

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

zawarte w dniu2023 r. we Wrocławiu, pomiędzy:

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

Inwestor planuje realizację Osiedla Kompletnego Lotnicza 100, projektu nasyconego rozwiązaniami społecznymi i ekologicznym, które zostało podzielone na realizację trzech Inwestycji Mieszkaniowych pn. Północ, Północ II i Południe. Niniejsze Porozumienie dotyczy realizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ.

§ 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 zawieszającym 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 oraz publikacji Uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego co oznacza, iż w razie niepodjęcia ww. uchwały lub nieopublikowania Uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, 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 Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ 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 przepisami Specustawy Mieszkaniowej, w zakresie uzgodnionym z Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta we Wrocławiu (dalej jako: „**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 następujące 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) **Park nad rzeką Ślężą lub Park** – zagospodarowanie terenu zieleni nad rzeką Ślężą na ogólnodostępny teren z placami zabaw dla dzieci, ścieżkami spacerowymi i zewnętrzną siłownią dla dorosłych i seniorów, na części działki nr 7/5, AM-1, obręb Gądów Mały, położonej przy ul. Lotniczej 148 we Wrocławiu,
 - 3) **Wniosek dla Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ** - wniosek Spółki z dnia 11 maja 2023 r. (wraz z uzupełnieniami), 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,
 - 4) **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 (zgodnie z wnioskiem o którym mowa w pkt 3):
 - Powierzchnia terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ (dalej: „**PTIM**”): ok. 21 140 m²,
 - PTIM może ulec zmianie na skutek zmian w ewidencji gruntów i budynków,
 - PTIM policzona została jako suma powierzchni działek ewidencyjnych nr 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18 oraz częściach działek ewidencyjnych nr 3/19, 3/21, 3/23, 3/24, AM-2, obręb Gądów Mały,
 - w przypadku podziałów lub scalień 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 m²;
- Minimalna powierzchnia mieszkań: 21 360 m²,
- Maksymalna powierzchnia mieszkań: 26 700 m²,
- Minimalna ilość mieszkań: 350,
- Maksymalna ilość mieszkań: 556,
- Minimalna powierzchnia funkcji usługowej lub handlowej: 2 200 m²,
- Maksymalna powierzchnia funkcji usługowej lub handlowej: 4 920 m²,
- 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,

§ 3

Zobowiązania Inwestora – Inwestycja Drogowa

1. W ramach realizacji przedmiotu Porozumienia, Inwestor zobowiązuje się do zrealizowania inwestycji towarzyszącej z zastrzeżeniem § 3 ust. 3 pkt 2 lit. b – 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 decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 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,
 - e) Etap 2 Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ będzie obsługiwany przez drogowe inwestycje towarzyszące zrealizowane w etapie 1.
4. 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, technicznej, wykonawczej i powykonawczej.
5. Gmina Wrocław zobowiązuje się do udzielenia Inwestorowi niezbędnych pełnomocnictw, uzgodnień oraz działania, w celu sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego w zakresie realizacji Inwestycji Towarzyszących, określonych w Porozumieniu. W przypadku kiedy

układ drogowy, rozbudowy ul. Lotniczej o której mowa w § 3 ust. 3 pkt 2 lit. b, stanie się drogą publiczną, Inwestor dokona nieodpłatnego przekazania nakładów na rzecz Gminy Wrocław. Warunki nieodpłatnego 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 (z zastrzeżeniem postanowień ust. 14-16) dokona przebudowy pomieszczeń przedszkolnych w Szkole Podstawowej nr 19 przy ul. Koszykarskiej, która pozwoli na uzyskanie 4 pełnowymiarowych sal lekcyjnych z zapleczem i dodatkowymi sanitariatami w zgodzie z powszechnie obowiązującymi przepisami i wymogami dla tego rodzaju obiektów. Jednocześnie Inwestor zrekompensuje utracone w Szkole Podstawowej nr 19 pomieszczenia przedszkolne, realizując na terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ 4 oddziałowe przedszkole. Realizacja powyższych prac przyczyni się do zapewnienia w szkole ilości miejsc dla uczniów z Inwestycji mieszkaniowej, o łącznej sumie zgodnej z zapotrzebowaniem dla całości Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ, Strony zgodnie przyznają, że realizacja powyższych prac zapewni ilość miejsc nie mniejszą niż 100. Planowana do przebudowy Szkoła Podstawowa nr 19 znajduje się na gminnej działce ewidencyjnej nr 40, AM 15, obręb Pilczyce, a planowane do realizacji 4 - oddziałowe przedszkole będzie znajdowało się terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ (dalej także jako: **„Realizacja Infrastruktury Edukacyjnej”**). Wyodrębniona nieruchomość na potrzeby 4 - oddziałowego przedszkola dla 100 dzieci będzie zawierała sale dydaktyczne wraz sanitariatami, węzłem żywienia na potrzeby cateringu, pomieszczenia dla nauczycieli oraz obsługi i administracji, a także niezbędną infrastrukturę. Powierzchnia sal dydaktycznych wyniesie co najmniej 268 m² a łączna powierzchnia przedszkola wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi nie przekroczy 500 m². Inwestor przeniesie własność tych nakładów budowlanych oraz zrealizowanych na własnej nieruchomości pomieszczeń przedszkolnych (wyodrębnioną nieruchomość) na rzecz Gminy Wrocław pod tytułem darmym. Gmina Wrocław zobowiązuje się do udostępnienia nieruchomości na cele budowlane Szkoły Podstawowej nr 19.
2. W ramach Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej zostaną zrealizowane miejsca postojowe w ilości 1 mp/oddział przedszkolny, które powstaną w wyniku realizowanego na działce Inwestora 4 - oddziałowego przedszkola 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. Wyodrębniona nieruchomość przeznaczona pod powierzchnie przedszkolne (4 - oddziałowe przedszkole) ma być wybudowana i zaprojektowana zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i wymogami. Przygotowane przez Spółkę przestrzenie przedszkolne zostaną wykończone „pod klucz”, które zakresem obejmują m.in. wykonanie podłóg, malowanie ścian, zakup i montaż opraw świetlnych oraz pełne wyposażenie sanitariatów oraz węzła żywienia. Szczegółowy standard wykończenia Strony ustalą na etapie projektowania z tym zastrzeżeniem, że

zakres prac Spółki nie obejmuje wyposażenia ruchomego przedszkola - w jego poszczególnych pomieszczeniach i w częściach wspólnych..

5. Wykonanie Realizacji 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.), 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 Infrastruktury Edukacyjnej wynosi:
 - 1) w zakresie przebudowy pomieszczeń przedszkolnych w Szkole Podstawowej nr 19 przy ul. Koszykarskiej, która pozwoli na uzyskanie 4 pełnowymiarowych sal lekcyjnych z zapleczem i dodatkowymi sanitariatami w zgodzie z powszechnie obowiązującymi przepisami i wymogami dla tego rodzaju prac - **2 1000 000 zł** (słownie: *dwa miliony sto tysięcy złotych*),
 - 2) w zakresie przygotowania 4 - oddziałowego przedszkola dla 100 dzieci, które zrekompensuje utraconą przez szkołę przestrzeń - maksymalnie **5 000 000** (słownie: *pięć milionów złotych*).
7. W celu realizacji Realizacji 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 Realizacji 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 Infrastruktury Edukacyjnej – od dnia odbioru każdej z tych inwestycji przez Gminę Wrocław, w szczególności do:
 - 1) opracowania na własny koszt niezbędnej dokumentacji projektowej, technicznej i wykonawczej (zwanej dalej łącznie: „dokumentacją”), obejmujących realizację Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej,
 - 2) uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zgód, uzgodnień i opinii związanych z Realizacją Infrastruktury Edukacyjnej,
 - 3) opracowania kompletnej dokumentacji kosztorysowej dla realizacji Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, w tym kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
 - 4) uzgadniania z Gminą Wrocław wszelkich istotnych w rozumieniu *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* zmian w dokumentacji, w tym wynikających w toku prowadzenia robót, związanych z realizacją infrastruktury edukacyjnej,
 - 5) zapewnienia przewidzianego prawem budowlanym nadzoru inwestorskiego i technicznego nad realizacją Realizacji 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 Realizacji 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 Realizacji 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 Realizację Infrastruktury Edukacyjnej na okres 3 (trzech) lat od dnia bezusterkowego odbioru przez Gminę Wrocław całej przebudowy pomieszczeń przedszkolnych w Szkole Podstawowej nr 19. Spółka zobowiązuje się udzielić Gminie Wrocław gwarancji jakości na zrealizowaną Realizację Infrastruktury Edukacyjnej na okres 5 (pięciu) lat od dnia bezusterkowego odbioru przez Gminę Wrocław wybudowanych na terenie Inwestora pomieszczeń przedszkola (wyodrębnionej nieruchomości). Spółka zobowiązuje się w ramach Porozumienia do przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady udzielonych przez wykonawcę robót budowlanych, w terminie 14 dni od dnia bezusterkowego odbioru przez Gminę Wrocław całej Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej. Odpowiedzialność Spółki i wykonawcy robót budowlanych, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym z tytułu jakości wykonanych robót jest solidarna, z zastrzeżeniem, że Gmina Wrocław będzie dochodzić uprawnień z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady w pierwszej kolejności od wykonawcy robót budowlanych, a w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez wykonawcę wynikających z rękojmi albo gwarancji jakości, Gmina Wrocław uprawniona będzie do dochodzenia tych uprawnień od Spółki. W razie zgłoszenia wad przez Gminę Wrocław, Spółka zostanie zwolniona ze zobowiązań z tytułu udzielonej gwarancji jakości/odpowiedzialności z tytułu rękojmi, w przypadku należytego wykonania obowiązków, wynikających z gwarancji lub rękojmi, przez wykonawcę robót budowlanych.
9. Zakończenie Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, nastąpi w terminie **do dnia 31 sierpnia 2028 r.** Przez zakończenie realizacji należy rozumieć uzyskanie przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie adaptacji budynku Szkoły, w którym będą się znajdowały pomieszczenia przedszkolne, a w przypadku gdy decyzje takie nie będzie wymagana – upływ terminu na złożenie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego po doręczeniu mu zawiadomienia o zakończeniu prac, 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 i wyodrębnionej nieruchomości przeznaczonej pod pomieszczenia przedszkolne (zgodnie z postanowieniami § 5 i § 6) związanych z Realizacją Infrastruktury Edukacyjnej, które dokonane zostaną na działce nr 40, AM 15, obręb Pilczyce oraz na terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ. Darowizna nakładów budowlanych i wyodrębnionej nieruchomości związanych z Realizacją 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 należności publicznoprawne związane z wykonaniem Przyrzeczonej Umowy Darowizny nakładów ponosi Spółka.
12. Spółka oświadcza, że ww. nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Wrocław nakładów i wyodrębnionej nieruchomości związanych z Realizacją 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 rozpoczęcia Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej opisanej w niniejszym paragrafie powstaje z chwilą uzyskania przez Inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę pierwszego z budynków realizowanych w ramach Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ.
14. W terminie nie dłuższym niż 90 dni od dnia publikacji przez Wojewodę Dolnośląskiego Uchwały Rady Miejskiej w sprawie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ Inwestor wykona dodatkowo wstępną koncepcję nadbudowy południowej części budynku Szkoły Podstawowej nr 19 o pow. nie mniejszej niż 400 m² (dodatkowe 4 klasy, sanitariaty, komunikacja i winda), i złoży wykonaną koncepcję do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków celem pozyskania uzgodnienia. W wypadku pozyskania uzgodnienia, Gminie Wrocław będzie przysługiwało prawo wyboru sposobu powiększenia przestrzeni edukacyjnej w związku z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ poprzez dokonanie wyboru, czy Inwestor ma zrealizować Realizację Infrastruktury Edukacyjnej, czy też alternatywnie powiększyć przestrzeń edukacyjną w związku z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 – Północ w sposób zgodny z koncepcją nadbudowy południowej części budynku Szkoły Podstawowej nr 19. Szacowana wartość nakładów budowlanych związanych z nadbudową południowej części budynku Szkoły Podstawowej 19 to: **6 000 000,00 zł** (słownie: sześć milionów złotych).
15. Gmina Wrocław może dokonać wyboru wymienionego w ust. 14 poprzez złożenie konkretnego i jednoznacznego oświadczenia wobec Inwestora w formie pisemnej pod rygorem nieważności w terminie 30 dni od daty wydania uzgodnienia Konserwatora Zabytków wymienionej w ust. 14.
16. Zmiana sposobu powiększenia przestrzeni edukacyjnej stanie się skuteczna z chwilą aneksowania Przedwstępnej Umowy Darowizny opisanej w § 5 (który to aneks zostanie podpisany w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia dokonania wyboru, o którym mowa w ust. 15) w sposób umożliwiający realizację nadbudowy południowej części budynku Szkoły Podstawowej nr 19 w miejsce Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej zgodnie z przedstawioną wstępną koncepcją; postanowienia niniejszego paragrafu (w szczególności dotyczące udzielonej gwarancji jakości i terminu realizacji, o którym mowa w ust. 9) oraz postanowienia § 6 stosuje się do realizacji inwestycji w zakresie nadbudowy Szkoły przewidzianej w ust. 14 jeśli Gmina Wrocław dokona wyboru, o którym mowa w ust. 15.

§ 5

Przedwstępna Umowa Darowizny

Strony zobowiązują się, że przedwstępna umowa darowizny nakładów budowlanych i wyodrębnionej nieruchomości przeznaczonej pod pomieszczenia przedszkolne, związanych z Realizacją 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 – Północ.

§ 6

Umowa Darowizny oraz zabezpieczenie jej wykonania

1. Strony zobowiązują się do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny nakładów budowlanych i wyodrębnionej nieruchomości przeznaczonej pod pomieszczenia przedszkolne związanych z Realizacją 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 określonego w § 4 ust. 9. Strony zgodnie ustalają, że Gmina Wrocław będzie uprawniona – w ramach Porozumienia – do korzystania z nakładów budowlanych i wyodrębnionej nieruchomości (rozbudowy infrastruktury edukacyjnej) przed zawarciem Przyrzeczonej Umowy Darowizny, ale po ukończeniu Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, a w szczególności uprawniona będzie do wydania nakładów budowlanych (infrastruktury edukacyjnej) użytkownikom, a w tym pracownikom i uczniom szkoły, jeśli Przyrzeczona Umowa Darowizny nie zostanie zawarta do dnia 31 sierpnia 2028 r.
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 **7 100 000,00 zł** (słownie: *siedem milionów sto złotych*) netto [lub odpowiednio **6 000 000,00 zł** (słownie: *sześć milionów złotych*) netto, jeśli Gmina Wrocław dokona wyboru, o którym mowa w § 4 ust. 14]. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
3. Gmina Wrocław będzie uprawniona do naliczenia i dochodzenia kary umownej w przypadku:
 - 1) nie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny – pomimo spełnienia warunków lub nadejścia terminu zastrzeżonego w Porozumieniu (w zależności od tego, które ze zdarzeń nastąpi wcześniej),
 - 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. 2, 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 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,
 - 4) upływ 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia nadania, o którym mowa w pkt 2.
5. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny (zapłaty kary umownej), Spółkałoży wraz z zawarciem Przedwstępnej Umowy Darowizny gwarancję bankową nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie na kwotę **7 100 000,00 zł** (słownie: *siedem milionów sto złotych*) netto. Spółka utrzyma gwarancję do dnia 30

czerwca 2030 r., przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed tym terminem, Spółka 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 Spółkę. W powyższym zakresie Strony zgodnie ustalają, że gwarancja bankowa może zostać ustanowiona zarówno w imieniu i na rzecz Gminy Wrocław, jak również w imieniu Spółki a na rzecz Gminy Wrocław. W przypadku zaniechania przez Spółkę ustanowienia i przedstawienia gwarancji i skorzystania przez Gminę Wrocław z przysługującego jej na podstawie niniejszego ustępu uprawnienia do działania w tym zakresie do wyłącznej decyzji Gminy Wrocław należeć będzie w czym imieniu wystawiona zostanie gwarancja tj. czy w imieniu Spółki, czy Gminy Wrocław. Porozumienie stanowi jednocześnie umocowanie Gminy Wrocław do działania w tym zakresie w imieniu Spółki, a w tym w szczególności do występowania przed bankami, zawarcia gwarancji, z wybranym przez Gminę Wrocław bankiem, która to gwarancja będzie spełniać warunki określone dla niej w niniejszym ustępie Porozumienia.

6. Dodatkowo, co do obowiązku zapłaty kary umownej, Spółka podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **7 100 000,00 zł** (słownie: *siedem milionów sto 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. 2 a kwotą **7 100 000,00 zł** (słownie: *siedem milionów sto złotych*) netto [lub odpowiednio **6 000 000,00 zł** (słownie: *sześć milionów złotych*) netto, jeśli Gmina Wrocław dokona wyboru, o którym mowa w § 4 ust. 14] 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, i w tym zakresie podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej Umowie Darowizny, wskazując jako klauzulę waloryzacyjną wskaźnik, określony w niniejszym ust. 7.
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. 2 jako kary umownej z tytułu niedokonania na rzecz Gminy Wrocław darowizny nakładów budowlanych, stanowić będzie zwolnienie Spółki z wykonania jej zobowiązań objętych Porozumieniem w zakresie rozbudowy infrastruktury edukacyjnej, 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 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, § 5 i § 6 i § 8, 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 udzielenia 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.

§ 8

Zobowiązanie Inwestora – wykonanie urządzenia Parku nad rzeką Ślężą w sąsiedztwie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ 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**. Realizacja programu Parku nad rzeką Ślężą, zostanie zrealizowana w taki sposób, aby nie naruszać istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem drzewostanu o złym stanie sanitarno-zdrowotnym. Dokonanie wycinek będzie poprzedzone konsultacjami i uzgodnieniami z ZZM w tym zakresie.
2. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na działce 7/5 AM-1, obręb Gądów Mały inwestycji towarzyszącej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza

100 – Północ, 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 5** 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.

3. Zakończenie realizacji 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 Północ, 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.
4. 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 m.in. 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, Gmina Wrocław oraz Inwestor zawrą **przedwstępną umowę darowizny**, zawierającą warunki zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w pkt 11.
5. W ramach współdziałania przy wykonywaniu zobowiązań zawartych w niniejszym paragrafie, Gmina Wrocław zobowiązuje się do:
 - 1) uzgodnienia projektu zagospodarowania terenu Parku nad rzeką Ślężą,
 - 2) dokonania częściowych odbiorów i końcowego odbioru prac po uprzednim wcześniejszym zawiadomieniu przedstawicieli Gminy Wrocław, w terminie 14 dni przed planowanym odbiorem.
6. 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 Ślężą, będącej własnością Gminy Wrocław. Udzielone prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jako związane z realizacją inwestycji, nie będzie podlegało opłacie bądź stosownie do przepisów będzie z tej opłaty zwolnione wobec Inwestora. Inwestor udzieli na rzecz Gminy gwarancji 60 miesięcy na prace budowlane i 36 miesięcy na prace związane z zielenią.
7. Gmina Wrocław wraz z Porozumieniem udzieli pełnomocnictwa bądź pełnomocnictw dla wskazanego przez Inwestora projektanta wykonującego prace związane z realizacją Porozumienia.



8. 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 inwestycji mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ, skutkować będzie obowiązkiem uiszczenia przez Inwestora na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 1 000 000,00 zł (*słownie: jeden milion 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. 4 pkt 11.
9. Ponadto w ramach inwestycji towarzyszącej, służącej obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem Inwestycji Mieszkaniowej, Inwestor przeznaczy kwotę 800 000,00 zł (*słownie: osiemset tysięcy złotych*) na rozwój terenów zieleni urządzonej sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową. W ramach wskazanej kwoty Inwestor zobowiązuje się, **w miarę możliwości, wobec dochowania przez Inwestora należytej staranności**, nabyć działkę gruntu nr 7/4, AM-1, obręb Gądów Mały o powierzchni 6 458 m² z przeznaczeniem na ogólnodostępny teren zielony wraz z przeprowadzeniem rewitalizacji i urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych na terenie niniejszej działki. Przeprowadzenie rewitalizacji z urządzeniem funkcji społecznych i rekreacyjnych 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 800 000,00 zł i zostanie ona wydatkowana maksymalnie do 31 grudnia 2026 r.
10. W terminie do 31 stycznia 2027 r. Inwestor zobowiązuje się zawrzeć 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 społecznych i rekreacyjnych. W przypadku niewydatkowania przez Inwestora kwoty 800 000,00 zł na cele wskazane w niniejszym ust. 10 lub wydatkowania jej w mniejszym zakresie Inwestor zobowiązuje się przekazać pozostałą kwotę w formie darowizny na rozwój terenów zielonych sąsiadujących z Inwestycją Mieszkaniową Lotnicza 100 - Północ. Ewentualna umowa darowizny w tym zakresie zostanie zawarta do 31 stycznia 2027 r.
11. W celu zabezpieczenia zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w ust. 10, Inwestor wraz z zawarciem przedwstępnej umowy darowizny, przedłoży Gminie Wrocław gwarancję bankową na kwotę 800 000,00 zł netto (*słownie: osiemset 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. 10, w razie niewywiązania się przez Inwestora z obowiązku zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny lub w razie niewydatkowania środków finansowych zgodnie z ust. 10. Termin obowiązywania gwarancji nie może skończyć się wcześniej niż po upływie 12 miesięcy od dnia oddania do użytkowania Inwestycji Mieszkaniowej lub spełnienia świadczenia.
12. 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.

§ 9

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. W przypadku przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na inny Podmiot, Gmina Wrocław może uzależnić zgodę od ponoszenia przez Spółkę solidarnej odpowiedzialności za wykonanie Porozumienia z podmiotem, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym.

2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1, mają odpowiednie zastosowanie do umów darowizny przewidzianych w Porozumieniu oraz innych zabezpieczeń.
3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku gdy Spółka nie zawrze umowy przejęcia długu i cesji praw z Porozumienia z podmiotem, o którym mowa w ust. 1, za uprzednią odrębną zgodą Gminy Wrocław, za wykonanie Porozumienia odpowiedzialność ponosić będzie Spółka, na warunkach określonych w Porozumieniu.

§ 10

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,
- 3) nabrania przez rozstrzygnięcie nadzorcze lub wyrok stwierdzające nieważność Uchwały przymiotu prawomocności.

§ 11

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 zapłatą kar umownych, 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** – Harmonogram Inwestycji Mieszkaniowej,
 - 3) **załącznik nr 3** – Zaświadczenie edukacyjne,
 - 4) **załącznik nr 4** – Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie graficznej,
 - 5) **załącznik nr 5** – Wytyczne co do Zieleni.
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 realizacji Inwestycji Towarzyszących.

5. W przypadku nieskuteczności któregokolwiek z postanowień Porozumienia, Strony postanawiają, iż nie będzie to naruszać skuteczności pozostałych postanowień. Postanowienie nieskuteczne zostanie zastąpione postanowieniem najbardziej zbliżonym do pierwotnej woli Stron.
6. 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.
7. Porozumienie wchodzi w życie z dniem podpisania, z zastrzeżeniem § 1 ust. 2.
8. Zmiany Porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
9. 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.

