

**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 HCS R.SZYCHLIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, polegającej na:

- 1) przebudowie i modernizacji układu komunikacyjnego w obrębie planowanej inwestycji mieszkaniowej, w tym: przebudowie ul. Biskupa Bernarda Bogedaina na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa wraz ze zjazdami, chodnikiem, pasem zieleni i miejscami postojowymi oraz wykonaniu projektu ścieżki rowerowej po stronie Parku Tarnogajskiego do uzyskania pozwolenia na budowę; przebudowie ul. Tarnogajskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo wraz z wjazdem na teren planowanej inwestycji, budowie chodnika, ścieżki rowerowej, bezpiecznego przejścia pieszo-rowerowego na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa; modernizacji i przebudowie ścieżki rowerowej, chodnika oraz miejsc postojowych wzdłuż al. Armii Krajowej na odcinku od ul. Tarnogajskiej do ul. Bpa Bernarda Bogedaina, włącznie z przejazdem i przejściem dla pieszych przez ul. Tarnogajską; budowie sygnalizacji świetlnej z zainstalowaniem programu akomodowanego wraz z modernizacją skrzyżowania al. Armii Krajowej/Bogedaina; przebudowie sieci wodociągowej w obrębie ulic Bogedaina i Tarnogajskiej oraz al. Armii Krajowej, realizowanych na działkach ew. nr: 1/6, 4, 5/2, 5/6, 8/2, 1/5, AM-3, nr 1/1, 2, 3/1, 4/2, 4/3, 5/2, 6, 7/3, 10/2, 15/2, 16, 17/2, AM-5, nr 1/2, 4/11, AM-6, obręb Tarnogaj,
- 2) budowie ścieżki rowerowej na odcinku od ulicy Klimasa do ulicy Gazowej, z częściową przebudową chodnika, przejazdów przez skrzyżowania, realizowanej na działkach ew. nr 15/2, AM-5, nr 116/4, 117/5, 117/9, 118/2, 119/15, 126, AM-7, obręb Tarnogaj,
- 3) rozbudowie infrastruktury edukacyjnej na gruncie stanowiącym własność Gminy Wrocław, oddanym w trwałą zarząd Szkole Podstawowej nr 9 we Wrocławiu, tj. na działkach ewidencyjnych nr 4/16 i 4/17, AM-2, obręb Tarnogaj;
 - przy planowanej inwestycji mieszkaniowej – budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym nieruchomości składające się z działek ew. nr 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5, obręb Tarnogaj położonych przy alei Armii Krajowej i ulicach Tarnogajskiej i Biskupa Bernarda Bogedaina.

§ 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 MODERNIZACJI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO I BUDOWY ŚCIEŻKI ROWEROWEJ ORAZ INFRASTRUKTURY EDUKACYJNEJ

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

HCS R.SZYCHLIŃSKI spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu, ul. Krucza 2A, 53-411 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: 0000938054, REGON: 931588188, NIP: 8991056625, reprezentowaną przez:

Romana Szychlińskiego – Komplementariusza,
zwaną dalej: „**HCS**”,

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;

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 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 poz. 1538, ze zm. dalej: „Specustawa mieszkaniowa”*).

Zważywszy, że:

1. Wniosek ULIM

W dniu 11 maja 2023 r. HCS złożyła za pośrednictwem Prezydenta 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, HCS zwróciła się o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi i garażami wbudowanymi, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym nieruchomości składające się z działek ewidencyjnych o numerach: 5/3, 5/5, 5/6, 5/8, 5/9, 5/10, 5/11, 5/12, 5/13, 5/14, 5/15, 5/16, 5/17, 5/19, 5/20, AM-5 obręb

Tarnogaj, położonych przy alei Armii Krajowej i ulicach Tarnogajskiej i Biskupa Bernarda Bogedaina (dalej jako: „**Inwestycja Mieszkaniowa**”) oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na:

- 1) przebudowie i modernizacji układu komunikacyjnego w obrębie planowanej inwestycji mieszkaniowej, w tym:
 - a) przebudowie ul. Biskupa Bernarda Bogedaina na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa wraz ze zjazdami, chodnikiem, pasem zieleni i miejscami postojowymi oraz wykonaniu projektu ścieżki rowerowej po stronie Parku Tarnogajskiego do uzyskania pozwolenia na budowę,
 - b) przebudowie ul. Tarnogajskiej w celu wydzielenia pasa ruchu do skrętu w lewo wraz z wjazdem na teren planowanej inwestycji, budowie chodnika, ścieżki rowerowej, bezpiecznego przejścia pieszo-rowerowego na odcinku od al. Armii Krajowej do ul. Klimasa,
 - c) modernizacji i przebudowie ścieżki rowerowej, chodnika oraz miejsc postojowych wzdłuż al. Armii Krajowej na odcinku od ul. Tarnogajskiej do ul. Bpa Bernarda Bogedaina, włącznie z przejazdem i przejściem dla pieszych przez ul. Tarnogajską,
 - d) budowie sygnalizacji świetlnej z zainstalowaniem programu akomodowanego wraz z modernizacją skrzyżowania al. Armii Krajowej/Bogedaina,
 - e) przebudowie sieci wodociągowej w obrębie ulic Bogedaina i Tarnogajskiej oraz al. Armii Krajowej,
 - realizowanej na działkach ewidencyjnych o numerach 1/6, 4, 5/2, 5/6, 8/2, 1/5 AM-3, obręb Tarnogaj, 1/1, 2, 3/1, 4/2, 4/3, 5/2, 6, 7/3, 10/2, 15/2, 16, 17/2, AM-5, obręb Tarnogaj, 1/2, 4/11 AM-6; obręb Tarnogaj,
- 2) budowie ścieżki rowerowej na odcinku od ulicy Klimasa do ulicy Gazowej, z częściową przebudową chodnika, przejazdów przez skrzyżowania,
 - realizowanej na działkach: 15/2, AM-5, obręb Tarnogaj, 116/4, 117/5, 117/9, 118/2, 119/15, 126 AM-7 obręb Tarnogaj,

W toku negocjacji Porozumienia Strony ustaliły, iż HCS uzupełni Wniosek ULIM w zakresie inwestycji towarzyszącej o
- 3) rozbudowę infrastruktury edukacyjnej na gruncie stanowiącym własność Gminy Wrocław, oddanym w trwały zarząd Szkole Podstawowej nr 9 we Wrocławiu, tj. na działkach ewidencyjnych nr 4/16 i 4/17 (z zastrzeżeniem § 2 ust. 2), AM-2, obręb Tarnogaj, w zakresie opisanym w Porozumieniu (dalej także jako: „**rozbudowa infrastruktury edukacyjnej**”),

- 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. HCS uzyskała zaświadczenie Prezydenta Wrocławia o spełnianiu przez Inwestycję Mieszkaniową wymogu, o którym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Specustawy mieszkaniowej, znak: WPP-DSP.6730.2.2023 (dalej jako: „**Zaświadczenie edukacyjne**”). Zaświadczenie edukacyjne stanowi **Załącznik nr 4** do Porozumienia.

W związku z zawarciem Porozumienia i uzupełnieniem wniosku ULIM, inwestycja w zakresie rozbudowy infrastruktury edukacyjnej niezbędnej do spełnienia standardów lokalizacyjnych, zostanie zrealizowana przez HCS na gruncie stanowiącym własność Gminy Wrocław, oddanym w trwały

zarząd Szkole Podstawowej nr 9 we Wrocławiu, tj. na działkach ewidencyjnych nr 4/16 i 4/17, AM-2, obręb Tarnogaj, w zakresie opisanym szerzej w Porozumieniu. Nakłady poniesione przez HCS zostaną następnie przeniesione na rzecz Gminy Wrocław pod tytułem darmym.

Jednocześnie w związku z wezwaniem Prezydenta Wrocławia z dnia 1 czerwca 2023 r., w którym HCS została zobowiązana m.in. do wykazania przesłanek zakwalifikowania Inwestycji Mieszkaniowej jako zabudowy śródmiejskiej (co w odpowiedzi na wezwanie HCS uczyniła), ze względu na wyrażone przez Prezydenta Wrocławia wątpliwości, HCS postanowiła, iż nie będzie stosowała w zakresie Inwestycji Mieszkaniowej zabudowy śródmiejskiej i dokona w związku z tym odpowiedniej korekty planowanej powierzchni użytkowej mieszkań, co wpłynie na liczbę mieszkańców i dzieci.

3. Wstępna opinia ZDiUM

W dniu 9 maja 2023 r. HCS pozyskała wstępną opinię Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu w sprawie obsługi komunikacyjnej dla planowanej realizacji Inwestycji Mieszkaniowej, znak: TUP.446.69.40426.41886.2023.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.

4. Wstępna opinia MPWiK

HCS pozyskała pisma MPWiK z dnia 26 kwietnia 2023 r. oraz z dnia 9 i 10 maja 2023 r. – wskazujące zakres prac do wykonania w zakresie Inwestycji Towarzyszącej dotyczącej przebudowy sieci wodociągowej w obrębie ulic: Bogedaina i Tarnogajskiej oraz al. Armii Krajowej (dalej jako: „**Wstępna opinia MPWiK**”)

Wstępna opinia MPWiK stanowi **Załącznik nr 6** do Porozumienia.

Strony zawierają Porozumienie w celu określenia sposobu realizacji Inwestycji Towarzyszącej.

§ 1

[Oświadczenia Stron]

1. HCS, będąc inwestorem w rozumieniu art. 2 pkt 1 Specustawy mieszkaniowej, niniejszym oświadcza, że:

- 1) planuje, w trybie przepisów Specustawy mieszkaniowej, realizację Inwestycji Mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań do 50 000 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 skrzydła dydaktycznego, dobudowanego w 2017 r. do głównego budynku Szkoły Podstawowej nr 9, o 4-kondygnacyjną kubaturę pomiędzy tym skrzydłem dydaktycznym a, dobudowanym w 2000 r. do głównego budynku Szkoły Podatkowej nr 9, parterowym

skrzydłem bloku sportowego, z patio pomiędzy skrzydłem dydaktycznym a skrzydłem bloku sportowego, o powierzchni zabudowy ok. 300 m² (powierzchni użytkowej ok. 850 m²), na działce ewidencyjnej nr 4/16, AM-2, obręb Tarnogaj wraz z miejscami parkingowymi na działce o nr ew. 4/16, AM-2, obręb Tarnogaj i/lub działce nr ew. 4/17, AM-2 i/lub działce 4/13, 4/15, AM-2, obręb Tarnogaj - własność Gminy Wrocław, w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej nr 9, 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: nie więcej niż 1 786, natomiast liczba dzieci stanowiąca nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wynosi maksymalnie 125,
 - 5) Dominika Szczepańska jako jedyny komandytariusz HCS wyraziła zgodę, stanowiącą **Załącznik nr 2** do Porozumienia, na zawarcie Porozumienia przez Romana Szychlińskiego jako jedynego komplementariusza HCS.
2. Gmina Wrocław oświadcza, że:
- 1) jest właścicielem działek ewidencyjnych nr: 4/16 i 4/17, 4/13, 4/15 AM-2, obręb Tarnogaj, położonych przy ul. Nyskiej, które zostały oddane w trwały zarząd Szkole Podstawowej nr 9 we Wrocławiu,
 - 2) główny budynek Szkoły Podstawowej nr 9 we Wrocławiu położony na działce ewidencyjnej nr 4/16, AM-2, obręb Tarnogaj, stanowiącej własność Gminy Wrocław, oddanej w trwały zarząd Szkole Podstawowej nr 9, został wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wrocławia,
 - 3) została podjęta uchwała Nr [*] Rady Miejskiej Wrocławia z dnia [*] 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej,
 - 4) [*] 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 HCS zobowiązuje się do dokonania rozbudowy infrastruktury edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 9 we Wrocławiu, a Gmina Wrocław do udostępnienia na cele budowlane nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr 4/16 i 4/17, AM-2, obręb Tarnogaj, położonej przy ul. Nyskiej. Planowana do realizacji inwestycja towarzysząca będzie polegała na rozbudowie skrzydła dydaktycznego, do dobudowanego w 2017 r. do głównego budynku Szkoły Podstawowej nr 9, o 4-kondygnacyjną kubaturę pomiędzy tym skrzydłem dydaktycznym a, dobudowanym w 2000 r. do głównego budynku Szkoły Podstawowej nr 9, parterowym skrzydłem bloku sportowego, z patio pomiędzy skrzydłem dydaktycznym a skrzydłem bloku sportowego, o powierzchni zabudowy ok 300 m², powierzchni użytkowej ok. 850 m², zlokalizowanej na działce ewidencyjnej nr 4/16, AM-2, obręb Tarnogaj. Kubatura zostanie zaprojektowana tak, aby umożliwić w niej utworzenie:
 - 1) od 6 do 9 klas lekcyjnych,
 - 2) zaplecza sanitarnego w postaci np. świetlic, pomieszczeń biurowych, pracowni, zgodnie z odrębnymi wymogami prawa.
2. W ramach realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, HCS zobowiązana jest do wykonania niezbędnej z uwagi na planowaną inwestycję przebudowy istniejącej kanalizacji deszczowej oraz sanitarnej, istniejących chodników zlokalizowanych pomiędzy skrzydłem bloku sportowego

a terenem rekreacji oraz przebudowy wejścia do skrzydła bloku sportowego dla osób z niepełnosprawnościami, położonych na działce ewidencyjnej nr 4/16, AM-2, obręb Tarnogaj, stanowiącej własność Gminy Wrocław oddanej w trwały zarząd Szkoły Podstawowej nr 9. Ponadto, w ramach rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, na terenie działek ewidencyjnych nr: 4/16 i/lub 4/17, i/lub 4/13 i/lub 4/15 AM-2, obręb Tarnogaj, stanowiących własność Gminy Wrocław, oddanych w trwały zarząd Szkoły Podstawowej nr 9, zostaną zrealizowane miejsca postojowe w liczbie 2 miejsca postojowe/klasa, które powstaną w wyniku rozbudowy skrzydła dydaktycznego Szkoły Podstawowej nr 9 w zakresie objętym Porozumieniem (tj. w liczbie 12–18 miejsc postojowych). Przygotowane przez HCS przestrzenie szkolne zostaną wykończone „pod klucz”, które zakresem obejmują m.in. wykonanie podłóg, malowanie ścian, zakup i montaż opraw świetlnych oraz pełne wyposażenie sanitariatów. Dokładną liczbę klas lekcyjnych oraz zakres i przeznaczenie niezbędnego zaplecza sanitarnego, jak również szczegółową lokalizację miejsc postojowych, Strony uzgodnią na etapie projektowania inwestycji edukacyjnej przez HCS, z tym zastrzeżeniem, że zakres prac HCS nie obejmuje wyposażenia ruchomego szkolnego w dobudowywanej kubaturze, ani w ich poszczególnych pomieszczeniach i częściach wspólnych.

3. Wykonanie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej nastąpi w zakresie i zgodnie z parametrami oraz ze standardami uzgodnionymi i zatwierdzonymi przez Gminę Wrocław (w szczególności zgodnie z Zarządzeniami Prezydenta Wrocławia: Nr 1158/19 z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, Nr 1217/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia, Nr 249/19 z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie stosowania Wrocławskich standardów dostępności przestrzeni miejskich oraz Wytycznymi: Zieleni i adaptacja z dnia 10.11.2020 r., Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10.11.2020 r., Energia z dnia 10.11.2020 r., stanowiące **Załącznik nr 7** do Porozumienia), 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.
4. W celu realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej HCS 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 prac budowlanych 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 projektową utrwalono, w tym do wprowadzenia go do obrotu, użyczenia lub najmu i zmiany,
 - d) wykorzystania dokumentacji do realizacji robót i wykorzystania w celu wykonania dokumentacji dotyczącej 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.
5. HCS zobowiązuje się udzielić Gminie Wrocław gwarancji jakości na zrealizowaną rozbudowę na okres 5 (pięć) lat od dnia bezusterkowego odbioru przez Gminę Wrocław całej rozbudowy. HCS 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 HCS 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.
6. Zakończenie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, w zakresie wynikającym z Porozumienia, nastąpi w terminie do dnia 31 grudnia 2028 r. Przez zakończenie realizacji rozbudowy inwestycji edukacyjnej należy rozumieć uzyskanie przez HCS decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanej kubatury, a w przypadku gdy decyzja taka nie będzie wymagana – upływ terminu na złożenie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego po doręczeniu mu zawiadomienia o zakończeniu budowy.
7. W celu wykonania zobowiązań określonych w Porozumieniu, HCS zobowiązuje się do zawarcia z Gminą Wrocław umowy darowizny nakładów budowlanych (zgodnie z postanowieniami § 3 i § 4), związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej, które zostaną dokonane na działce ewidencyjnej nr 4/16 AM-2, obręb Tarnogaj i/lub 4/17, i/lub 4/13 i/lub 4/16 AM-2, obręb Tarnogaj.
8. Darowizna nakładów budowlanych związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej dokonana przez HCS na rzecz Gminy Wrocław, stanowić będzie spełnienie wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla Inwestycji Mieszkaniowej.

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

§ 3

[Przedwstępna Umowa Darowizny]

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 infrastruktury edukacyjnej określonej w § 2 ust. 5.
2. Realizacja rozbudowy infrastruktury edukacyjnej oraz zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny nastąpi, jeżeli spełnią się następujące warunki:
 - 1) upływie terminu 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 terminu na zaskarżenie uchwały Rady Miejskiej Wrocławia 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 wyrażającą zgodę na lokalizację Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej do sądu administracyjnego uprawomocni się wyrok oddalający lub odrzucający tę skargę,
 - 2) HCS 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, HCS zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 8.500.000,00 zł (*słownie: osiem milionów pięćset tysięcy złotych 00/100*) netto. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej.
4. Kara umowna zostanie zapłacona w przypadku:
 - 1) nie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny – pomimo spełnienia warunków i nadejścia terminów zastrzeżonych w Porozumieniu,
 - 2) złożenia przez Gminę Wrocław wobec HCS oświadczenia 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. 5, będą:

- 1) brak zawarcia przez HCS 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 HCS, 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, HCS złoży wraz z zawarciem Przedwstępnej Umowy Darowizny gwarancję bankową nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie na kwotę 8.500.000,00 zł (*słownie: osiem milionów pięćset tysięcy złotych 00/100*) netto. HCS utrzyma gwarancję do dnia określonego w ust. 1, przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed dniem zakończenia realizacji rozbudowy + 30 dni, HCS 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 HCS, dodatkowo co do obowiązku zapłaty tej kwoty, podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 8.500.000,00 zł (*słownie: osiem milionów pięćset tysięcy złotych 00/100*) netto i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej Umowie Darowizny.
8. HCS zobowiązuje się do zapłaty dodatkowej kwoty wynikającej z różnicy między kwotą wskazaną w ust. 6 a kwotą 8.500.000,00 zł zwaloryzowaną o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS ogółem w latach 2023 - 2028, w terminie 14 dni od dnia skierowania przez Gminę Wrocław do EDO wezwania do zapłaty.
9. HCS oświadcza, że Gmina Wrocław może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dni 30 czerwca 2030 r.
10. Zapłata lub wyegzekwowanie na rzecz Gminy Wrocław kwoty wskazanej w ust. 3 jako kary umownej z tytułu niedokonania na rzecz Gminy Wrocław darowizny nakładów budowlanych, stanowić będzie zwolnienie HCS z wykonania wszystkich jej zobowiązań objętych Porozumieniem, w tym określonych Przedwstępną Umową Darowizny nakładów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3 zd. 2 i ust. 8. W wypadku, gdy kwota kary umownej zostanie dobrowolnie uiszczona przez HCS Gmina Wrocław niezwłocznie zwróci gwarancję bankową.
11. Zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny oznaczać będzie zrzeczenie się przez HCS wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za dokonanie nakładów na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Wrocław, zgodnie z Porozumieniem.

§ 5

[Uzgodnienia]

1. HCS zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszącej zgodnie z przepisami Specustawy mieszkaniowej, w zakresie opisanym we Wstępnej opinii ZDiUM, która stanowi **Załącznik nr 3**

do Porozumienia i we wskazanych we Wstępnej opinii ZDiUM etapach. Po uzyskaniu ostatecznej opinii ZDiUM, HCS zobowiązuje się do zawarcia z zarządcą dróg odpowiedniej umowy na podstawie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. HCS zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszącej zgodnie z przepisami Specustawy mieszkaniowej, w zakresie opisanym we Wstępnej opinii MPWiK, która stanowi **Załącznik nr 6** do Porozumienia.
3. W wypadku, gdyby po zawarciu Porozumienia doszło do zmiany szczegółowych ustaleń ze ZDiUM lub MPWiK, HCS zobowiązuje się do wykonania ustalonego w ten sposób zakresu prac. Ostateczna opinia ZDiUM i warunki ustalone przez MPWiK zostaną doręczone Gminie Wrocław po ich uzyskaniu przez HCS oraz będą stanowiły **Załączniki** do Porozumienia i będą wskazywały ostateczny zakres prac do wykonania bez konieczności zmiany Porozumienia w formie aneksu.

§ 6

[Wygaśnięcie Porozumienia oraz Przedwstępnej Umowy Darowizny]

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 której 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.

§ 7

[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 HCS: ul. Krucza 2A, 53-411 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 § 7.

§ 8

[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 HCS, w szczególności w postaci: zmiany formy prawnej prowadzenia

działalności, połączenia HCS z innym podmiotem lub jego przekształcenia, podmiot realizujący inwestycję lub powstały po przedmiotowych zmianach wstąpi w ogół praw i obowiązków HCS 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.

§ 9

[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 HCS.
2. W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego realizacją albo realizacją gwarancji bankowej lub kary umownej, o których mowa w Porozumieniu, HCS 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 HCS 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 HCS 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 któregokolwiek z postanowień Porozumienia, pozostałe postanowienia Porozumienia pozostają w mocy, chyba że bez nieważnych postanowień Porozumienie nie mogłoby podlegać wykonaniu lub utraciłoby ono swój sens jako 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 § 5 ust. 3 oraz § 7 ust. 2.
6. Porozumienie zostało sporządzone w [*] egzemplarzach, [*] dla HCS oraz [*] dla Gminy Wrocław.
7. **Załączniki** do Porozumienia:
 - 1) **Załącznik nr 1:** Pełnomocnictwo [*],
 - 2) **Załącznik nr 2:** uchwała Nr [*] Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników [*] z dnia [*] w przedmiocie [*],
 - 3) **Załącznik nr 3:** Wstępna opinia ZDiUM z dnia 9 maja 2023 r. (pismo nr TUP.446.69.40426.41886.2023.MK),
 - 4) **Załącznik nr 4:** Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r. (WPP-DSP.6730.2.2023),
 - 5) **Załącznik nr 5:** Wniosek ULIM,
 - 6) **Załącznik nr 6:** Wstępna opinia MPWiK (informacja MPWiK o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z terenu Inwestycji Mieszkaniowej w formie 6 pism),

- 7) **Załącznik nr 7:** Zarządzenie Nr 1158/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 17 czerwca 2019 r. w sprawie gospodarowania wodami opadowymi we Wrocławiu, Zarządzenie Nr 1217/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia, Zarządzenie Nr 249/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie stosowania Wrocławskich standardów dostępności przestrzeni miejskich, Wytyczne Zieleń i adaptacja z dnia 10.11.2020 r., Wytyczne Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10.11.2020 r., Wytyczne Energia z dnia 10.11.2020 r.

Za HCS:

Za Gminę Wrocław:

Roman Szychliński – Komplementariusze

[*] – [*]