

**POROZUMIENIE NR III/2023**  
**OKREŚLAJĄCE SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ W ZAKRESIE:**  
**INWESTYCJI DROGOWEJ, INWESTYCJI EDUKACYJNEJ ORAZ ZIELENI**

zawarte w dniu 14 grudnia 2023 r. we Wrocławiu, pomiędzy:

**Gminą Wrocław** z siedzibą we Wrocławiu, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, REGON: 931934839, NIP: 8971383551, reprezentowaną przez: **Jakuba Mazura – Wiceprezydenta Wrocławia**,  
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**”,

a

**GC Deweloper Oxford 24 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 0000893533, REGON 38864349600000 oraz NIP 8971890526,  
reprezentowaną przez: **Marka Nowarę – Prezesa Zarządu**,  
zwaną dalej: „**Współwłaścicielem**”.

Niniejsze Porozumienie (dalej: „**Porozumienie**”) zostało zawarte na podstawie uchwały Nr LXXV/1937/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie 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 (*tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm.*, dalej: „**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 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. i jego zmianami 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 prawa, w tym 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).
6. Porozumienie określa prawa i obowiązki Współwłaściciela wyłącznie w zakresie określonym w § 3 oraz w § 4.
7. Współwłaściciel w terminie 7 (słownie: *siedmiu*) dni od daty zawarcia Porozumienia udzieli Inwestorowi, w zakresie przysługujących Współwłaścicielowi uprawnień, na warunkach określonych w Porozumieniu, pełnomocnictwa do działań opisanych w § 3 oraz w § 4, tj. do:
  - 1) przeprowadzenia nie później niż przed terminem wystąpienia o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla pierwszego budynku Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza – 100 Północ geodezyjnego podziału działek nr 3/11, 3/21, 12 oraz 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały w celu wyodrębnienia działek pod pas drogowy drogi publicznej niezbędnych do realizacji układu drogowego opisanego w § 3 ust. 3 pkt 2,
  - 2) sprzedaży za cenę 1 zł (słownie: *jeden złoty*) brutto Gminie Wrocław (Wydziałowi Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UM Wrocławia) tytułu prawnego (własność lub użytkowanie wieczyste) do wydzielonych działek, o których mowa w pkt 1 oraz działki nr 3/12, AM-2, obręb Gądów Mały, wolnych od wszelkich praw, obciążeń i roszczeń, wraz z dokonanymi nakładami (wybudowany układ drogowy),
  - 3) zrzeczenia się roszczenia o ewentualne odszkodowanie za grunty wydzielone pod drogę publiczną, o której mowa w § 3 ust. 3 pkt 2,
  - 4) w przypadku realizacji Wariantu nr 1, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, przekazania Gminie Wrocław nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej usytuowanej na terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 Północ, na potrzeby 4 oddziałowego przedszkola.
8. Inwestor w terminie 14 (słownie: *czternastu*) dni od daty zawarcia Porozumienia przedłoży Gminie Wrocław notarialnie poświadczony odpis pełnomocnictwa opisanego w ust. 7. Pełnomocnictwo opisane w ust. 7 będzie obowiązywało przez cały czas obowiązywania Porozumienia aż do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny i w tym czasie pełnomocnictwo to nie będzie mogło zostać odwołane.



## § 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 i zmianami), 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** lub **Inwestycja** – 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 oraz częściach działek nr 12, 3/21 i 3/24 (wcześniej działkach 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 m<sup>2</sup>,
    - 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 oraz części działek nr 12, 3/21 i 3/24 (wcześniej działek nr: 3/10, 3/11, 3/12, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17, 3/18 oraz części działek nr 3/19, 3/21, 3/23 i 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 (powierzchnia użytkowa mieszkań, dalej: „PUM”): 21 360 m<sup>2</sup>,
  - Maksymalna powierzchnia mieszkań (PUM): 26 700 m<sup>2</sup>,
  - Minimalna ilość mieszkań: 350,
  - Maksymalna ilość mieszkań: 556,
  - Minimalna powierzchnia funkcji usługowej lub handlowej: 2 200 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.

### § 3

#### Zobowiązania Inwestora – Inwestycja Drogowa

1. W ramach realizacji przedmiotu Porozumienia, Inwestor zobowiązuje się 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 Mieszkaniowej poprzez istniejący zjazd z ulicy Lotniczej,
  - 2) w terminie przypadającym na uzyskanie przez Inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jednego budynku z Etapu 1, zaznaczonego w **załączniku nr 1** do Porozumienia kolorem czerwonym, Inwestor zobowiązuje się do zrealizowania Inwestycji Drogowej 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 technicznej lokalnej 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 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. Przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku opisanego w ust. 3 pkt 2 Inwestor oraz Współwłaściciel:
  - 1) przeprowadzą geodezyjny podział działek nr 3/11, 3/21, 12 oraz 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały w celu wyodrębnienia działek pod pas drogowy drogi publicznej niezbędny do realizacji układu drogowego opisanego w ust. 3 pkt 2 lit. b - nie później niż przed terminem wystąpienia o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla pierwszego budynku Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza – 100 Północ,
  - 2) za cenę 1 zł (*słownie: jeden złoty*) brutto sprzedadzą Gminie Wrocław (Wydziałowi Nabywania i Sprzedaży Nieruchomości UM Wrocławia) tytuł prawny (własność lub użytkowanie wieczyste) do wydzielonych działek, o których mowa w pkt 1 oraz działki nr 3/12, AM-2, obręb Gądów Mały, wolnych od wszelkich praw, obciążeń i roszczeń, wraz z dokonanymi nakładami (wybudowany układ drogowy, zgodny z załącznikiem Nr 1), z zastrzeżeniem ust. 6.



6. Inwestor oraz Współwłaściciel oświadczają, że w przypadku podziału działek nr 3/11, 3/21, 12 oraz 3/24 AM-2, obręb Gądów Mały w celu wyodrębnienia działek pod pas drogowy drogi publicznej i wydania decyzji administracyjnej zatwierdzającej ten podział, wywołującej skutek opisany w art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zrzekają się wszelkich roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Gminy Wrocław za działki przejęte pod pas drogowy.
7. Strony postanawiają, że niewykonanie przez Inwestora oraz Współwłaściciela zobowiązań wynikających z ust. 5, skutkować będzie obowiązkiem uiszczenia na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 3 000 000,00 zł (*słownie: trzech milion złotych i 00/100*) netto, i co do obowiązku zapłaty tej kwoty Inwestor oraz Współwłaściciel podadzą się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeks postępowania cywilnego, do kwoty 3 000 000,00 (*słownie: trzy miliony złotych i 00/100*) netto i złożą w tym celu odpowiednie oświadczenie w przedwstępnej umowie darowizny, o której mowa w § 5. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody w sytuacji niewykonania lub nienależytego wykonania przez Inwestora oraz Współwłaściciela zobowiązania w tym zakresie.
8. Za zapłatę kary umownej oraz odszkodowania, o której mowa w ust. 7 Inwestor i Współwłaściciel odpowiadają solidarnie.
9. Inwestor swoim kosztem i staraniem wykona dokumentację budowlaną układu drogowego drogi publicznej o klasie technicznej lokalnej wraz ze wszystkimi niezbędnymi uzgodnieniami i opiniami, oraz swoim kosztem i staraniem zrealizuje opisany w niniejszym paragrafie układ drogowy w terenie.
10. Po zakończeniu każdego z zadań (części zadań) dotyczących Infrastruktury Drogowej, nakłady poczynione na budowę układu drogowego zostaną przekazane przez Inwestora oraz Współwłaściciela na rzecz Gminy Wrocław (ZDiUM) nieodpłatnie. Warunki przekazania zostaną uzgodnione osobnymi dokumentami, w zgodzie z umową, o której mowa w ust. 2.
11. Gmina Wrocław zobowiązuje się do udzielenia Inwestorowi oraz odpowiednio Współwłaścicielowi niezbędnych pełnomocnictw oraz do działania, w celu sprawnego przeprowadzenia procesu inwestycyjnego w zakresie realizacji Infrastruktury Drogowej.

#### § 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 zobowiązuje się do:
  - 1) realizacji infrastruktury edukacyjnej w celu zwiększenia liczby miejsc edukacyjnych o 4 sale lekcyjne wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, poprzez nadbudowę i rozbudowę Szkoły Podstawowej nr 19 w Zespole Szkolno-Przedszkolnym nr 7 przy ul. Koszykarskiej 2-4 we Wrocławiu, na działce nr 40, AM-15, obręb Pilczyce (Wariant nr 2 wskazany w **załączniku nr 2** do porozumienia – dalej: „**Wariant nr 2**”),
  - 2) a w przypadku braku uzgodnienia przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Wariantu nr 2 w myśl ust. 12, do przebudowy Szkoły Podstawowej nr 19 wraz z przekazaniem na rzecz Gminy Wrocław nieruchomości lokalowej (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej), usytuowanej na terenie Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100



- Północ, na potrzeby 4 oddziałowego przedszkola (Wariant nr 1 wskazany w załączniku nr 2 do porozumienia – dalej: „Wariant nr 1”),
- dalej odpowiednio realizowany Wariant jako: „Realizacja Infrastruktury Edukacyjnej” lub „Infrastruktura Edukacyjna”.
2. Przygotowane przez Spółkę przestrzenie szkolne/przedszkolne zostaną wykonane „pod klucz”, które zakresem obejmują m.in. wykonanie podłóg, malowanie ścian, zakup i montaż opraw świetlnych oraz pełne wyposażenie sanitariatów. Szczegółowy standard wykończenia Strony ustala na etapie projektowania, z tym zastrzeżeniem, że zakres prac Spółki nie obejmuje wyposażenia ruchomego szkolnego/przedszkolnego - w jej poszczególnych pomieszczeniach i w częściach wspólnych.
  3. 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: Zieleni i adaptacja z dnia 10 listopada 2020 r., Gospodarowanie wodami opadowymi z dnia 10 listopada 2020 r., Energia z dnia 10 listopada 2020 r.*), z tym zastrzeżeniem, że w razie potrzeby Strony dopuszczają możliwość sporządzenia aneksu do Przedwstępnej Umowy Darowizny, w którym określony zostanie w sposób ostateczny zakres prac.
  4. Szacunkowa wartość prac Inwestora związana z Realizacją Infrastruktury Edukacyjnej wynosi zarówno w zakresie Wariantu nr 1, jak i Wariantu nr 2 - **7 100 000 zł** (słownie: *siedem milionów sto tysięcy złotych*).
  5. W celu 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 oraz przepisów oświatowych*, 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 Infrastruktury Edukacyjnej,
    - 2) uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zgód, uzgodnień i opinii związanych z Realizacją Infrastruktury Edukacyjnej,
    - 3) opracowania kompletnej dokumentacji kosztorysowej dla 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 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.
6. 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 zrealizowanej przez Inwestora Infrastruktury Edukacyjnej. 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.
7. Zakończenie Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, nastąpi w terminie **do dnia 31 sierpnia 2028 r.** Przez zakończenie realizacji rozumie się uzyskanie przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie zrealizowanej przez Inwestora Infrastruktury Edukacyjnej, a w przypadku gdy decyzja taka 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.
8. 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 oraz z



zastrzeżeniem postanowień ust. 12) 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.

9. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie należności publicznoprawne związane z wykonaniem Przedwstępnej i Przyrzeczonej Umowy Darowizny ponosi Spółka.
10. 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.
11. Zobowiązanie do rozpoczęcia Realizacji Infrastruktury Edukacyjnej powstaje z chwilą uzyskania przez Inwestora ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę pierwszego z budynków realizowanych w ramach Inwestycji Mieszkaniowej Lotnicza 100 - Północ.
12. Inwestor zrealizuje Infrastruktury Edukacyjnej w Wariancie nr 2 pod warunkiem uzyskania uzgodnienia dla tego Wariantu Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W przypadku braku ww. uzgodnienia, Inwestor zrealizuje Infrastruktury Edukacyjnej w Wariancie nr 1 zgodnie z **załącznikiem nr 1** do Porozumienia. W przypadku realizacji Wariantu nr 1 – obok Inwestora stroną przekazującą Gminie Wrocław nieruchomość lokalową wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej będzie również Współwłaściciel, który będzie również w takim przypadku stroną Przedwstępnej Umowy Darowizny i Przyrzeczonej Umowy Darowizny zgodnie z postanowieniami Porozumienia.
13. Niezrealizowanie przez Współwłaściciela zobowiązania, o którym mowa we wcześniejszych ustępach skutkować będzie obowiązkiem uiszczenia przez Współwłaściciela na rzecz Gminy Wrocław kary umownej w wysokości 3 000 000,00 zł (*słownie: trzech milion złotych i 00/100*) netto, i co do obowiązku zapłaty tej kwoty Współwłaściciel podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeks postępowania cywilnego, do kwoty 3 000 000,00 (*słownie: trzy miliony złotych i 00/100*) netto i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w przedwstępnej umowie darowizny, o której mowa w § 5. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody w sytuacji niewykonania lub nienależytego wykonania przez Współwłaściciela zobowiązania w tym zakresie. Powyższe nie oznacza zwolnienia Inwestora ze zobowiązań z § 6.

## § 5

### **Przedwstępna Umowa Darowizny**

Strony zobowiązują się, że przedwstępna umowa darowizny nakładów budowlanych lub nakładów budowlanych i wyodrębnionej nieruchomości przeznaczonej pod pomieszczenia przedszkolne (odpowiednio do realizowanego wariantu), związanych z Realizacją Infrastruktury Edukacyjnej oraz z uwzględnieniem zobowiązań, o którym mowa w § 3 ust. 7 i § 4 ust. 13 Porozumienia (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 lub nakładów budowlanych i wyodrębnionej nieruchomości przeznaczonej pod pomieszczenia



przedszkolne (odpowiednio do realizowanego wariantu) 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. 7. Strony zgodnie ustalają, że Gmina Wrocław będzie uprawniona – w ramach Porozumienia – do korzystania ze zrealizowanej przez Inwestora 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 w zakresie Infrastruktury Edukacyjnej 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 tysięcy złotych*) netto. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody.
3. Gmina Wrocław będzie uprawniona do dochodzenia kary umownej w przypadku:
  - 1) nie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny – pomimo spełnienia warunków i nadejścia terminu, oraz
  - 2) złożenia przez Gminę Wrocław oświadczenia Spółce zawierającego wezwanie do zapłaty kary umownej wraz ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny - przy czym powyższe zrzeczenie się roszczenia nastąpi pod warunkiem zapłaty kary umownej w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wezwania,  
- 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, oraz
  - 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), Spółka złoży 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 tysięcy 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 wypłaty przez Gminę Wrocław kwoty z dotychczasowej gwarancji albo 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 w tej sytuacji 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.

6. Dodatkowo, co do obowiązku zapłaty kary umownej, Spółka podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty **7 100 000,00 zł** (słownie: *siedem milionów sto tysięcy 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 **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 ustępie. Spółka oświadcza, że Gmina Wrocław może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2030 r.
8. 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 Realizacji 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.
9. 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.
10. 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. 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 oraz w związku z przeprowadzeniem niezbędnych procedur administracyjnych i uzyskiwaniem dla wskazanych w Porozumieniu Inwestycji Towarzyszących potrzebnych decyzji, uzgodnień, opinii itd.
2. 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 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 nr 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 3** do Porozumienia). Inwestycja towarzysząca na działce nr 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 uprzedniego 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) wykonania projektu w pełnej zgodności z obowiązującymi przepisami prawa,
  - 3) wykonania dokumentacji zgodnie z wytycznymi Zarządzenia Prezydenta Wrocławia 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, ogrodnich 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 uzgodnienia, w terminie minimum 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 przyrzeczona 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 ZGKI KM, 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 bezpośrednio 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 nieruchomością 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 towarzyszącej 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 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 nr 7/5 zgodnie z postanowieniami



71



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 § 1 pkt 4 Kodeks postępowania cywilnego, do kwoty 1 000 000,00 (*słownie: jeden milion złotych i 00/100*) i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w przedwstępnej umowie darowizny, o której mowa w ust. 4 pkt 14. Gmina Wrocław ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody w sytuacji niewykonania lub nienależytego wykonania przez Inwestora zobowiązania w tym zakresie.

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 m<sup>2</sup> 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 ZZM (postanowienia ust. 2 do ust. 8 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 (*słownie: osiemset tysięcy złotych i 00/100*) 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 (*słownie: osiemset tysięcy złotych i 00/100*) 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. 8 i ust. 10, Inwestor wraz z zawarciem przedwstępnej umowy darowizny, przedłoży Gminie Wrocław gwarancję bankową na kwotę 1 800 000,00 zł netto (*słownie: jeden milion osiemset tysięcy złotych i 00/100*). Gwarancja bankowa zawierać będzie bezwarunkowe i nieodwołalne zobowiązanie banku do wypłaty na rzecz Gminy Wrocław kwoty, o której mowa odpowiednio w ust. 8 lub 10, w razie niewywiązania się przez Inwestora z obowiązku zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny lub w razie niewydatkowania środków finansowych zgodnie z ust. 10. 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 wypłaty przez Gminę Wrocław kwoty z dotychczasowej gwarancji albo 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 w tej sytuacji 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.

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 przedwstępnej umowy darowizny, o której mowa w ust. 4 pkt 14, 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 lub po podjęciu Uchwały dojdzie do zmiany podmiotu legitymującego się prawem do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane lub 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 zmiany Inwestora (w tym w przypadku przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę), Gmina Wrocław może uzależnić zgodę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, od ponoszenia przez Spółkę solidarnej odpowiedzialności za wykonanie Porozumienia z nowym podmiotem.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1, mają odpowiednie zastosowanie do przedwstępnych i przyrzeczonych umów darowizny przewidzianych w Porozumieniu oraz do 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, 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 lub 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** – Zaświadczenie nr 6/2023,
  - 3) **załącznik nr 3** – Wytyczne co do komunikacji ogólnodostępnego terenu 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 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.
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 trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Za Inwestora:

Za Gminę Wrocław:

Za Współwłaściciela:

