

POROZUMIENIE NR [*/[*]

OKREŚLAJĄCE SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W ZAKRESIE: PRZEBUDOWY I MODERNIZACJI UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO, 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:.....

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, podjętej 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. z 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 nr 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 ewidencyjnych nr: 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.

Wstępna koncepcja rozbudowy infrastruktury edukacyjnej stanowi **Załącznik nr 3** 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 2** do Porozumienia.

W związku z treścią Porozumienia i 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 1** 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 4** 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 ewidencyjnej nr 4/16, AM-2, obręb Tarnogaj i/lub działce ewidencyjnej nr 4/17, AM-2 i/lub działce ewidencyjnej nr 4/13, 4/15, AM-2, obręb Tarnogaj - własność Gmina 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) Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały Nr 1 wspólników Spółki HCS R.SZYCHLIŃSKI spółka komandytowa z siedzibą we Wrocławiu z dnia 23 czerwca 2023 roku

w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia między Spółką a Gminą Wrocław określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, o którym mowa w ustawie z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących. Zgodnie z § 10 ust. 1 umowy spółki, zgoda komandytariuszy nie była potrzebna do podjęcia ww. uchwały.

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 [*], 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) 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 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: Zieleń i adaptacja z dnia 10 listopada 2020 r., Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10 listopada 2020 r., Energia z dnia 10 listopada 2020 r., stanowiące **Załącznik nr 5** 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 z dnia 4 lutego 1994 r. 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 i Wniosku ULIM, nastąpi w terminie do dnia 31 sierpnia 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 ust. 4, na polach eksploatacji tam wskazanych (dalej jako: „Przyrzeczona Umowa Darowizny”) w terminie do 30 dni od dnia określonego w § 2 ust. 6.
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 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 lokalizacji 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 do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
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. 4, 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 2.
6. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny (zapłaty kary umownej wskazanej w ust. 3 i 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 30 czerwca 2030 r., przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed tym terminem, HCS jest zobowiązana złożyć kolejną gwarancję na co najmniej 30 dni przed upływem terminu ważności złożonej gwarancji pod rygorem ustanowienia przez Gminę Wrocław z Bankiem o ugruntowanej pozycji rynkowej nowej gwarancji, spełniającej warunki określone w Porozumieniu i obciążenia kosztami ustanowienia takiej gwarancji bankowej HCS.
7. Dodatkowo, co do obowiązku zapłaty kwoty kary umownej, 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. 3a kwotą 8.500.000,00 zł zwaloryzowaną o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS ogółem w latach 2024 - 2028, w terminie 14 dni od dnia skierowania przez Gminę Wrocław do HCS wezwania do zapłaty.
9. HCS 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. 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 1** 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 4** 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 Stroną 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 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 ust. 7, 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 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 § 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:** Wstępna opinia ZDiUM z dnia 9 maja 2023 r. (pismo nr TUP.446.69.40426.41886.2023.MK),
 - 2) **Załącznik nr 2:** Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r. (WPP-DSP.6730.2.2023),
 - 3) **Załącznik nr 3:** Wstępna koncepcja rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
 - 4) **Załącznik nr 4:** Wstępna opinia MPWiK (informacja MPWiK o możliwości zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków z terenu Inwestycji Mieszkaniowej w formie 6 pism),
 - 5) **Załącznik nr 5:** 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 Zieleni i adaptacja z dnia 10 listopada 2020 r., Wytyczne Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10 listopada 2020 r., Wytyczne Energia z dnia 10 listopada 2020 r.

Za HCS:


Roman Szychliński – Komplementariusze

Za Gminę Wrocław:

[*] – [*]

21.07.2023