

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

**z dnia ..... 2026 r.**

**w sprawie zgody na zawarcie porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 22 ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie przez Prezydenta Wrocławia, w imieniu Gminy Wrocław, porozumienia ze spółką EDO Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących w zakresie:

- 1) infrastruktury drogowej, określonej w treści projektu porozumienia;
- 2) infrastruktury edukacyjnej, określonej w treści projektu porozumienia;
- 3) infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, określonej w treści projektu porozumienia;
- 3) urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, określonego w treści projektu porozumienia.

§ 2. Projekt porozumienia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Wrocławia

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr ...../26  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia .....2026 r.

## POROZUMIENIE NR [\*/[\*]

### OKREŚLAJĄCE SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH W ZAKRESIE: INFRASTRUKTURY DROGOWEJ, UZBROJENIA TERENU, INFRASTRUKTURY EDUKACYJNEJ ORAZ ZIELENI

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

„**EDO**” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, ul. Bernarda Pretfcicza nr 21, lok. 18, 53-328 Wrocław, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pn. KRS: 0000006603, REGON: 931508090, NIP: 8970031100, o kapitale zakładowym w wysokości: 201.600,00 zł, reprezentowaną przez:

**Janusza Zbigniewa Kęzę – Prezesa Zarządu,**

zwana dalej: „**EDO**”,

a

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

zwana dalej: „**Gminą**”,

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

Porozumienie zostało zawarte na podstawie uchwały Nr [\*] Rady Miejskiej Wrocławia z dnia [...] 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących, podjętej w trybie art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754, dalej: „*Specustawa*”).

Zważywszy, że:

EDO zamierza wystąpić z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, planowanej do realizacji zgodnie z Wrocławskim Standardem Zielonego Budynku, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kwidzyńskiej i ul. Kościarzyńskiej we Wrocławiu, na działkach o nr ew.: **6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/24, 6/26, 6/27, 6/28, 6/45, 6/46, 6/47, 6/50, 6/51, 6/52, 6/53, 6/56, 6/57, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, AR- 22, obręb Kowale (dalej: „*Inwestycja Mieszkaniowa*”)** oraz następujących inwestycji towarzyszących:

- 1) **rozbudowa infrastruktury edukacyjnej** polegającej na rozbudowie i przebudowie Szkoły Podstawowej nr 7 położonej na działkach o nr ew. **34/4, 35/5, AR-26, obręb Kowale**, przy al. Aleksandra Brücknera 12 we Wrocławiu, zgodnie z pismem Dyrektora Departamentu Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia z dnia 9 maja 2025 r. (znak pisma: WPP-DSP.6730.6.2025), stanowiącym załącznik nr 2 do Porozumienia, o dodatkowe skrzydło dydaktyczne mieszczące

4 klasy lekcyjne oraz niezbędne zaplecze socjalno-sanitarne; wstępna koncepcja rozbudowy Infrastruktury Edukacyjnej stanowi załącznik nr 1 do Porozumienia,  
(dalej: „**Inwestycja Towarzysząca nr 1**” lub: „**Infrastruktura Edukacyjna**”);

- 2) zaprojektowanie i wykonanie powiązania istniejącego zjazdu z ul. Kwidzyńskiej do ul. Kościerzyńskiej poprzez drogę opisaną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 2KDPR w powiązaniu z drogą 2KDW, z uwzględnieniem ciągów pieszych, przepisów dotyczących projektowania skrzyżowań; przedmiotowe skrzyżowanie należy wyposażyć w sygnalizację świetlną (sygnalizacją należy objąć sięgacz ul. Kwidzyńskiej i wlot ul. Gęsiej), względnie zmienić jego lokalizację zgodnie z propozycją zawartą w załączniku nr 4 do Porozumienia oraz sygnalizacją świetlną objąć drogę 2KDW; na skrzyżowaniu należy zaprojektować i wykonać dodatkowe pasy ruchu dla relacji lewoskrętnych oraz przejścia i przejazdy rowerowe na wszystkich wlotach; sygnalizację należy zaprojektować i wykonać w systemie ITS; na działkach nr ew. 5, 6/46, 4/4 AR\_22, obręb: Kowale, 210/2, 193, 174/4, 175/8 AR\_23, 12/2, 1/8, 1/7, AR\_21, obręb: Kowale,  
(dalej: „**Inwestycja Towarzysząca nr 2**”);
- 3) zaprojektowanie w pełnym zakresie drogi zbiorczej 1KDZ, na odcinku od ul. Kwidzyńskiej do ul. Kowalskiej wraz z wyposażonymi w sygnalizację świetlną w systemie ITS skrzyżowaniami z ul. Kwidzyńską i ul. Kowalską (jezdnia, dodatkowe pasy ruchu dla relacji lewoskrętnych, chodniki, droga rowerowa, zieleń, odwodnienie, MKT i oświetlenie); ulica zbiorcza z jezdnią o szerokości 7,0 m, należy zaprojektować z poszanowaniem istniejącej zieleni (korekty przebiegu drogi możliwe są wyłącznie w obszarze działek gminnych celem ochrony cennych przyrodniczo drzew); w rejonie skrzyżowania zaprojektowanie przystanków autobusowych wyposażonych w zatoki i przystanków tramwajowych, wyposażonych w wiaty i DIP-y; wraz z uzyskaniem wszelkich decyzji, uzgodnień, opinii i pozwoleń niezbędnych do realizacji tej inwestycji; na działkach ew. nr: 11/3, 11/4, 12/1, 12/2, 5/6, 5/18, 5/7, 5/10, AR\_21, 17/31, 17/12, 16/1, 14/2, 15/1, 17/32, 17/55, 12/1, AR\_5, 3/2, 13/1, 2/2, 4/1, 12, 10/2, 6, AR\_4, obręb Kowale  
(dalej: „**Inwestycja Towarzysząca nr 3**”);
- 4) wybudowanie Inwestycji Towarzyszącej nr 3 na działkach ew. nr: 11/3, 11/4, 12/1, 12/2, 5/6, 5/18, 5/7, 5/10, AR\_21, 17/31, 17/12, 16/1, 14/2, 15/1, 17/32, 17/55, 12/1, AR\_5, 3/2, 13/1, 2/2, 4/1, 12, 10/2, 6, AR\_4, obręb Kowale,  
(dalej: „**Inwestycja Towarzysząca nr 4**”);
- 5) **budowa lub przebudowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej**, tj.:
  - a) sieci wodociągowej Ø225mm i Ø250mm żel. w al. Jana Kochanowskiego na sieć Ø315mm PEHD RC na odcinku od Mostów Jagiellońskich (z wykonaniem spięcia z istniejącą magistralą Ø800mm stal.) do wysokości połączenia z siecią Ø280mm PEHD ul. Kwidzyńskiej, (należy zachować połączenie z siecią Ø300mm żel. w al. Jana Kochanowskiego) na działkach o nr ew.: 7, AR\_22, obręb Kowale;
  - b) sieci wodociągowej o średnicy Ø315mm PEHD RC na terenie Inwestycji Mieszkaniowej, na działkach o nr ew.: 6/72, 6/73, 6/74, AR\_22, obręb Kowale w drogach dojazdowych na odcinku od proj. sieci Ø315mm w al. Jana Kochanowskiego do sieci Ø280mm w ul. Kwidzyńskiej na działkach o nr ew.: 6/2, 6/72, 6/73, 6/79, 6/80, 5, AR\_22, obręb Kowale;
  - c) sieci wodociągowej Ø280mm PEHD w ul. Kwidzyńskiej na Ø315mm PEHD RC na odcinku od proj. sieci Ø315mm do sieci Ø250mm PEHD na działkach o nr ew.: 5, AR\_22, 12/2, 13, AR\_21, obręb Kowale.

- d) sieci kanalizacji sanitarnej Ø 0,25m kam. w ul. Toruńskiej na odcinku od kanału Ø 0,5m w ul. Toruńskiej do wysokości skrzyżowania z al. Aleksandra Brücknera na sieć Ø 0,4 m na działkach o nr ew.: *1, 12, AR\_28, 40, AR\_26, 7, AR 22, obręb Kowale*,
  - e) przepompowni ścieków kanalizacji sanitarnej na terenie działki o nr ew. *6/74, AR\_22, obręb Kowale* wraz z odcinkiem tłocznym Ø225mm PEHD na działkach o nr ew.: *6/73, 6/80, 5, 7, AR\_22, obręb Kowale* w ul. Kościerzyńskiej i ul. Kwidzyńskiej od przepompowni do projektowanej sieci Ø0,4m w ul. Toruńskiej/al. Aleksandra Brücknera;
  - f) sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej Ø 250 mm na odcinku od przepompowni ścieków na terenie działki o nr ew. *6/74, AR\_22, obręb Kowale* do wysokości planowanego przyłącza kanalizacji sanitarnej w ul. Kościerzyńskiej na terenie działek ew. o nr: *6/73, 6/79, 6/80, AR\_22, obręb Kowale*,  
(dalej: „*Inwestycja Towarzysząca nr 5*”);
- 6) **budowa zatoki dla autobusów szkolnych** w ciągu ul. Brücknera na działkach ew. nr *34/4, 34/5, 33 AR\_26 obręb Kowale*,  
(dalej: „*Inwestycja Towarzysząca nr 6*”);
- 7) budowa I etapu Parku Kowalskiego na obszarze działek nr *5/15, 10/2, AR\_21, 174/3 AR 23, 17/21, 17/61, 17/23, AR 5 obręb Kowale*, polegająca na przygotowaniu koncepcji zagospodarowania tego obszaru wraz z powiązaniem funkcjonalno-przestrzennymi w szerszym kontekście terenów przeznaczonych pod strefę zieleni i rekreacji SN w Planie Ogólnym Gminy, z uwzględnieniem powiązań projektowanych ciągów komunikacyjnych w planowanych działaniach drogowych wraz z ciągami komunikacyjnymi na obszarze projektowanego Parku, a następnie opracowaniu projektu zagospodarowania terenu wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i pozwoleń oraz realizacji I etapu zagospodarowania,  
(dalej: „*Inwestycja Towarzysząca nr 7*” lub „*Inwestycja Zieleni*”);

- na osiedlu Kowale miasta Wrocławia (dalej: „*Inwestycje Towarzyszące*”);

Jednocześnie EDO zobowiązuje się zastosować do poniższych rekomendacji Departamentu Infrastruktury i Transportu Urzędu Miejskiego Wrocławia:

Należy wyprzedzająco zrealizować pełny zakres inwestycji drogowych ustalonych w umowie zawartej ze ZDiUM we Wrocławiu z dnia 17.12.2025 r. nr TXU/5/73/2025 dla Inwestycji Mieszkaniowej objętej Uchwałą Nr LXXIV/1897/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ul. Kwidzyńskiej, wydaną w trybie Specustawy. Teren wskazany pod Inwestycję Mieszkaniową należy obsłużyć dwoma skrzyżowaniami z ul. Kwidzyńską – jednym ujętym w Uchwale Nr LXXIV/1897/23 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 19 października 2023 r. i drugim na wysokości z ul. Gęsią. Brak zgody zarządcy drogi na bezpośrednie podłączenie terenów do ulicy Kwidzyńskiej poprzez zjazdy.

Strony zawierają niniejsze Porozumienie (dalej: „*Porozumienie*”) określające sposób realizacji Inwestycji Towarzyszących.

## § 1

### [Oświadczenia Stron]

1. EDO, będąc inwestorem w rozumieniu art. 2 pkt 1 Specustawy, oświadcza, że:
  - 1) planuje, w trybie przepisów Specustawy, realizację Inwestycji Mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej nie więcej niż 24 300 m<sup>2</sup>,
  - 2) planuje, w trybie Specustawy, realizację Inwestycji Towarzyszących,

- 3) w celu spełnienia standardów lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej określonych przepisami Specustawy zmienionymi przepisami *Uchwały nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia* w zakresie zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 10% planowej liczby mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej, jak również w zakresie realizacji terenów zielonych oraz urządzonych terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu, planuje:
    - a) realizację Inwestycji Towarzyszącej nr 1,
    - b) realizację Inwestycji Towarzyszącej nr 7,  
- oraz przeniesienie własności wszelkich nakładów (w tym budowlanych) poczynionych na Inwestycję Towarzyszącą nr 1 i nr 7, na rzecz Gminy pod tytułem darmym,
  - 4) planowana liczba mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wynosi maksymalnie 868, natomiast liczba dzieci stanowiąca nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wynosi maksymalnie 87,
  - 5) Zgromadzenie Wspólników w drodze uchwały Nr ..... Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników „EDO” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu z dnia ..... r. w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia między EDO a Gminą określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących, o których mowa w Specustawie, wyraziło zgodę na zawarcie Porozumienia przez Prezesa Zarządu – Janusza Zbigniewa Kępę.
2. **Gmina oświadcza, że:**
- 1) jest właścicielem działek ew. nr *34/4, 35/5, AM 26, obręb Kowale*, o pow. 0,7104 ha, położonych przy al. Aleksandra Brücknera 12 we Wrocławiu, na której zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa nr 7,
  - 2) jest właścicielem działek ew. nr *5/15, 10/2, AR\_21, 174/3 AR 23, 17/21, 17/61, 17/23, AR 5 obręb Kowale* o pow. ok 4,5 ha, położonych w rejonie ul. Kwidzyńskiej, na których zlokalizowany ma być Park Kowalski,
  - 3) została podjęta uchwała Nr [...] Rady Miejskiej Wrocławia z dnia [...] r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących,
  - 4) [...] działając w imieniu Prezydenta Wrocławia na podstawie pełnomocnictwa [...], które do dnia podpisania Porozumienia nie zostało ograniczone ani odwołane, jest w pełni umocowany i uprawniony do zawarcia Porozumienia na warunkach w nim określonych.

## § 2

### [Uzgodnienia; spełnienie standardów]

1. Strony ustalają, że realizacja Inwestycji Towarzyszących stanowi podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji Inwestycji Mieszkaniowej w zakresie dostępności usług oświatowych, dostępności do drogi publicznej, oraz w zakresie lokalizacji i realizacji terenów zielonych, o których mowa w Specustawie, będą spełnione (z zastrzeżeniem § 3 ust. 15, § 4 ust. 14 oraz postanowień umowy, o której mowa w ust. 2).
2. Po uzyskaniu ostatecznej opinii ZDiUM, EDO zobowiązuje się do zawarcia z zarządcą dróg odpowiedniej umowy na podstawie art. 16 *ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych*, w zakresie i na warunkach określonych przez ZDiUM (dotyczy Inwestycji Towarzyszących nr 2 - nr 4 i nr 6).
3. EDO zobowiązuje się do wykonania prac objętych Inwestycjami Towarzyszącymi nr 1 – nr 4 oraz nr 6 i nr 7 zgodnie z następującym harmonogramem:
  - 1) Inwestycja Towarzysząca nr 2 – nie później niż w terminie oddania do użytkowania pierwszego budynku Inwestycji Mieszkaniowej;

- 2) Inwestycja Towarzysząca nr 3 – nie później niż w terminie oddania do użytkowania I etapu Inwestycji Mieszkaniowej,
  - 3) Inwestycja Towarzysząca nr 4 – nie później niż w terminie oddania do użytkowania II etapu Inwestycji Mieszkaniowej (zgodnie z przedstawionym zakresem etapu II wskazanym w załączniku nr 3 do Porozumienia),
  - 4) Inwestycja Towarzysząca nr 1 i nr 6 - w terminie wskazanym w § 3 ust. 14,
  - 5) Inwestycja Towarzysząca nr 7 – w terminie wskazanym w § 4 ust. 12.
4. EDO zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszącej nr 5 zgodnie z przepisami Specustawy, w zakresie i w terminie uzgodnionym z MPWiK.
  5. W wypadku, gdyby po zawarciu Porozumienia doszło do zmiany szczegółowych ustaleń ze ZDiUM MPWiK lub ZZM, EDO zobowiązuje się do wykonania ustalonego w ten sposób zakresu prac. Ostateczna opinia ZDiUM, warunki ustalone przez MPWiK lub przez ZZM zostaną doręczone Gminie po ich uzyskaniu przez EDO oraz będą stanowiły załączniki do Porozumienia i będą wskazywały ostateczny zakres prac do wykonania bez konieczności zmiany Porozumienia w formie pisemnego aneksu.
  6. W wypadku, gdyby Inwestycje Towarzyszące – wszystkie lub którekolwiek z nich będą tożsame z inwestycjami objętymi porozumieniami zawartymi z innym inwestorem lub inwestorami na podstawie Specustawy lub umowami urbanistycznymi, wówczas, jeśli inny inwestor lub inwestorzy zrealizują takie Inwestycje, EDO będzie zwolnione z obowiązku realizacji tych Inwestycji i Porozumienie wygasa w zakresie dotyczącym tego obowiązku bez żadnych roszczeń ze strony Gminy.
  7. Wykonanie Inwestycji Towarzyszących nastąpi zgodnie z przepisami prawa, z postanowieniami Porozumienia oraz w zakresie i zgodnie z parametrami oraz ze standardami uzgodnionymi i zatwierdzonymi przez Gminę (w szczególności zgodnie z *Zarządzeniami Prezydenta Wrocławia: Nr 11552/23 z dnia 17 października 2023 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 pisemnego aneksu do Przedwstępnej Umowy Darowizny 1 lub 2, w którym określony zostanie w sposób ostateczny zakres prac. Ponadto EDO zobowiązuje się do uwzględnienia wymagań i kryteriów wskazanych w Zarządzeniu Nr 3730/25 Prezydenta Wrocławia z dnia 31 października 2025 r. w sprawie wprowadzenia Wrocławskiego Standardu Zielonego Budynku. Rozwiązania w zakresie gospodarowania wodami opadowymi EDO zobowiązuje się uzgadniać z Wydziałem Klimatu i Energii Urzędu Miejskiego Wrocławia.
  8. Gmina zobowiązuje się do współpracy z EDO w zakresie pozyskiwania przez nią pozwoleń, uzgodnień, opinii, decyzji niezbędnych do realizacji Inwestycji Towarzyszących oraz zobowiązuje się do uzgadniania lub opiniowania przedłożonych przez EDO wszelkich projektów związanych z realizacją tych Inwestycji w terminach wynikających z przepisów prawa lub w ciągu 30 dni, jeżeli przepis nie określa terminu.
  9. Strony postanawiają, że jeśli EDO rozpocznie realizację Inwestycji Mieszkaniowej od etapu II lub III, postanowienia Porozumienia, w których mowa jest o realizacji I etapu Inwestycji Mieszkaniowej, odnoszą się odpowiednio do II lub III etapu Inwestycji Mieszkaniowej.
  10. Graficzne i opisowe przedstawienie powiązania Inwestycji Towarzyszących nr 2 – nr 4 z etapami Inwestycji Mieszkaniowej stanowi załącznik nr 3 do Porozumienia.

### § 3

### [Infrastruktura Edukacyjna]

1. EDO zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Towarzyszącej nr 1, a Gmina do udostępnienia nieruchomości na cele budowlane.
2. Inwestycja Towarzysząca nr 1 będzie polegała na rozbudowie i przebudowie części edukacyjnej Szkoły Podstawowej nr 7 położonej na działkach o nr ew. 34/4, 35/5, AM 26, obręb Kowale, przy ul. Aleksandra Brucknera 12 we Wrocławiu o dodatkowe parterowe skrzydło dydaktyczne mieszczące 4 klasy lekcyjne oraz niezbędne zaplecze socjalno sanitarne w ilości odpowiadającej przepisom dla tego typu placówek (rozbudowa obiektu przy sali gimnastycznej). EDO m.in. dokona rozbiórki i utylizacji istniejącego budynku gospodarczego i nawierzchni, przebuduje kolizje i ciągi komunikacyjne oraz dokona nasadzenia zieleni rekompensującej wycinki. Konstrukcja nowego skrzydła musi mieć parametry umożliwiające Gminie w przyszłości nadbudowę o dodatkową jedną kondygnację naziemną.
3. Przygotowane przez EDO przestrzenie szkolne zostaną wykończone „pod klucz”, który to zakres obejmuje m.in. wykonanie podłóg, malowanie ścian, zakup i montaż opraw świetlnych oraz pełne wyposażenie sanitariatów. Szczegółowy standard wykończenia Strony ustalą na etapie projektowania z tym zastrzeżeniem, że zakres prac EDO nie obejmuje wyposażenia ruchomego szkolnego - w poszczególnych pomieszczeniach Szkoły i w częściach wspólnych.
4. EDO zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt do dopełnienia wymaganych prawem obowiązków ciężących na inwestorze w rozumieniu *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane*, do momentu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie 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 jej realizacji (co należy udokumentować zaświadczeniem organu o braku zgłoszenia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy) lub – w przypadku gdy także nie będzie wymagane zawiadomienie ww. organu o zakończeniu realizacji Infrastruktury Edukacyjnej – od dnia odbioru Infrastruktury Edukacyjnej przez Gminę, w szczególności do:
  - 1) opracowania na własny koszt niezbędnej dokumentacji projektowej, technicznej i wykonawczej (zwanej dalej: „dokumentacją”), obejmującej realizację Infrastruktury Edukacyjnej,
  - 2) uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zgód, uzgodnień i opinii niezbędnych do realizacji 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 zmian w dokumentacji, w tym wynikających w toku prowadzenia robót,
  - 5) zapewnienia przewidzianego prawem budowlanym nadzoru inwestorskiego i technicznego nad realizacją Infrastruktury Edukacyjnej, nadzoru autorskiego oraz ustanowienia kierowników budowy i robót,
  - 6) powiadomienia właściwych organów o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, przed ich rozpoczęciem, a w szczególności nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór,
  - 7) poinformowania Gminy z 30 – dniowym wyprzedzeniem o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót oraz wprowadzenia wykonawcy na teren budowy Infrastruktury Edukacyjnej, terminie przeprowadzania odbiorów częściowych i końcowych,
  - 8) kompleksowego zrealizowania Infrastruktury Edukacyjnej zgodnie ze sztuką budowlaną, pozwoleniem na budowę (o ile będzie wymagane), prawem budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami prawa,
  - 9) przekazania Gminie w ramach Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 (z chwilą jej zawarcia) uzyskanych od twórców dokumentacji autorskich praw majątkowych do korzystania

- i rozporządzania dokumentacją w całości lub w częściach, dokonywania zmian, bez ograniczeń czasowych i terytorialnych (wraz z udzieleniem upoważnienia do wykonywania praw zależnych do dokumentacji), na polach eksploatacji wymienionych poniżej:
- a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania dokumentacji przy użyciu każdej możliwej techniki, w tym do wytwarzania egzemplarzy techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego, techniką cyfrową lub inną,
  - b) w zakresie rozpowszechniania dokumentacji w sposób inny niż określony w lit. a, tak aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym rozpowszechnianie w Internecie,
  - c) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których dokumentację utrwalono, w tym do wprowadzenia do obrotu, użyczenia, najmu lub zmiany,
  - d) wykorzystania dokumentacji do realizacji robót i wykorzystania w celu wykonania dokumentacji dotyczącej rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
  - e) oraz odpowiednio na innych polach eksploatacji wskazanych w art. 50 *ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych*,
- 10) przekazania Gminie dwóch egzemplarzy kompletnej dokumentacji powykonawczej Infrastruktury Edukacyjnej w wersji papierowej (jeden zawierający oryginały dokumentów) oraz jednego na nośniku elektronicznym,
  - 11) uporządkowania terenu (w tym terenu przyległego do terenu realizowanej Infrastruktury Edukacyjnej), na którym prowadzone będą roboty, po ich zakończeniu,
  - 12) uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla zrealizowanej Infrastruktury Edukacyjnej, o ile będzie wymagana.
5. EDO ponosi odpowiedzialność za zgodność dokumentacji z rzeczywistym stanem wykonanych robót oraz za jej poprawność pod względem technicznym i prawnym, w tym w zakresie materiałów budowlanych i urządzeń użytych w Infrastrukturze Edukacyjnej.
  6. EDO umożliwi osobom wyznaczonym przez Gminę, wykonywanie nadzoru podczas realizacji Infrastruktury Edukacyjnej.
  7. EDO zgłosi Gminie, do odbioru Infrastrukturę Edukacyjną przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Infrastruktury Edukacyjnej (a w sytuacji, gdy nie będzie wymagana przed złożeniem organowi nadzoru budowlanego zawiadomienia o zakończeniu budowy lub niezwłocznie po zakończeniu robót budowlanych), przedstawiając projekt kompletnej dokumentacji powykonawczej.
  8. Gmina wyznaczy termin spotkania komisji odbioru Infrastruktury Edukacyjnej w czasie nie dłuższym niż 7 dni, wskazując osoby reprezentujące Gminę podczas odbioru.
  9. EDO zapewni obecność nadzoru inwestorskiego i kierownictwa budowy (o ile nadzór inwestorski oraz kierownik budowy będą wymagane przepisami prawa) podczas odbioru.
  10. W przypadku stwierdzenia wystąpienia wad lub usterek Gmina wyznaczy termin na ich usunięcie nie krótszy niż 14 dni, a nie dłuższy niż 30 dni, z wyłączeniem przypadków, gdy usunięcie wad/usterek nie będzie możliwe w tym terminie z przyczyn niezależnych od EDO – w takim wypadku usunięciu wad nastąpi w terminie uzgodnionym z przedstawicielami Gminy.
  11. EDO zgłosi usunięcie stwierdzonych wad i usterek oraz gotowość do ponownego odbioru; postanowienia ust. 7 – 10 stosuje się odpowiednio do ponownego odbioru.
  12. EDO zobowiązuje się, że po dokonaniu przez Gminę odbioru zrealizowanej Infrastruktury Edukacyjnej, przekaże – nie później niż w terminie 14 dni – kompletną dokumentację projektową dotyczącą Infrastruktury Edukacyjnej i udzieli Gminie gwarancji jakości na dokumentację na okres 48 miesięcy liczny od dnia dokonania odbioru Infrastruktury Edukacyjnej.
  13. EDO zobowiązuje się udzielić Gminie gwarancji jakości na zrealizowaną Infrastrukturę Edukacyjną na okres 5 lat od dnia jej bezusterkowego odbioru przez Gminę. EDO 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 całej rozbudowy. Odpowiedzialność EDO i wykonawcy robót budowlanych, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym z tytułu jakości wykonanych robót jest solidarna, z zastrzeżeniem, że Gmina 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 uprawniona będzie do dochodzenia tych uprawnień od EDO. W razie zgłoszenia wad przez Gminę, EDO 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.

14. Zakończenie realizacji Infrastruktury Edukacyjnej (tj. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, a w przypadku, gdy decyzja taka nie będzie wymagana – upływ terminu na złożenie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego po doręczeniu mu zawiadomienia o zakończeniu jej realizacji przy czym fakt niewniesienia sprzeciwu przez właściwy organ nadzoru budowlanego zostanie potwierdzony wydanym przez ten organ zaświadczeniem), nastąpi przed zakończeniem realizacji I etapu Inwestycji Mieszkaniowej w terminie 36 miesięcy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu Inwestycji Mieszkaniowej jednak w każdym przypadku nie później niż do dnia 31 sierpnia 2035 r. Przez zakończenie realizacji I etapu Inwestycji Mieszkaniowej należy rozumieć: uzyskanie przez EDO decyzji o pozwoleniu na użytkowanie odpowiednio: I etapu Inwestycji Mieszkaniowej lub pierwszego budynku z któregośkolwiek etapu tej Inwestycji, a w przypadku gdy decyzja taka nie będzie wymagana – upływ terminu na złożenie sprzeciwu przez organ nadzoru budowlanego po doręczeniu mu zawiadomienia o zakończeniu odpowiednio: I etapu Inwestycji Mieszkaniowej lub pierwszego budynku z któregośkolwiek etapu tej Inwestycji. Zobowiązanie do realizacji Infrastruktury Edukacyjnej powstaje z chwilą uzyskania przez EDO ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu Inwestycji Mieszkaniowej (z zastrzeżeniem postanowienia § 2 ust. 9). Strony dopuszczają możliwość zmiany terminu zakończenia realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, o którym mowa w zdaniu pierwszym, gdy jego zachowanie przez EDO będzie niemożliwe z przyczyny/przyczyn stanowiących przypadek siły wyższej, który będzie miał jednoczesny wpływ na konieczność zaprzestania realizacji Inwestycji Mieszkaniowej. Na potrzeby Porozumienia przyjmuje się, że „siła wyższa” oznacza sytuacje (zdarzenia i/lub skutki tych zdarzeń), niezależne od Stron, którym Strony nie mogą zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, a w szczególności zdarzenia takie jak: wojny, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, epidemie, ograniczenia związane z kwarantanną, embargo, rewolucje, zamieszki i strajki, incydenty terrorystyczne, zwłaszcza jeśli ich wystąpienie (w szczególności ze względu na dynamiczny charakter i zmienność zdarzeń je wywołujących) były trudne do przewidzenia przez Strony, zarówno w momencie podpisania Porozumienia, jak i później.
15. EDO zobowiązuje się do zawarcia z Gminą umowy darowizny nakładów (zgodnie z postanowieniami § 5 i § 6) związanych z realizacją Infrastruktury Edukacyjnej, które dokonane zostaną na działkach o nr ew. *34/4, 35/5, AM 26, obręb Kowale*, przy al. Aleksandra Brücknera 12 we Wrocławiu. Darowizna tych nakładów dokonana przez EDO na rzecz Gminy stanowić będzie spełnienie wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla Inwestycji Mieszkaniowej. EDO oświadcza, że nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy ww. nakładów ma ścisły związek z prowadzoną przez EDO działalnością gospodarczą i jest bezpośrednio związane z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej.

#### § 4

#### [Inwestycja Zieleni]

1. W ramach Inwestycji Towarzyszącej nr 7 EDO zrealizuje budowę I etapu Parku Kowalski na obszarze działek ew. nr *5/15, 10/2, AR\_21, 174/3 AR 23, 17/21, 17/61, 17/23, AR 5 obręb Kowale*

i w tym celu przygotowuje koncepcję zagospodarowania tego obszaru wraz z powiązaniem funkcjonalno-przestrzennymi w szerszym kontekście terenów przeznaczonych pod strefę zieleni i rekreacji SN w Planie Ogólnym Gminy z uwzględnieniem powiązań projektowanych ciągów komunikacyjnych w planowanych działaniach drogowych wraz z ciągami komunikacyjnymi na obszarze projektowanego Parku, a następnie opracuje projekt zagospodarowania terenu wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i pozwoleń oraz zrealizuje I etap zagospodarowania Parku, który obejmuje w szczególności uporządkowanie całego terenu o powierzchni ok. 4,5 ha wraz z wykonaniem podstawowych zabiegów pielęgnacyjnych drzew i krzewów; budowę ścieżek pieszych o szerokości dostosowanej do istniejących uwarunkowań terenowych oraz konieczności ochrony drzew, przy jednoczesnym zachowaniu parametrów zapewniających dostępność dla osób z niepełnosprawnościami; montaż elementów małej architektury, w tym m.in. ławek, koszy na śmieci i tablic informacyjnych i regulaminowych. Zobowiązanie do realizacji Inwestycji Zieleni powstaje z chwilą uzyskania przez EDO ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu Inwestycji Mieszkaniowej (z zastrzeżeniem postanowienia § 2 ust. 9).

2. EDO zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Zieleni na zasadach uzgodnionych odrębnie z ZZM, z zastrzeżeniem postanowień Porozumienia.
3. Maksymalna wartość prac związanych z realizacją I etapu Parku to wartość 1 000 000,00 zł brutto (*słownie: jeden milion złotych i 00/100*), zwaloryzowana o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS ogółem w latach 2026 - 2033. Koszt prac przygotowawczych, analitycznych i projektowych przewiduje się na poziomie maksymalnie 20% całkowitej wartości Inwestycji Zieleni, natomiast wartość prac realizacyjnych powinna stanowić minimum 80% całkowitej wartości Inwestycji Zieleni.
4. Zakres projektu budowlanego i wykonawczego obejmować będzie w szczególności:
  - 1) projekt ścieżek pieszych oraz ewentualnie pieszo-rowerowych wraz z niezbędnymi dojazdami, obrzeżami oraz rozwiązaniami zapewniającymi dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami, w technologii przepuszczalnej,
  - 2) projekt małej architektury, w tym m.in. ławek, koszy na odpady, siedzisk, tablic informacyjnych i edukacyjnych, pergoli, zadaszeń oraz innych elementów stanowiących charakterystyczny element identyfikacji miejsca, wraz z opracowaniem materiałów graficznych i treści tablic,
  - 3) projekt obszarów i urządzeń rekreacyjnych, jeżeli analiza uwarunkowań terenowych oraz przyrodniczych wykaże taką możliwość i potrzebę, w tym np. placu zabaw lub strefy aktywności fizycznej; zakłada się dostosowanie zakresu funkcji rekreacyjnych do wartości przyrodniczych terenu oraz konieczności ochrony istniejącej zieleni,
  - 4) projekt zabezpieczenia drzew i systemów korzeniowych na etapie realizacji Inwestycji Zieleni oraz projekt organizacji i obsługi komunikacyjnej placu budowy wraz z inwentaryzacją zieleni występującej w obrębie tras dojazdowych,
  - 5) projekt zieleni obejmujący:
    - a) pielęgnację istniejącego drzewostanu,
    - b) ewentualną wymianę drzew suchych, zamierających lub gatunków inwazyjnych,
    - c) inwentaryzację dendrologiczną,
    - d) projekt nasadzeń drzew, krzewów oraz roślinności zielnej, w tym bylin i roślin cebulowych,
  - 6) ewentualny projekt oświetlenia terenu,
  - 7) niezbędne projekty branżowe, jeżeli zajdzie taka potrzeba, w szczególności:
    - a) melioracyjne,
    - b) hydrogeologiczne,
    - c) drogowe,
    - d) konstrukcyjne,
    - e) retencyjne,

- 8) uzyskanie wszelkich wymaganych opinii, uzgodnień, decyzji administracyjnych i pozwoleń niezbędnych do skutecznej realizacji Inwestycji Zieleni.
5. Zakres realizacji I etapu Parku obejmować będzie w szczególności:
  - 1) uporządkowanie całego terenu o powierzchni ok. 4,5 ha wraz z wykonaniem podstawowych zabiegów pielęgnacyjnych drzew i krzewów,
  - 2) budowę ścieżek pieszych o szerokości dostosowanej do istniejących uwarunkowań terenowych oraz konieczności ochrony drzew, przy jednoczesnym zachowaniu parametrów zapewniających dostępność dla osób z niepełnosprawnościami,
  - 3) montaż elementów małej architektury, w tym m.in. ławek, koszy na śmieci i tablic informacyjnych i regulaminowych,
6. Szczegółowy standard realizacji I etapu Parku Strony ustalą na etapie projektowania z tym zastrzeżeniem, że zakres prac EDO nie obejmuje ewentualnej remediacji i rekultywacji gruntów.
7. Wykonane zagospodarowanie i nasadzenia należy objąć 3 letnim okresem gwarancji. W okresie do dnia zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 EDO zobowiązuje się do utrzymania i pielęgnacji terenu Inwestycji Zieleni, co obejmować będzie następujące prace:
  - 1) bieżące utrzymanie terenu w czystości,
  - 2) utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
  - 3) utrzymanie trawników,
  - 4) nasadzeń drzew, krzewów, bylin,
  - 5) zimowe utrzymanie alejek i schodów,
  - 6) utrzymanie elementów małej architektury,
  - 7) prace naprawcze związane z infrastrukturą typu mała architektura, ścieżki, schody,
  - 8) uzupełnienia nasadzeń zieleni, wszelkie prace związane z nasadzeniami zieleni jak cięcie,
  - 9) odchwaszczanie, uzupełnianie mulczu,
  - 10) grabienie liści, cięcia pielęgnacyjne, poprawę wiązań, wykonywanie specjalistycznych, badań itp.,
  - 11) likwidacja szkód i odpowiedzialność odszkodowawcza za szkody powstałe na terenie, związane ze stanem nieruchomości oraz związanych z nią elementów takich jak drzewa, elementy architektury itp.
- 7a. W okresie gwarancji EDO zobowiązuje się do zapewnienia:
  - 1) utrzymania i pielęgnacji zieleni,
  - 2) utrzymania trawników,
  - 3) uzupełniających nasadzeń drzew, krzewów, bylin w wypadku ich utraty z przyczyn wad materiału lub wadliwych nasadzeń,
  - 4) prac naprawczych lub wymiany małej architektury, ścieżek, schodów w wypadku ich utraty lub uszkodzenia z przyczyny wad materiałowych lub wadliwego wykonania.
8. EDO zobowiązuje się do objęcia realizacji prac nadzorem dendrologicznym wraz z prowadzeniem dziennika prac oraz przeprowadzeniem wstępnego szkolenia ze sposobu ochrony drzew na obszarze Inwestycji Zieleni.
9. EDO przekaże: inwentaryzację dendrologiczną, analizę uniknięcia kolizji inwestycji z drzewami, projekt gospodarki drzewostanem oraz dokumentację powykonawczą w pliku umożliwiającym jej wprowadzenie do SIP zgodnie z *Zarządzeniem Prezydenta Wrocławia nr 1217/19 z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie w sprawie ochrony drzew i rozwoju terenów zieleni Wrocławia* <https://zsm.wroc.pl/dla-kontrahenta/#1775714933080-4cb1b5d6-11b0>
10. Dokumentacja na każdym etapie powinna zostać uzgodniona z Departamentem Strategii i Zrównoważonego Rozwoju Urzędu Miejskiego Wrocławia oraz z ZZM.
11. Inwestor zapewni możliwości kontroli realizowanej Inwestycji Zieleni przez inspektorów ZZM. Inwestor zapewni możliwość dokonywania odbiorów prac zanikowych, odbiorów częściowych

i odbioru końcowego z udziałem ZZM oraz Inspektora Nadzoru Dendrologicznego i Inspektora Terenów Zieleni.

12. Odbiór Inwestycji Zieleni powinien odbyć się najpóźniej wraz z realizacją I etapu Inwestycji Mieszkaniowej, w terminie 36 miesięcy od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu Inwestycji Mieszkaniowej, jednak w każdym przypadku nie później niż do dnia 31 sierpnia 2033 r.
13. EDO przekaze Gminie w ramach Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 (z chwilą jej zawarcia) uzyskane od twórców wszelkiej dokumentacji stworzonej w ramach realizacji Inwestycji Zieleni (dalej: „dokumentacja”) autorskie prawa majątkowe 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:
  - 1) 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,
  - 2) w zakresie rozpowszechniania dokumentacji w sposób inny niż określony w pkt 1, tak aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym rozpowszechnianie w Internecie,
  - 3) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których dokumentację utrwalono, w tym do wprowadzenia do obrotu, użyczenia, najmu lub zmiany,
  - 4) wykorzystania dokumentacji do realizacji robót i wykorzystania w celu wykonania dokumentacji dotyczącej rozbudowy infrastruktury edukacyjnej,
  - 5) oraz odpowiednio na innych polach eksploatacji wskazanych w art. 50 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
14. EDO zobowiązuje się do zawarcia z Gminą umowy darowizny nakładów (zgodnie z postanowieniami § 5 i § 6) związanych z realizacją Inwestycji Zieleni, które dokonane zostaną na działkach ew. nr **5/15, 10/2, AR\_21, 174/3 AR 23, 17/21, 17/61, 17/23, AR 5 obręb Kowale**. Darowizna tych nakładów dokonana przez EDO na rzecz Gminy stanowić będzie spełnienie wymogów w zakresie lokalizacji i realizacji terenów zielonych, o których mowa w Specustawie, dla planowanej Inwestycji Mieszkaniowej. EDO oświadcza, że nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy ww. nakładów ma ścisły związek z prowadzoną przez EDO działalnością gospodarczą i jest bezpośrednio związane z realizacją Inwestycji Mieszkaniowej.

## § 5

### [Przedwstępne Umowy Darowizny]

Strony zobowiązują się, że:

- 1) przedwstępna umowa darowizny nakładów poczynionych na realizację Infrastruktury Edukacyjnej oraz autorskich praw majątkowych do dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 4 i prawa własności egzemplarzy (nośników) na których dokumentacja zostanie utrwalona (*dalej: „Przedwstępna Umowa Darowizny 1”*),
  - 2) przedwstępna umowa darowizny nakładów związanych z realizacją Inwestycji Zieleni oraz autorskich praw majątkowych do dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 13 i prawa własności egzemplarzy (nośników) na których dokumentacja zostanie utrwalona (*dalej: „Przedwstępna Umowa Darowizny 2”*)
- zostaną zawarte w terminie nie późniejszym niż 5 dni przed planowanym terminem sesji Rady Miejskiej Wrocławia, na której rozpatrywany będzie wniosek EDO o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej (*dalej: „Wniosek ULIM”*).

## § 6

**[Przyrzeczona Umowa Darowizny 1 oraz zabezpieczenie jej wykonania]**

1. Strony zobowiązują się do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 nakładów poczynionych na realizację Infrastruktury Edukacyjnej wraz z darowizną autorskich praw majątkowych do dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 4, na polach eksploatacji tam wskazanych (*dalej: „Przyrzeczona Umowa Darowizny 1”*), w terminie do 30 dni od dnia określonego w § 3 ust. 14. Strony ustalają, że Gmina będzie uprawniona – w ramach Porozumienia – do korzystania z nakładów (Infrastruktury Edukacyjnej) przed zawarciem Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1, ale po ukończeniu realizacji Infrastruktury Edukacyjnej, a w szczególności uprawniona będzie do wydania nakładów (Infrastruktury Edukacyjnej) użytkownikom, a w tym pracownikom i uczniom Szkoły, jeśli Przyrzeczona Umowa Darowizny 1 nie zostanie zawarta w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym. EDO oświadcza, że w dacie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 jej przedmioty będą w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.
2. Strony ustalają, że EDO będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Gminy kary umownej w wysokości **4 800 000,00 zł** (*słownie: cztery miliony osiemset tysięcy złotych*) w przypadku:
  - 1) przeniesienia przez EDO decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot, który będzie realizował Inwestycję Mieszkaniową w oparciu o Uchwałę uzyskaną na Wniosek ULIM, bez przeniesienia zobowiązań określonych w Porozumieniu i w Przedwstępnej Umowie Darowizny 1 lub
  - 2) braku zawarcia przez EDO z Gminą Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 w terminie 30 dni od dnia upływu terminu na jej zawarcie lub
  - 3) niezrealizowania przez EDO Infrastruktury Edukacyjnej w terminie wskazanym w Porozumieniu lub
  - 4) nieprzedłużenia terminu gwarancji bankowej, o której mowa w ust. 4 na co najmniej 2 miesiące przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej i niedostarczenia Gminie dokumentu potwierdzającego przedłużenie jej terminu.
3. Warunkiem zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2 jest złożenie przez Gminę EDO oświadczenia zawierającego wezwanie do zapłaty kary umownej wraz ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 - przy czym powyższe zrzeczenie się roszczenia nastąpi pod warunkiem zapłaty kary umownej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.
4. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 (zapłaty kary umownej wskazanej w ust. 2), EDO złoży wraz z zawarciem Przedwstępnej Umowy Darowizny 1 gwarancję bankową, nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie na kwotę: **4 800 000,00 zł** (*słownie: cztery miliony osiemset tysięcy złotych*) netto. EDO utrzyma gwarancję do dnia zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1, przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed tym terminem, EDO zobowiązane jest złożyć kolejną gwarancję na co najmniej 2 miesiące przed upływem terminu ważności złożonej gwarancji pod rygorem skutków przewidzianych w ust. 2 pkt 4 albo pod rygorem ustanowienia przez Gminę z Bankiem o ugruntowanej pozycji rynkowej nowej gwarancji, spełniającej warunki określone w Porozumieniu i obciążenia kosztami ustanowienia takiej gwarancji bankowej EDO. Strony ustalają, że gwarancja bankowa, o której mowa w niniejszym ustępie, może zostać ustanowiona zarówno w imieniu i na rzecz Gminy, jak również w imieniu EDO, a na rzecz Gminy. W przypadku zaniechania przez EDO ustanowienia i przedstawienia gwarancji i skorzystania przez Gminę z przysługującego jej na podstawie niniejszego ustępu uprawnienia do działania w tym zakresie w imieniu EDO, do wyłącznej decyzji Gminy należeć będzie w czyim imieniu wystawiona zostanie gwarancja tj. czy w imieniu EDO, czy Gminy. Porozumienie stanowi jednocześnie umocowanie Gminy do działania w tym zakresie w imieniu EDO, a w tym w szczególności do

- występowania przed bankami, zawarcia gwarancji z wybranym przez Gminę bankiem, która to gwarancja będzie spełniać warunki określone dla niej w niniejszym ustępie.
5. Gwarancja będzie płatna przez Bank na rzecz Gminy kwoty wskazanej w ust. 4 w przypadku:
    - 1) przeniesienia przez EDO decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot, który będzie realizował Inwestycję Mieszkaniową w oparciu o uzyskaną Uchwałę na Wniosek ULIM, bez przeniesienia zobowiązań określonych w Porozumieniu i w Przedwstępnej Umowie Darowizny 1 lub
    - 2) brak zawarcia przez EDO z Gminą Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1 w terminie 30 dni od dnia upływu terminu na jej zawarcie lub
    - 3) niezrealizowania przez EDO Infrastruktury Edukacyjnej w terminie wskazanym w Porozumieniu lub
    - 4) nieprzedłużenia terminu gwarancji bankowej, o której mowa w ust. 4 na co najmniej 2 miesiące przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej i niedostarczenia Gminie dokumentu potwierdzającego przedłużenie jej terminu.
  6. Strony ustalają, że uruchomienie gwarancji bankowej na rzecz Gminy nastąpi w przypadkach, o których mowa w ust. 5, po przedłożeniu Bankowi kompletnego żądania zapłaty wskazanej sumy pieniężnej wyrażonego w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
  7. Kompletnie żądanie w formie pisemnej będzie zawierało oświadczenie Gminy wskazujące na podstawę żądania zapłaty, zgodnie z ust. 5 i zostanie przesłane na adres Banku.
  8. Zapłata kwoty wskazanej w gwarancji bankowej zostanie dokonana przez Bank w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletnego żądania.
  9. Zapłata kwoty wskazanej w ust. 4, jako realizacja gwarancji bankowej zwalniać będzie EDO z tytułu zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2 i z obowiązku zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1.
  10. Gmina zobowiązuje się, że z chwilą zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 1, zwróci EDO dokument gwarancji bankowej oraz złoży i przekaze EDO odpowiednie oświadczenie o zwolnieniu EDO ze wszystkich zobowiązań przewidzianych w gwarancji bankowej przed upływem terminu jej obowiązywania.
  11. Zapłata lub wyegzekwowanie na rzecz Gminy kary umownej, o której mowa w ust. 2, stanowić będzie zwolnienie EDO z wykonania jej zobowiązań objętych Porozumieniem i Przedwstępną Umową Darowizny 1 w zakresie realizacji Infrastruktury Edukacyjnej. W wypadku, gdy kwota kary umownej zostanie dobrowolnie uiszczona przez EDO, Gmina niezwłocznie zrzeknie się wszelkich roszczeń wobec EDO w zakresie realizacji Infrastruktury Edukacyjnej.
  12. Zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny oznaczać będzie zrzeczenie się przez EDO wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za dokonane i przekazane Gminie nakłady na nieruchomościach stanowiących własność Gminy, w związku z realizacją Infrastruktury Edukacyjnej.
  13. Realizacja zabezpieczeń przez Gminę odbywać się będzie po wcześniejszym poinformowaniu o tym EDO i w sposób umożliwiający wykonanie, w pierwszej kolejności, przyjętych zobowiązań przez EDO w ramach Porozumienia.
  14. Gmina ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
  15. Dodatkowo, co do obowiązku zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2, EDO podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty zobowiązania, określonego w ust. 2 i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej Umowie Darowizny 1. Strony ustalają, że zdarzeniem, od którego uzależnione będzie spełnienie obowiązku zapłaty, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie oświadczenie Gminy o spełnieniu się którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 2 i braku zapłaty przez EDO wskazanej wyżej kwoty tytułem kary umownej.

16. EDO zobowiązuje się do zapłaty dodatkowej kwoty wynikającej z różnicy między kwotą wskazaną w ust. 2 a tą kwotą zwaloryzowaną o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS ogółem w latach 2026 - 2035, w terminie 14 dni od dnia skierowania przez Gminę do EDO wezwania do zapłaty i w tym zakresie podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, wskazując jako klauzulę waloryzacyjną wskaźnik określony w niniejszym ustępie.
17. EDO oświadcza, że Gmina może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2036 r.

## § 7

### **[Przyrzeczona Umowa Darowizny 2 oraz zabezpieczenie jej wykonania]**

1. Strony zobowiązują się do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 nakładów poczynionych na realizację Inwestycji Zieleni wraz z darowizną autorskich praw majątkowych do dokumentacji, o której mowa w § 4 ust. 13, na polach eksploatacji tam wskazanych (*dalej: „Przyrzeczona Umowa Darowizny 2”*), w terminie do 30 dni od dnia określonego w § 2 ust. 3 pkt 5. Strony ustalają, że Gmina będzie uprawniona – w ramach Porozumienia – do korzystania z Inwestycji Zieleni przed zawarciem Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2, ale po ukończeniu realizacji Inwestycji Zieleni, jeśli Przyrzeczona Umowa Darowizny 2 nie zostanie zawarta w terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym. EDO oświadcza, że w dacie zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 jej przedmioty będą w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.
2. Strony ustalają, że EDO będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Gminy kary umownej w wysokości **1 000 000,00 zł** (*słownie: jeden milion złotych*) w przypadku:
  - 1) przeniesienia przez EDO decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot, który będzie realizował Inwestycję Mieszkaniową w oparciu o uzyskaną na Wniosek ULIM Uchwałę, bez przeniesienia zobowiązań określonych w Porozumieniu i w Przedwstępnej Umowie Darowizny 2 lub
  - 2) brak zawarcia przez EDO z Gminą Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 w terminie 30 dni od dnia upływu terminu na jej zawarcie lub
  - 3) niezrealizowania przez EDO Inwestycji Zieleni w terminie wskazanym w Porozumieniu lub
  - 4) nieprzedłużenia terminu gwarancji bankowej, o której mowa w ust. 5 na co najmniej 2 miesiące przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej i niedostarczenia Gminie dokumentu potwierdzającego przedłużenie jej terminu.
3. Warunkiem zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2 jest złożenie przez Gminę EDO oświadczenia zawierającego wezwanie do zapłaty kary umownej wraz ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 - przy czym powyższe zrzeczenie się roszczenia nastąpi pod warunkiem zapłaty kary umownej, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.
4. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 (zapłaty kary umownej wskazanej w ust. 2), EDO złoży wraz z zawarciem Przedwstępnej Umowy Darowizny 2 gwarancję bankową, nieodwołalną, bezwarunkową i płatną na pierwsze żądanie na kwotę: 1 000 000,00 zł (*słownie: jeden milion złotych 00/100*) netto. EDO utrzyma gwarancję do dnia zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2, przy czym w wypadku, gdyby termin ważności gwarancji mijał przed tym terminem, EDO zobowiązane jest złożyć kolejną gwarancję na co najmniej 2 miesiące przed upływem terminu ważności złożonej gwarancji pod rygorem skutków przewidzianych w ust. 2 pkt 4 albo pod rygorem ustanowienia przez Gminę z Bankiem o ugruntowanej pozycji rynkowej nowej gwarancji, spełniającej warunki określone w Porozumieniu i obciążenia kosztami ustanowienia takiej gwarancji bankowej EDO. Strony ustalają, że gwarancja bankowa, o której mowa w niniejszym ustępie może zostać ustanowiona zarówno

w imieniu i na rzecz Gminy, jak również w imieniu EDO, a na rzecz Gminy. W przypadku zaniechania przez EDO ustanowienia i przedstawienia gwarancji i skorzystania przez Gminę z przysługującego jej na podstawie niniejszego ustępu uprawnienia do działania w tym zakresie w imieniu EDO, do wyłącznej decyzji Gminy należeć będzie w którym imieniu wystawiona zostanie gwarancja tj. czy w imieniu EDO, czy Gminy. Porozumienie stanowi jednocześnie umocowanie Gminy do działania w tym zakresie w imieniu EDO, a w tym w szczególności do występowania przed bankami, zawarcia gwarancji z wybranym przez Gminę bankiem, która to gwarancja będzie spełniać warunki określone dla niej w niniejszym ustępie.

5. Gwarancja będzie płatna przez Bank na rzecz Gminy kwoty wskazanej w ust. 5 w przypadku:
  - 1) przeniesienia przez EDO decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot, który będzie realizował Inwestycję Mieszkaniową w oparciu o uzyskaną Uchwałę na Wniosek ULIM, bez przeniesienia zobowiązań określonych w Porozumieniu i w Przedwstępnej Umowie Darowizny 2 lub
  - 2) brak zawarcia przez EDO z Gminą Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 w terminie 30 dni od dnia upływu terminu na jej zawarcie, lub
  - 3) niezrealizowania przez EDO Inwestycji Zieleni w terminie wskazanym w Porozumieniu, lub
  - 4) nieprzedłużenia terminu gwarancji bankowej, o której mowa w ust. 4, na co najmniej 2 miesiące przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej i niedostarczenia Gminie dokumentu potwierdzającego przedłużenie jej terminu.
6. Strony ustalają, że uruchomienie gwarancji bankowej na rzecz Gminy nastąpi w przypadkach, o których mowa w ust. 5, po przedłożeniu Bankowi kompletnego żądania zapłaty wskazanej sumy pieniężnej wyrażonego w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
7. Kompletnie żądanie w formie pisemnej będzie zawierało oświadczenie Gminy wskazujące na podstawę żądania zapłaty, zgodnie z ust. 5 i zostanie przesłane na adres Banku.
8. Zapłata kwoty wskazanej w gwarancji bankowej zostanie dokonana przez Bank w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletnego żądania.
9. Zapłata kwoty wskazanej w ust. 4, jako realizacja gwarancji bankowej zwalniać będzie EDO z tytułu zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2 i z obowiązku zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2.
10. Gmina zobowiązuje się, że z chwilą zawarcia Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2, zwróci EDO dokument gwarancji bankowej oraz złoży i przekaze EDO odpowiednie oświadczenie o zwolnieniu EDO ze wszystkich zobowiązań przewidzianych w gwarancji bankowej przed upływem terminu jej obowiązywania.
11. Zapłata lub wyegzekwowanie na rzecz Gminy kary umownej, o której mowa w ust. 2, stanowić będzie zwolnienie EDO z wykonania jej zobowiązań objętych Porozumieniem i Przedwstępną Umową Darowizny 2 w zakresie realizacji Inwestycji Zieleni. W wypadku, gdy kwota kary umownej zostanie dobrowolnie uiszczona przez EDO, Gmina niezwłocznie zrzeknie się wszelkich roszczeń wobec EDO w związku z zawarciem Inwestycji Zieleni.
12. Zawarcie Przyrzeczonej Umowy Darowizny 2 oznaczać będzie zrzeczenie się przez EDO wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za dokonane i przekazane Gminie nakłady na nieruchomościach na których realizowana będzie Inwestycja Zieleni.
13. Realizacja zabezpieczeń przez Gminę odbywać się będzie po wcześniejszym poinformowaniu o tym EDO i w sposób umożliwiający wykonanie, w pierwszej kolejności, przyjętych zobowiązań przez EDO w ramach Porozumienia.
14. Gmina ma prawo dochodzić odszkodowania ponad zastrzeżoną kwotę kary umownej do wysokości faktycznie poniesionej szkody na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.
15. Dodatkowo, co do obowiązku zapłaty kary umownej, o której mowa w ust. 2, EDO podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty zobowiązania,

określonego w ust. 2 i złoży w tym celu odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej Umowie Darowizny 2. Strony ustalają, że zdarzeniem, od którego uzależnione będzie spełnienie obowiązku zapłaty, o którym mowa w zdaniu poprzednim, będzie oświadczenie Gminy o spełnieniu się którejkolwiek z przesłanek wymienionych w ust. 2 i braku zapłaty przez EDO wskazanej wyżej kwoty tytułem kary umownej.

16. EDO zobowiązuje się do zapłaty dodatkowej kwoty wynikającej z różnicy między kwotą wskazaną w ust. 2 a tą kwotą zwaloryzowaną o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS ogółem w latach 2026 - 2033, w terminie 14 dni od dnia skierowania przez Gminę do EDO wezwania do zapłaty i w tym zakresie podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, wskazując jako klauzulę waloryzacyjną wskaźnik określony w niniejszym ustępie.
17. EDO oświadcza, że Gmina może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności do dnia 30 czerwca 2036 r.

## **§ 8**

### **[Stacja roweru miejskiego]**

W przypadku kontynuowania przez Gminę projektu Wrocławski Rower Miejski, EDO zobowiązuje się do realizacji stacji roweru miejskiego na nieruchomości wskazanej przez Gminę, do której Gmina posiada tytuł prawny, położonej w sąsiedztwie Inwestycji Mieszkaniowej oraz wyposażonej w niezbędne przyłącza techniczne umożliwiające funkcjonowanie stacji. EDO zobowiązuje się ponadto do pokrycia kosztów utrzymania stacji roweru miejskiego przez okres 3 lat od dnia jej uruchomienia. Wskazanie nieruchomości, o której mowa powyżej, nastąpi w terminie 1 roku od dnia rozpoczęcia przez EDO prac budowlanych dotyczących Inwestycji Mieszkaniowej. W przypadku niewskazania przez Gminę nieruchomości w powyższym terminie, zobowiązanie EDO, o którym mowa w niniejszym paragrafie, wygasa w całości.

## **§ 9**

### **[Wygaśnięcie Porozumienia]**

Porozumienie oraz Przedwstępne Umowy Darowizny wygasa/ją w przypadku:

- 1) niezłożenia Wniosku ULIM przed dniem wygaśnięcia przepisów Specustawy bądź pozostawienia Wniosku ULIM bez rozpoznania,
- 2) wygaśnięcia uchwały o ustaleniu lokalizacji, zgodnie z art. 8 ust. 3 Specustawy, wydanej na Wniosek ULIM, do którego zostało załączone Porozumienie,
- 3) uzyskania przez uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji lub przez orzeczenie utrzymujące w mocy tę uchwałę statusu prawomocności,
- 4) w przypadku nabrania przez rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody lub wyrok stwierdzający nieważność uchwały wydanej na Wniosek ULIM (niezgodność z prawem uchwały), przymiotu prawomocności skutkujące brakiem możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **§ 10**

### **[Korespondencja]**

1. Korespondencja dotycząca Porozumienia powinna być prowadzona przez Strony w formie pisemnej, w rozumieniu art. 78 § 1 *ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (dalej „k.c.”), nadanej w formie przesyłki poleconej lub przesyłki rejestrowej na następujące adresy:
  - 1) dla EDO: ul. Bernarda Pretficza nr 21, lok. 18, 53-328 Wrocław,
  - 2) dla Gminy: pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław, z zastrzeżeniem, że korespondencję dotyczącą realizacji Infrastruktury Edukacyjnej należy składać do Dyrektora Departamentu Edukacji, na adres: ul. W. Bogusławskiego 8,10, 50-031 Wrocław.
2. Zmiana danych korespondencyjnych, o których mowa w ust. 1, nie stanowi zmiany Porozumienia. Strona, której zmiana dotyczy jest zobowiązana w terminie 1 tygodnia poinformować drugą Stronę

o zmianie danych korespondencyjnych. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, korespondencja wysłana zgodnie z ust. 1 z wykorzystaniem danych korespondencyjnych ostatnio skutecznie wskazanych, będzie uznana za skutecznie doręczoną z upływem 14 dni od dnia pierwszej próby doręczenia – w przypadku nieskuteczności tego doręczenia – albo w dniu próby doręczenia – w przypadku odmowy odbioru korespondencji.

3. Dla zachowania terminów wynikających z Porozumienia wystarczające jest nadanie korespondencji zgodnie z ust. 1 i 2.

## **§ 11**

### **[Przekształcenia podmiotowe]**

1. Strony postanawiają, że w sytuacji, gdy po zawarciu Porozumienia dojdzie do przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji Mieszkaniowej (lub jej etapu) na inny podmiot lub gdy dojdzie do jakichkolwiek przekształceń po stronie EDO, w szczególności w postaci: zmiany formy prawnej prowadzenia działalności, połączenia EDO z innym podmiotem lub jego przekształcenia, podmiot realizujący inwestycję lub powstały po przedmiotowych zmianach, wstąpi w ogół praw i obowiązków EDO wynikających z Porozumienia, co nastąpi z mocy prawa w przypadkach przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa (połączenie, przekształcenie) lub potwierdzone zostanie umową o przejęcie długu i wstąpienie w prawa wynikające z Porozumienia, zawartą za uprzednią pisemną zgodą Gminy. W przypadku przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę na inny podmiot, Gmina może uzależnić zgodę od ponoszenia przez EDO solidarnej odpowiedzialności za wykonanie Porozumienia z tym podmiotem.
2. Postanowienia, o których mowa w ust. 1, mają odpowiednie zastosowanie do Przedwstępnych Umów Darowizny oraz do Przyrzeczonych Umów Darowizny.
3. Strony ustalają, że w przypadku, gdy EDO nie zawrze umowy przejęcia długu i cesji praw z Porozumienia z podmiotem, o którym mowa w ust 1, za uprzednią pisemną zgodą Gminy, za wykonanie Porozumienia odpowiedzialność ponosić będzie EDO, na warunkach określonych w Porozumieniu (chyba, że Gmina skorzysta co do danej Inwestycji Towarzyszącej z przysługującego jej uprawnienia, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 lub § 7 ust. 2 pkt 1).

## **§ 12**

### **[Postanowienia końcowe]**

1. Koszt zawarcia Przedwstępnych Umów Darowizny oraz Przyrzeczonych Umów Darowizny, w formie aktu notarialnego oraz koszt oświadczeń o poddaniu się egzekucji, ponosi EDO.
2. Należności publicznoprawne związane z wykonaniem Przyrzeczonych Umów Darowizny nakładów ponosi EDO.
3. W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego realizacją albo realizacją gwarancji bankowych lub zapłatą kar umownych, o których mowa w Porozumieniu lub w związku z zajściem okoliczności, o których mowa w § 9, EDO oświadcza, że nie będzie zgłaszać w stosunku do Gminy żadnych roszczeń, w tym odszkodowawczych lub o zapłatę, z wyłączeniem roszczeń wynikających z postanowień Porozumienia.
4. W przypadku nieważności któregokolwiek z postanowień Porozumienia, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, chyba że bez nieważnych postanowień Porozumienie nie mogłoby podlegać wykonaniu lub utraciłoby ono swój sens jaki Strony nadawały mu w dniu jego zawarcia lub nie służyłoby ono celowi przewidzianemu przez Strony w tym momencie. W przypadku utrzymania w mocy pozostałych postanowień Porozumienia, Strony zobowiązują się dążyć do uzupełnienia treści Porozumienia o postanowienie w najbliższym stopniu oddające sens oraz cel nieważnego postanowienia.

5. Zmiany Porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem postanowień § 2 ust. 5 oraz § 10 ust. 2.
6. Porozumienie zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach, jeden dla EDO oraz jeden dla Gminy.
7. **Załączniki** do Porozumienia:
  - 1) **załącznik nr 1:** Wstępna koncepcja rozbudowy Infrastruktury Edukacyjnej,
  - 2) **załącznik nr 2:** pismo Dyrektora Departamentu Edukacji Urzędu Miejskiego Wrocławia z dnia 9 maja 2025 r. (znak pisma: WPP-DSP.6730.6.2025),
  - 3) **załącznik nr 3:** Graficzne i opisowe przedstawienie powiązania Inwestycji Towarzyszących nr 2 – nr 4 z Inwestycją Mieszkaniową.
  - 4) **załącznik nr 4:** Propozycja lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej nr 2.

Za EDO:

Za Gminę:

---

Janusz Zbigniew Kępa – Prezes Zarządu

---

[\*] – [\*]

Załącznik nr 1 do Porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji komercyjnej



LEGENDA	
	GRANICA OPRACOWANIA /DZIAŁKI
	BUDYNEK PROJEKTOWANY
	BUDYNEK ISTNIEJĄCY
	OBIEKT DO WYBURZENIA
	JEZDNIĄ
	CHODNIK
	ZIELEŃ
	ISTNIEJĄCE DRZEWIA LIŚCIASTE
	ISTNIEJĄCE DRZEWIA IGLASTE
	BRAMKA WEJŚCIOWA
	WEJŚCIE / WJAZD NA DZIAŁKĘ
	ISTNIEJĄCE WEJŚCIA DO BUDYNKU
	PROJEKTOWANE WYŚCIE EWAKUACYJNE
	DRZEWIA DO WYCINKI

- UWAGI I ZALECENIA  
±0,000 = 116,20m n.p.m.
- Zakres wykonania i obowiązki przy robotach budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną (Warunki Techniczne Wykonania i Odbioru Robót Budowlano-Montażowych).
  - Wszystkie zastosowane w projekcie materiały, rozwiązania techniczne urządzenia powinny odpowiadać normom bezpieczeństwa p/poż. i bhp (powinny posiadać odpowiednie atesty i aprobaty).
  - Wszystkie rozwiązania techniczne związane z określoną technologią należy wykonać dokładnie wg wytycznych i zaleceń producenta.
  - Uwagi i opisy zamieszczone w części rys. projektu stanowią integralną część niniejszego opracowania.
  - Wszystkie wymiary, otwory i rzędne należy sprawdzić na budowie, a w przypadku wystąpienia różnic należy skontaktować się z projektantem.
  - Projekt architektoniczny rozpatrywać łącznie z projektami branżowymi.
  - Zgodnie z obowiązującym na danym terenie MPZP teren objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącą zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem. Prace ziemne należy wykonywać pod nadzorem archeologicznym;

INWESTOR	-
ADRES	-

NAZWA I ADRES  
**ROZBUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ**  
 ul. aleja Aleksandra Brucknera 12, 51-410 Wrocław  
 dz. nr 35/5, AR-26, obręb: 0053 Kowale  
 jedn. ew.: 026401\_1 Wrocław

# WROCLAW

## MAPA ZASADNICZA

Obręb: 0053 - Kowale

- Mapa sporządzona w ZGKIM w Wrocławiu
- Poziom odniesienia "PL-ETRF-2000"
- Układ współrzędnych "PL-2000 strefa 6"
- Układ wysokości "PL-EVRF2007-NH"

Nr sekcji: 6.149.12.20.2.1

Kluczula urzędowa w załączonym pliku xml

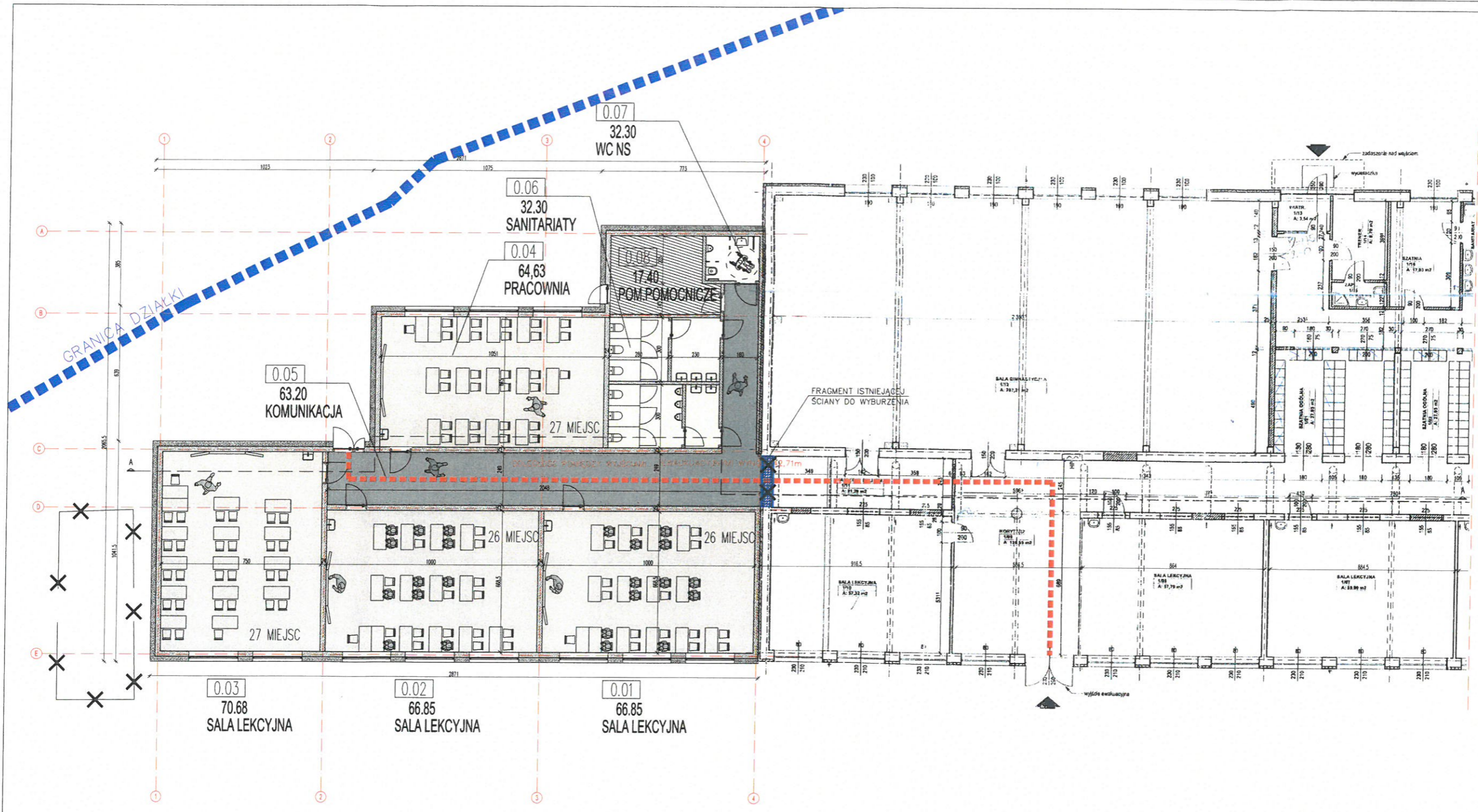
Skala: 1:500

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Przygotował(a):  
 Marta Baryń  
 ZGKIM.TM.6642.1263.2025

WROCLAW 09-04-2025

ZESPÓŁ	NR UPR.	PODPIS
PROJEKTANT	SPECJ.: ARCHITEKTURA	
arch. Łukasz Daleczko	07/09/DOIA	
SPRAWDZAJĄCY	SPECJ.: ARCHITEKTURA	
arch. Jakub Gołąbek	11/DSOKK/2016	
OPRACOWANIE		
stud. arch. Paulina Góral		
BRANŻA	ARCHITEKTURA	STADIUM KONCEPCJA
WRA-GDA-ARC		SKALA 1:500
PLIK	NR RYS. PZT-01	DATA 11.04.2025
	PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	



- KLASZCZNIK  
1:50,000 = 1:10,000 s.p.m.
1. Wzrost wykonania i cennik przy robótach budowlanych zgodnie ze sztuką budowlaną (Warunki Techniczne Wykonania i Dopuszczalność Budowlaną - Warunki Techniczne).
  2. Wszystkie urządzenia w projekcie instalacji, rozprężniarki techniczne urządzenia powinny odpowiadać normom bezpieczeństwa p/poz. i bhp (powinny posiadać odpowiednie atesty i aprobaty).
  3. Wszystkie wymagane techniczne wykonanie i dopuszczalność należy wykonać dokładnie w wyliczonych i zaleconych ilościach.
  4. Uwagi i zmiany zamieszczone w czerkci rys. projektu stanowią integralną część niniejszego opracowania.
  5. Wszystkie zmiany, otwory i rzeźby należy sprawdzić na budowie, a w przypadku wystąpienia błędów należy skontaktować się z projektantem.
  6. Projekt architektoniczny współzależnie z projektem branżowym.
  7. Zgodnie z obowiązującym na danym terenie MPZP teren objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, dotyczącej obiektów architektonicznych, labozna z granicą strefy sąsiaduje polem. Prace ziemne należy wykonywać pod nadzorem archeologów.

ROZBUDOWA SZKOŁY PODSTAWOWEJ  
ul. Aleksandra Brucknera 12, 51-410 Wrocław  
dz. nr 35/3, 40-26, obręb 0503 Krowca  
jedn. ew.: 026401\_1 Wrocław

WZROST	NR	OPIS	PODPIS
PROJEKTANT	SPECJ.	ARCHITEKTURA	
arch. Łukasz Dolecki	07/09/2016		
SPRZĄDZAJĄCY	SPECJ.	ARCHITEKTURA	
arch. Jakub Górecki	11/05/2016		
OPRACOWANE			
stud. arch. Paulina Góral			
ARCHITEKTURA KONCEPCJA WRA-GDA-ARC A-01 11.04.2016			
gda RZUT PRZYZIEMIA			

WSTĘPNA KONCEPCJA ROZBUDOWY SZKOŁY PODSTAWOWEJ





Spółka z o.o. EDO IV	
Wrocław Sekretariat	
Wpłyn.	23-05-2025
Wyst.	
L.dz.	zat.
Podpis	

**EDO Sp. z o.o.**

Ul. Pretficza 21/18

53-328 Wrocław

Wrocław, dnia 9 maja 2025 r.

WPP-DSP.6730.6.2025

W odpowiedzi na pismo z dnia 3 lutego 2025 r., uzupełnione pismami z dnia 5 marca 2025 r. oraz 23 kwietnia 2025 r. informuję, że stosownie do art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195, dalej u.p.r.i.m.) oraz zgodnie z uchwałą nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia, inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1500 m od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Potwierdzeniem powyższego jest wydanie zaświadczenia o spełnianiu warunków, o których mowa w art. 17 ust. 2 pkt 2 u.p.r.i.m.

Liczba uczniów dla planowanej inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kościelżyńskiej, działki nr 6/24, 6/64, 6/65, 6/66, 6/67, 6/51, 6/27, 6/28, 6/19, 6/20, 6/21, 6/22, 6/56, 6/52, 6/26, 6/50, 6/57, 6/53, 6/45, 6/46, 6/47, AR-22, obręb Kowale (powierzchnia użytkowa mieszkań 29 600 m<sup>2</sup>), obliczona zgodnie z art. 17 ust 2. pkt 2, ust.9 u.p.r.i.m. oraz z uchwałą nr IX/155/24 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2024 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych dla miasta Wrocławia wynosić będzie 106.

W odległości 1500 m od ww. inwestycji znajdują się Szkoła Podstawowa nr 7 przy ul. Brücknera 12 oraz Szkoła Podstawowa nr 36 przy ul. Chopina 9b. Placówki te nie są w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 10 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej, tj. 106 uczniów.

Wydział Przedszkoli i Szkół Podstawowych  
ul. Gabrieli Zapolskiej 4; 50-032 Wrocław  
tel. +48 717 77 87 06  
fax +48 717 77 79 12

Zgodnie z art. 17 ust 5 u.p.r.i.m. wymogi dot. przyjęcia nowych uczniów można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Wobec powyższego zasadne wydaje się rozważenie zaplanowania inwestycji towarzyszącej polegającej na rozbudowie Szkoły Podstawowej nr 7 przy ul. Brücknera 12, zgodnie z koncepcją przedstawioną przez Inwestora.

Powyższe wytyczne mogą ulec zmianie w trakcie procedowania wniosku.

Łączę wyrazy szacunku,

Z up. PREZYDENTA  
Marcin Miedziński  
Z-CA DYREKTORA  
DEPARTAMENTU EDUKACJI

Sprawę prowadzi: Anna Bilska, Główny specjalista tel. +48 717 77 71 48; Urząd Miejski Wrocławia; Wydział Przedszkoli i Szkół Podstawowych, ul. Gabrieli Zapolskiej 4; 50-032 Wrocław; tel. + 48 717 77 71 48, fax +48 717 77 79 12; wpp@um.wroc.pl; www.wroclaw.pl

Etapy realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu-powiązanie Inwestycji Towarzyszących nr 2 - nr 4 z Inwestycją Mieszkaniową



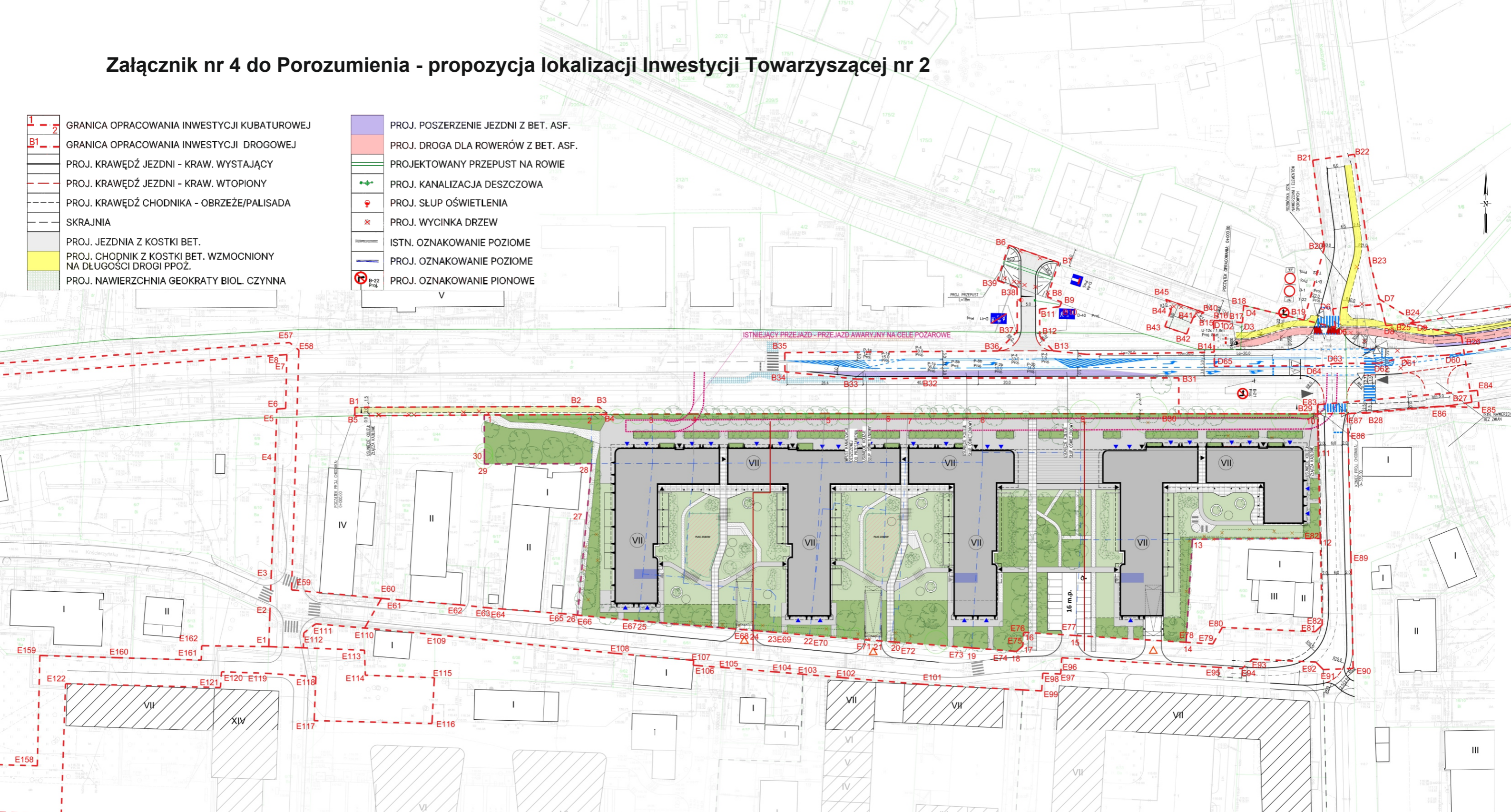
Zgodnie z treścią par. 2 Porozumienia Inwestor zobowiązuje się do wykonania nie później niż w terminie do oddania:

- a) I budynku Inwestycji Mieszkaniowej - Inwestycji Towarzyszącej nr 2
- b) I etapu Inwestycji Mieszkaniowej - Inwestycji Towarzyszącej nr 3
- c) II etapu Inwestycji Mieszkaniowej - Inwestycji Towarzyszącej nr 4

## Załącznik nr 4 do Porozumienia - propozycja lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej nr 2

	GRANICA OPRACOWANIA INWESTYCJI KUBATUROWEJ
	GRANICA OPRACOWANIA INWESTYCJI DROGOWEJ
	PROJ. KRAWĘDŹ JEZDNI - KRAW. WYSTAJĄCY
	PROJ. KRAWĘDŹ JEZDNI - KRAW. WTOPIONY
	PROJ. KRAWĘDŹ CHODNIKA - OBRZEŻE/PALISADA SKRAJNIA
	PROJ. JEZDNI Z KOSTKI BET.
	PROJ. CHODNIK Z KOSTKI BET. WZMOCNIONY NA DŁUGOŚCI DROGI PPOŻ.
	PROJ. NAWIERZCHNIA GEOKRATY BIOL. CZYNNIA

	PROJ. POSZERZENIE JEZDNI Z BET. ASF.
	PROJ. DROGA DLA ROWERÓW Z BET. ASF.
	PROJEKTOWANY PRZEPUST NA ROWIE
	PROJ. KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJ. SŁUP OŚWIETLENIA
	PROJ. WYCINKA DRZEW
	ISTN. OZNAKOWANIE POZIOME
	PROJ. OZNAKOWANIE POZIOME
	PROJ. OZNAKOWANIE PIONOWE



### Propozycja lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej nr 2 obejmująca:

- budowę chodnika wraz z utwardzeniem pasa zieleni wzdłuż torowiska tramwajowego na działce o nr ewidencyjnym 5, AR\_22, obręb: Kowale, od zjazdu z ul. Kwidzyńskiej w ul. Koście żyńską do wysokości z granicą działki ewidencyjną nr 6/46, AR\_21, obręb: Kowale
- p zebudowę sk żyżowania ul. Gęziej z ul. Kwidzyńską wraz z budową łącznika w postaci ciągu pieszo-jezdnego między ul. Kwidzyńską, a ul. Gęsią na działkach o nr ewidencyjnych: 5, 4/4, AR\_22, 210/2, 193, AR\_23, obręb Kowale
- budowę zatoki do zawracania na końcu ul. Gęziej p zy wyłączonym z uchu istniejącym sk żyżowaniu z ul. Kwidzyńską na działkach o nr ewidencyjnych 210/2, 193, AR\_23, obręb Kowale.
- p zebudowę sk żyżowania sięgacza ul. Kwidzyńskiej i ciągu 2KDPR z ul. Kwidzyńską z odizolowaniem ciągu 2KDW wraz z wyposażeniem w sygnalizację świetlną w systemie ITS na działkach o nr ewidencyjnych: 174/4, 175/8 AR\_23, 5 AR\_22, 12/2, 1/8, 1/7 AR\_21