

## 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,**  
zwaną dalej: „EDO”,

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

Zważywszy, że:

#### 1. Wniosek ULIM

W dniu 11 maja 2023 r. EDO 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, 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 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, 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, AM-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.

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

## 2. Zaświadczenie edukacyjne

W dniu 9 maja 2023 r. EDO 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.6730.3.2023 (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 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, AM-12, obręb Kowale w zakresie opisanym szerzej w Porozumieniu. Nakłady poniesione przez EDO zostaną następnie przeniesione na rzecz Gminy Wrocław pod tytułem darmym.

## 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 1** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> (około 1260 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) na działce ewidencyjnej nr 37, AM-12, obręb Kowale wraz z miejscami parkingowymi na działce ewidencyjnej nr 54/2, AM-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 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki „EDO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu z dnia 26 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, 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 oraz działki ewidencyjnej nr 54/2, AM-12, obręb Kowale,
  - 2) została podjęta uchwała Nr [\*] Rady Miejskiej Wrocławia z dnia [\*] r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej,
  - 3) [\*] 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 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 m<sup>2</sup>, pow. użytkowej 1260 m<sup>2</sup> zlokalizowane na działce ewidencyjnej nr 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.
2. W ramach rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, na terenie działki ewidencyjnej nr 54/2, AM-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 wykonane „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.
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 listopada 2020 r., Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10 listopada 2020 r., Energia z dnia 10 listopada 2020 r., stanowiące **Załącznik nr 4** 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 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 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. 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.
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 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.





7. 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, AM-12, 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.
8. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie należności publicznoprawne związane z wykonaniem Przyrzeczonej Umowy Darowizny nakładów ponosi EDO.
9. 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 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 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. 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 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, zawierającego 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 2.
6. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny (zapłaty kary umownej wskazanej w ust. 3 i 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 30 czerwca 2030 r., przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed tym terminem, EDO 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 EDO.
7. Dodatkowo, co do obowiązku zapłaty kwoty kary umownej, EDO 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. 3 a kwotą 12.600.000,00 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 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, z zastrzeżeniem ust. 3 zd. 2 i ust. 8. W wypadku, gdy kwota kary umownej 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 ewidencyjnej nr 6/74, AM-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 Zarządu Zieleni Miejskiej (dalej: „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 1** 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

### [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.

## § 8

### [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 § 8.

## § 9

### [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 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.

## § 10

### [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 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 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 § 8 ust. 2.
6. Porozumienie zostało sporządzone w [\*] egzemplarzach, [\*] dla EDO oraz [\*] dla Gminy Wrocław.
7. **Załączniki do Porozumienia:**
  - 1) **Załącznik nr 1:** Wstępna opinia ZDiUM z dnia 9 maja 2023 r. (pismo nr: TUP.446.68.40426.42130.2023.MK),
  - 2) **Załącznik nr 2:** Zaświadczenie Prezydenta Wrocławia z dnia 9 maja 2023 r. (WPP\_DSP.6730.3.2023),
  - 3) **Załącznik nr 3:** Wstępna koncepcja rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
  - 4) **Załącznik nr 4:** 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 EDO:

Za Gminę Wrocław:

20.07.23



Janusz Zbigniew Kępa – Prezes Zarządu

[\*] – [\*]