- PROJEKT –

UMOWA URBANISTYCZNA

Dnia …… w siedzibie Kancelarii Notarialnej w ……przy ul. …….. pod numerem ……., przed Notariuszem …….. stawili się:

1. Marek Jonathan Nicewicz (legitymujący się dowodem osobistym seria i Nr ……, ważnym do dnia ……, PESEL: …….., zamieszkały:) – działający w tej czynności w imieniu Gminy Lubicz (NIP Gminy: 8792617506, REGON Gminy: 871118715), zwanej w dalszej treści aktu **„Gminą”,** jako **Wójt Gminy Lubicz**,

2. …… (legitymujący się dowodem osobistym seria i Nr ……, ważnym do dnia ……, PESEL: ……), zamieszkały:……, zwany w dalszej treści aktu **„Inwestorem”**,

3. …… (legitymująca się dowodem osobistym seria i Nr ……, ważnym do dnia ……, PESEL: ……), zamieszkała:……..... ....., zwana w dalszej treści aktu **„Współwłaścicielką nieruchomości”**

łącznie zwani „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy tym akcie, przywołanych przy ich nazwiskach dowodów osobistych, zaś adresy zamieszkania na podstawie oświadczeń

PREAMBUŁA

Marek Jonathan Nicewicz reprezentujący Gminę i występujący jako Inwestor oświadczają, że:

- w dniu 9 kwietnia 2025 roku do Urzędu Gminy Lubicz wpłynął wniosek Inwestora o sporządzenie Zintegrowanego planu inwestycyjnego „Nowy Grębocin” dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin, Gmina Lubicz obejmujący działki nr 241/1 i 242/2 położone w obrębie Grębocin, stanowiące własność oraz działki nr 240/18, 237/26 i części działek nr 237/7, 237/25, 239/2, 240/17, 322/19 położonych w Grębocinie, które są własnością Gminy Lubicz; do wniosku dołączono projekt Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego,

- w dniu 24 kwietnia 2025 roku Rada Gminy Lubicz podjęła Uchwałę Nr XIV/152/25 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego „Nowy Grębocin” dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w obrębie Grębocin, gmina Lubicz oraz Uchwałę Nr XIV/153/25 w sprawie wyznaczenia osoby do brania udziału w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej,

- strony w toku negocjacji prowadzonych na podstawie art. 37ec ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustaliły zasady współpracy i postanawiają zawrzeć umowę następującej treści:

§ 1. Oświadczenia

1. Inwestor oświadcza, że zamierza zrealizować na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 241/1 położona w miejscowości Grębocin, gm. Lubicz, objęta księgą wieczystą nr TO1T/ prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu oraz na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 242/2 położona w miejscowości Grębocin, gm. Lubicz, objęta księgą wieczystą nr TO1T/ prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu, inwestycję

polegająca na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z infrastrukturą towarzyszącą (zwaną w dalszej treści aktu „Inwestycją główną") zgodnie z projektem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, o którego uchwalenie Inwestor złożył wniosek opisany w Preambule tego aktu.

2. Inwestor oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości uprawniający go do dysponowania nimi na cele budowlane.

3. Inwestor oświadcza, że poinformował Współwłaścicielkę opisanych w ust.1 nieruchomości, o projektowanym sposobie zagospodarowania nieruchomości.

4. Współwłaścicielka nieruchomości oświadcza, że znany jest jej projektowany sposób zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz nie wyraża sprzeciwu odnośnie realizacji przez Inwestora planowanych na nich zamierzeń budowlanych.

5. Strony oświadczają, że niezbędnym elementem uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla inwestycji głównej jest zobowiązanie się do zrealizowania przez Inwestora na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej, o której mowa poniżej.

§ 2. Dokumenty

1. Do aktu niniejszego załączono Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego „Nowy Grębocin" dla terenów położonych przy ul. Dworcowej w miejscowości Grębocin, Gmina Lubicz, z którego wynika, że objęte nim zostały działki nr 241/1, 242/2, 240/18, 237/26 oraz *części* działek o numerach 237/7, 237/25, 239/2, 240/17, 322/19 położonych w obrębie ewidencyjnym Grębocin.
2. Z załączonego projektu wynika również, że realizacja inwestycji głównej przewidziana jest na działkach o nr 241/1 i 242/2 w obrębie Grębocin, natomiast realizacja inwestycji uzupełniającej przewidziana jest na działkach nr 240/18, 237/7, 237/25, 237/26, 239/2, 322/19.

§ 3. Przedmiot umowy

1. Inwestor zobowiązuje się do:
   1) realizacji na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej na działkach nr 240/18, 237/7, 237/25, 237/26, 239/2, 322/19 w miejscowości Grebocin, we fragmencie oznaczonym w części graficznej projektu ZPI symbolami 2KDL, 1KDD i 2KDD, zgodnie z obowiązującymi standardami, normami i przepisami prawa,
   2) pokrycia w całości kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej w obszarze objętym Zintegrowanym planem inwestycyjnym polegającej na budowie kanalizacji sanitarnej ks200 z PCV lub PE, we fragmencie objętym zakresem projektu tego planu,
   3) pokrycia części poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, t. j. kosztów wprowadzania zmian do projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego na każdym etapie procedury, a także sporządzenia danych przestrzennych do każdej wersji projektu ZPI utworzonej w toku prowadzonej procedury planistycznej oraz kosztów sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, o ile będzie wymagana, a także pokrycia kosztów zawarcia umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego,
   4) przekazania wybudowanej infrastruktury na rzecz Gminy lub wskazanego przez nią podmiotu po uprzednim dokonaniu odbioru technicznego i uzyskaniu niezbędnych zgód administracyjnych,
   5) przekazania dokumentacji zgromadzonej w trakcie prac projektowych oraz w trakcie realizacji inwestycji uzupełniającej,
   6) udzielenia gwarancji na wybudowaną infrastrukturę.

2. Gmina zobowiązuje się do:

1) zwolnienia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym,
2) pokrycia części poniesionych kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów komisji urbanistycznej i kosztów publikacji ogłoszeń.

3. Dopuszcza się możliwość przeniesienia praw i zobowiązań Inwestora na rzecz innych osób, które nastąpi w formie aktu notarialnego na koszt Inwestora.

§ 4. Terminy

1. Inwestor zobowiązuje się zrealizować inwestycję uzupełniającą w terminie 4 lat od wejścia w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego.

2. Inwestor zobowiązany jest uzyskać stosowne pozwolenie/zgłoszenie na budowę, w tym celu Gmina zobowiązuje się do udzielenia prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane.

3. Przed przystąpieniem do robót Inwestor zobowiązany jest do sporządzenia oraz zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót.

4. Gmina zobowiązuje się do przekazania Inwestorowi terenu budowy objętego inwestycją opisaną w § 3 ust. 1 w celu realizacji inwestycji uzupełniającej, w terminie 14 dni od złożenia wniosku przez Inwestora, w którym wyrazi gotowość do podjęcia robót budowlanych, jednak nie wcześniej niż po wejściu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazanego w § 1.

5. Rozliczenie kosztów poniesionych przez Gminę w związku z uchwaleniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego nastąpi na podstawie faktury / dokumentu księgowego wystawionej/go przez Gminę po zakończeniu procedury planistycznej i wejściu w życie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, z 14-dniowym terminem płatności.

6. W terminie 14 dni od dnia zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej Inwestor przekaże Gminie teren budowy wraz z wybudowaną infrastrukturą i zgromadzoną dokumentacją protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 5. Gwarancja i rękojmia

1. Strony umowy rozszerzają odpowiedzialność Inwestora z tytułu rękojmi na okres równy okresowi udzielonej gwarancji dla całego przedmiotu umowy.
2. Strony ustalają okres gwarancji na wybudowaną infrastrukturę na okres 24 miesięcy od dnia przekazania jej Gminie .
3. Gmina powiadomi Inwestora o wszelkich ujawnionych wadach i usterkach w terminie do 14 dni od dnia ich ujawnienia. Zgłoszenia wad i usterek Gmina będzie przekazywała Inwestorowi pocztą elektroniczną na adres: ..... lub pisemnie na adres: ..... Inwestor zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wskazanym przez Gminę, który nie może być krótszy niż 7 dni.
4. Bieg terminu gwarancji liczy się od daty przekazania wybudowanej infrastruktury Gminie.
5. Gmina i Inwestor będą realizować uprawnienia i obowiązki gwarancyjne na zasadach określonych w niniejszej umowie, a w kwestiach w niej nieuregulowanych na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym.
6. Gmina wyznacza ostateczny gwarancyjny termin kontroli stanu zrealizowanej inwestycji najpóźniej na 7 dni przed upływem terminu gwarancji i rękojmi, ustalonego w niniejszej umowie oraz ustali termin usunięcia usterek lub wad oraz termin

na protokolarne stwierdzenie usunięcia usterek lub wad po upływie okresu gwarancji i rękojmi. Upływ terminu rękojmi i gwarancji nie pozbawia Gminy uprawnień z tych tytułów, co do usterek lub wad zgłoszonych przed upływem tego terminu.

7. W przypadku odmowy usunięcia wad ze strony Inwestora lub nieusunięcia wad w ustalonym terminie, Gmina może zlecić usunięcie tych wad innemu podmiotowi na koszt i ryzyko Inwestora, bez zezwolenia sądu, obciążając Inwestora kosztami lub potrącając te koszty z kwoty zabezpieczenia należytego wykonania umowy bez konieczności uzyskiwania upoważnienia właściwego sądu, nie tracąc przy tym uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi.

§ 6. Prawa autorskie

1. Z chwilą podpisania niniejszej umowy, Inwestor przenosi na Gminę, w nieograniczonym czasowo i terytorialnie zakresie, a Gmina nabywa wszelkie przysługujące Inwestorowi autorskie prawa majątkowe, do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którym mowa w § 2. niniejszej Umowy oraz do utworów, stworzonych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym do dokumentacji projektowej infrastruktury uzupełniającej, do korzystania i rozporządzania opracowaniem i innymi wchodzącymi w skład zintegrowanego planu inwestycyjnego utworami na następujących polach eksploatacji:

a. w zakresie utrwalania i zwielokrotniania ww. utworów – wytwarzanie każdą możliwą techniką utworów, w tym drukarską, reprograficzną, magnetyczną, cyfrową, w formie przestrzennej, a także wykonywanie odbitek, wprowadzenie do pamięci komputera, na potrzeby jakichkolwiek mediów, a w szczególności w postaci publikacji drukowanych plansz, taśmy światłoczułej, magnetycznej, płyt CD, CDR lub DVD i podobnych urządzeniach pamięci zewnętrznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego;

b. w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których utwory utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;

c. w zakresie rozpowszechniania ww. utworów w sposób inny niż określony powyżej – poprzez publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie, udostępnienie w taki sposób, aby każdy lub określone osoby mogły mieć dostęp do utworów w miejscu i w czasie przez siebie wybranym (np. Internet i sieci komputerowe), umieszczanie i wykorzystywanie w ramach publikacji on-line lub przy wykorzystaniu innych technik przekazu danych wykorzystujących sieci telekomunikacyjne, informatyczne i bezprzewodowe.

§ 7. Kary umowne

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku:

1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, w wysokości 100 zł, za każdy dzień zwłoki;

2) odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z jej warunków, w wysokości 50 000 zł.;

3) odstąpienia od umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora jej warunków, w wysokości 50 000 zł.

2. Zapłacenie kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków umowy.

3. Kary umowne będą płatne przez Inwestora na podstawie wezwania do zapłaty, z 7 dniowym terminem płatności. O wysokości kar Gmina poinformuje Inwestora w formie pisemnej.

4. Gmina zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.

§ 8. Pozostałe postanowienia

Strony postanawiają, że:

1. Wszelkie spory wynikłe lub mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo według siedziby Gminy.

2. W przypadku sporu wynikłego w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę jego polubownego rozstrzygnięcia.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

4. W przypadku zmiany adresu, każda ze Stron zobowiązana jest w terminie 7 dni powiadomić drugą Stronę o nowym adresie; w przypadku braku zawiadomienia, korespondencja dostarczona na adres poprzedni będzie uznana za doręczoną skutecznie.

5. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okazało się nieważne, postanowienia pozostałe pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zastąpią nieważne postanowienie innym, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel inwestycyjny.

…….... …… ……