia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej;
 - 3) [*] działając w imieniu Prezydenta Wrocławia na podstawie pełnomocnictwa [*], stanowiącego **Załącznik nr 1** do Porozumienia, które do dnia podpisania Porozumienia nie

zostało ograniczone ani odwołane, jest w pełni umocowany i uprawniony do zawarcia Porozumienia na warunkach w nim określonych.

§ 2

[Przedmiot Porozumienia w zakresie realizacji infrastruktury edukacyjnej]

1. Strony postanawiają, że EDO zobowiązuje się do dokonania rozbudowy infrastruktury edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 we Wrocławiu, a Gmina Wrocław do udostępnienia nieruchomości na cele budowlane oraz do odpowiedniej zmiany obwodów szkolnych w celu stworzenia miejsc w Szkole Podstawowej nr 7 w zakresie niezbędnym do zrealizowania standardów lokalizacyjnych Inwestycji Mieszkaniowej. Inwestycja Towarzysząca będzie polegała na rozbudowie części edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 8 o dodatkowe skrzydło dydaktyczne do 3 kondygnacji naziemnych o powierzchni zabudowy ok. 420 m², pow. użytkowej 1260 m² zlokalizowane na dz. 37, AM_12, obręb Kowale. Skrzydło zostanie zaprojektowane na 200 dzieci (8 x 25 dzieci/klasa). W skrzydle tym znajdzie się:

- 1) 8 klas lekcyjnych,
- 2) świetlica,
- 3) stołówka z częścią przeznaczoną na wydawanie posiłków (bez kuchni),
- 4) sanitariaty w ilości odpowiadającej przepisom dla tego typu placówek.

W ramach rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, na terenie działki o nr ew. 54/2, AR_12, obręb Kowale (działka gminna) zostaną zrealizowane miejsca postojowe w ilości 1 mp/klasa, które powstaną w wyniku rozbudowy Szkoły w zakresie objętym Porozumieniem. Przygotowane przez EDO przestrzenie szkolne zostaną wykończone „pod klucz”, które zakresem obejmują m.in. wykonanie podłóg, malowanie ścian, zakup i montaż opraw świetlnych oraz pełne wyposażenie sanitariatów. Szczegółowy standard wykończenia Strony ustalą na etapie projektowania z tym zastrzeżeniem, że zakres prac EDO nie obejmuje wyposażenia ruchomego szkolnego - w jej poszczególnych pomieszczeniach i w częściach wspólnych.

2. Wykonanie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej nastąpi w zakresie i zgodnie z parametrami oraz ze standardami uzgodnionymi i zatwierdzonymi przez Gminę Wrocław, z tym zastrzeżeniem, że w razie potrzeby Strony dopuszczają możliwość sporządzenia aneksu do Przedwstępnej Umowy Darowizny, w którym określony zostanie w sposób ostateczny zakres prac.
3. W celu realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej EDO zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do dopełnienia wszelkich prawem wymaganych obowiązków ciążących na inwestorze w rozumieniu *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*, do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie całej rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, a w przypadku gdy nie będzie ona wymagana – do upływu terminu na złożenie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego po doręczeniu mu zawiadomienia o zakończeniu realizacji rozbudowy lub – w przypadku gdy także nie będzie wymagane zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej – od dnia odbioru tej rozbudowy przez Gminę Wrocław, w szczególności do:
 - 1) opracowania na własny koszt niezbędnej dokumentacji projektowej, technicznej i wykonawczej (zwanej dalej łącznie: „dokumentacją”), obejmujących realizację rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
 - 2) uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zgód, uzgodnień i opinii związanych z realizacją infrastruktury edukacyjnej,
 - 3) opracowania kompletnej dokumentacji kosztorysowej dla realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, w tym kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,

- 4) uzgadniania z Gminą Wrocław wszelkich zmian w dokumentacji, w tym wynikających w toku prowadzenia robót,
 - 5) zapewnienia przewidzianego prawem budowlanym nadzoru inwestorskiego i technicznego nad realizacją rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, nadzoru autorskiego oraz ustanowienia kierowników budowy i robót,
 - 6) poinformowania Gminy Wrocław z 30 – dniowym wyprzedzeniem o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót oraz wprowadzenia wykonawcy na teren budowy infrastruktury edukacyjnej, terminie przeprowadzania odbiorów częściowych i końcowych,
 - 7) przekazania Gminie Wrocław w ramach Przyrzeczonej Umowy Darowizny (z chwilą jej zawarcia) uzyskanych od twórców dokumentacji autorskich praw majątkowych do korzystania i rozporządzania dokumentacją w całości lub w częściach, dokonywania zmian, bez ograniczeń czasowych i terytorialnych (wraz z udzieleniem upoważnienia do wykonywania praw zależnych do dokumentacji), na polach eksploatacji wymienionych poniżej:
 - a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji przy użyciu każdej możliwej techniki, w tym do wytwarzania egzemplarzy techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego, techniką cyfrową lub inną,
 - b) w zakresie rozpowszechniania dokumentacji w sposób inny niż określony w lit. a, tak aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym rozpowszechnianie w Internecie,
 - c) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których dokumentację utrwalono, w tym do wprowadzenia do obrotu, użyczenia, najmu lub zmiany,
 - d) wykorzystania dokumentacji do realizacji robót i wykorzystania w celu wykonania dokumentacji dotyczącej rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
 - e) oraz odpowiednio na innych polach eksploatacji wskazanych w art. 50 ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
 - 8) przekazania Gminie Wrocław dwóch egzemplarzy kompletnej dokumentacji powykonawczej inwestycji w zakresie infrastruktury edukacyjnej w wersji papierowej (jeden zawierający oryginały dokumentów) oraz dwóch egzemplarzy na nośnikach elektronicznych,
 - 9) uporządkowania terenu (w tym terenu przyległego do terenu inwestycji związanej z infrastrukturą edukacyjną), na którym prowadzone będą roboty, po ich zakończeniu,
 - 10) uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla inwestycji związanej z infrastrukturą edukacyjną, o ile będzie wymagana.
4. EDO zobowiązuje się udzielić Gminie Wrocław gwarancji jakości na zrealizowaną rozbudowę na okres 5 (pięć) lat od dnia bezusterkowego odbioru przez Gminę Wrocław całej rozbudowy. EDO zostanie zwolniona ze zobowiązań z tytułu udzielonej gwarancji jakości w dacie wskazanej w umowie przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady, udzielonych przez wykonawcę robót budowlanych. Wraz z przekazaniem przez EDO gwarancji jakości na zrealizowaną rozbudowę, Strony zawrą w dacie przekazania gwarancji nieodpłatną umowę przelewu uprawnień z tytułu rękojmi oraz gwarancji na wykonane roboty budowlane udzielonych przez wykonawcę tych prac.
5. Zakończenie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, w zakresie wynikającym z Porozumienia, nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r. Przez zakończenie realizacji należy rozumieć uzyskanie przez EDO decyzji o pozwoleniu na użytkowanie rozbudowanego budynku, a w przypadku gdy decyzja taka nie będzie wymagana – upływ terminu na złożenie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego po doręczeniu mu zawiadomienia o zakończeniu rozbudowy, przy czym fakt niewniesienia sprzeciwu przez właściwy organ nadzoru budowlanego zostanie potwierdzony wydanym przez ten organ zaświadczeniem.
6. W celu wykonania zobowiązań określonych w Porozumieniu, EDO zobowiązuje się do zawarcia

z Gminą Wrocław umowy darowizny nakładów budowlanych (zgodnie z postanowieniami § 3 i § 4) związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej, które dokonane zostaną na działce o nr ew. 37 AM_12 oraz na działce o nr ew. 54/2, obręb Kowale. Darowizna nakładów budowlanych związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej dokonana przez EDO na rzecz Gminy Wrocław stanowić będzie spełnienie wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla planowanej Inwestycji mieszkaniowej.

7. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie należności publicznoprawne związane z wykonaniem Przyrzeczonej Umowy Darowizny nakładów ponosi EDO.
8. EDO oświadcza, że ww. nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Wrocław nakładów związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej ma ścisły związek z prowadzoną przez EDO działalnością gospodarczą i jest bezpośrednio związane z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej.

§ 3

[Przedwstępna Umowa Darowizna]

Strony zobowiązują się, że przedwstępna umowa darowizny nakładów budowlanych związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej (dalej jako: „**Przedwstępna Umowa Darowizny**”), zostanie zawarta w terminie nie późniejszym niż 5 dni przed planowanym terminem sesji Rady Miejskiej Wrocławia, na której rozpatrywany będzie wniosek ULIM.

§ 4

[Umowa Darowizny oraz zabezpieczenie jej wykonania]

1. Strony zobowiązują się do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny nakładów budowlanych związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej wraz z darowizną autorskich praw majątkowych do dokumentacji, o której mowa w § 2, na polach eksploatacji tam wskazanych (dalej jako: „**Przyrzeczona Umowa Darowizny**”), w terminie do 30 dni od dnia zakończenia realizacji rozbudowy określonej w § 2 ust. 5.
2. Realizacja rozbudowy infrastruktury edukacyjnej oraz zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny nastąpi, jeżeli spełnią się następujące warunki:
 - 1) upływie termin na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego przez Wojewodę w stosunku do uchwały Rady Miejskiej Wrocławia wyrażającej zgodę na lokalizację Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej (i takie rozstrzygnięcie nie zostanie wydane) oraz upływie termin na zaskarżenie uchwały Rady Gminy wyrażającej zgodę na lokalizację Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej wskazany w art. 15 Specustawy mieszkaniowej (i taka skarga nie zostanie wniesiona) oraz w przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego na uchwałę Rady Miejskiej Wrocławia wyrażającej zgodę na lokalizację Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej do sądu administracyjnego uprawomocni się wyrok oddalający lub odrzucający tę skargę,
 - 2) EDO uzyska ostateczne pozwolenia na budowę dla I etapu Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej.
3. Na wypadek niewykonania zobowiązania wynikającego z Porozumienia do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny, EDO zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 12.600.000,00 zł (*słownie: dwanaście milionów sześćset tysięcy złotych 00/100*) netto.
4. Kara umowna zostanie zapłacona w przypadku:
 - 1) nie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny – pomimo spełnienia warunków lub

- nadejścia terminów zastrzeżonych w Porozumieniu,
- 2) złożenia przez Gminę Wrocław oświadczenia Spółce EDO zawierającego wezwanie do zapłaty kary umownej na podstawie niniejszych postanowień wraz ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny pod warunkiem tej zapłaty, - w terminie 14 (czternastu) dni od dnia spełnienia się łącznie tych przesłanek.
 5. Strony oświadczają, że zdarzeniami, od których uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty, o którym mowa w ust. 4, będą:
 - 1) brak zawarcia przez Spółkę z Gminą Wrocław Przyrzeczonej Umowy Darowizny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia upływu terminu na jej zawarcie określonego w ust. 1,
 - 2) nadanie do banku, po terminie z pkt 1, listem poleconym, oświadczenia Gminy Wrocław, sporządzonego w wymaganej formie, zawierającego kompletne żądanie zapłaty w terminie 14 (czternastu) dni wskazanej w gwarancji bankowej sumy pieniężnej, wobec braku zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny,
 - 3) nadanie do EDO, po upływie co najmniej 45 (czterdzieści pięć) dni od dnia nadania, o którym mowa w pkt 2, listem poleconym, oświadczenia Gminy Wrocław, zawierającego wezwanie do zapłaty kary umownej w terminie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni wraz ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny pod warunkiem tej zapłaty, wobec braku zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny oraz wobec braku zapłaty przez bank kwoty z gwarancji bankowej,
 - 4) upływ 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia nadania, o którym mowa w pkt 3.
 6. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty kary umownej wskazanej w ust. 4, EDOłoży wraz z zawarciem Przedwstępnej Umowy Darowizny gwarancję bankową nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie na kwotę 12.600.000,00 zł (*słownie: dwanaście milionów sześćset tysięcy złotych 00/100*) netto. EDO utrzyma gwarancję do dnia określonego w ust.1, przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed dniem zakończenia realizacji rozbudowy + 30 dni, EDO jest zobowiązana złożyć kolejną gwarancję na co najmniej 30 dni przed upływem terminu ważności złożonej gwarancji pod rygorem ściągnięcia przez Gminę Wrocław środków z gwarancji i zatrzymania ich jako depozytu do czasu dostarczenia nowej gwarancji lub zapłaty.
 7. Na wypadek braku wypłaty należnej kwoty z gwarancji bankowej EDO, dodatkowo co do obowiązku zapłaty tej kwoty, podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 12.600.000,00 zł (*słownie: dwanaście milionów sześćset tysięcy złotych*) netto i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej Umowie Darowizny.
 8. EDO zobowiązuje się do zapłaty dodatkowej kwoty wynikającej z różnicy między kwotą wskazaną w ust. 6 a kwotą 12.600.000,00 zł zwaloryzowaną o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS ogółem w latach 2023 a 2028, w terminie 14 dni od dnia skierowania przez Gminę Wrocław do EDO wezwania do zapłaty.
 9. EDO oświadcza, że Gmina Wrocław może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2030 r.
 10. Zapłata lub wyegzekwowanie na rzecz Gminy Wrocław kwoty wskazanej w ust. 4 jako kary umownej z tytułu niedokonania na rzecz Gminy Wrocław darowizny nakładów budowlanych, stanowić będzie zwolnienie EDO z wykonania wszystkich jej zobowiązań objętych Porozumieniem, w tym określonych Przedwstępną Umową Darowizny nakładów budowlanych. W wypadku, gdy kwota kary zostanie dobrowolnie uiszczona przez EDO, Gmina Wrocław niezwłocznie zwróci Gwarancję bankową.
 11. Zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny oznaczać będzie zrzeczenie się przez EDO wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za dokonanie nakładów na nieruchomościach

stanowiących własność Gminy Wrocław, zgodnie z Porozumieniem.

§ 5

[Zapewnienie ogólnej dostępności zieleni realizowanej w ramach Inwestycji Mieszkaniowej]

1. W związku z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej, Strony zgodnie oświadczają, iż zrealizowane przez EDO zagospodarowanie terenu w ramach urządzenia zieleni ogólnodostępnej (Park na cyplu) na części działki nr 6/74, AR_22, obręb Kowale, do których EDO posiada tytuł prawny, stanowić będzie obszar ogólnodostępny, a EDO zapewni zachowanie jego ogólnej dostępności przez nabywców lokali w Inwestycji Mieszkaniowej poprzez odpowiednie zapisy umowne.
2. EDO zobowiązuje się uzyskać wytyczne, uzgodnić i uwzględnić w dokumentacji projektowej wytyczne ZZM, a przed odbiorem dokumentacji przesłać ją do ZZM w celu naniesienia ewentualnych uwag w terminie 14 dni. W przypadku zgłoszenia uwag do przekazanej dokumentacji projektowej EDO ustosunkuje się do nich w terminie 14 dni dążąc do uwzględniania wszystkich uwag, chyba, że ich uwzględnienie nie będzie możliwe z przyczyn technicznych lub formalnych.
3. Wykonanie dokumentacji nastąpi zgodnie z wytycznymi Zarządzenia Prezydenta nr 1217/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia i standardami utrzymania terenów zieleni w miastach.

§ 6

[Uzgodnienia]

1. EDO zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszącej zgodnie z przepisami Specustawy mieszkaniowej oraz zgodnie z innymi przepisami prawa właściwymi dla przedmiotu inwestycji, w zakresie opisanym we Wstępnej opinii ZDiUM, która stanowi **Załącznik nr 3** do Porozumienia we wskazanych we Wstępnej opinii ZDiUM etapach. Po uzyskaniu ostatecznej opinii ZDiUM, EDO zobowiązuje się do zawarcia z zarządcą dróg odpowiedniej umowy na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, na warunkach określonych przez ZDiUM.
2. EDO zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszącej zgodnie z przepisami Specustawy mieszkaniowej, w zakresie uzgodnionym z MPWiK.
3. EDO zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Mieszkaniowej w zakresie Parku na cyplu, zgodnie z przepisami prawa, zapisami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i wszelkimi mającymi zastosowanie wewnętrznymi aktami Gminy Wrocław oraz w zakresie uzgodnionym z ZZM.
4. W wypadku, gdyby po zawarciu Porozumienia doszło do zmiany szczegółowych ustaleń ze ZDiUM lub MPWiK lub ZZM, EDO zobowiązuje się do wykonania ustalonego w ten sposób zakresu prac. Ostateczna opinia ZDiUM i warunki ustalone przez MPWiK lub przez ZZM zostaną doręczone Gminie Wrocław po ich uzyskaniu przez EDO oraz będą stanowiły **załączniki** do Porozumienia i będą wskazywały ostateczny zakres prac do wykonania bez konieczności zmiany Porozumienia w formie aneksu.

§ 7

[Oświadczenie EDO]

W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego realizacją EDO oświadcza, iż nie będą zgłaszać w stosunku do Gminy Wrocław żadnych roszczeń.

§ 8

[Wygaśnięcie Porozumienia]

Porozumienie oraz Przedwstępna Umowa Darowizny wygasa/ją w przypadku:

- 1) wygaśnięcia uchwały o ustaleniu lokalizacji, zgodnie z art. 8 ust. 3 Specustawy mieszkaniowej, wydanej na wniosek ULIM, do którego zostało załączone Porozumienie;
- 2) w przypadku nabrania przez rozstrzygnięcie nadzorcze lub wyrok stwierdzające nieważność uchwały o ustaleniu lokalizacji, wydanej na wniosek ULIM, przymiotu prawomocności;
- 3) podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji wydanej na wniosek ULIM, w razie bezskutecznego upływu terminu na wniesienie skargi, o której mowa w art. 15 Specustawy mieszkaniowej albo w razie nabrania przez wyrok odrzucający albo oddalający skargę przymiotu prawomocności.

§ 9

[Korespondencja]

1. Korespondencja dotycząca Porozumienia powinna być prowadzona przez Strony w formie pisemnej, w rozumieniu art. 78 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej „k.c.”), nadanej w formie przesyłki poleconej lub przesyłki rejestrowej na następujące adresy:
 - 1) dla EDO: ul. Bernarda Pretficza nr 21, lok. 18, 53-328 Wrocław;
 - 2) dla Gminy Wrocław: pl. Nowy Targ 1-9, 50-141 Wrocław.
2. Zmiana danych korespondencyjnych, o których mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany Porozumienia. Strona, której zmiana dotyczy jest zobowiązana w terminie jednego tygodnia poinformować drugą Stronę o zmianie danych korespondencyjnych jej dotyczących. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja wysłana zgodnie z ust. 1 z wykorzystaniem danych korespondencyjnych ostatnio skutecznie wskazanych będzie uznana za skutecznie doręczoną z upływem 14 (czternastu) dni od dnia pierwszej próby doręczenia – w przypadku nieskuteczności tego doręczenia – albo w dniu próby doręczenia – w przypadku odmowy odbioru korespondencji.
3. Dla zachowania terminów wynikających z Porozumienia wystarczające jest nadanie korespondencji zgodnie z warunkami przewidzianymi w niniejszym § 9.

§ 10

[Przekształcenia podmiotowe]

1. Strony zgodnie postanawiają, iż w sytuacji, gdy po zawarciu Porozumienia dojdzie do przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot lub gdy dojdzie do jakichkolwiek przekształceń po stronie EDO, w szczególności w postaci: zmiany formy prawnej prowadzenia działalności, połączenia EDO z innym podmiotem lub jego przekształcenia, podmiot realizujący inwestycję lub powstały po przedmiotowych zmianach, wstąpi w ogół praw i obowiązków EDO wynikających z Porozumienia, co nastąpi z mocy prawa w przypadkach przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa (połączenie, przekształcenie) lub potwierdzone zostanie umową o przejęcie długu i wstąpienie w prawa wynikające z Porozumienia, zawartą za uprzednią odrębną zgodą Gminy Wrocław.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1, mają odpowiednie zastosowanie do Przedwstępnej Umowy Darowizny oraz do Przyrzeczonej Umowy Darowizny.

§ 11
[Postanowienia różne]

1. Koszt zawarcia Przedwstępnej Umowy Darowizny oraz Przyrzeczonej Umowy Darowizny, w formie aktu notarialnego oraz koszt oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w § 4, ponosi w całości EDO.
2. W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego realizacją albo realizacją gwarancji bankowej lub kary umownej, o których mowa w Porozumieniu, EDO oświadcza, że nie będzie zgłaszać w stosunku do Gminy Wrocław żadnych roszczeń, w tym odszkodowawczych lub o zapłatę, z wyłączeniem roszczeń wynikających z postanowień Porozumienia.
3. Gmina Wrocław zobowiązuje się do współpracy z EDO w zakresie pozyskiwania przez nią wszelkich pozwoleń, uzgodnień, opinii, decyzji niezbędnych do realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej oraz zobowiązuje się do uzgadniania lub opiniowania przedłożonych przez EDO wszelkich projektów związanych z realizacją rozbudowy infrastruktury edukacyjnej w terminach wynikających z przepisów prawa lub w ciągu 14 (czternastu) dni jeżeli przepis nie określa terminu.
4. W przypadku nieważności któregośkolwiek z postanowień Porozumienia, pozostałe postanowienia Porozumienia pozostają w mocy, chyba że bez nieważnych postanowień Porozumienie nie mogłoby podlegać wykonaniu lub utraciłoby ono swój sens jaki Strony nadawały mu w dniu jego zawarcia lub nie służyłoby ono celowi przewidzianemu przez Strony w tym momencie. W przypadku utrzymania w mocy pozostałych postanowień Porozumienia, Strony zobowiązują się dążyć do uzupełnienia treści Porozumienia o postanowienie w najbliższym stopniu oddające sens oraz cel nieważnego postanowienia.
5. Zmiany Porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej, o której mowa w art. 78 § 1 k.c., pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 6 ust. 4 oraz § 9 ust. 2.
6. Porozumienie zostało sporządzone w [*] egzemplarzach, [*] dla EDO oraz [*] dla Gminy Wrocław.
7. **Załączniki** do Porozumienia:
 - 1) **Załącznik nr 1:** Pełnomocnictwo [*],
 - 2) **Załącznik nr 2:** uchwały Nr [*] Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników [*] z dnia [*] w przedmiocie [*],
 - 3) **Załącznik nr 3:** Wstępna opinia ZDiUM z dnia 9 maja 2023 r. (pismo nr: TUP.446.68.40426.42130.2023.MK),
 - 4) **Załącznik nr 4:** Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r. (WPP_DSP.6730.3.2023),
 - 5) **Załącznik nr 5:** Wniosek ULIM.

Za EDO:

Za Gminę Wrocław:

Janusz Zbigniew Kępa – Prezes Zarządu

[*] – [*]