

(PROJEKT)

UMOWA URBANISTYCZNA

PREAMBUŁA

Działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7, w związku z art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z wnioskiem Inwestorów z dnia 17 kwietnia 2026 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej oraz Uchwałą Nr XXVII/251/2026 Rady Miasta z dnia 30 kwietnia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej (dalej: „Plan”), Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „Umowa”) o następującej treści:

§ 1.

Oświadczenia wstępne

1. Stawająca **Aneta Grzeszczuk** oświadcza, że przysługuje jej prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 6/1**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 1,9027 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013141/1, której to księgi działły III i IV są wolne od wpisów.
2. Stawający **Jolanta Staroszczyk, Joanna Pawełek i Michał Staroszczyk** oświadczają, że przysługuje im w udziałach: Jolanta Staroszczyk – 4/6 części, Joanna Pawełek – 1/6 części i Michał Staroszczyk 1/6 części – prawo własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącej działkę gruntu **nr 7**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 2,7060 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013675/3, której to księgi działły III i IV są wolne od wpisów.
3. Stawający **Józef Komarnicki** oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 8**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 3,0700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00052391/3, której to księgi działły III i IV są wolne od wpisów.
4. Stawający **Waldemar Kloc** oświadcza, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości obejmującej działkę gruntu **nr 9**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 1,7416 ha, objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej księgą wieczystą o nr WR1S/00022640/5, której to księgi działły III i IV są wolne od wpisów.
5. Stawający **Włodzimierz Ilnicki, Czesława Ilnicka i Filip Ilnicki** oświadczają, że Włodzimierzowi Ilnickiemu i Czesławie Ilnickiej przysługuje na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej udział wynoszący 1/2 części, a Filipowi Ilnickiemu udział wynoszący 1/2 części w

prawie własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr **103/2**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 5,7100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00018470/1, której to księgi działki III i IV są wolne od wpisów.

6. Stawający **Katarzyna Sebzda-Sztul i Małgorzata Golian** oświadczają, że Gminie Kąty Wrocławskie przysługuje prawo własności nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr **10**, obręb 0021, Sadków, wykorzystywaną jako droga (DR), objętą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej księgą wieczystą o nr WR1S/00034537/7, której to księgi działki III i IV są wolne od wpisów.
7. Stawający oświadczają, że:
 - 1) Aneta Grzeszczuk, Jolanta Staroszczyk, Józef Komarnicki, Waldemar Kloc, Włodzimierz Ilnicki i Filip Ilnicki jako wnioskodawcy wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej, zwani będą w dalszej części niniejszej Umowy również „Inwestorami”;
 - 2) Joanna Pawełek, Michał Staroszczyk i Czesława Ilnicka nie są Inwestorami, lecz osobami trzecimi – współwłaścicielami nieruchomości, na których ma być realizowana Inwestycja główna i Inwestycja uzupełniająca i zwani będą w dalszej części Umowy również „Współwłaścicielami”;
 - 3) Gmina Kąty Wrocławskie zwana będzie w dalszej części niniejszej Umowy również „Gminą”.

§ 2.

Przedmiot Umowy

1. Stawający oświadczają, że w dniu 17 kwietnia 2026 r. do Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie wpłynął wniosek Anety Grzeszczuk, Filipa Ilnickiego, Włodzimierza Ilnickiego, Waldemara Kłoca, Józefa Komarnickiego, Czesławy Reszki i Grzegorza Reszki, Jolanty Staroszczyk w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej, obejmującego obszar Inwestycji głównej, o której mowa w ust. 2 oraz Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 3 i § 3.
2. Obszar Inwestycji głównej obejmuje zasięgiem część działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2 (obręb 0021, Sadków) położonych w Sadkowie, bliżej opisanych w § 1 ust. 1-5, których właścicielami są Inwestorzy i Współwłaściciele, zlokalizowanych na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolami 1RZM, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3RZM, 2RZM, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2.
3. Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje zasięgiem:
 - 1) część działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2 (obręb 0021, Sadków) położonych w Sadkowie, bliżej opisanych w § 1 ust. 1-5 niniejszej umowy, których właścicielami są Inwestorzy i Współwłaściciele, oraz

- 2) część działki nr 10 (obręb 0021, Sadków) położonej w Sadkowie, bliżej opisanej w § 1 ust. 6 niniejszej umowy, której właścicielem jest Gmina Kąty Wrocławskie, zlokalizowanych na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDL, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2.
4. Przedmiotem Umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji Inwestycji uzupełniającej, w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej.

§ 3.

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestycja uzupełniająca polega na:
 - 1) budowie drogi w ciągu ul. Kasztanowej oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDL;
 - 2) przekazaniu na rzecz Gminy gruntu niezbędnego do poszerzenia drogi lokalnej w ciągu ul. Kasztanowej oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDL;
 - 3) wykonaniu dokumentacji projektowej oświetlenia ciągu ulicy Kasztanowej oznaczonego w projekcie Planu symbolem 1KDL.
2. Inwestycja uzupełniająca, o której mowa w **ust. 1 pkt 1** obejmuje następujący zakres prac:
 - 1) sporządzenie dokumentacji projektowej i budowę jezdni ul. Kasztanowej o szerokości 6 m wraz z sięgaczami dróg i ulic z nią się łączących na obszarze objętym Inwestycją uzupełniająca;
 - 2) budowę obustronnych chodników dla pieszych o szerokości po 1,8 m każdy, po obu stronach jezdni, o której mowa w pkt 1;
 - 3) budowę niezbędnego odwodnienia jezdni i chodników, o których mowa w pkt 1 i 2.
3. Inwestycja uzupełniająca, o której mowa w ust. 1 pkt 1, realizowana będzie zgodnie z wymaganiami określonymi w:
 - 1) Projekcie koncepcyjnym inwestycji drogowej stanowiącym załącznik nr 3 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.
4. Inwestycja uzupełniająca, o której mowa w **ust. 1 pkt 2** obejmuje:
 - 1) wyodrębnienie części działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2 (obręb 0021, Sadków) położonych w Sadkowie, bliżej opisanych w § 1 ust. 1-5 niniejszej umowy, których właścicielami są Inwestorzy i Współwłaściciele, zlokalizowanych na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDL, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2, przez geodezyjny podział działek pod drogę publiczną, przy czym podział nieruchomości przeprowadzony zostanie na wniosek Inwestorów i Współwłaścicieli, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a koszty postępowania podziałowego oraz

- prac geodezyjnych w całości pokryją Inwestorzy;
- 2) nieodpłatne przeniesienie przez Inwestorów i Współwłaścicieli na rzecz Gminy prawa własności wyodrębnionych geodezyjnie części działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2 (obręb 0021, Sadków), o których mowa w pkt 1);
 - 3) w przypadku przejścia części działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2 (obręb 0021, Sadków), o których mowa w ust. 4 pkt 1 z mocy prawa na własność Gminy, w związku ze złożonym wnioskiem o podział geodezyjny i wydzielenie działek pod drogę publiczną – zrzeczenie się przez Inwestorów i Współwłaścicieli odszkodowań, o których mowa w przepisie art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
5. Inwestycja uzupełniająca, o której mowa w **ust. 1 pkt 3** obejmuje:
- 1) wykonanie, na koszt Inwestorów, dokumentacji projektowej oświetlenia ciągu ulicy Kasztanowej oznaczonego w projekcie Planu symbolem 1KDL, zgodnie z Wytycznymi do projektowania oświetlenia drogowego, stanowiącymi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy;
 - 2) przeniesienie przez Inwestorów na rzecz Gminy prawa własności dokumentacji projektowej, o której mowa w pkt 1) wraz z autorskimi prawami majątkowymi do tej dokumentacji, prawem do dokonywania w niej zmian i wykonywania praw zależnych, a w szczególności prawa do korzystania z projektu na potrzeby realizacji inwestycji obejmującej wykonanie oświetlenia ciągu ulicy Kasztanowej.
6. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na obszarze wskazanym w § 2 ust. 3 Umowy.
7. Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji głównej poprzez realizację bezpośrednich zjazdów z drogi w ciągu ul. Kasztanowej, oznaczonej w projekcie Planu symbolem 1KDL, na teren Inwestycji głównej, w szczególności na jej części oznaczone w projekcie Planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR, jak również innym mieszkańcom gminy umożliwiając w przyszłości rozwój kolejnych terenów inwestycyjnych.

§ 4.

Oświadczenia i zobowiązania Inwestorów

1. Inwestorzy zobowiązują się zapewnić:
 - 1) realizację na swój koszt i ryzyko na rzecz Gminy Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 3, jak również opracowanie wszelkiej dokumentacji związanej z jej realizacją, w tym dokumentacji projektowej i powykonawczej oraz pozyskanie wszelkich zgód, pozwoleń, zezwoleń, etc. koniecznych do realizacji Inwestycji uzupełniającej;
 - 2) wykonanie, przez osoby do tego uprawnione, zgodnie z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i uzgodnienie z Gminą, kompletnej dokumentacji projektowej Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, niezbędnej do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, zgodnej z Projektem koncepcyjnym inwestycji drogowej stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej

Umowy, a także dokonanie wszelkich uzgodnień projektu z odpowiednimi organami i instytucjami;

- 3) uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1, oraz wszelkich zgód i uzgodnień niezbędnych do realizacji tej Inwestycji;
- 4) zrealizowanie, na koszt Inwestorów, robót budowlanych, na podstawie zatwierdzonego przez Gminę projektu, uzyskanej decyzji pozwolenia na budowę i innych wydanych w tym zakresie aktów administracyjnych;
- 5) udzielanie Gminie informacji o wszelkich czynnościach podejmowanych w wykonaniu Umowy, w tym przedstawienie dokumentów związanych z jej realizacją, jakich przygotowanie leży w gestii Inwestorów, na każde żądanie Gminy;
- 6) ustanowienie, na koszt Inwestorów, nadzoru inwestorskiego dla wszystkich branż realizujących inwestycję drogową;
- 7) wykonanie i utrzymanie zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa realizacji robót;
- 8) zorganizowanie terenu budowy;
- 9) zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót oraz dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych;
- 10) sporządzenie oraz zatwierdzenie przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót budowlanych;
- 11) utrzymanie terenu budowy w czasie realizacji robót, z dążeniem do minimalizacji przeszkód komunikacyjnych, bieżące usuwanie zbędnych materiałów i odpadów;
- 12) wykonanie robót objętych Umową przez profesjonalnych i doświadczonych wykonawców prac z zakresu właściwej rzeczowo branży;
- 13) wykonanie 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;
- 14) wykonanie Inwestycji uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z przywołanymi w § 3 ust. 3 niniejszej Umowy, zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z treścią uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę, z materiałów budowlanych spełniających wymagania określone w Normach Jakości obowiązujących na terenie Unii Europejskiej;
- 15) przedstawienie Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wykorzystanych materiałów budowlanych;
- 16) pokrycie w całości ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót budowlanych lub innych działań Inwestorów lub zatrudnionego przez nich wykonawcy;
- 17) w przypadkach zawinionych przez Inwestorów - poniesienie wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody;

- 18) uporządkowanie terenu budowy i przekazanie go Gminie po zakończeniu robót;
- 19) poniesienie wszelkich obciążeń i kosztów finansowych związanych z projektowaniem, realizacją i wykonaniem inwestycji drogowej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1);
- 20) wykonanie, przez osoby do tego uprawnione, zgodnie z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, kompletnej dokumentacji powykonawczej Inwestycji uzupełniającej;
- 21) po zakończeniu realizacji prac budowlanych - uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wybudowanej Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1);
- 22) protokolarne przekazanie na rzecz (na majątek) Gminy wykonanej Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1), obejmującej wszelkie nakłady dokonane przez Inwestorów w ramach jej realizacji, wraz z kompletną dokumentacją projektową, powykonawczą i pozwoleniem na użytkowanie, o ile zgodnie z przepisami jego uzyskanie będzie konieczne;
- 23) przeniesienie na Gminę prawa własności dokumentacji projektowej, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 2), wraz z autorskimi prawami majątkowymi do tej dokumentacji, prawem do dokonywania w niej zmian i wykonywania praw zależnych, a w szczególności prawa do korzystania z projektu na potrzeby realizacji inwestycji drogowej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1);
- 24) wykonanie, przez osoby do tego uprawnione, zgodnie z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, kompletnej dokumentacji projektowej, o której mowa w § 3 ust. 5 Umowy, niezbędnej do złożenia organowi architektoniczno – budowlanemu zgłoszenia robót budowlanych polegających na budowie oświetlenia ciągu ulicy Kasztanowej oznaczonego w projekcie Planu symbolem 1KDL lub wniosku o pozwolenie na budowę a także dokonanie wszelkich uzgodnień projektu z odpowiednimi organami i instytucjami;
- 25) skuteczne dokonanie zgłoszenia robót budowlanych, o których mowa w pkt 23, do właściwego organu architektoniczno – budowlanego oraz przedstawienie Gminie zaświadczenia tego organu o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zgłoszonych robót (lub przedstawienie dokumentu potwierdzającego wniesienie zgłoszenia wraz z upływem ustawowego terminu na wniesienie sprzeciwu przez organ) lub pozwolenia na budowę;
- 26) przeniesienie na Gminę prawa własności dokumentacji projektowej, o której mowa w § 3 ust. 5 Umowy, wraz z autorskimi prawami majątkowymi do tej dokumentacji, prawem do dokonywania w niej zmian i wykonywania praw zależnych, a w szczególności prawa do korzystania z projektu na potrzeby realizacji inwestycji polegającej na budowie oświetlenia ciągu ulicy Kasztanowej oznaczonego w projekcie Planu symbolem 1KDL;
- 27) pokrycie kosztów opracowania dokumentacji planistycznej oraz wszelkich innych dokumentów niezbędnych do opracowania w toku procedury planistycznej dotyczącej

uchwalenia Planu, którego projekt stanowi załącznik nr 1 no niniejszej Umowy;

28) pokrycie kosztów wprowadzenia modyfikacji Planu, którego projekt stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, wynikających z:

- a) przeprowadzonych negocjacji z Gminą w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego,
- b) zebranych uwag podczas konsultacji społecznych,
- c) opinii i uzgodnień właściwych organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- d) poprawek, o których mowa w art. 37ef ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Inwestorzy zobowiązują się do:

- 1) powiadomienia, z minimum 7 dniowym wyprzedzeniem, Gminy i zarządzającego ruchem na drogach gminnych oraz właściwego organu Policji o terminach wprowadzania zmian w organizacji ruchu;
 - 2) 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;
 - 3) 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.);
 - 4) zapewnienia bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i kołowego podczas prowadzenia robót, a także w czasie wykonywania prac gwarancyjnych;
 - 5) uporządkowania i przywrócenia do stanu pierwotnego terenu budowy (likwidacja zaplecza budowy),
 - 6) zabezpieczenia wszelkich przyłączy mediów znajdujących się na placu budowy lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie oraz o ile będzie to konieczne ich przełożenie.
3. Inwestorzy ponoszą pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia do momentu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej Gminie.
4. Inwestorzy ponoszą pełną odpowiedzialność za szkody lub uszkodzenia i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi.
5. Inwestorzy oświadczają, że zapewnią odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji uzupełniającej wskazanej w § 3.
6. Zobowiązanie Inwestorów do wykonania Inwestycji uzupełniającej ma charakter **solidarny** w rozumieniu przepisów art. 366 – 378 kodeksu cywilnego.
7. W zakresie Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 2 Umowy Inwestorzy zobowiązują się wystąpić do Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie z wnioskiem o wyodrębnienie części działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2

(obręb 0021, Sadków) położonych w Sadkowie, bliżej opisanych w § 1 ust. 1-5 niniejszej umowy, których właścicielami są Inwestorzy i Współwłaściciele, zlokalizowanych na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDL, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2, przez geodezyjny podział działek pod drogę publiczną.

8. Inwestorzy i Osoby Trzecie zobowiązują się do niezbywania na rzecz innych osób trzecich Nieruchomości, ani udziału w Nieruchomości, przed dokonaniem jej podziału geodezyjnego, o którym mowa w § 3 ust. 4 pkt 1) niniejszej Umowy. W sytuacji naruszenia tego zobowiązania i odmowy zrzeczenia się odszkodowań, o których mowa w niniejszym paragrafie przez nabywcę Nieruchomości i/lub udziału w Nieruchomości, Inwestorzy i Osoby Trzecie zobowiązują się solidarnie do zwrotu na rzecz Gminy kwoty odpowiadającej wysokości poniesionych przez nią względem nabywcy Nieruchomości i/lub udziału w Nieruchomości odszkodowania na podstawie art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 5.

Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. Gmina zobowiązuje się do:
 - 1) udzielenia prawa Inwestorom lub wskazanemu przez nich podmiotowi prawa do dysponowania na cele budowlane określone w Umowie, należąca do Gminy częścią terenu budowy objętego Inwestycją uzupełniającą, opisaną w § 2 ust. 3 pkt 2) niniejszej Umowy, do czasu zakończenia budowy Inwestycji uzupełniającej; zobowiązanie obejmuje także udzielenie prawa do dysponowania na cele budowlane określone w Umowie, częścią terenu budowy objętego Inwestycją uzupełniającą, opisaną w § 2 ust. 3 pkt 1) niniejszej Umowy jeśli będzie stanowić już własność Gminy;
 - 2) przekazania Inwestorom należącej do Gminy części terenu budowy objętego Inwestycją uzupełniającą, opisaną w § 2 ust. 3 pkt 2) niniejszej Umowy, w celu umożliwienia realizacji Inwestycji uzupełniającej, w terminie 14 dni od złożenia wniosku przez Inwestorów, w którym wyrażą gotowość do podjęcia robót budowlanych, jednak nie wcześniej, niż po wejściu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazanego w § 2; Gmina zobowiązuje się także do przekazania Inwestorom pozostałej części terenu budowy objętego Inwestycją uzupełniającą, opisaną w § 2 ust. 3 pkt 1) niniejszej Umowy, jeśli część ta stanowić będzie już własność Gminy;
 - 3) udzielania niezwłocznie Inwestorom wszelkiej pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne lub przydatne do realizacji Inwestycji uzupełniającej oraz uczestniczenia w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją;
 - 4) przejęcia od Inwestorów Inwestycji uzupełniającej, zrealizowanej w zakresie opisanym w

Umowie po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, po uprzednim poinformowaniu Gminy o spełnieniu przesłanek do przekazania Inwestycji uzupełniającej i wezwaniu Gminy przez Inwestorów do przejęcia Inwestycji uzupełniającej.

2. Niniejsza umowa stanowi potwierdzenie przysługiwania Inwestorom prawa do dysponowania nieruchomością gminną, tj. działką nr 10, obręb 0021, Sadków, objętą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej księgą wieczystą o nr WR1S/00034537/7 na cele budowlane w celu zrealizowania Inwestycji uzupełniającej. Jeżeli konieczne okaże się potwierdzenie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane osobnym dokumentem, Gmina zobowiązuje się do wystawienia na wezwanie Inwestorów takiego dokumentu w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania Inwestorów.
3. Gmina zobowiązuje się zwolnić Inwestorów i Osoby Trzecie z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych obszarem Inwestycji Głównej i Uzupełniającej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części, a to w zakresie przewyższającym kwotę stanowiącą 5% wzrostu wartości nieruchomości.
4. Gmina zobowiązuje się zwolnić Inwestorów i Osoby Trzecie z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych obszarem Inwestycji Głównej i Uzupełniającej, o której mowa w art. 98a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

§ 6.

Termin wykonania i odbiory

1. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 3 ust. 1 pkt 1) i 3) Umowy zostanie zrealizowana i protokolarnie przekazana Gminie przez Inwestorów po wejściu w życie Planu, o którym mowa w § 2 Umowy, w terminie **48 miesięcy** od dnia wejścia w życie Planu z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się realizację poszczególnych części Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy, niezależnie od siebie, w różnych terminach, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 1.
3. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 3 ust. 1 pkt 2 Umowy w zakresie dotyczącym złożenia wniosku o wyodrębnienie części działek o numerach ewidencyjnych gruntów nr 6/1, 7, 8, 9 i 103/2 (obręb 0021, Sadków) położonych w Sadkowie, bliżej opisanych w § 1 ust. 1-5 niniejszej umowy, których właścicielami są Inwestorzy i Współwłaściciele, zlokalizowanych na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KDL, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2, przez geodezyjny podział działek, zostanie zrealizowana w terminie 6 miesięcy od daty wejścia w życie Planu.
4. Po zakończeniu wykonywania przez Inwestorów prac związanych z Inwestycją uzupełniającą, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) Umowy, Strony przewidują odbiór końcowy.
5. Odbiór końcowy polegać będzie na ocenie zgodności wykonania prac przez Inwestorów z

zatwierdzonym przez Gminę projektem budowlanym budowy drogi oraz zgodnie z ostateczną decyzją organu architektoniczno – budowlanego zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, a także właściwymi normami i przepisami i stanowić będzie podstawę dopuszczenia do eksploatacji drogi przez Gminę.

6. Inwestorzy zobowiązują się dostarczyć w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego robót do siedziby Gminy protokół PT – nieodpłatnego przekazania środka trwałego przedstawiający wysokość wartości Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) Umowy, sporządzony na podstawie dokumentacji księgowej inwestycji i opatrzonej podpisami Inwestorów.
7. Odbioru końcowego robót dokonują wyznaczeni przedstawiciele stron, spisując na tę okoliczność protokół zdawczo-odbiorczy.
8. Jeżeli w trakcie realizacji Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1) Umowy zajdzie konieczność wprowadzenia zmian w stosunku do dokumentacji projektowej, Inwestorzy każdorazowo poinformują o powyższym Gminę, przy czym w przypadku konieczności wprowadzenia zmian nieistotnych Gmina zobowiązana jest do ich akceptacji.
9. 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) potwierdzenie złożenia zgłoszenia pracy geodezyjnej polegającej na wykonaniu geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej w Powiatowym Zakładzie Katastralnym w Starostwie Powiatowym we Wrocławiu;
 - 4) zatwierdzony projekt organizacji ruchu drogowego.
10. O gotowości przedmiotu umowy do dokonania odbioru końcowego Inwestorzy zawiadomią Gminę na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych. Gmina przystąpi do odbioru w terminie 14 dni od daty zawiadomienia, jednak nie później niż w ostatnim dniu terminu, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy, z zastrzeżeniem § 9 ust. 7 Umowy.
11. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru końcowego wad i usterek, które nie wpływają na możliwość użytkowania wybudowanej drogi, Gmina dokonuje odbioru z ich wskazaniem i wyznacza termin do ich usunięcia.
12. O fakcie usunięcia wad i usterek Inwestorzy zawiadamiają Gminę, jednocześnie wnosząc o wyznaczenie kolejnego terminu odbioru robót zakwestionowanych jako wadliwe.
13. 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 Inwestorów.

Rękojmia i Gwarancja

1. Inwestorzy zapewnią udzielenie Gminie rękojmi i gwarancji za wady na prace projektowe oraz roboty stanowiące przedmiot Umowy na okres 36 miesięcy.
2. Karta gwarancyjna stanowić będzie integralną część protokołu przekazania Inwestycji uzupełniającej.
3. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następującym po dniu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej.
4. Inwestorzy zapewnią udzielenie Gminie rękojmi za wady Inwestycji uzupełniającej zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
5. Inwestorzy zobowiązani będą do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek przedmiotu Umowy ujawnionych w okresie gwarancyjnym, będących wynikiem zachowania Inwestorów lub wykonawcy zatrudnionego przez Inwestorów.
6. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.
7. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.
8. Gmina wyraża zgodę na zwolnienie Inwestorów z obowiązków wynikających z gwarancji i rękojmi pod warunkiem skutecznego przeniesienia przez Inwestorów na Gminę uprawnień z gwarancji i rękojmi udzielonej Inwestorom przez podmiot wykonujący na jego zlecenie prace budowlane dotyczące Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 ust. 1 pkt 1 o zakresie i terminie obowiązywania co najmniej takich jakie przewidują postanowienia ust. 1-7.

§ 8

Prawa autorskie

1. Dokumentacja projektowa dotycząca Inwestycji uzupełniającej podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Inwestorzy wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 22) i pkt 26) Umowy, zezwolą 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. Inwestorzy z chwilą przekazania Gminie dokumentacji dotyczącej Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 23) i pkt 26) Umowy, przeniosą 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 przedmiotu Umowy, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na Inwestorów oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę.
6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora dokumentacji projektowej.
7. Inwestorzy ponoszą wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez nich cudzych praw autorskich, z związku z realizacją przedmiotu Umowy.

§ 9

Kontrola realizacji i odstąpienie od Umowy

1. Stawający zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu postanowień niniejszej Umowy, w szczególności do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach lub zmianach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy.
2. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania.
3. Inwestorzy zapewniają prawo nieograniczonego wstępu przedstawiciela Gminy na plac budowy na każdym etapie realizacji Inwestycji uzupełniającej.
4. Inwestorzy udostępnią wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji uzupełniającej na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 dni roboczych.
5. Jeżeli Zintegrowany Plan Inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Stawający Umowy mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany, unieważnienia, odstąpić od niniejszej Umowy.
6. Gmina może odstąpić od Umowy w przypadku niewykonania Inwestycji Uzupełniającej w terminie, o którym mowa w § 6 ust 1 lub 3, a w przypadku zawarcia aneksu, o którym mowa w § 9 ust. 7 Umowy w terminie wskazanym w tym aneksie, lub rażąco nienależytego wykonywania przez Inwestorów postanowień niniejszej Umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu Inwestorów do wykonania Inwestycji uzupełniającej lub należytej realizacji konkretnie wskazanych postanowień Umowy, z określeniem odpowiedniego terminu wykonania Inwestycji uzupełniającej lub realizację konkretnie wskazanych postanowień Umowy, nie krótszego niż 30 dni.
7. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje przedmiotu Umowy w terminie określonym w § 6 ust. 1 Umowy z przyczyn od siebie niezależnych (m. in.: opóźnień w dokonaniu uzgodnień

przez odpowiednie organy lub instytucje, zaskarżanie tychże decyzji przez osoby trzecie), Stawający zobowiązują się do zawarcia aneksu do Umowy, zmieniającego termin realizacji przedmiotu Umowy, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia.

8. W przypadku nieuchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w terminie do dnia 31 października 2026 r. Inwestorzy mogą odstąpić od Umowy w terminie 90 dni od dnia upływu w/w terminu.

§ 10.

Kary umowne

1. Gmina ma prawo żądania od Inwestorów zapłaty następujących kar umownych w przypadku:
 - 1) zwłoki w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej w stosunku do terminu określonego w § 6 ust. 1 i 3 Umowy - w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdy dzień zwłoki, po bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu wyznaczonego Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku;
 - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Umowy przez Gminę, w wysokości 500,00 zł (pięćset 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 Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku;
 - 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 500,00 zł (pięćset 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 Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku;
 - 4) odstąpienia od Umowy przez Inwestorów z powodów innych, niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy, lub innych, niż określone w § 9 ust. 5, w wysokości 3.900.000,00 zł (trzy miliony dziewięćset złotych);
 - 5) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora warunków Umowy, w wysokości 3.900.000,00 zł (trzy miliony dziewięćset złotych);
 - 6) zwłoki w złożeniu oświadczenia potwierdzającego zrzeczenie się odszkodowania, o którym mowa w § 12 ust. 5 Umowy – w wysokości 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) za każdy dzień zwłoki.
2. Termin zapłaty kar umownych wynosi 30 dni od dnia otrzymania przez Inwestorów pisemnego żądania Gminy do ich zapłaty.
3. W przypadku odstąpienia od umowy Gmina może dochodzić od Inwestorów wyłącznie kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4) albo w ust. 1 pkt 5) Umowy, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Kary umowne, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 4) i 5) Umowy, na wniosek Inwestorów podlegają pomniejszeniu o wysokość udokumentowanych kosztów poniesionych przez

Inwestorów na realizację Inwestycji uzupełniającej, pod warunkiem, że Gmina przejmie wykonaną część Inwestycji uzupełniającej (nakłady) i uzna ją za zdatną do użytku lub kontynuacji prac mających na celu realizację Inwestycji uzupełniającej.

5. Gmina zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych, w przypadku, gdy szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonych kar umownych.
6. Zobowiązanie do zapłaty kar umownych, o których mowa w ust. 1 i odszkodowania, o którym mowa w ust. 5 ma charakter solidarny.

§ 11

Zabezpieczenia

1. Stawający ustalają, że zabezpieczeniem zapłaty przez Inwestorów na rzecz Gminy kar umownych, o których mowa w § 10, będzie oświadczenie Inwestorów o poddaniu się egzekucji, bliżej opisane w § 11 ust. 2, oraz hipoteki ustanowione na nieruchomościach Inwestorów, bliżej opisane w § 11 ust. 3-8.
2. Stawający **Aneta Grzeszczuk, Jolanta Staroszczyk, Józef Komarnicki, Waldemar Kloc, Włodzimierz Ilnicki i Filip Ilnicki** oświadczają, że **poddają się solidarnie wprost z niniejszego aktu notarialnego egzekucji na podstawie art. 777 § 1 ust. 5 k.p.c.** co do obowiązku zapłaty **na rzecz Gminy Kąty Wrocławskie** wszelkich kwot pieniężnych wymagalnych do zapłaty tytułem kar umownych określonych § 10 niniejszej Umowy, **do kwoty 3.900.000,00 zł (trzy miliony dziewięćset złotych)**, przy czym postanawiają, że zdarzeniami od których uzależnione jest wykonanie tego obowiązku będzie:
 - 1) w zakresie kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1) Umowy:
 - a) przedłożenie wypisu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Gminy Kąty Wrocławskie, że Inwestorzy pozostają w zwłoce w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej w stosunku do terminu określonego w § 6 ust. 1 lub ust 3 Umowy oraz że upłynął dodatkowy, co najmniej 30 dniowy termin wyznaczony Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku, a nadto, że upłynął zakreślony Inwestorom nie krótszy niż 14 dni termin zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 1) Umowy;
 - b) przedłożenie potwierdzenia doręczenia Inwestorom lub potwierdzenia wysłania do Inwestorów listem poleconym przez Gminę Kąty Wrocławskie pisemnego wezwania zawierającego wyznaczenie dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu na wykonanie Inwestycji uzupełniającej;
 - c) przedłożenie pisemnego wezwania do zapłaty kary umownej o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 1) Umowy w terminie nie krótszym niż 14 dni, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
 - 2) w zakresie kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 2) Umowy:
 - a) przedłożenie wypisu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Gminy Kąty Wrocławskie, że Inwestorzy pozostają w zwłoce w usunięciu wad i usterek

- stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Umowy przez Gminę oraz że upłynął dodatkowy, co najmniej 30 dniowy termin wyznaczony Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku, a nadto, że upłynął określony Inwestorom nie krótszy niż 14 dni termin zapłaty kary umownej o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2) Umowy;
- b) przedłożenie protokołu odbioru przedmiotu Umowy zawierającego wskazanie wad i usterek pozostałych do usunięcia;
 - c) przedłożenie potwierdzenia doręczenia Inwestorom lub potwierdzenia wysłania do Inwestorów listem poleconym przez Gminę Kąty Wrocławskie pisemnego wezwania zawierającego wyznaczenie dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Umowy;
 - d) przedłożenie pisemnego wezwania do zapłaty kary umownej o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 2) Umowy w terminie nie krótszym niż 14 dni, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
- 3) w zakresie kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 3) Umowy:
- a) przedłożenie wypisu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Gminy Kąty Wrocławskie, że Inwestorzy pozostają w zwłoce w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji oraz że upłynął dodatkowy, co najmniej 30 dniowy termin wyznaczony Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku, a nadto, że upłynął określony Inwestorom nie krótszy niż 14 dni termin zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 3) Umowy;
 - b) przedłożenie pisma do Inwestorów zawierającego wskazanie wad i usterek stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
 - c) przedłożenie potwierdzenia doręczenia Inwestorom lub potwierdzenia wysłania do Inwestorów listem poleconym przez Gminę Kąty Wrocławskie pisemnego wezwania zawierającego wyznaczenie dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu usunięcia wad i usterek stwierdzonych w okresie rękojmi i gwarancji;
 - d) przedłożenie pisemnego wezwania do zapłaty kary umownej o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 3) Umowy w terminie nie krótszym niż 14 dni, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
- 4) w zakresie kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 4) Umowy:
- a) przedłożenie wypisu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Gminy Kąty Wrocławskie, że Inwestorzy odstąpili od Umowy z powodów innych, niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy, lub innych, niż określone w § 9 ust. 5 Umowy, a nadto, że upłynął określony Inwestorom nie krótszy niż 30 dni termin zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 4) Umowy;
 - b) przedłożenie oświadczenia Inwestorów o odstąpieniu od Umowy z powodów innych, niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy, lub innych, niż określone w § 9 ust. 5 Umowy;

- c) przedłożenie pisemnego wezwania do zapłaty kary umownej o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 4) Umowy w terminie nie krótszym niż 30 dni, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
- 5) w zakresie kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 5) Umowy:
 - a) przedłożenie wypisu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Gminy Kąty Wrocławskie, że zaistniały przesłanki do odstąpienia od Umowy przez Gminę na podstawie § 9 ust. 6 Umowy oraz że Gmina odstąpiła od Umowy na podstawie § 9 ust. 6 Umowy, a nadto, że upłynął określony Inwestorom nie krótszy niż 30 dni termin dobrowolnej zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 5) Umowy;
 - b) przedłożenie oświadczenia Gminy o odstąpieniu od Umowy na podstawie § 9 ust. 6 Umowy, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
 - c) przedłożenie pisemnego wezwania do zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 5) Umowy w terminie nie krótszym niż 30 dni, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
- 6) w zakresie kar umownych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 6) Umowy:
 - a) przedłożenie wypisu aktu notarialnego obejmującego oświadczenie Gminy Kąty Wrocławskie, że Inwestorzy pozostają w zwłoce w złożeniu oświadczenia potwierdzającego zrzeczenie się odszkodowania, o którym mowa w § 12 ust. 5 Umowy, oraz że upłynął dodatkowy, co najmniej 14 dniowy termin wyznaczony Inwestorom na piśmie na wykonanie ww. obowiązku, a nadto, że upłynął określony Inwestorom nie krótszy niż 14 dni termin zapłaty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 6) Umowy;
 - b) przedłożenie potwierdzenia doręczenia Inwestorom lub potwierdzenia wysłania do Inwestorów listem poleconym przez Gminę Kąty Wrocławskie pisemnego wezwania zawierającego wyznaczenie dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu na złożenie oświadczenia potwierdzającego zrzeczenie się odszkodowania, o którym mowa w § 12 ust. 5 Umowy;
 - c) przedłożenie pisemnego wezwania do zapłaty kary umownej o której mowa w § 10 ust. 1 pkt 6) Umowy w terminie nie krótszym niż 14 dni, wraz z potwierdzeniem jego doręczenia Inwestorom lub wysłania listem poleconym do Inwestorów;
- a nadto oświadczają, że Gmina Kąty Wrocławskie może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu aktowi notarialnemu w terminie **do dnia 31 sierpnia 2032 r.**, zaś w razie zawarcia aneksu, o którym mowa w § 9 ust 7 Umowy, w terminie dłuższym o okres odpowiadający okresowi o jaki przedłużono aneksem termin wykonania Inwestycji uzupełniającej, o jakim mowa w § 6 ust. 1 Umowy.
- 3. **Aneta Grzeszczuk** oświadcza, że w celu zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10, **ustanawia hipotekę umowną do kwoty: 490.230 zł (czterysta**

dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści złotych), na rzecz Gminy Kąty Wrocławskie na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 6/1**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 1,9027 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013141/1, na najwyższym, pierwszym miejscu hipotecznym, przy czym Aneta Grzeszczuk oświadcza, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek innych obciążeń rzeczowych, roszczeń i praw osób trzecich, które mogłyby mieć pierwszeństwo przed hipoteką Gminy.

4. **Jolanta Staroszczyk, Joanna Pawełek i Michał Staroszczyk** oświadczają, że w celu zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10, **ustanawiają hipotekę umowną do kwoty: 697.320 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych), na rzecz Gminy Kąty Wrocławskie** na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 7**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 2,7060 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013675/3, na najwyższym, pierwszym miejscu hipotecznym, przy czym Jolanta Staroszczyk, Joanna Pawełek i Michał Staroszczyk oświadczają, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek innych obciążeń rzeczowych, roszczeń i praw osób trzecich, które mogłyby mieć pierwszeństwo przed hipoteką Gminy.
5. **Józef Komarnicki** oświadcza, że w celu zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10, **ustanawia hipotekę umowną do kwoty: 791.310 zł (siedemset tysięcy trzysta dziesięć złotych), na rzecz Gminy Kąty Wrocławskie** na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 8**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 3,0700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00052391/3, przy czym Józef Komarnicki oświadcza, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek innych obciążeń rzeczowych, roszczeń i praw osób trzecich, które mogłyby mieć pierwszeństwo przed hipoteką Gminy.
6. **Waldemar Kloc** oświadcza, że w celu zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10, **ustanawia hipotekę umowną do kwoty: 448.890 zł (czterysta czterdzieści osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych), na rzecz Gminy Kąty Wrocławskie** na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 9**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 1,7416 ha, objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej księgą wieczystą o nr WR1S/00022640/5, przy czym Waldemar Kloc oświadcza, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek innych obciążeń rzeczowych, roszczeń i praw osób trzecich, które mogłyby mieć pierwszeństwo przed hipoteką Gminy.
7. **Włodzimierz Ilnicki, Czesława Ilnicka i Filip Ilnicki** oświadczają, że w celu zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10, **ustanawiają hipotekę umowną do kwoty: 1.472.250 zł (milion czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych), na rzecz Gminy Kąty Wrocławskie** na nieruchomości stanowiącej działkę gruntu **nr 103/2**, obręb 0021, Sadków, o powierzchni 5,7100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00018470/1, przy czym Włodzimierz Ilnicki, Czesława Ilnicka i

Filip Ilnicki oświadczają, że nieruchomość ta jest wolna od jakichkolwiek innych obciążeń rzeczowych, roszczeń i praw osób trzecich, które mogłyby mieć pierwszeństwo przed hipoteką Gminy.

8. Gmina zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie ustanowionych na jej rzecz hipotek na nieruchomościach opisanych w § 11 ust. 2-7 Umowy **pod warunkiem** ustanowienia na rzecz Gminy hipoteki lub hipotek zabezpieczających zapłatę kar umownych, o których mowa w § 10 Umowy na najwyższym, pierwszym miejscu hipotecznym, na nieruchomości lub nieruchomościach, których wartość rynkowa będzie nie niższa niż 3.900.000,00 zł (trzy miliony dziewięćset złotych), co będzie potwierdzone operatem lub operatami szacunkowymi sporządzonymi przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.
9. Gmina zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie ustanowionych na jej rzecz hipotek na nieruchomościach opisanych w § 11 ust. 2-7 Umowy z ksiąg wieczystych założonych dla części działek powstałych w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości wymienionych w § 11 ust. 2-7 Umowy **pod warunkiem** przedłożenia przez Inwestorów operatu lub operatów szacunkowych potwierdzających, że wartość rynkowa części tych działek, które pozostaną obciążone hipotekami ustanowionymi na rzecz Gminy będzie nie niższa 3.900.000,00 zł (trzy miliony dziewięćset złotych).
10. Gmina zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie niektórych lub wszystkich z ustanowionych na jej rzecz hipotek na nieruchomościach opisanych w § 11 ust. 2-7 Umowy **pod warunkiem** ustanowienia na rzecz Gminy hipoteki lub hipotek na najwyższym, pierwszym miejscu hipotecznym, zabezpieczających zapłatę kar umownych, o których mowa w § 10 Umowy, na nieruchomości lub nieruchomościach, których wartość rynkowa potwierdzona operatem lub operatami szacunkowymi sporządzonymi przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego będzie nie niższa, niż:
 - 1) **490.230 zł (czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 6/1, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013141/1 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 6/1);
 - 2) **697.320 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 7, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013675/3 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 7);
 - 3) **791.310 zł (siedemset dziewięć tysięcy trzysta dziesięć złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 8, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00052391/3 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 8);
 - 4) **448.890 zł (czterysta czterdzieści osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych)** – w

zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 9, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00022640/5 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 9);

- 5) **1.472.250 zł (milion czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 103/2, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00018470/1 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 103/2)
11. Gmina zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie ustanowionych na jej rzecz hipotek na nieruchomościach opisanych w § 11 ust. 2-7 Umowy **pod warunkiem** zdeponowania przez Inwestorów na prowadzonym dla Gminy rachunku bankowym kwoty 2.000.000,00 zł (dwa miliony złotych) tytułem zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10 Umowy.
12. Gmina zobowiązuje się wyrazić zgodę na wykreślenie niektórych lub wszystkich z ustanowionych na jej rzecz hipotek na nieruchomościach opisanych w § 11 ust. 2-7 Umowy **pod warunkiem** zdeponowania na prowadzonym dla Gminy rachunku bankowym tytułem zabezpieczenia zapłaty kar umownych, o których mowa w § 10 Umowy:
- 1) kwoty **490.230 zł (czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 6/1, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013141/1 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 6/1);
 - 2) kwoty **697.320 zł (sześćset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dwadzieścia złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 7, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00013675/3 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 7);
 - 3) kwoty **791.310 zł (siedemset dziesięć tysięcy trzysta dziesięć złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 8, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00052391/3 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 8);
 - 4) kwoty **448.890 zł (czterysta czterdzieści osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr 9, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00022640/5 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 9);
 - 5) kwoty **1.472.250 zł (milion czterysta siedemdziesiąt dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt złotych)** – w zamian za zgodę na wykreślenie hipoteki obciążającej działkę gruntu nr

103/2, obręb 0021, Sadków, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą o nr WR1S/00018470/1 (lub hipotek obciążających działki powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nr 103/2).

13. Wyrażenie przez Gminę zgód na wykreślenie hipotek w trybie opisanym w § 11 ust. 8-12 Umowy każdorazowo następować będzie w terminie 21 dni od otrzymania przez Gminę wniosku Inwestora lub Inwestorów będących właścicielami lub współwłaścicielami nieruchomości, która ma zostać zwolniona z hipoteki.
14. Wyrażenie przez Gminę zgód na wykreślenie niektórych lub wszystkich z ustanowionych na jej rzecz hipotek na nieruchomościach opisanych w § 11 ust. 2-7 Umowy może nastąpić niezależnie na każdej z podstaw umownych opisanych w § 11 ust. 8-12 Umowy.

§ 12

Zrzeczenie się odszkodowań

1. Inwestorzy i Współwłaściciele oświadczają, że przyjmują do wiadomości, iż wydanie przez Burmistrza Miasta i Gminy Kąty Wrocławskie decyzji administracyjnej, której przedmiotem będzie podział geodezyjny działek pod drogę publiczną zgodnie z wnioskiem, o którym mowa w § 3 ust. 4 pkt 1 Umowy, skutkować będzie przejściem własności wydzielonych działek na rzecz Gminy z mocy prawa, zgodnie z ustaleniami Planu.
2. Inwestorzy i Współwłaściciele przyjmują do wiadomości, że zgodnie z przepisem art. 98 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za działki gruntu, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 1 Umowy, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między Inwestorami i Współwłaścicielami a Gminą, a jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek Inwestorów i Współwłaścicieli odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.
3. Strony zgodnie postanawiają, że Inwestorzy i Współwłaściciele zrzekają się prawa do odszkodowania za wydzielone pod drogę publiczną działki gruntu, o których mowa w § 3 ust. 4 pkt 1 Umowy, a Gmina niniejsze zrzeczenie przyjmuje. Niniejsze postanowienie stanowi uzgodnienie, o którym mowa w ust. 2.
4. Inwestorzy i Współwłaściciele oświadczają, że zrzeczenie się, o którym mowa w ust. 3, wyczerpuje ich wszelkie roszczenia wobec Gminy – zarówno obecne, jak i przyszłe – z tytułu przejścia na własność Gminy wydzielonych działek gruntu.
5. Mając na uwadze, iż roszczenie o odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, powstaje z chwilą, gdy decyzja zatwierdzająca podział geodezyjny nieruchomości staje się ostateczna, Inwestorzy i Współwłaściciele zobowiązują się – w terminie 14 dni od dnia ustatecznienia się tej decyzji – do złożenia Gminie odrębnego, bezwarunkowego oświadczenia w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w którym ostatecznie potwierdzą zrzeczenie się prawa do odszkodowania oraz wyczerpanie wszelkich roszczeń z tego tytułu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 3 i 4.

§ 13.

Osoby odpowiedzialne

1. Stawający wyznaczają następujące osoby odpowiedzialne za realizację postanowień niniejszej Umowy:
 - a) ze strony Gminy:
 - b) ze strony Inwestora:
2. Zmiana osób albo danych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wymaga zmiany Umowy, ale poinformowania drugiej Strony o tym fakcie na piśmie.

§ 14.

Pełnomocnik inwestorów

1. Mając na uwadze wielość osób występujących po stronie inwestycyjnej, Inwestorzy oświadczają, że w celu usprawnienia realizacji niniejszej Umowy ustanawiają Panią Jolantę Staroszczyk, posiadającą numer PESEL: 63011300181 (dalej: „Pełnomocnik”), swoim jedynym pełnomocnikiem i upoważniają go do przyjmowania w imieniu i na rzecz każdego z Inwestorów z osobna, jak i wszystkich łącznie, wszelkiej korespondencji oraz wszelkich oświadczeń woli Gminy związanych z realizacją, niewykonaniem, nienależytym wykonaniem lub rozwiązaniem niniejszej Umowy.
2. Upoważnienie, o którym mowa w ust. 1, jest nieodwołalne do czasu wskazania Gminie nowego pełnomocnika i obejmuje w szczególności prawo do przyjmowania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, w tym:
 - 1) wezwań do usunięcia naruszeń i prawidłowego wykonywania Umowy (w tym wezwań poprzedzających naliczenie kar umownych),
 - 2) wezwań do zapłaty kar umownych,
 - 3) oświadczeń o potrąceniu wierzytelności,
 - 4) oświadczeń Gminy o odstąpieniu od niniejszej Umowy.
3. Gmina będzie kierować wszelką korespondencję oraz oświadczenia w formie pisemnej na adres Pełnomocnika, tj. ul. Jordanowska 46 52-403 Wrocław, oraz równolegle drogą elektroniczną na e-mail: jolastaroszczyk@gmail.com.
4. Strony zgodnie postanawiają, że korespondencja lub oświadczenie woli skierowane przez Gminę do Pełnomocnika na adres wskazany w ust. 3 i doręczone Pełnomocnikowi (lub wobec których upłynął termin awizowania przesyłki rejestrowanej na ten adres), uważa się za skutecznie doręczone każdemu z Inwestorów i wywołujące wobec nich bezpośrednie skutki prawne.
5. Inwestorzy są zobowiązani solidarnie do niezwłocznego, pisemnego pod rygorem nieważności, informowania Gminy o każdej zmianie osoby Pełnomocnika lub jego adresu do doręczeń. Do czasu doręczenia Gminie takiej informacji, wszelkie oświadczenia skierowane na dotychczasowy adres Pełnomocnika uznaje się za skutecznie doręczone Inwestorom.

§ 15.

Postanowienia końcowe

1. Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami, ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
3. Zmiany Umowy wymagają zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Wszystkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające w związku z nią, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, zostają poddane pod rozstrzygnięcie sądu polskiego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Integralną część Umowy stanowią załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 - Projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla terenu położonego w Sadkowie w rejonie ulic Kasztanowej i Pogodnej
 - 2) Załącznik nr 2 - Mapa zasięgu Inwestycji głównej i Inwestycji uzupełniającej;
 - 3) Załącznik nr 3 - Projekt koncepcyjny inwestycji drogowej;
 - 4) Załącznik nr 4 – Wytyczne do projektowania oświetlenia drogowego.
7. Koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego ponoszą Inwestorzy.