

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (.....-2026 r.) w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przy ulicy Strzegomskiej nr 199 lok. 1/7, przed notariuszem Małgorzatą Muszyńską, stawili się:-----

1. **Xxx**, -----

PESEL: xxx, -----

według oświadczenia zamieszkały: xxx,-----

- działający w imieniu **Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie** (REGON: ..., NIP: ..) – jako Pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez ... - Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, sporządzonego przed notariuszem ... z Kancelarii Notarialnej w .. dnia .. r., Rep. A nr .., którego wypis okazuje do aktu zapewniając, że pełnomocnictwo to nie zostało zmienione ani odwołane oraz, że umocowany jest do dokonania czynności objętej tym aktem,-----

adres do doręczeń: -----

- zwanej dalej „**Gminą**”,-----

2. **Xxx**, -----

PESEL: xxx, -----

według oświadczenia zamieszkała: xxx,-----

3. **Xxx**, -----

PESEL: xxx, -----

według oświadczenia zamieszkały: xxx,-----

- oboje działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą: **"MAXIMA BIS AMBRYSZEWSKI JAŚKIEWICZ SPÓŁKA JAWNA"** z siedzibą w Smolcu (adres: 55-080 Smolec, ulica Hebanowa nr 2, NIP: 8961639776, REGON: 528701811), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001107209, jako wspólnicy tej Spółki, uprawnieni do łącznej jej reprezentacji zgodnie z przedłożoną Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4

ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, według stanu na dzień ...2026 r. zapewniając, że stan wpisów w Rejestrze dotyczący Spółki pozostaje aktualny, a wszelkie wymogi Kodeksu Spółek Handlowych oraz umowy spółki konieczne do zawarcia niniejszej umowy zostały spełnione,-----
adres do doręczeń: xxx -----
 - zwanej dalej „Inwestorem”.-----

Tożsamość stawających stwierdziła notariusz na podstawie dowodów osobistych serii i nr: ad 1/ xxx, ad 2/ xxx i ad 3/ xxx. -----

UMOWA URBANISTYCZNA

§ 1.

Strony oświadczają, że zawierają niniejszą umowę urbanistyczną (zwaną dalej „**Umową Urbanistyczną**”) w trybie art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) (zwanej dalej „**Ustawą**”) w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej w rozumieniu art. 2 pkt 5a) Ustawy.-----

§ 2.

1. Inwestor oświadcza, że w dniu 22 kwietnia 2026 r. złożył w trybie art. 37ea ust. 1 Ustawy, za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie, wniosek o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (zwany dalej także „**ZPI**”) obejmującego obszar Inwestycji Głównej oraz Inwestycji Uzupełniającej, przy czym: -
1) Inwestycja Główna polegać ma na adaptacji istniejącej hali przemysłowej na obiekt sportowo-rekreacyjny, zlokalizowany na nieruchomości gruntowej stanowiącej **działkę nr 37/40** (trzydzieści siedem łamane przez czterdzieści) o powierzchni 0,9001 ha (dziewięć tysięcy jeden metrów kwadratowych), której sposób korzystania opisano w księdze wieczystej jako: Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, obręb Mokronos Dolny, położonej w Mokronosie Dolnym, gmina Kąty Wrocławskie, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WR1S/00057353/0**, stanowiącej własność Inwestora (zwanej dalej „**Nieruchomością Główną**”),-----

2) Inwestycja Uzupełniająca polegać ma na budowie przez Inwestora infrastruktury drogowej - chodnika oraz oświetlenia na odcinku drogi publicznej w ciągu ulicy Smutnej w Mokronosie Dolnym do obiektu będącego przedmiotem Inwestycji Głównej; Inwestycja Uzupełniająca realizowana będzie na następujących nieruchomościach:--

a) nieruchomości gruntowej obejmującej **działkę nr 28** (dwadzieścia osiem) o powierzchni 0,04 ha, której sposób korzystania opisano w księdze wieczystej jako: dr – drogi, obręb Mokronos Dolny, położonej w Mokronosie Dolnym, gmina Kąty Wrocławskie, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WR1S/00014527/8**, stanowiącej własność Gminy,

b) nieruchomości gruntowej obejmującej **działkę nr 29** (dwadzieścia dziewięć) o powierzchni 0,09 ha, której sposobu korzystania nie opisano w księdze wieczystej, zaś zgodnie z informacją z operatu ewidencyjnego w zakresie gruntów oznaczenie użytków i klas zostało opisane jako dr – drogi, obręb Mokronos Dolny, położonej w Mokronosie Dolnym, gmina Kąty Wrocławskie, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WR1S/00026877/3**, stanowiącej własność Gminy,-----

c) nieruchomości gruntowej obejmującej działkę nr **37/18** (trzydzieści siedem przez osiemnaście) o powierzchni 0,0100 ha, której sposób korzystania opisano w księdze wieczystej jako: dr - drogi, obręb Mokronos Dolny, położonej w Mokronosie Dolnym, gmina Kąty Wrocławskie, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1S/00026877/3, stanowiącej własność Gminy Kąty Wrocławskie;

d) nieruchomości gruntowej obejmującej **działkę nr 37/39** (trzydzieści siedem łamane przez trzydzieści dziewięć) o powierzchni 0,0020 ha, której sposób korzystania opisano w księdze wieczystej jako: dr – drogi, obręb Mokronos Dolny, położonej w Mokronosie Dolnym, gmina Kąty Wrocławskie, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **nr WR1S/00041950/0**, stanowiącej własność Gminy na podstawie decyzji nr 816/2019 Starosty Powiatu Wrocławskiego z dnia 9 września 2019 r., co nie zostało dotąd ujawnione w powołanej wyżej księdze wieczystej,-----

- zwanych dalej łącznie „**Nieruchomością Uzupełniająca**”.-----

2. Strony oświadczają, że dla obszaru objętego ZPI obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr IV/26/07 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 26 stycznia 2007 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Mokronos Dolny.-----

§ 3.

Strony oświadczają, że Rada Miejska w Kątach Wrocławskich w dniu 30 kwietnia 2026 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/252/2026 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 37/40 obręb Mokronos Dolny, na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 662) oraz art. 37ec ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 538), na mocy której wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, obszaru w miejscowości Mokronos Dolny, w rejonie ul. Smutnej. -----

§ 4.

Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których mowa w art. 37 ec ust. 2 pkt 1) Ustawy, w wyniku których uzgodniły treść niniejszej Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. -----

§ 5.

1. Inwestor zobowiązuje się, na własny koszt i ryzyko, wykonać na rzecz Gminy Inwestycję Uzupełniającą polegającą na budowie na Nieruchomości Uzupełniającej, infrastruktury drogowej - chodnika oraz oświetlenia na odcinku drogi publicznej w ciągu ulicy Smutnej w Mokronosie Dolnym, do obiektu będącego przedmiotem Inwestycji Główniej, realizowanej na Nieruchomości Główniej, zgodnie z Projektem koncepcyjnym budowy chodnika wraz z oświetleniem stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, na warunkach określonych w Umowie, na co Gmina **wyraża zgodę**.-----

2. Inwestor zobowiązuje się wykonać Inwestycję Uzupełniającą w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.-----

3. Strony określają szacunkową wartość Inwestycji Uzupełniającej na dzień zawarcia niniejszej Umowy na kwotę **50.000,00 zł** (pięćdziesiąt tysięcy złotych); -----

4. Inwestycja Uzupełniająca realizowana będzie zgodnie z wymaganiami określonymi w: -----

1) Projekcie koncepcyjnym budowy chodnika wraz z oświetleniem stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej Umowy;-

2) Ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;-----

3) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych. -----

5. Za wykonanie Inwestycji Uzupełniającej Strony uważać będą dokonanie przez Inwestora zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu

budowy infrastruktury drogowej zrealizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, przy jednoczesnym braku sprzeciwu tego organu co do przystąpienia do użytkowania wybudowanej Inwestycji Uzupełniającej, a następnie dokonanie na tej podstawie przez Gminę bezusterkowego odbioru końcowego inwestycji, stwierdzonego obustronnie podpisanym protokołem.-----

6. W celu realizacji Inwestycji Uzupełniającej Gmina udziela Inwestorowi prawa do dysponowania Nieruchomością Uzupełniającą na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 418), ze skutkiem od dnia wejścia w życie niniejszej Umowy urbanistycznej; na wniosek Inwestora prawo to zostanie potwierdzone w odrębnym dokumencie. -----

7. Gmina zobowiązuje się udostępnić Inwestorowi Nieruchomość Uzupełniającą, celem umożliwienia realizacji Inwestycji Uzupełniającej, w terminie 21 dni od daty zgłoszenia przez Inwestora zamiaru rozpoczęcia prac w zakresie Inwestycji Uzupełniającej; przekazanie terenu budowy zostanie stwierdzone w formie protokołu podpisanego przez Strony.-----

8. W ramach realizacji Inwestycji Uzupełniającej, Inwestor zobowiązuje się w szczególności do:-----

- 1) zrealizowania Inwestycji Uzupełniającej we własnym zakresie i na własny koszt, jak również opracowania wszelkiej dokumentacji związanej z jej realizacją, w tym dokumentacji projektowej i powykonawczej oraz dokonywania wszelkich wymaganych prawem zgłoszeń i zawiadomień do właściwych organów architektoniczno-budowlanych i organów nadzoru budowlanego, dotyczących rozpoczęcia oraz zakończenia budowy Inwestycji Uzupełniającej, pozyskiwania wszelkich zgód, pozwoleń, zezwoleń i innych dokumentów koniecznych do realizacji Inwestycji Uzupełniającej;-----
- 2) pokrycia w całości kosztów realizacji Inwestycji Uzupełniającej, w tym pokrycia kosztów przygotowania formalno-prawnego, kosztów robót budowlanych, materiałów budowlanych oraz kosztów usług związanych z budową chodnika i oświetlenia w ustalonym zakresie, a także kosztów związanych z usługą nadzoru inwestorskiego;-----
- 3) udzielania Gminie informacji o wszelkich czynnościach podejmowanych w wykonaniu Umowy, w tym przedstawienia dokumentów związanych z jej realizacją, jakich przygotowanie leży w gestii Inwestora, na każde żądanie Gminy;
- 4) ustanowienia, na koszt Inwestora, nadzoru inwestorskiego dla wszystkich branż realizujących inwestycję drogową;-----

- 5) wykonania i utrzymania zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienia warunków bezpieczeństwa realizacji robót; -----
- 6) zorganizowania terenu budowy;-----
- 7) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych;-----
- 8) w razie zaistnienia takiej potrzeby - sporządzenia oraz uzyskania zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót budowlanych;-----
- 9) powiadomienia Gminy, z minimum 7-dniowym wyprzedzeniem, i zarządzającego ruchem na drogach gminnych oraz właściwego organu Policji o terminach wprowadzania zmian w organizacji ruchu;-----
- 10) powiadamiania w formie pisemnej lub drogą mailową Gminy o terminie wykonywania robót, które w dalszym procesie realizacji zanikają lub ulegają zakryciu i w razie potrzeby umożliwienia wykonania stosownych sprawdzeń i badań na realizowanym obiekcie drogowym;-----
- 11) zapewnienia w trakcie realizacji przedmiotowej inwestycji dojścia i dojazdu do wszystkich budynków i obiektów oraz umożliwienia obsługi mieszkańców przez służby komunalne (wywóz odpadów, dojazd pojazdów uprzywilejowanych itp.);
- 12) zapewnienia bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i kołowego podczas prowadzenia robót, a także w czasie wykonywania prac gwarancyjnych;-----
- 13) uporządkowania i przywrócenia do stanu pierwotnego terenu budowy (likwidacja zaplecza budowy);-----
- 14) zabezpieczenia wszelkich przyłączy mediów znajdujących się na placu budowy lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz o ile będzie to konieczne ich przełożenie;-----
- 15) wykonania robót objętych Umową przez profesjonalnych i doświadczonych wykonawców prac z zakresu właściwej rzeczowo branży;-----
- 16) wykonania robót jakościowo dobrych, wolnych od wad, w sposób nie pomniejszający ich wartości lub wartości przedmiotu Inwestycji Uzupełniającej lub czyniący ją nieprzydatną do użytkowania zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem;-----

- 17) przedstawienia Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wykorzystanych materiałów budowlanych;
- 18) pokrycia w całości ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót budowlanych lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez nich wykonawcy;-----

- 19) w przypadkach zawinionych przez Inwestora - poniesienia wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody; -----
- 20) uporządkowania terenu budowy i przekazania go Gminie po zakończeniu robót;
- 21) poniesienia wszelkich obciążeń i kosztów finansowych związanych z projektowaniem, realizacją i wykonaniem Inwestycji Uzupełniającej; -----
- 22) wykonania, przez osoby do tego uprawnione, zgodnie z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, kompletnej dokumentacji powykonawczej Inwestycji Uzupełniającej;-----
- 23) protokolarnego przekazania na rzecz (na majątek) Gminy wykonanej Inwestycji Uzupełniającej obejmującej wszelkie nakłady dokonane przez Inwestora w ramach jej realizacji, wraz z kompletną dokumentacją projektową, powykonawczą i zawiadomieniem właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy wraz zaświadczeniem o braku sprzeciwu tego organu co do przystąpienia do użytkowania obiektu;-----
- 24) po zakończeniu realizacji prac budowlanych, do zawiadomienia właściwego organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, przy jednoczesnym braku sprzeciwu tego organu co do przystąpienia do użytkowania wybudowanej Inwestycji Uzupełniającej; -----
- 25) udzielenia Gminie stosownego upoważnienia do udziału w odbiorze od wykonawcy Inwestycji Uzupełniającej;-----
11. Inwestor oświadcza, że zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji Uzupełniającej. -----
12. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia do momentu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej Gminie. -----
13. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania.-----
14. Inwestor zapewni prawo nieograniczonego wstępu dla przedstawiciela Gminy na plac budowy na każdym etapie realizacji Inwestycji Uzupełniającej. -----
15. Inwestor udostępni wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji uzupełniającej na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 (siedmiu) dni roboczych. ----
16. Jeżeli w trakcie realizacji Inwestycji Uzupełniającej zajdzie konieczność wprowadzenia zmian w stosunku do dokumentacji projektowej, Inwestor każdorazowo poinformuje o powyższym Gminę, przy czym w przypadku konieczności wprowadzenia zmian nieistotnych Gmina zobowiązana jest do ich akceptacji.-----

§ 6.

Gmina zobowiązuje się:-----

- udostępnić Inwestorowi teren Nieruchomości Uzupełniającej celem przygotowania i realizacji Inwestycji Uzupełniającej, -----
- współdziałać z Inwestorem w zakresie potrzebnym do terminowej realizacji Inwestycji Uzupełniającej;-----
- prowadzić w dobrej wierze działania związane z przyjęciem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.-----

§ 7.

1. Po zakończeniu wykonywania przez Inwestora prac związanych z Inwestycją Uzupełniająca Strony przewidują odbiór końcowy. -----
2. Odbiór końcowy polegać będzie na ocenie zgodności wykonania prac przez Inwestora z zatwierdzonym przez Gminę projektem budowlanym budowy Inwestycji Uzupełniającej oraz dokonany zgłoszeniem budowy, a także właściwymi normami i przepisami i stanowić będzie podstawę dopuszczenia do eksploatacji Inwestycji Uzupełniającej przez Gminę. -----
3. Inwestor zobowiązuje się dostarczyć w terminie 30 (trzydzieści) dni od daty odbioru końcowego robót do siedziby Gminy protokół PT – nieodpłatnego przekazania środka trwałego przedstawiający wysokość wartości Inwestycji Uzupełniającej, sporządzony na podstawie dokumentacji księgowej inwestycji i opatrzonej podpisem Inwestora.-----
4. Odbioru końcowego robót dokonują wyznaczeni przedstawiciele stron, spisując na tę okoliczność protokół odbioru. -----
5. Do odbioru końcowego Inwestor przygotowuje i przedstawi: -----
 - 1) dokumentację budowy i dokumentację powykonawczą – w rozumieniu art. 3 pkt. 13 i 14 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane; -----
 - 2) dokumenty dopuszczające wyroby budowlane do obrotu i powszechnego stosowania, badania materiałów wykonane przez dostawców itp. oraz dokumenty, o których mowa w art. 57 ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
 - 3) geodezyjną inwentaryzację powykonawczą;
 - 4) zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu ze strony właściwego organu nadzoru budowlanego co do przystąpienia do użytkowania wybudowanego obiektu.-----
6. O gotowości Inwestycji Uzupełniającej do dokonania odbioru końcowego Inwestor zawiadomi Gminę na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 3 (trzech) dni roboczych. Gmina przystąpi do odbioru w terminie 14 (czternaście) dni od daty zawiadomienia, jednak nie później niż w ostatnim dniu terminu, o którym mowa w § 5 ust. 2 Umowy.
7. W przypadku stwierdzenia podczas przeprowadzania odbioru końcowego wad Gmina:

- 1) zobowiązana jest do odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej – jeżeli wady nie uniemożliwiają użytkowania Inwestycji Uzupełniającej. W takim przypadku wady wpisane zostaną w protokole odbioru ze wskazaniem terminu ich usunięcia, który nie może być krótszy niż 21 dni i powinien uwzględniać czas niezbędny do usunięcia stwierdzonej wady. Inwestor zobowiązany jest do zawiadomienia Gminy o fakcie usunięcia stwierdzonych podczas odbioru końcowego wad. Potwierdzenie usunięcia wad dokonane zostanie w pisemnym protokole sporządzonym przez Gminę i Inwestora, po uprzednim przeprowadzeniu oględzin Inwestycji Uzupełniającej, których datę i godzinę wyznaczy Gmina, przy czym termin oględzin nie może być wyznaczony na później niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia od Inwestora;
- 2) uprawniona jest do odmowy dokonania odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej – jeżeli wady uniemożliwiają użytkowanie Inwestycji Uzupełniającej (wady istotne). W takim przypadku wady wpisane zostaną w protokole odbioru jako przyczyna uzasadniająca odmowę dokonania odbioru końcowego. Inwestor zobowiązany jest do usunięcia stwierdzonych wad. W przypadku usunięcia przez Inwestora wad, o których mowa w niniejszym punkcie, odpowiednie zastosowanie znajduje procedura opisana w ust. 4-6 powyżej z tym zastrzeżeniem, że jeżeli Gmina otrzymała od Inwestora dokumentację, opisaną w 5 powyżej, Inwestor nie jest zobowiązany do jej załączania do zawiadomienia o gotowości Inwestycji Uzupełniającej do odbioru końcowego, chyba że dokumentacja ta została Inwestorowi przez Gminę zwrócona.

8. Wszelkie czynności podczas dokonywania odbiorów i przeglądów oraz terminy wyznaczone na usunięcie wad i usterek, będą opisane w protokole podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli Gminy i Inwestora. -----

§ 8.

1. Dokumentacja projektowa dotycząca Inwestycji Uzupełniającej podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych. -----

2. Inwestor wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji Uzupełniającej, zgodnie z postanowieniami § 7 Umowy, zezwoli na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do dokumentacji projektowej dotyczącej Inwestycji uzupełniającej, w postaci dokonywania zmian, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim. -----

3. Inwestor z chwilą przekazania Gminie dokumentacji dotyczącej Inwestycji Uzupełniającej, zgodnie z postanowieniami § 7 Umowy, przeniesie na rzecz Gminy prawa autorskie do jej wykorzystywania na następujących polach eksploatacji: -----

- 1) w zakresie używania w formie zapisu na papierze i/lub zapisu magnetycznego;
- 2) w zakresie wykorzystania i udostępniania w całości lub w części;-----
- 3) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania całości lub jej części; -----
- 4) w zakresie rozpowszechniania w całości lub w części. -----

4. Przeniesienie praw autorskich, o których mowa w ust. 2 i 3 następuje z chwilą przekazania dokumentacji Gminie.-----

5. Wraz z przekazaniem Gminie dokumentacji projektowej dotyczącej Inwestycji Uzupełniającej, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na Inwestora oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę. -----

6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora dokumentacji projektowej.-----

7. Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich, z związku z realizacją przedmiotu Umowy. -----

§ 9.

1. Jeżeli Zintegrowany Plan Inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 (pięciu) lat od dnia jego wejścia w życie, Strony Umowy mogą, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uchylecia, zmiany, unieważnienia, odstąpić od niniejszej Umowy.-----

2. Gmina może odstąpić od Umowy w przypadku niewykonania Inwestycji Uzupełniającej w terminie, o którym mowa w § 5 ust. 2 Umowy, lub rażąco nienależytego wykonywania przez Inwestora postanowień niniejszej Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Inwestora do wykonania Inwestycji Uzupełniającej lub należytej realizacji konkretnie wskazanych postanowień Umowy, z określeniem odpowiedniego terminu wykonania Inwestycji Uzupełniającej lub realizacji konkretnie wskazanych postanowień Umowy, nie krótszego niż 30 (trzydzieści) dni.-

3. Odstąpienie od Umowy urbanistycznej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i podania przyczyny.-----

§ 10.

1. Inwestor na zasadach wynikających z przepisów Kodeksu cywilnego udziela Gminie rękojmi za wady na prace projektowe oraz roboty budowlane Inwestycji Uzupełniającej.

2. Okres rękojmi za wady wynosi 36 miesięcy i rozpoczyna swój bieg od dnia następującego po dniu podpisania protokołu odbioru.
3. Inwestor na zasadach określonych w karcie gwarancyjnej, która stanowić będzie integralną część protokołu odbioru, udziela Gminie gwarancji jakości na prace projektowe oraz roboty budowlane Inwestycji Uzupełniającej.
4. Okres gwarancji jakości wynosi 36 miesięcy i rozpoczyna swój bieg od dnia następującego po dniu podpisania protokołu odbioru.
5. Inwestor zobowiązany jest w okresie gwarancji jakości do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad Inwestycji Uzupełniającej wynikających z działania lub zaniechania Inwestora lub wykonawcy działającego na zlecenie Inwestora.
6. Jeżeli Inwestor w okresie rękojmi za wady lub gwarancji:
 - 1) nie przystąpi do usuwania stwierdzonych wad w terminie ustalonym z Gminą;
 - 2) nie usunie stwierdzonych wad w terminie ustalonym z Gminą, Gmina, po uprzednim wezwaniu Inwestora do wykonania obowiązku usunięcia stwierdzonych wad i wyznaczeniu dodatkowego terminu, nie krótszego niż 21 dni, będzie uprawniona, bez konieczności uzyskania uprzedniego upoważnienia sądowego, do zlecenia usunięcia stwierdzonych wad osobie trzeciej na koszt i ryzyko Inwestora. W takim przypadku Inwestor pokryje Gminie udokumentowane i rynkowe koszty usunięcia wad.
 - 3) Inwestor uprawniony jest do wykonywania obowiązków wynikających z rękojmi za wady oraz gwarancji jakości przy pomocy swoich wykonawców i podwykonawców, na co Gmina wyraża zgodę.
 - 4) Gmina wyraża zgodę na zwolnienie Inwestora z obowiązków wynikających z rękojmi za wady i gwarancji jakości, pod warunkiem skutecznego przeniesienia przez Inwestora na Gminę uprawnień z rękojmi za wady i gwarancji jakości udzielonych Inwestorowi przez podmioty wykonujące na ich zlecenie prace projektowe oraz roboty budowlane związane z realizacją Inwestycji Uzupełniającej o zakresie i terminie obowiązywania co najmniej takich jakie Inwestor udzielił Gminie w ust. od 1 do 6 niniejszego paragrafu.

§ 11.

1. Gmina ma prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych w przypadku:-----
 - 1) zwłoki w wykonaniu Inwestycji Uzupełniającej w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 2 Umowy - w wysokości 200 (dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki, po bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 30-dniowego terminu wyznaczonego Inwestorowi na piśmie na wykonanie powyższego obowiązku;-----

- 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze Inwestycji Uzupełniającej przez Gminę, w wysokości 200,00 zł (dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, pod warunkiem bezskutecznego upływu dodatkowego, co najmniej 30-dniowego terminu wyznaczonego Inwestorowi na piśmie na wykonanie powyższego obowiązku;-----
- 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 200,00 zł (dwieście złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, pod warunkiem bezskutecznego upływu dodatkowego, co najmniej 30-dniowego terminu wyznaczonego Inwestorowi na piśmie na wykonanie powyższego obowiązku;-----
- 4) odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy, lub innych, niż określone w § 9 ust. 1, w wysokości 65.000,00 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych);-----
- 5) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora warunków Umowy, w wysokości 65.000,00 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych);. --
2. Termin zapłaty kar umownych, o których mowa w ust. 1, wynosi 14 (czternaście) dni od dnia otrzymania przez Inwestora pisemnego żądania Gminy do ich zapłaty. --
3. W przypadku odstąpienia od Umowy Gmina może dochodzić od Inwestora wyłącznie kar umownych, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 4) albo w ust. 1 pkt 5) Umowy, z zastrzeżeniem ust. 4. -----
4. Gmina zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku gdy szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonych kar umownych.-----

§ 12.

1. Inwestor zobowiązuje się, że poniesie wszelkie koszty realizacji Inwestycji Uzupełniającej, Inwestycji Głównej, koszty sporządzenia i uchwalenia ZPI, koszty sporządzenia Umowy urbanistycznej (koszty notarialne);-----
2. Inwestor zobowiązuje się, że pokryje koszty wprowadzenia modyfikacji ZPI, którego projekt stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, wynikające z: -----
- 1) przeprowadzonych negocjacji z Gminą w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI, -----
- 2) zebranych uwag podczas konsultacji społecznych, -----
- 3) opinii i uzgodnień właściwych organów, o których mowa w art. 17 pkt 6) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, -----

- 4) poprawek, o których mowa w art. 37ef ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.-----
3. Inwestor oświadcza, iż nie rości i nie będzie rościł w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji Uzupełniającej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję Uzupełniającą, jak również nie będzie występował do Gminy z jakimikolwiek roszczeniami finansowymi związanymi z realizacją Inwestycji Uzupełniającej;-----
4. Inwestor oświadcza, że przekazał Gminie projekt ZPI wraz z wymaganymi załącznikami potrzebnymi do przeprowadzenia procedury planistycznej przed zawarciem niniejszej umowy, co działający w imieniu i na rzecz Gminy potwierdza. -----

§ 13.

1. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Gminy o zapłatę kar umownych, o których mowa w § 11 Umowy, Inwestor zobowiązuje się wpłacić kwotę w wysokości 65.000,00 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) na oprocentowany rachunek bankowy Gminy o numerze:
2. Wpłata kwoty zabezpieczenia, o której mowa w ust. 1, nastąpi w terminie 3 (trzech) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.
3. Gmina uprawniona jest do potrącenia (zaspokojenia) z kwoty zabezpieczenia wszelkich należności z tytułu naliczonych Inwestorowi kar umownych, na co Inwestor wyraża bezwarunkową zgodę.
4. Niewykorzystana kwota zabezpieczenia zostanie zwrócona Inwestorowi na jego rachunek bankowy w następujący sposób:
 - 1) połowa kwoty zabezpieczenia (tj. 32.500,00 zł) wraz z proporcjonalną częścią odsetek wynikających z umowy rachunku bankowego (pomniejszonych o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew) zostanie zwrócona w terminie 14 dni od dnia dokonania przez Gminę bezusterkowego odbioru końcowego Inwestycji Uzupełniającej (przekazania Inwestycji Gminie bez wad i usterek);
 - 2) pozostała połowa kwoty zabezpieczenia (tj. 32.500,00 zł) wraz z proporcjonalną częścią odsetek wynikających z umowy rachunku bankowego (pomniejszonych o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew) zostanie zwrócona w terminie 14 dni po upływie najdłuższego z terminów rękojmi za wady lub gwarancji jakości dla Inwestycji Uzupełniającej, o których mowa w § 10 Umowy.

§ 14.

1. Niniejsza Umowa urbanistyczna wchodzi w życie ze skutkiem od dnia wejścia w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w brzmieniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszego aktu.-----

2. Zgodnie z art. 37ed ust. 11 Ustawy jeżeli Zintegrowany Plan Inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 (pięciu) lat od dnia jego wejścia w życie, strony mogą w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego odstąpić od niniejszej Umowy urbanistycznej, chyba, że uchylene lub zmiana Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą Inwestora. W razie zaistnienia takiej sytuacji niniejsza Umowa uważana jest za niezawartą, a Strony zwolnione są z wszelkich obowiązków umownych z niej wynikających. -----

Odstąpienie od Umowy urbanistycznej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i podania przyczyny.-----

PROJEKT

§ 15.

1. Do niniejszego aktu przedłożono lub okazano: -----

1/ wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu2026 r. odpowiadający treści księgi wieczystej nr WR1S/00057353/0, -----

2/ wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu2026 r. odpowiadający treści księgi wieczystej nr WR1S/...., -----

3/ wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu2026 r. odpowiadający treści księgi wieczystej nr WR1S/00026877/3, -----

4/ wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu2026 r. odpowiadający treści księgi wieczystej nr WR1S/....., -----

5/ wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu2026 r. odpowiadający treści księgi wieczystej nr WR1S/00041950/0, -----

6/ Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dla numeru KRS 0001107209 - wydruk z dnia2026 r.,-----

7/ wypis aktu notarialnego – pełnomocnictwa, powołanego w komparycji aktu,-----

8/ Uchwałę Nr XXVII/252/2026 Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 37/40 obręb Mokronos Dolny.-----

2. Załączniki do niniejszej Umowy stanowiące jej integralną część: -----

- Załącznik nr 1 – Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, -----

- Załącznik nr 2 – Projekt koncepcyjny drogi.-----

§ 16.

Notariusz poinformowała Strony, że zgodnie z art. 37ed ust. 10 Ustawy, do Umowy urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu. -----

§ 17.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową urbanistyczną odpowiednie zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy Prawo budowlane. -----

2. Ewentualne spory mogące wynikać z tytułu realizacji niniejszej Umowy urbanistycznej będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.-----

§ 18.

Koszty niniejszego aktu ponosi Inwestor. -----

§ 19.

Zapłacono gotówką / kartą płatniczą: -----

1/ wynagrodzenie - na podstawie §§ 2 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity:

Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) - w kwocie zł

2/ podatek VAT 23% od kwoty z poz. 1/ - w kwocie zł

Razem: zł

Podane wyżej kwoty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.

PROJEKT