

**POROZUMIENIE NR [...]**  
**OKREŚLAJĄCE SPOSÓB REALIZACJI INWETYCJI TOWARZYSZĄCEJ W ZAKRESIE:**  
**INWESTYCJI DROGOWEJ ORAZ INWESTYCJI EDUKACYJNEJ ORAZ ZIELENI**

zawarte w dniu ..... r. we Wrocławiu, pomiędzy:

**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 8** do Porozumienia, zwaną dalej: „**Gminą Wrocław**”,

a

**Spółką Lotnicza 100 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą we Wrocławiu, adres: ul. Św. Mikołaja 19, 50-128 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000763260, REGON 382080589 oraz NIP 8971862151, reprezentowaną przez : Marka Nowarę - Prezesa Zarządu, zwaną dalej: „**Inwestorem**” lub „**Spółką**”,

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

Niniejsze Porozumienie (dalej jako: „**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 (*Dz.U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.*, dalej jako: „**Specustawa Mieszkaniowa**”).

**§ 1**

**Przedmiot Porozumienia**

1. Przedmiotem Porozumienia jest określenie sposobu realizacji inwestycji towarzyszących, w związku z planowaną przez Inwestora Inwestycją Mieszkaniową w postaci **Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ**.
2. Porozumienie jest zawarte pod warunkiem podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia Uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ wraz z Inwestycjami Towarzyszącymi, zgodnej z Wnioskiem Inwestora z dnia 11 maja 2023 r. dla Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100-Północ, co oznacza, iż w razie niepodjęcia ww. Uchwały Porozumienie zostaje uznane za niezawarte.
3. Inwestycje Towarzyszące będą realizowane w powiązaniu z poszczególnymi etapami Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, określonymi w **załączniku nr 1** do Porozumienia. Inwestycje Towarzyszące są ściśle powiązane z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ.
4. Inwestor ma prawo do ustalania tempa realizacji poszczególnych etapów lub realizacji ich równocześnie, co wynika z charakteru inwestycji budowlanych, z zastrzeżeniem, iż Inwestor zobowiązany jest do zachowania ustalonych pomiędzy Stronami terminów realizacji Inwestycji Towarzyszących wskazanych w Porozumieniu oraz w umowie, o której mowa w § 3 ust. 2.

5. Inwestor zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszących zgodnie z zapisami Specustawy Mieszkaniowej, w zakresie uzgodnionym z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (dalej: „ZDiUM”), z Wydziałem Przedszkoli i Szkół Podstawowych Urzędu Miasta Wrocławia (w przedmiocie związanym z realizacją Inwestycji Towarzyszącej w zakresie edukacji) oraz z Zarządem Zieleni Miejskiej we Wrocławiu (dalej jako: „ZZM”; w przedmiocie związanym z realizacją Inwestycji Towarzyszącej w zakresie zieleni).

## § 2 Definicje

Strony ustalają następujący definicje określonych wyrazów i zwrotów:

- 1) **Uchwała** – uchwała Rady Miejskiej Wrocławia podjęta na podstawie art. 8 i art. 20 Specustawy Mieszkaniowej w sprawie ustalenia lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ wraz z Inwestycjami Towarzyszącymi,
  - 2) **Inwestycja Mieszkaniowa** – zgodnie z Specustawą Mieszkaniową, przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycję mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową; w ramach Inwestycji Mieszkaniowej realizowane będą przez Inwestora Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ oraz Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 – Południe (objęta odrębnym wnioskiem),
  - 3) **Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 Południe** – przedsięwzięcie obejmujące budowę inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na częściach działek ewidencyjnych nr 3/22 i 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu,
  - 4) **Wniosek dla Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ** - wniosek Spółki z dnia 11 maja 2023 r., złożony za pośrednictwem Prezydenta Wrocławia do Rady Miejskiej Wrocławia o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ wraz z Inwestycjami Towarzyszącymi, planowanymi do realizacji przez Inwestora,
  - 5) **Inwestycja Mieszkaniowa Lotnicza 100 – Północ** – przedsięwzięcie obejmujące budowę inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, garażami, zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach ewidencyjnych nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18 oraz częściach działek nr 3/19, 3/21, 3/23 i 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100 we Wrocławiu, obejmująca następujące parametry urbanistyczne:
    - PTIM ok. 21 140 m<sup>2</sup>
    - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
    - PTIM policzona została jako suma powierzchni działek nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18 oraz częściach działek nr 3/19, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały,
    - w przypadku podziałów lub scaleń działek stanowiących teren inwestycji mieszkaniowej, we wniosku o pozwoleniu na budowę zostaną podane odpowiednio nowe numery działek;
- wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% PTIM,
- powierzchnia biologicznie czynna: 25% PTIM,
- powierzchnia użytkowa nadziemna mieszkań i usług: max 31 620 m<sup>2</sup>:
- Minimalna powierzchnia mieszkań: 21 360 m<sup>2</sup>,
  - Maksymalna powierzchnia mieszkań: 26 700 m<sup>2</sup>,



- Minimalna ilość mieszkań: 350,
  - Maksymalna ilość mieszkań: 556,
  - Minimalna powierzchnia funkcji usługowej lub handlowej: 2 900 m<sup>2</sup>,
  - Maksymalna powierzchnia funkcji usługowej lub handlowej: 4 920 m<sup>2</sup>,
  - Maksymalna wysokość budynku przy głównym wejściu do budynku: max 52 m n.p.t.;
  - Maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: do 14,
  - Maksymalna liczba kondygnacji podziemnych: max 2,
- Bilans miejsc postojowych:
- nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 70 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe zależne,
  - nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny o powierzchni powyżej 50 do 69,99 m<sup>2</sup>,
  - nie mniej niż 0,8 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni od 38 do 49,99 m<sup>2</sup>,
  - nie mniej niż 0,5 miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny o powierzchni poniżej 37,99 m<sup>2</sup>,
  - dla usług i handlu – ok. 12,5 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i handlu (w zależności od rodzaju usług),

Nie mniej niż 85% z wymaganej ilości miejsc postojowych będzie bezpośrednio w poszczególnych Etapach Inwestycji Mieszkaniowej,

Dopuszcza się lokalizowanie nie więcej niż 15% z wymaganej ilości miejsc postojowych w parkingach abonamentowych na działkach ew. nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/22, 3/23, 3/24, 3/3 AM-2, obręb Gądów Mały, położonych przy ul. Lotniczej 100, 102 we Wrocławiu.

### § 3

#### Zobowiązania Inwestora – Infrastruktura Drogowa

1. W ramach realizacji przedmiotu Porozumienia, Inwestor zobowiązuje się wobec Gminy Wrocław do zrealizowania Inwestycji Towarzyszącej – Infrastruktury Drogowej, związanej z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ (dalej jako: „**Infrastruktura Drogowa**” lub „**Inwestycja Drogowa**”)
2. Inwestor 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 wskazanych przez ZDiUM, określającej m.in. warunki realizacji Inwestycji Drogowej oraz zabezpieczenie jej wykonania.
3. W zakresie realizacji Infrastruktury Drogowej, Inwestor zobowiązuje się wobec Gminy Wrocław do wykonania w ramach poszczególnych Etapów Realizacji Inwestycji, określonych w **załączniku nr 1** do Porozumienia, następujących zadań:
  - 1) przy realizacji Etapu 0, zaznaczonego w **załączniku nr 1** do Porozumienia kolorem niebieskim – obsługa inwestycji poprzez istniejący zjazd z ulicy Lotniczej,
  - 2) w terminie przypadającym na uzyskanie przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie dla pierwszego budynku z Etapu 1, zaznaczonego w **załączniku nr 1** do Porozumienia kolorem czerwonym, Inwestor zobowiązuje się do zrealizowania Inwestycji Drogowych w zakresie:
    - a) przebudowy skrzyżowania ulicy Lotniczej w rejonie zjazdu na teren Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ wraz z wydłużeniem lewoskrętu i dobudowaniem drugiego pasa do lewoskrętu,
    - b) budowy pierwszego odcinka łącznika drogowego Stargardzka – Lotnicza, o klasie ulicy lokalnej w standardzie drogi publicznej wraz ze ścieżką rowerową, chodnikami,

- zielenią, oświetleniem i odwodnieniem oraz MKT,
- c) budowy ścieżki rowerowej wzdłuż nieruchomości inwestora do skrzyżowania z ulicą Metalowców z dwoma przejazdami wzdłuż przejść dla pieszych (przez ulicę Lotniczą oraz przez ulicę lokalną łącznik Stargardzka – Lotnicza),
  - d) budowy prawoskrętu z ul. Lotniczej.
3. Wszelkie prace będące przedmiotem wykonania Inwestycji Drogowej będą zrealizowane przez Inwestora na własny koszt i własnym staraniem, na podstawie uzgodnionej i zatwierdzonej z Gminą Wrocław jak i jej jednostkami organizacyjnymi dokumentacji projektowej, wykonawczej i powykonawczej.
  4. Gmina Wrocław zobowiązuje się do udzielenia Inwestorowi wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, uzgodnień oraz działania, w celu sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego w zakresie Inwestycji Towarzyszących, określonych w Porozumieniu.
  5. Po zakończeniu każdego z etapów budowy Inwestycji Drogowej, Inwestor dokona nieodpłatnego przekazania wykonanego układu drogowego na rzecz Gminy Wrocław. Warunki przekazania zostaną uzgodnione osobnymi dokumentami, w zgodzie z umową, o której mowa w ust. 2.

#### § 4

#### **Zobowiązania Inwestora – wykonanie inwestycji w zakresie edukacji**

1. W celu spełnienia standardów lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ określonych przepisami Specustawy Mieszkaniowej w zakresie zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 7% planowej liczby mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ, o czym mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 Specustawy Mieszkaniowej, Inwestor dokona rozbudowy Szkoły Podstawowej nr 118, co przyczyni się do zapewnienia ilości miejsc dla uczniów z Inwestycji w Szkole Podstawowej nr 19 oraz Szkole Podstawowej nr 118 o łącznej sumie zgodnej z zapotrzebowaniem dla całości Osiedla Kompletnego Lotnicza 100. Planowana do rozbudowy Szkoła Podstawowa nr 118 znajduje się na gminnych działkach ewidencyjnych nr 5/161 i 5/162, AM-3, obręb Gądów Mały (dalej także jako: „**rozbudowa infrastruktury edukacyjnej**”). Inwestor przeniesie własności tych nakładów budowlanych na rzecz Gminy Wrocław tytułem darmym, a Gmina Wrocław zobowiązuje się do udostępnienia nieruchomości na cele budowlane.
2. W ramach rozbudowy infrastruktury edukacyjnej zostaną zrealizowane miejsca postojowe w ilości 1 mp/klasa, które powstaną w wyniku rozbudowy Szkoły w zakresie objętym Porozumieniem.
3. Przygotowane przez Spółkę przestrzenie szkolne zostaną wykończone „pod klucz”, które zakresem obejmują m.in. wykonanie podłóg, malowanie ścian, zakup i montaż opraw świetlnych oraz pełne wyposażenie sanitariatów. Szczegółowy standard wykończenia Strony ustalą na etapie projektowania z tym zastrzeżeniem, że zakres prac Spółki nie obejmuje wyposażenia ruchomego szkolnego - w jej poszczególnych pomieszczeniach i w częściach wspólnych.
4. Infrastruktura edukacyjna realizowana w ramach Porozumienia jako Inwestycja Towarzysząca będzie polegać na rozbudowie istniejącego budynku Szkoły Podstawowej Nr 118 o budynek dwukondygnacyjny o powierzchni 1400 m<sup>2</sup>, z wysoką pierwszą kondygnacją - ok. 5 m – oraz drugą – ok. 3,1 m, w którym planowane jest usytuowanie programu użytkowego:
  - 1) dwie sale do gimnastyki korekcyjnej o pow. 120 m<sup>2</sup> każda lub jedna sala o pow. 240 m<sup>2</sup>,
  - 2) trzy sale lekcyjne o pow. ok. 65 m<sup>2</sup> każda,
  - 3) trzy pracownie przedmiotowe (fizyczna, chemiczna, plastyczna) o pow. ok. 65 m<sup>2</sup> każda,
  - 4) szatnie i sanitariaty,



- 5) pomieszczenie administracyjno-biurowe,
  - 6) układ komunikacyjny z klatką schodową i windą,
  - 7) 6 miejsc postojowych,
5. 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 Wytocznymi: 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., stanowiącymi **załącznik nr 6** 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.
6. Szacunkowa wartość prac Inwestora związana z realizacją rozbudowy infrastruktury edukacyjnej wynosi: 14 829 800,00 zł (*słownie: czternaście milionów osiemset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych*).
7. W celu realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, Spółka 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.
8. Spółka zobowiązuje się udzielić Gminie Wrocław gwarancji jakości na zrealizowaną rozbudowę na okres 5 (pięć) lat od dnia bezusterkowego odbioru przez Gminę Wrocław całej rozbudowy. Spółka 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 Spółkę 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.
9. Zakończenie realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, nastąpi w terminie **do dnia 31 grudnia 2028 r.** (z zastrzeżeniem § 11 pkt 1 oraz z zastrzeżeniem ust. 13 tj. uzyskania wcześniej przed tą datą przez Inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę pierwszego z budynków realizowanych w ramach etapu Lotnicza 100 Południe lub Lotnicza 100 Północ). Przez zakończenie realizacji należy rozumieć uzyskanie przez Spółkę 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.
10. W celu wykonania zobowiązań określonych w Porozumieniu, Spółka zobowiązuje się do zawarcia z Gminą Wrocław umowy darowizny nakładów budowlanych (zgodnie z postanowieniami § 5 i § 6) związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej, które dokonane zostaną na działce nr 5/161 i 5/162, AM-3, obręb Gądów Mały. Darowizna nakładów budowlanych związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej dokonana przez Spółkę na rzecz Gminy Wrocław stanowić będzie spełnienie wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla planowanej Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ.
11. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie zależności publicznoprawne związane z wykonaniem Przyrzeczonej Umowy Darowizny nakładów ponosi Spółka.
12. Spółka oświadcza, że ww. nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Wrocław nakładów związanych z rozbudową infrastruktury edukacyjnej ma ścisły związek z prowadzoną przez Spółkę działalnością gospodarczą i jest bezpośrednio związane z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ.
13. Zobowiązanie do realizacji infrastruktury edukacyjnej opisanej w niniejszym paragrafie powstaje z chwilą uzyskania przez Inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę pierwszego z budynków realizowanych w ramach etapu Lotnicza 100 Południe lub Lotnicza 100 Północ.
14. Postanowienia niniejszego paragrafu będą miały zastosowanie, pod warunkiem, iż zobowiązania Inwestora w nim określone, nie zostaną zrealizowane w ramach Porozumienia określającego sposób



realizacji Inwestycji Towarzyszących w zakresie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ.

## § 5

### [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 dla Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe.

## § 6

### [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 § 4, na polach eksploatacji tam wskazanych (dalej jako: „**Przyrzeczona Umowa Darowizny**”), w terminie do 30 dni od dnia zakończenia realizacji rozbudowy określonej w § 4 ust. 9.
2. Na wypadek niewykonania przez Inwestora zobowiązania wynikającego z Porozumienia do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny, Spółka zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 14 829 800,00 zł (*słownie: czternaście milionów osiemset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych*) netto. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej.
3. Kara umowna zostanie zapłacona w przypadku:
  - 1) nie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny – pomimo spełnienia warunków lub nadejścia terminów zastrzeżonych w Porozumieniu,
  - 2) złożenia przez Gminę Wrocław oświadczenia Spółce 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.
4. Strony oświadczają, że zdarzeniami, od których uzależnione będzie wykonanie obowiązku zapłaty, o którym mowa w ust. 3, będą:
  - 1) brak zawarcia przez Spółkę z Gminą Wrocław Przyrzeczonej Umowy Darowizny w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia upływu terminu na jej zawarcie określonego w ust. 1,
  - 2) nadanie do banku, po terminie z pkt 1, listem poleconym, oświadczenia Gminy Wrocław, sporządzonego w wymaganej formie, zawierającego kompletne żądanie zapłaty w terminie 14 (czternastu) dni wskazanej w gwarancji bankowej sumy pieniężnej, wobec braku zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny,
  - 3) nadanie do Spółki, 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.
5. W celu zabezpieczenia obowiązku zapłaty kary umownej wskazanej w ust. 2, Spółka złoży wraz z zawarciem Przedwstępnej Umowy Darowizny gwarancję bankową nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie na kwotę 14 829 800,00 zł (*słownie: czternaście milionów osiemset*

*dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych*) netto. Spółka utrzyma gwarancję do dnia określonego w ust. 1, przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed dniem zakończenia realizacji rozbudowy + 30 dni, Spółka 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.

6. Na wypadek braku wypłaty należnej kwoty z gwarancji bankowej Spółka, dodatkowo co do obowiązku zapłaty tej kwoty, podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty 14 829 800,00 zł (*słownie: czternaście milionów osiemset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych*) netto i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej Umowie Darowizny.
7. Spółka zobowiązuje się do zapłaty dodatkowej kwoty wynikającej z różnicy między kwotą wskazaną w ust. 5 a kwotą 14 829 800,00 zł (*słownie: czternaście milionów osiemset dwadzieścia dziewięć tysięcy osiemset złotych*) netto 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 Spółki wezwania do zapłaty.
8. Spółka oświadcza, że Gmina Wrocław może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2030 r.
9. 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 Spółki z wykonania wszystkich jej zobowiązań objętych Porozumieniem inwestycji towarzyszącej w zakresie edukacji, w tym określonych Przedwstępną Umową Darowizny nakładów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 2 zd. 2 i ust. 7. W wypadku, gdy kwota kary umownej zostanie dobrowolnie uiszczona przez Spółkę, Gmina Wrocław niezwłocznie zwróci Gwarancję bankową.
10. Zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny oznaczać będzie zrzeczenie się przez Spółkę wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za dokonanie nakładów na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Wrocław, zgodnie z Porozumieniem.
11. Realizacja zabezpieczeń przez Gminę Wrocław odbywać się będzie zawsze po wcześniejszym poinformowaniu o tym Inwestora i w sposób umożliwiający wykonanie, w pierwszej kolejności, przyjętych zobowiązań przez Inwestora w ramach Porozumienia.

## § 7

### **Zobowiązania ogólne związane z właściwym wykonaniem Porozumienia**

1. Spółka zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszących zgodnie z przepisami Specustawy Mieszkaniowej oraz zgodnie z innymi przepisami prawa właściwymi dla przedmiotu Porozumienia.
2. Gmina Wrocław oświadcza, że w ramach potrzeby udzieli osobom wskazanym przez Inwestora pełnomocnictw do występowania w jej imieniu przed wszystkimi organami i instytucjami w związku z przygotowywaniem dokumentacji formalno-projektowej dla Inwestycji Towarzyszących, o których mowa w Porozumieniu i związanych z realizacją celów Porozumienia oraz w związku z przeprowadzeniem niezbędnych procedur administracyjnych i uzyskiwaniem dla wskazanych w Porozumieniu Inwestycji Towarzyszących potrzebnych decyzji, uzgodnień, opinii itd.
3. Strony zobowiązują się w sposób terminowy i należyty wykonywać swoje zobowiązania wynikające z Porozumienia.



3. Wszelkie prace Inwestora będą wykonywane w stanie kompletnym i zgodnie z projektami budowlanymi oraz w zakresie określonym w Porozumieniu, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.
4. Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego przekazania nakładów poniesionych na realizację objętych Porozumieniem Inwestycji Towarzyszących na rzecz Gminy Wrocław zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2, § 5 i § 6 i § 9, a Gmina Wrocław zobowiązuje się do ich przejęcia, za wyjątkiem nakładów koniecznych do przekazania na rzecz gestorów mediów. Inwestor zrzeka się wszelkich praw i roszczeń do poniesionych na podstawie Porozumienia nakładów podlegających przekazaniu, za wyjątkiem zapisów, gdzie zostało to uregulowane w inny sposób.
5. Gmina Wrocław zobowiązuje się do użyczenia lub nieodpłatnego przekazania prawa do dysponowania na cele budowlane nieruchomościami niezbędnymi do realizacji Inwestycji Towarzyszących, których jest właścicielem lub co do których posiada tytuł prawny uprawniający do takiego przekazania.
6. Gmina Wrocław zobowiązuje się do współpracy ze Spółką w zakresie pozyskiwania przez nią pozwoleń, uzgodnień, opinii, decyzji niezbędnych do realizacji rozbudowy infrastruktury edukacyjnej oraz zobowiązuje się do uzgadniania lub opiniowania przedłożonych przez Spółkę projektów związanych z realizacją rozbudowy infrastruktury edukacyjnej w terminach wynikających z przepisów prawa lub w ciągu 14 (czternastu) dni jeżeli przepis nie określa terminu.
7. Inwestor zobowiązuje się w każdym przypadku do stosowania materiałów dopuszczonych do obrotu i stosowania w budownictwie, zgodnie z wymogami *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* i przepisami odrębnymi.
8. Inwestor zobowiązuje się do zabezpieczania dróg prowadzących do terenu budowy przed zniszczeniem spowodowanym środkami transportu, a związanych z realizacją Inwestycji Towarzyszących.
9. Gmina Wrocław zobowiązuje się do dochowania w ramach postępowań administracyjnych związanych z realizacją Inwestycji Towarzyszących terminów wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie każdej z procedur administracyjnych, z zastrzeżeniem okresów zawieszania lub opóźnień spowodowanych z winy Spółki albo z przyczyn niezależnych od Gminy Wrocław (jak np. działania innych podmiotów realizujących swoje uprawnienia, w tym wniesienie wniosków, odwołań, skarg).

## § 8

### **Zasady wykonywania zamiany nieruchomości pomiędzy Stronami celem wykonania zobowiązań przez Inwestora związanych z realizacją inwestycji towarzyszących, a w szczególności dróg**

#### **1. Strony ustalają, że:**

- 1) dokonają zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zamiany gruntów (lub w razie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej przyznania nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania w trybie *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*) za części nieruchomości, należące do Inwestora, a przeznaczone pod drogi publiczne, tj. łącznik do ul. Lotniczej, położony na nieruchomościach należących do Inwestora, tj. na działkach nr 3/11, 3/12, 3/16, 3/17, 3/18, 3/19, 3/21, 3/23, AM-2, obręb Gądów Mały (KW [REDAKTOWANO]) oraz 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały (KW [REDAKTOWANO]), oznaczona na załączniku nr 2 do Porozumienia kolorem szarym,
- 2) Inwestor przekaze Gminie Wrocław wydzielone pod drogi publiczne nieruchomości, o których mowa w pkt. 1, a w zamian Gmina Wrocław przekaze Inwestorowi nieruchomość zamienną o zbliżonej wartości rynkowej przekazanych nieruchomości; procedura przekazania nastąpi po wyrażeniu zgody przez Radę Miejską Wrocławia,



- 3) w przypadku gdy wartość nieruchomości zamiennej będzie większa niż wartość nieruchomości, o których mowa w pkt 1, Inwestor dokona dopłaty różnicy wartości zgodnie z art. 15 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*; wartość zamiany nieruchomości nie może wiązać się z dokonaniem dopłaty przez Gminę Wrocław,
  - 4) Gmina Wrocław przedstawi Inwestorowi nieruchomości zamienne, z których Inwestor wskaże nieruchomość (nie więcej niż 3), na którą się zamieni.
2. Inwestor będzie współdziałał z Gminą Wrocław w zakresie nabycia gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne, położone poza nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław, Skarbu Państwa i Inwestora, w tym również przejęcia gruntów z mocy prawa w trybie *ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji dróg publicznych*, na których będzie realizował Inwestycję Drogową opisaną w Porozumieniu, niezbędne do ich wykonania. W ramach współdziałania Inwestor zobowiązuje się do pokrycia w całości wszelkich kosztów, odszkodowań itp. wynikających z nabycia wskazanych nieruchomości. Ewentualne wyłączenia i kwoty przeznaczone na te czynności będą wynikały z obowiązujących przepisów prawa i wydanych rozstrzygnięć administracyjnych. Inwestor zobowiązuje się do zapłaty całości wynagrodzenia za grunty pozyskane pod drogi publiczne, na których będzie realizowana Inwestycja Drogowa. Przekazywanie całości kwot będzie miało miejsce nie później niż przy zawieraniu umów związanych z nabyciem nieruchomości pod Inwestycję Drogową, a w przypadku przejęcia gruntów z mocy prawa w trybie ustawy, o której mowa powyżej, Inwestor zdeponuje przewidywaną kwotę odszkodowania wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego w toku postępowania administracyjnego dotyczącego ustalenia na rzecz byłych właścicieli wysokości odszkodowań na rachunku Gminy Wrocław przed wydaniem decyzji ustalającej to odszkodowanie, w terminie wskazanym przez Gminę. Działki należące do Gminy Wrocław lub Skarbu Państwa, a wykorzystane pod drogi, nie wymagają wykupu.

## § 9

### **Zobowiązanie Inwestora – wykonanie urządzenia parku nad rzeką Ślężą w sąsiedztwie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Południe oraz darowizna na rozwój innych terenów zielonych**

1. Wraz z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ, Inwestor zobowiązuje się do zaprojektowania i zagospodarowania **Parku nad rzeką Ślężą** jako inwestycji towarzyszącej, na działce nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, będącej własnością Gminy Wrocław, położonej przy ul. Lotniczej 148 we Wrocławiu.
2. Realizacja programu parku opisanego we wniosku, zostanie zrealizowana w taki sposób, aby nie naruszać istniejącego drzewostanu a w przypadku braku odpowiedniego miejsca dla funkcji które nie znajdują lokalizacji na terenie działki 7/5 AM-1 zostaną zrealizowane w najbliższym otoczeniu parku na działce Inwestora 3/24 AM2 obręb Gądów Mały położonej we Wrocławiu przy ul. Lotniczej 100.
3. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na działce 7/5 inwestycji towarzyszącej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu Inwestycji Mieszkaniowej tj. do realizacji publicznego, ogólnodostępnego terenu zieleni wraz z ciągami komunikacyjnymi pieszymi w kierunku Stadionu przy al. Śląska – Tarczyński Arena do ul. Mącznej wzdłuż rzeki Ślęzy lub w jej pobliżu [1] albo w kierunku do lasu Kuźnickiego wzdłuż rzeki Ślęzy [2]. Oprócz tego Inwestor zrealizuje ciąg komunikacyjny w kierunku skrzyżowania ul. Lotniczej i Metalowców przez pętlę tramwajowo-autobusową [3a i 3b] (zgodnie z **załącznikiem nr 7** do Porozumienia). Inwestycja towarzysząca na działce 7/5 będzie polegała na uprzątnięciu terenu, realizacji ścieżek nieingerujących w system korzeniowy drzew, niezbędnej liczby



elementów małej architektury i infrastruktury rekreacyjnej, wkomponowanej funkcjonalnie i stylistycznie w ten naturalny teren.

4. Rozpoczęcie realizacji Parku nad rzeką Ślężą, nastąpi najpóźniej w toku realizacji dowolnego etapu, który realizowany jest w pierwszej kolejności, a zakończenie realizacji tej inwestycji (w postaci Parku nad rzeką Ślężą) będzie miało miejsce nie później niż przed terminem uzyskania pozwolenia na użytkowanie ostatniego budynku Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Południe, pod warunkiem zatwierdzenia przez Gminę Wrocław dokumentacji projektowej i udostępnienia działki nr 7/5 na cele budowlane, AM-1, obręb Gądów Mały Inwestorowi w terminie, który umożliwi zrealizowanie tej inwestycji oraz zapewnienia ogólnodostępności tego terenu.
5. W toku realizacji inwestycji Parku nad rzeką Ślężą Inwestor zobowiązuje się do:
  - 1) przygotowania projektu zagospodarowania terenu Parku; projekt będzie zawierał niezbędne inwentaryzacje i analizy, w tym dendrologiczne, przyrodnicze, ekofizjograficzne, uwzględni aspekty ochrony zastanej przyrody, zachowania bezpieczeństwa i ogólnego dostępu, w tym powiązania z terenami sąsiednimi, projekty branżowe, rysunki techniczne wykonawcze, wizualizacje, projekt zieleni i plan pielęgnacji zieleni zgodnie ze Standardami utrzymania terenów zieleni w miastach,
  - 2) wykonanie projektu w pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 3) wykonania dokumentacji 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,
  - 4) uzyskania zatwierdzenia projektu, o którym mowa w pkt. 1, od Gminy Wrocław reprezentowanej w tym zakresie przez ZZM; Inwestor zobowiązuje się uzyskać wytyczne, uzgodnić i uwzględnić w dokumentacji projektowej wytyczne ZZM, a przed odbiorem dokumentacji przesłać ją do ZZM w celu naniesienia ewentualnych uwag w terminie 14 dni; w przypadku zgłoszenia uwag do przekazanej dokumentacji projektowej, Inwestor 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,
  - 5) przeprowadzenia niezbędnych robót ziemnych i drogowych, ogrodniczych oraz związanych z małą architekturą, a także uzyska certyfikację wykonanego placu zabaw w parku oraz dokona odbioru prac od wykonawców w ramach realizacji inwestycji w Parku,
  - 6) zrealizowania Parku nad rzeką Ślężą pod nadzorem inspektorów branżowych w tym inspektora nadzoru przyrodniczego i dendrologicznego o kwalifikacjach zgodnych z ww. Zarządzeniem;
    - a) w ramach nadzoru dendrologicznego należy systematycznie prowadzić raportowanie robót; cotygodniowe raporty wraz z dokumentacją fotograficzną należy przysyłać w formie e-mail do inspektora ZZM; jednym z warunków odbioru przez ZZM prac w zakresie zieleni po zakończeniu inwestycji będzie przedstawienie kompletu dokumentacji z ww. nadzoru;
    - b) z prowadzonego nadzoru należy sporządzić dokumentację, w tym fotograficzną, potwierdzającą wykonanie prac w zieleni zgodnie z dokumentacją i warunkami niniejszego uzgodnienia, będącej podstawą do odbioru przez ZZM prac w zakresie zieleni,
    - c) dokumenty z terminem realizacji prac oraz potwierdzenie zlecenia nadzoru dendrologicznego należy przesłać do ZZM powołując się na numer niniejszego uzgodnienia, w terminie min. 14 dni przed wejściem w teren; w przypadku nie przesłania wskazanych dokumentów niniejsze uzgodnienie traci ważność,



- 7) zapewnienia możliwości kontroli realizowanej Inwestycji przez inspektorów ZZM,
  - 8) zapewnienia udziału w odbiorach prac zanikowych (roboty przy korzeniach, posadowienie elementów małej architektury, konstrukcja nawierzchni) i odbiorach częściowych inspektorów ZZM,
  - 9) utrzymania terenu, infrastruktury, małej architektury i pielęgnacja zieleni do czasu odbioru terenu przez Gminę Wrocław,
  - 10) Utrzymanie nieruchomości obejmuje następujące prace:
    - a) bieżące utrzymanie terenu w czystości,
    - b) utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
    - c) utrzymanie trawników, nasadzeń drzew, krzewów, bylin,
    - d) zimowe utrzymanie alejek i schodów,
    - e) utrzymanie elementów małej architektury,
    - f) prace naprawcze związane z infrastrukturą typu mała architektura, ścieżki, schody,
    - g) uzupełnienia nasadzeń zieleni, wszelkie prace związane z nasadzeniami zieleni jak cięcie,
    - h) odchwaszczanie, uzupełnianie mulczu,
    - i) pielęgnacja drzewostanu obejmująca zabiegi sanitarne, poprawę warunków siedliskowych,
    - j) grabienie liści, cięcia pielęgnacyjne, poprawę wiązań, wykonywanie specjalistycznych, badań itp.,
    - k) likwidacja szkód i pełna odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody powstałe na terenie, jak również w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a w szczególności związane ze stanem nieruchomości oraz związanych z nią elementów takich jak drzewa, elementy architektury itp.
  - 11) przekazania nieodpłatnie nakładów dokonanych na nieruchomość, oznaczoną jako działka ewidencyjna nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, przy czym umowa darowizny zostanie zawarta w terminie do 60 dni od dnia zakończenia realizacji inwestycji towarzyszącej, o której mowa w niniejszym paragrafie, rozumianej jako dokonanie końcowego odbioru prac przez Gminę Wrocław,
  - 12) przekazania kompletnej dokumentacji powykonawczej do zarządcy, który będzie przejmował inwestycję wraz z operatem, obejmującym m.in.: plan konserwacji terenu, szczegółowy bilans terenu, geodezyjną mapę powykonawczą, przekazaną do zasobów ZGKIKM, protokoły odbiorów technicznych, atesty, gwarancje i świadectwa pochodzenia materiałów wbudowanych,
  - 13) dostarczenie do ZZM poprawnego opracowania powykonawczego odnoszącego się do drzew z określeniem usytuowania drzew w przestrzeni wraz z odnoszącymi się do nich informacjami w sposób umożliwiający bezpośrednie wprowadzenie tych danych do Systemu Informacji Przestrzennej Wrocławia (SIP),
  - 14) w terminie nie później niż na 5 dni przed terminem sesji, na której będzie rozpatrywana uchwała w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na podstawie wniosku Inwestora, Gmina Wrocław oraz Inwestor zawrą przedwstępną umowę darowizny, zawierającą warunki zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w pkt 10.
6. W ramach współdziałania przy wykonywaniu Zobowiązań zawartych w niniejszym paragrafie Gmina Wrocław zobowiązuje się do:





- 1) uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu parku,
- 2) dokonania częściowych odbiorów i końcowego odbioru prac po uprzednim wcześniejszym zawiadomieniu przedstawicieli Gminy w terminie 14 dni przed planowanym odbiorem.
7. Gmina Wrocław wraz z Porozumieniem udzieli stosownie do potrzeb prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane w zakresie działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, objętej Inwestycją Towarzystwającą – park nad rzeką Ślęzą, będącej własnością Gminy Wrocław. Udzielone prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jako związane z realizacją inwestycji. wraz z udzielonym na rzecz Gminy okresem gwarancji 60 miesięcy na prace budowlane 36 miesięcy na prace związane z zielenią. Udzielenie gwarancji na rzecz Gminy Wrocław nie będzie podlegało opłacie bądź stosownie do przepisów będzie z tej opłaty zwolnione wobec Inwestora.
8. Gmina Wrocław wraz z Porozumieniem udzieli pełnomocnictwa bądź pełnomocnictw dla wskazanego przez Inwestora projektanta wykonującego prace związane z realizacją Porozumienia.
9. Strony postanawiają, że niewykonanie przez Inwestora obowiązku zrealizowania inwestycji towarzyszącej polegającej na zagospodarowaniu działki 7/5 zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu, w terminie oddania do użytkowania ostatniego budynku IV Etapu, skutkować będzie obowiązkiem uiszczenia przez Inwestora na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 1 000 000,00 zł (słownie: jednego miliona złotych i 00/100), i co do obowiązku zapłaty tej kwoty Inwestor podda się egzekucji na podstawie art. 777 pkt 5 ustawy kodeks postępowania cywilnego, do kwoty 1 000 000,00 i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w przedwstępnej umowie darowizny, o której mowa w ust. 5 pkt 11.
10. Ponadto w ramach inwestycji towarzyszącej, służącej obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej, Inwestor przeznaczy kwotę 3 300 000,00 zł na rozwój terenów zieleni urządzonej sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową. W ramach wskazanej kwoty Inwestor zobowiązuje się:
  - a) nabyć działkę gruntu nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały o powierzchni 6 458 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na ogólnodostępny park wraz z przeprowadzeniem rewitalizacji i urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie niniejszej działki oraz na ewentualne wykonanie dodatkowych nasadzeń drzew i krzewów przy ulicy Lotniczej sąsiadującej z terenem Inwestycji Mieszkaniowej. Sposób zagospodarowania działki nr 7/4 oraz wykonanie ewentualnych nasadzeń drzew i krzewów przy ul. Lotniczej będzie poprzedzone ustaleniami i pisemnym zatwierdzeniem przez Zarząd Zieleni Miejskiej we Wrocławiu (postanowienia ust. 2 do ust.8 niniejszego paragrafu w zakresie wskazanych w tej literze zobowiązań stosuje się odpowiednio). Łączna wartość wydatków Inwestora w tym zakresie nie będzie większa niż 1 300 000,00 zł i zostanie ona wydatkowana maksymalnie do 31 grudnia 2026 r. W terminie do 31 stycznia 2027 r. Inwestor zobowiązuje się zawrzeć z umowę darowizny nieruchomości tj. działki gruntu nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały na rzecz Gminy Wrocław po przeprowadzeniu rewitalizacji i urządzeniu na niej funkcji . W przypadku niewydatkowania przez Inwestora kwoty 1 300 000,00 zł na cele wskazane w ust. 10 lit. a) lub wydatkowania jej w mniejszym zakresie Inwestor zobowiązuje się przekazać pozostałą kwotę w formie darowizny na rozwój terenów zielonych sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową. Ewentualna umowa darowizny w tym zakresie zostanie zawarta do 31 stycznia 2027 r.
  - b) w pozostałym zakresie Inwestor zobowiązuje się do przekazania na rzecz Gminy darowiznę pieniężną na budowę lub rozwój terenów zieleni urządzonej sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową. Kwota darowizny wynosić będzie 2 000 000,00 zł i zostanie przekazana do 31 grudnia 2027r.



11. Zawarcie umowy darowizny, o której mowa w ust. 10 lit. b, nastąpi w terminie 30 dni od dnia publikacji podjętej, w trybie Specustawy mieszkaniowej, zgodnie z Wnioskiem Inwestora, przez Radę Miejską Wrocławia, uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, o ile organ nadzoru nie stwierdzi nieważności tej uchwały.
12. W terminie nie później niż na 7 dni przed terminem sesji, na której będzie rozpatrywana uchwała w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej na podstawie wniosku Inwestora, Gmina Wrocław oraz Inwestor zawrą przedwstępną umowę darowizny, zawierającą warunki zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w ust. 10.
13. W celu zabezpieczenia zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny o których mowa w ust. 10, Inwestor wraz z zawarciem przedwstępnej umowy darowizny, przedłoży Gminie Wrocław gwarancję bankową na kwotę 3 300 000,00 zł netto (*słownie: trzy miliony trzysta tysięcy złotych i 00/100*). Gwarancja bankowa zawierać będzie bezwarunkowe i nieodwołalne zobowiązanie banku do wypłaty na rzecz Gminy Wrocław kwoty darowizny, o której mowa w ust. 1, w razie niewywiązania się przez Inwestora z obowiązku zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny lub w razie nieprzekazania środków finansowych zgodnie z ust. 5. Termin obowiązywania gwarancji nie może skończyć się wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia oddania do użytkowania Inwestycji Mieszkaniowej lub spełnienia świadczenia.
14. W celu zabezpieczenia wypłaty przez Inwestora kwoty, o której mowa w ust. 10 na rzecz Gminy Wrocław, Inwestor zobowiązuje się do przedłożenia Gminie Wrocław wraz z zawarciem przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w ust. 10, oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu Postępowania Cywilnego w formie aktu notarialnego.
15. Postanowienia niniejszego paragrafu będą miały zastosowanie, pod warunkiem, iż zobowiązania Inwestora w nim określone, nie zostaną zrealizowane w ramach Porozumienia określającego sposób realizacji Inwestycji Towarzyszących w zakresie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Południe.

## **§ 10**

### **Przekształcenia podmiotowe**

1. Strony zgodnie postanawiają, iż w sytuacji, gdy po zawarciu Porozumienia dojdzie do przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot lub dojdzie do jakichkolwiek przekształceń po stronie Inwestora, w szczególności w postaci: zmiany formy prawnej prowadzenia działalności, połączenia Inwestora z innym podmiotem lub jego przekształcenia, podmiot realizujący inwestycję lub powstały po przedmiotowych zmianach wstąpi w ogół praw i obowiązków Inwestora 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 umów darowizny przewidzianych w Porozumieniu oraz innych zabezpieczeń.

## **§ 11**

### **[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 Spółki, do którego zostało załączone Porozumienie;



- 2) podjęcia przez Radę Miejską Wrocławia uchwały o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji wydanej na wniosek Spółki, 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.

## § 12

### Postanowienia końcowe

1. Koszt zawarcia Przedwstępnej Umowy Darowizny oraz Przyrzeczonej Umowy Darowizny, w formie aktu notarialnego oraz koszt ustanowienia zabezpieczeń, ich zmiany i wygaśnięcia, ponosi w całości Spółka.
2. W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego realizacją albo realizacją gwarancji bankowej lub kary umownej, o których mowa w Porozumieniu, Spółka 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. Integralną częścią Porozumienia są **załączniki**:
  - 1) **załącznik nr 1** – Etapy Realizacji Inwestycji,
  - 2) **załącznik nr 2** – Nieruchomości należące do Inwestora przeznaczone do zamiany gruntów,
  - 3) **załącznik nr 3** – Harmonogram inwestycji mieszkaniowej,
  - 4) **załącznik nr 4** – Zaświadczenie edukacyjne,
  - 5) **załącznik nr 5** – planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej,
  - 6) **załącznik nr 6** - wytyczne: 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.,
  - 7) **załącznik nr 7** – Wytyczne co do Zieleni,
  - 8) **załącznik nr 8** – pełnomocnictwo.
4. Spory między Stronami rozstrzygane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Gminy Wrocław. W razie zaistnienia sporu związanego z wykonywaniem Porozumienia, Strony będą dążyły do jego polubownego rozwiązania w drodze negocjacji, mając na uwadze w szczególności zapewnienie realizację Inwestycji Towarzyszących.
5. Strony zobowiązują się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o każdej zmianie siedzib lub nazw firm, osób reprezentujących, numerów telefonów.
6. W przypadku niezrealizowania zobowiązania wskazanego w ust. 5, pisma dostarczone pod adres wskazany w Porozumieniu uważa się za doręczone.
7. W przypadku nieskuteczności któregośkolwiek z postanowień Porozumienia, Strony postanawiają, iż nie będzie to naruszać skuteczności pozostałych postanowień. Postanowienie nieskuteczne zostanie zastąpione postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnej woli Stron.
8. W sprawach nieuregulowanych w Porozumieniu zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego, a także przepisy Specustawy Mieszkaniowej oraz innych ustaw przywoływanych w Porozumieniu oraz dotyczących wynikających z Porozumienia zobowiązań.
9. Porozumienie wchodzi w życie z dniem podpisania, z zastrzeżeniem § 1 ust. 2.
10. Zmiany Porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
11. Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Za Inwestora:

Za Gminę Wrocław:

Marek Nowara

Prezes Zarządu

Lotnicza 100 Sp. z o.o.



