

**UMOWA INWESTYCYJNA  
O ZAGOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCI**

**[•]**

pomiędzy

**(1) Gminą Karczew**

- oraz -

**(2) [•]**

## SPIS TREŚCI

### Spis treści

1. DEFINICJE I WYKŁADNIA.....	3
2. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	9
3. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY .....	11
4. PLANOWANIE INWESTYCJI. KAMIENIE MIŁOWE I HARMONOGRAM PRAC .....	11
5. REALIZACJA PRAC PROJEKTOWYCH .....	15
6. PROCEDURA OBIORÓW.....	17
7. INWESTYCJA DROGOWA.....	18
8. KORZYSTANIE Z DRÓG PUBLICZNYCH PRZY REALIZACJI INWESTYCJI.....	19
9. OPÓŹNIENIA I ICH SKUTKI. KARY UMOWNE .....	20
10. ODSTĄPIENIE OD UMOWY PRZEZ GMINĘ.....	21
11. UBEZPIECZENIA.....	22
12. PRZYPADEK SIŁY WYŻSZEJ .....	22
13. ZMIANY UMOWY .....	24
14. ZMIANY W DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ .....	25
15. POUFNOŚĆ .....	25
16. WYŁĄCZNOŚĆ UMOWY .....	26
17. CESJA .....	27
18. ZAWIADOMIENIA.....	27
19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	28

Niniejsza umowa została zawarta pomiędzy:

(1) **Gminą Karczew**, ul. Warszawska 28, 05-480 Karczew, NIP: 532-19-620-030 („Gmina”) reprezentowaną przez:

- Michała Rudzkiego – Burmistrza Karczewa

przy kontrasygnacie:

- Piotra Rosika – Skarbnika Gminy Karczew

(2) [●], z siedzibą w [●], wpisaną o rejestru przedsiębiorców krajowego rejestru sądowego prowadzonego przez sąd rejonowy [●], [●] wydział gospodarczy krajowego rejestru sądowego pod nr krs: [●], z kapitałem zakładowym w wysokości [●] („Inwestor”).

Gmina i Inwestor łącznie będą w dalszej części określani jako „Strony”, a pojedynczo – jako „Strona”.

#### **PREAMBUŁA:**

- A. Gmina w dniu 16 lutego 2025 roku ogłosiła Przetarg na sprzedaż Nieruchomości, a Oferta złożona w Przetargu przez Inwestora, została wybrana, zgodnie z warunkami Przetargu jako najkorzystniejsza.
- B. W związku z wyborem przez Gminę Oferty Inwestora jako najkorzystniejszej Strony postanowili, zawrzeć Umowę Sprzedaży Nieruchomości, na podstawie której Gmina sprzeda Inwestorowi Nieruchomość, w celu realizacji Inwestycji.
- C. W związku z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego działki obejmujące Nieruchomość są atrakcyjne pod względem realizacji budowy obiektów związanych ze sportem i rekreacją oraz usługami towarzyszącymi, co włącznie ze zlokalizowanym w tej części miasta Stadionem Miejskim im. M. Olszewskiego może przyczynić się do rozwoju miasta Karczewa i Gminy Karczew oraz upowszechniania sportu i rekreacji o znaczeniu ponadlokalnym.
- D. Celem Inwestycji jest zagospodarowanie Nieruchomości, w szczególności Działek Sportowo-Rekreacyjnych poprzez jej zabudowę obiektami, w tym budynkami i budowlami w rozumieniu Prawa Budowlanego oraz elementami infrastruktury, zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu stanowiącą **Załącznik nr 1 do Umowy**.
- E. Inwestor posiada niezbędną wiedzę, zasoby i *know-how* do realizacji Inwestycji, zgodnie z niniejszą Umową, jak również zgodnie ze wszystkimi przepisami prawa mającymi zastosowanie do realizacji Inwestycji.

#### **STRONY UZGADNIAJĄ, co następuje:**

### **1. DEFINICJE I WYKŁADNIA**

#### **1.1. Definicje.**

W niniejszej umowie następujące słowa i wyrażenia będą miały następujące znaczenia:

1.1.1.	<b>Roboty / Roboty Budowlane</b>	oznacza zgodną z Dokumentacją projektową i Decyzjami i Uzgodnieniami realizację obiektów i inne zagospodarowanie Nieruchomości, wraz z przygotowaniem Terenu budowy, trwającą od Daty Rozpoczęcia Budowy do Daty Zakończenia Budowy.
1.1.2.	<b>Data Rozpoczęcia Budowy</b>	31 grudnia 2028 r.
1.1.3.	<b>Data Zakończenia Budowy</b>	30 czerwca 2036 r.
1.1.4.	<b>Data Zawarcia Umowy</b>	oznacza datę podpisania Umowy przez prawidłowo umocowanych przedstawicieli Stron.
1.1.5.	<b>Decyzje i Uzgodnienia</b>	oznacza niezbędne do realizacji Umowy:  (i) ostateczne lub posiadające rygor natychmiastowej wykonalności decyzje administracyjne wydawane przez organy administracji publicznej,  (ii) uzgodnienia, zgody, pozwolenia, opinie oraz zgłoszenia wydawane przez organy administracji publicznej lub gestorów mediów.
1.1.6.	<b>Dokumentacja Projektowa</b>	oznacza Projekt Budowlany, Projekt Wykonawczy i Projekty Warsztatowe a także Decyzje i Uzgodnienia, oraz wszelkie inne dokumenty służące realizacji Inwestycji w tym dziennik budowy, rysunki, opisy, specyfikacje, operaty geodezyjne, protokoły, certyfikaty, instrukcje i atesty oraz inne dokumenty dotyczące bezpośrednio Prac Projektowych lub Robót Budowlanych.
1.1.7.	<b>Działki Sportowo-Rekreacyjne</b>	oznacza część Nieruchomości obejmującą działki gruntu o numerach: 123/31, 500/1, 60/6, 188/3.
1.1.8.	<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza dzień niebędący sobotą, ani niedzielą, ani też dniem, który w świetle prawa polskiego jest dniem wolnym od pracy.
1.1.9.	<b>Harmonogram Bazowy</b>	oznacza harmonogram realizacji Inwestycji, przedłożony przez Inwestora do Oferty, obejmujący w szczególności Kamienie Milowe oraz podstawowe terminy realizacji Inwestycji, stanowiący punkt odniesienia do opracowania Szczegółowego Harmonogramu Prac.
1.1.10.	<b>Informacje Poufne</b>	mają znaczenie nadane w punkcie 15 Umowy.
1.1.11.	<b>Inwestycja</b>	oznacza przedsięwzięcie polegające na zaprojektowaniu, uzyskaniu wymaganych decyzji administracyjnych, sfinansowaniu, wybudowaniu i przekazaniu do użytkowania przez Inwestora

		Obiektów, o których mowa w pkt 1.1.16, realizowane na Nieruchomości w celu jej zagospodarowania zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu przedłożoną przez Oferenta i zatwierdzoną zgodnie z Umową, Dokumentacją Projektową oraz obowiązującymi Przepisami Prawa.
1.1.12.	<b>Kamienie Milowe</b>	oznaczają kluczowe zadania wykonywane przez Inwestora w Okresie Budowy, wskazane jako „Kamienie Milowe” w Harmonogramie Bazowym, Szczegółowym Harmonogramie Prac i Umowie.
1.1.13.	<b>Kodeks Cywilny</b>	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237 ze zm.).
1.1.14.	<b>Koncepcja Zagospodarowania Terenu</b>	oznacza wykonane przez Inwestora opracowanie, zawierające, co najmniej opis i graficzną prezentację zakresu, w jakim Inwestor zamierza zagospodarować Nieruchomość, opisujące zabudowę, infrastrukturę, zielen i układ komunikacyjny naniesiony na podkładzie geodezyjnym, stanowiąca <b>Załącznik nr 1</b> do Umowy.
1.1.15.	<b>Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, MPZP</b>	oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący Nieruchomość, przyjęty Uchwałą Nr LVIII/516/2018 Rady Miejskiej w Karczewie z dnia 21 czerwca 2018 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu położonego w Karczewie w zachodniej części miasta Karczewa, Część 1.
1.1.16.	<b>Obiekty</b>	oznaczają obiekty w rozumieniu Prawa budowlanego wraz z terenem bezpośrednio przyległym oraz integralnymi elementami infrastruktury (w tym w szczególności z parkingami, drogami wewnętrznymi, zjazdami z dróg, sieciami i instalacjami mediów), stanowiące przedmiot Inwestycji, które zostaną zrealizowane i zagospodarowane na Nieruchomościach w ramach Inwestycji zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu, Umową, Dokumentacją Projektową, oraz obowiązującymi Przepisami Prawa.
1.1.17.	<b>Nieruchomość</b>	oznacza nieruchomość położoną w miejscowości Karczew, składającą się z działek nr <b>123/8, 123/31, 500/1, 60/1, 60/2, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 60/7, 60/8, 188/3</b> dla których Sąd Rejonowy w Otwocku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA10/00031120/9.

1.1.18.	<b>Odbiór Końcowy</b>	oznacza zespół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych zgodnie z Umową, mających na celu weryfikację realizacji Inwestycji, w tym w szczególności potwierdzenie, że Obiekty zostały wykonane <b>zgodnie z Umową, Koncepcją Zagospodarowania Terenu, Dokumentacją Projektową oraz obowiązującymi Przepisami Prawa, a także że są wolne od wad istotnych</b> , co zostaje potwierdzone podpisaniem protokołu Odbioru Końcowego.
1.1.19.	<b>Pozwolenie na Budowę</b>	oznacza ostateczną i prawomocną decyzję administracyjną o pozwoleniu na budowę zezwalającą na wykonanie Robót, za której pozyskanie odpowiada Inwestor.
1.1.20.	<b>Pozwolenie na Użytkowanie</b>	oznacza ostateczną i prawomocną decyzję lub decyzje administracyjne zezwalające na użytkowanie Inwestycji lub inny dokument lub dokumenty, który uprawniają do użytkowania Inwestycji, przy czym w zakresie dopuszczalnym przez prawo, Gmina dopuszcza uzyskiwanie częściowych pozwoleń na użytkowanie poszczególnych dających się wydzielić funkcjonalnie części Inwestycji, które łącznie obejmować będą całość Inwestycji.
1.1.21.	<b>Pozostałe Działki</b>	oznaczają działki Nieruchomości inne niż Działki Sportowo-Rekreacyjne.
1.1.22.	<b>Prawo Budowlane</b>	oznacza ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 ze zm.).
1.1.23.	<b>Projekt Budowlany</b>	oznacza projekt, o którym mowa w art. 33 ust. 2 pkt. 1) ustawy Prawo budowlane, dotyczący Robót objętych Inwestycją.
1.1.24.	<b>Projekt Warsztatowy</b>	oznacza wykonywane przez Inwestora opracowania projektowe sporządzane na potrzeby realizacji Robót Budowlanych, w szczególności na potrzeby prefabrykacji, produkcji oraz montażu poszczególnych elementów Inwestycji, uszczegóławiające i rozwijające rozwiązania przyjęte w Projekcie Budowlanym oraz Projektach Wykonawczych, obejmujące w szczególności rysunki warsztatowe, montażowe, detale oraz zestawienia materiałów.
1.1.25.	<b>Projekt Wykonawczy</b>	oznacza wykonywane przez Inwestora projekty wykonawcze o zakresie i stopniu dokładności niezbędnym do realizacji Inwestycji, które uzupełniają i uszczegóławiają Projekt Budowlany.

1.1.26.	<b>Projekt zagospodarowania działki lub terenu, PZT</b>	oznacza opracowanie projektowe stanowiące część Projektu Budowlanego, sporządzone na aktualnej mapie do celów projektowych, określające w szczególności usytuowanie projektowanych oraz istniejących obiektów budowlanych na Nieruchomości, układ komunikacyjny, przebieg i sposób podłączenia sieci oraz przyłączy, ukształtowanie i zagospodarowanie terenu, w tym zieleń i elementy małej architektury, a także inne elementy niezbędne do prawidłowej realizacji Inwestycja w odniesieniu do granic Nieruchomości i otoczenia.
1.1.27.	<b>Protokół Odbioru Końcowego</b>	oznacza protokół sporządzony z Odbioru Końcowego.
1.1.28.	<b>Przepisy Prawa</b>	oznaczają wszystkie przepisy prawa powszechnie obowiązującego na dzień zawierania Umowy na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, które mają lub mogą mieć zastosowanie w związku z realizacją Inwestycji i wykonaniem Umowy. Przepisy Prawa obejmować będą w szczególności obowiązujące prawo Rzeczypospolitej Polskiej oraz Unii Europejskiej, przepisy prawa miejscowego, w tym MPZP, decyzje, uchwały inne dokumenty pochodzące od Gminy Karczew jak również wykładnię tych przepisów stosowaną przez sądy oraz właściwe organy i interpretacje prawa podatkowego uzyskane przez Strony oraz standardy rachunkowości oraz normy techniczne, w tym Polską Normę, mogące mieć zastosowanie przy lub w związku z realizacją postanowień Umowy. Przepisy Prawa obejmują również obowiązujące zakazy i ograniczenia związane z agresją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę rozpoczętą w dniu 24 lutego 2022 r. wynikające z przepisów prawa unijnego i przepisów prawa krajowego <sup>1</sup> , dotyczące udziału określonych podmiotów w zamówieniach publicznych, (dalej: Zakazy Sankcyjne) i zobowiązuje się realizować Umowę z uwzględnieniem tych zakazów. W przypadku, gdyby obowiązujące w dacie zawierania Umowy Zakazy Sankcyjne uległy zmianie w trakcie realizacji Umowy, w tym też poprzez wprowadzenie innych zakazów nowymi aktami prawnymi, zobowiązanie Wykonawcy, o którym mowa w zdaniu poprzednim odnosi się także do takich zmienionych przepisów i wynikających z nich zakazów.

<sup>1</sup> Rozporządzenie Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczące środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie; Rozporządzenie Rady (UE) 2022/576 z dnia 8 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie; ustawa z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz.U. z 2022 r. poz. 835 ze zm.).

1.1.29.	<b>Przetarg</b>	oznacza pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż Nieruchomości w rozumieniu Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami, ogłoszony przez Gminę w dniu 16 lutego 2025 roku.
1.1.30.	<b>Przypadek siły wyższej</b>	<p>oznacza zdarzenia zewnętrzne, mające istotny wpływ na wykonywanie Umowy (inne niż Zmiana Prawa lub inne zdarzenie bądź okoliczności, których ryzyko zostało przyjęte przez Strony w sposób inny niż w ramach postanowień dotyczących Siły Wyższej): (i) na które żadna ze Stron nie ma wpływu, (ii) którego żadna ze Stron nie mogła uniknąć lub mu zapobiec oraz (iii) które nie zostało wywołane przez żadną ze Stron, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wojna/działania wojenne na terytorium Polski (bez względu na to, czy wojna została wypowiedziana, czy nie), inwazja, działania nieprzyjacielskie;</li> <li>b) rebelia, terroryzm, sabotaż ze strony osób innych niż Inwestor lub osoba, za które jest odpowiedzialny, rewolucja, powstanie, wojna domowa;</li> <li>c) zamieszki, rozruchy, niepokoje społeczne, strajk lub lokaut, spowodowany przez osoby inne niż Inwestor lub osoby, za które jest odpowiedzialny lub które kontroluje;</li> <li>d) klęski żywiołowe, takie jak trzęsienie ziemi, huragan lub inne tego typu sytuacje (niezależnie od tego, czy można przewidzieć ich występowanie);</li> <li>e) niekorzystne warunki atmosferyczne, pod warunkiem jednak, że zgodnie z wiedzą inżynierską warunki takie uniemożliwiają starannemu wykonawcy prowadzenie robót budowlanych, które muszą zostać potwierdzone wpisami do dziennika budowy przez kierownika budowy określającymi datę, charakter i czas trwania przeszkody;</li> <li>f) wystąpienie na Nieruchomości jakichkolwiek wykopalisk lub innych znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji Projektu;</li> <li>g) stan epidemii lub pandemii w przypadku, gdy będzie miał wpływ na wykonanie przez Inwestora swoich obowiązków przewidzianych niniejszą Umową.</li> </ul>
1.1.31.	<b>Szczegółowy Harmonogram</b>	dokument sporządzany przez Inwestora będący rozwinięciem Harmonogramu Bazowego. Będzie on

	<b>Prac</b>	stanowił podstawę do wyznaczenia harmonogramu umożliwiającego jednoznaczną kontrolę postępów Inwestycji przez Strony. Szczegółowy Harmonogram Prac opisuje proces wykonywania całego zakresu Inwestycji, w szczególności Dokumentacji Projektowej, Robót budowlanych, uwzględniając między innymi technologię, kolejność prac oraz powiązania logiczne przewidzianych do realizacji zadań w ramach realizacji Umowy. Szczegółowy Harmonogram Pracy stanowi podstawę raportowania rzeczywistego postępu wykonywania Inwestycji oraz ich ewentualnych odchyleń.
1.1.32.	<b>Teren Budowy</b>	oznacza przestrzeń, w której prowadzone są lub będą Roboty Budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez sprzęt i drogami komunikacji na potrzeby wykonywania Robót budowlanych.
1.1.33.	<b>Umowa</b>	oznacza niniejszą umowę zawartą między Inwestorem a Gminą.
1.1.34.	<b>Umowa Sprzedaży Nieruchomości</b>	Umowa sprzedaży Nieruchomości zawarta pomiędzy Gminą a Inwestorem w związku z wyborem Oferty Inwestora jako najkorzystniejszej w Przetargu.
1.1.35.	<b>Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami</b>	oznacza ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717, 1881 ze zm.).
1.1.36.	<b>Ustawa o Drogach Publicznych</b>	oznacza ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.).
1.1.37.	<b>Wada</b>	w stosunku do Dokumentacji Projektowej, Robót lub Inwestycji jako całości oznacza brak wymaganej jakości, kompletności, zgodności z Wymogami Prawa, Umową lub Zasadami Wiedzy Technicznej; pojęcie Wady obejmuje także wady prawne w rozumieniu art. 556 <sup>3</sup> Kodeksu cywilnego.
1.1.38.	<b>Wada Istotna</b>	oznacza Wadę, choćby usuwalną, której istnienie w szczególności: (i) uniemożliwia czynienie właściwego użytku z któregokolwiek z Obiektów lub jego części, (ii) zmniejsza funkcjonalność któregokolwiek z Obiektów lub jego części, (iii) istotnie ogranicza normalne wykorzystanie któregokolwiek z Obiektów lub jego części zgodnie z celem Umowy lub celem, któremu odbierany Obiekt miał służyć, (iv) odbiera któremukolwiek Obiektowi lub jego części cechy właściwe lub wyraźnie zastrzeżone w Umowie.
1.1.39.	<b>Załączniki</b>	oznaczają załączniki do Umowy.

1.1.40.	<b>Zasady Wiedzy Technicznej</b>	oznaczają niewynikające z Przepisów Prawa zasady postępowania wykonawców prac projektowych lub robót budowlano-montażowych, działających z należytą starannością w związku z zawodowym charakterem ich działalności, oraz zasób fachowych wiadomości wynikających z aktualnego stanu nauki i techniki, w tym między innymi zasady określone w normach, których uwzględnienia można oczekiwać od wykonawcy i podwykonawców oraz dalszych podwykonawców ze względu na konieczność znajomości przez nich aktualnego rozwoju wiedzy technicznej dotyczącej nowoczesnych rozwiązań projektowych, technik i technologii budowlanych oraz zasad organizacji realizacji i budowy.
1.1.41.	<b>Zintegrowany Plan Inwestycyjny, ZPI</b>	oznacza szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalaną przez Radę Miejską w Karczewie na wniosek Inwestora, sporządzaną na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującą obszar objęty planowaną inwestycją oraz określającą przeznaczenie terenów, sposób ich zagospodarowania i warunki realizacji inwestycji, sporządzaną w powiązaniu z umową urbanistyczną zawieraną pomiędzy Inwestorem a Gminą.
1.1.42.	<b>Zmiana Umowy</b>	oznacza zmianę Umowy, której warunki określone są w pkt. 13 Umowy.

- 1.2. Zastosowanie w Umowie tytułów poszczególnych części Umowy lub punktów ma na celu jedynie ułatwienie w posługiwaniu się Umową i intencją Stron jest, aby pozostały bez wpływu na jej interpretację.
- 1.3. Zobowiązanie Strony do niepodejmowania działania obejmuje zobowiązanie do nieudzielania zgody na podejmowanie takiego działania oraz niezezwalanie na takie działania.
- 1.4. Odniesienia do „naruszenia” oznaczają niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania w rozumieniu polskiego Kodeksu cywilnego.

## **2. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### **2.1. Charakter i zakres Inwestycji**

- 2.1.1. W związku z nabyciem od Gminy Nieruchomości na podstawie odrębnej Umowy Sprzedaży Nieruchomości, Inwestor zobowiązuje się do realizacji na Nieruchomości Inwestycji zgodnie z warunkami, zakresem i harmonogramem określonym w Umowie.
- 2.1.2. Zobowiązanie, o którym mowa w pkt 2.1.1 powyżej, obejmuje w szczególności obowiązek:
  - (a) zapewnienie finansowania Inwestycji,

- (b) zaprojektowania i realizacji Inwestycji zgodnie z obowiązującymi Przepisami Prawa, Decyzjami i Uzgodnieniami oraz postanowieniami Umowy,
  - (c) zapewnienia uzyskania wszelkich decyzji, zgód i pozwoleń niezbędnych do realizacji i użytkowania Inwestycji, w tym Pozwolenia na Użytkowanie,
  - (d) wykonania Robót Budowlanych w sposób zapewniający realizację Inwestycji zgodnie z Umową, Koncepcją Zagospodarowania Terenu, Dokumentacją Projektową oraz obowiązującymi Przepisami Prawa, tak aby Obiekty jako całość nadawały się do użytkowania zgodnie z ich przeznaczeniem.,
- 2.1.3. Inwestor ponosi wobec Gminy pełną odpowiedzialność za realizację Inwestycji, niezależnie od tego, czy wykonanie całości lub części obowiązków wynikających z Umowy powierzy osobom trzecim, w tym deweloperom, inwestorom zastępczym, generalnym wykonawcom, projektantom lub innym podmiotom.
- 2.1.4. Realizacja Inwestycji może zostać podzielona na etapy lub części określone w Umowie, przy czym rozpoczęcie poszczególnych etapów lub części może następować równolegle, o ile Umowa nie stanowi inaczej.
- 2.2. Strony ustalają, że realizacja Inwestycji obejmuje w szczególności następujące etapy:
- 2.2.1. **Etap 1 – Faza koncepcyjna**, obejmująca przygotowanie szczegółowej koncepcji realizacji Inwestycji, w tym w szczególności:
- (a) doprecyzowanie rozwiązań funkcjonalnych, urbanistycznych i architektonicznych Inwestycji, zawartych w Koncepcji Zagospodarowania Terenu, przy czym koncepcja ta, stanowić będzie podstawę do opracowania Projektu budowlanego w kolejnym etapie realizacji Inwestycji.
  - (b) po uprzednim zaakceptowaniu przez Gminę czynności z lit. (a) - opracowanie Projektu Zagospodarowania Działki lub Terenu,
- Faza koncepcyjna rozwija Koncepcję Zagospodarowania Terenu i powinna być z nią co do zasady zgodna, z zastrzeżeniem zmian wynikających z obowiązujących Przepisów prawa, uzyskanych Decyzji i Uzgodnień oraz postanowień Umowy.
- 2.2.2. **Etap 2 – Faza projektowa**, obejmująca:
- (a) uzyskanie Decyzji i Uzgodnień,
  - (b) opracowanie Dokumentacji Projektowej,
- niezbędnych do realizacji Inwestycji zgodnie z Przepisami Prawa oraz postanowieniami Umowy.
- 2.2.3. **Etap 3 – Faza budowlana**, obejmująca realizację Robót Budowlanych zgodnie z zatwierdzoną Dokumentacją Projektową.
- 2.3. W celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony potwierdzają, że w finansowanie Inwestycji należy wyłącznie do Inwestora.
- 2.4. Gmina deklaruje współpracę z Inwestorem w sprawach administracyjnych, w toku procedur, których stroną będzie Inwestor, a dotyczących Inwestycji, co jednocześnie nie stanowi zobowiązania po stronie Gminy do działania w sprawach Inwestora lub Inwestycji.

- 2.5. Inwestor zobowiązuje się niezwłocznie informować Gminę o wszelkich okolicznościach lub zdarzeniach, które mają lub mogą mieć wpływ na wykonanie Umowy lub Inwestycji w terminach wynikających ze Szczegółowego Harmonogramu Prac i Umowy.

### **3. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

- 3.1. Umowa wchodzi w życie z dniem i pod warunkiem zawarcia przez Strony Umowy Sprzedaży Nieruchomości.
- 3.2. Umowa została zawarta na czas oznaczony i obowiązuje od dnia wejścia w życie zgodnie z pkt 3.1. do dnia wykonania wszystkich zobowiązań Stron wynikających z Umowy, w tym w szczególności do dnia dokonania Odbioru Końcowego Inwestycji i rozliczenia Stron, przy czym nie później niż do dnia 31 grudnia 2037 r.

### **4. PLANOWANIE INWESTYCJI. KAMIENIE MILOWE I HARMONOGRAM PRAC**

- 4.1. Inwestor jest odpowiedzialny za realizację Inwestycji z wykorzystaniem działek Nieruchomości, zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu.
- 4.2. Nie później niż 30 Dni od Daty Zawarcia Umowy Inwestor przedstawi Gminie, projekt Szczegółowego Harmonogramu Prac, stanowiący rozwinięcie Harmonogramu Bazowego, uwzględniający Kamienie Milowe, sporządzony w edytowalnej wersji elektronicznej, w układzie uzgodnionym z Gminą. Poza Kamieniami Milowymi, Szczegółowy Harmonogram Prac powinien obejmować w szczególności:
- (a) szczegółowy harmonogram całości prac wykonywanych w ramach Inwestycji, w tym terminy rozpoczęcia i zakończenia prac projektowych, terminy uzyskania niezbędnych Decyzji i Uzgodnień,
  - (b) szczegółowy harmonogram prac wykonywanych dla poszczególnych Obiektów, w tym datę rozpoczęcia i zakończenia Robót Budowlanych dla poszczególnych Obiektów.
- 4.3. W terminie 10 Dni Roboczych od dnia doręczenia Gminie projektu Szczegółowego Harmonogramu Prac, Gmina będzie uprawniona do przekazania Inwestorowi oświadczenia o jego przyjęciu albo zgłoszenia do niego uwag i zastrzeżeń w zakresie, w jakim projekt Szczegółowego Harmonogramu Prac byłby niezgodny z Przepisami Prawa, Umową lub Zasadami Wiedzy Technicznej.
- 4.4. Nie później niż w terminie 10 Dni Roboczych oddania przekazania mu zastrzeżeń i uwag Gminy do projektu Szczegółowego Harmonogramu Prac, Inwestor przedstawi Gminie do przyjęcia zmieniony projekt, uwzględniający uwagi Gminy, chyba że Inwestor wykaże w sposób jednoznaczny brak podstaw dla takich uwag lub zastrzeżeń i zostanie to zaakceptowane przez Gminę.
- 4.5. Terminy wskazane w Szczegółowym Harmonogramie Prac są dla Inwestora wiążące i podlegają ocenie wykonania Inwestycji oraz stosowaniu postanowień Umowy dotyczących odpowiedzialności Inwestora, na równi z Kamieniami Milowymi. Niedotrzymanie któregośkolwiek z Kamieni Milowych i terminów wynikających ze Szczegółowego Harmonogramu Prac, stanowi naruszenie Umowy i skutkuje zastosowaniem postanowień Umowy dotyczących odpowiedzialności Inwestora, w szczególności postanowień pkt.10 Umowy.
- 4.6. Harmonogram Prac sporządzony, zgodnie z postanowieniami niniejszego pkt. 4, stanowi **Załącznik nr 2 do Umowy**.

- 4.7. Inwestor potwierdza, że zapoznał się zobowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, z którego wynika m.in., że:
- działki wchodzące w skład Nieruchomości posiadają różne przeznaczenia w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego,
  - w skład Nieruchomości wchodzi Działki Sportowo-Rekreacyjne,
  - Pozostałe Działki, inne niż Działki Sportowo-Rekreacyjne, wchodzące w skład Nieruchomości posiadają różne przeznaczenia określone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.
- 4.8. Strony potwierdzają, że z warunków Przetargu wynikało, że Koncepcja Zagospodarowania Terenu złożona przez Inwestora w postępowaniu przetargowym mogła:
- przewidywać realizację inwestycji w całości zgodnie z obowiązującym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego albo
  - przewidywać realizację inwestycji, dla której wymagana jest częściowo zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, z zastrzeżeniem, że Koncepcja Zagospodarowania Terenu, będzie zakładać zagospodarowanie Działek Sportowo-Rekreacyjnych w zgodzie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obowiązującym na dzień składania Oferty.
- 4.9. W związku z pkt. 4.8 lit. a), **jeśli Inwestor złożył Koncepcję Zagospodarowania Terenu w całości zgodną z obowiązującym MPZP**, Inwestycja będzie realizowana zgodnie z poniższymi zasadami:
- ustala się następujące Kamienie Milowe dla Inwestycji w zakresie Działek Sportowo-Rekreacyjnych:

Etap 1	I.	Przedłożenie Gminie przez Inwestora szczegółowej koncepcji realizacji Inwestycji w tym Projektu zagospodarowania działki lub terenu dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	31 sierpnia 2026 r.
Etap 2	II.	Uzyskanie przez Inwestora ostatecznego Pozwolenia na budowę obejmującego realizację Inwestycji dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	30 czerwca 2028 r.
Etap 3	III.	Rozpoczęcie Robot Budowlanych dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	31 grudnia 2028 r.
	IV.	Odbiór Końcowy dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	30 kwietnia 2031 r.

- ustala się następujące Kamienie Milowe dla Inwestycji w zakresie Pozostałych Działek:

Etap 1	I.	Przedłożenie Gminie przez Inwestora szczegółowej koncepcji realizacji Inwestycji, w tym Projektu zagospodarowania działki lub terenu dla Pozostałych Działek	31 marca 2030 r.
Etap 2	II.	Uzyskanie przez Inwestora ostatecznego Pozwolenia na budowę obejmującego realizację Inwestycji dla Pozostałych Działek	31 marca 2032 r.
Etap 3	III.	Rozpoczęcie Robot Budowlanych dla Pozostałych Działek	31 grudnia 2032 r.
	IV.	Odbiór Końcowy dla Pozostałych działek	30 czerwca 2036 r.

4.10. W związku z pkt. 4.8 lit. b) Umowy, **jeżeli Inwestor złożył Gminie w Przetargu, Koncepcję Zagospodarowania Terenu, dla której realizacji niezbędna jest częściowo zmiana MPZP lub uchwalenie ZPI**, Inwestycja będzie realizowana zgodnie z poniższymi zasadami:

a) ustala się następujące Kamienie Milowe dla Inwestycji w zakresie Działek Sportowo-Rekreacyjnych:

Etap 1	I.	Przedłożenie Gminie przez Inwestora szczegółowej koncepcji Inwestycji, w tym Projektu zagospodarowania działki lub terenu dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	31 sierpnia 2026 r.
Etap 2	II.	Uzyskanie przez Inwestora ostatecznego Pozwolenia na budowę obejmującego realizację Inwestycji dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	30 czerwca 2028 r.
Etap 3	III.	Rozpoczęcia Robot Budowlanych dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	31 grudnia 2028 r.
	IV.	Odbiór Końcowy dla Działek-Sportowo-Rekreacyjnych	30 kwietnia 2031 r.

b) ustala się następujące Kamienie Milowe dla Inwestycji w zakresie Pozostałych Działek, których przeznaczenie zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu **nie wymaga zmiany MPZP ani uchwalenia ZPI**:

Etap 1	I.	Przedłożenie Gminie przez Inwestora szczegółowej koncepcji Inwestycji, w tym Projektu zagospodarowania działki lub terenu dla pozostałych działek Pozostałych Działek	31 marca 2030 r.
Etap 2	II.	Uzyskanie przez Inwestora ostatecznego Pozwolenia na budowę obejmującego realizację Inwestycji dla Pozostałych Działek	31 marca 2032 r.
Etap 3	III.	Rozpoczęcie Robot Budowlanych dla Pozostałych Działek	31 grudnia 2032 r.
	IV.	Odbiór Końcowy dla Pozostałych Działek	30 czerwca 2036 r.

4.11. ustala się następujące zasady dla realizacji Inwestycji w zakresie Pozostałych Działek, dla których przeznaczenie zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu **wymaga zmiany MPZP lub uchwalenia ZPI:**

4.11.1. Inwestor podejmie działania celem zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego w sposób umożliwiający realizację Inwestycji na wyżej opisanych Pozostałych Działkach, zgodnie z Koncepcją Zagospodarowania Terenu,

4.11.2. Inicjatywa w zakresie wystąpienia o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub złożenia wniosku o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego i spełnienie wszystkich obowiązków wynikających z wniosku o uchwalenie ZPI, należy wyłącznie do Inwestora i następuje na jego ryzyko. Inwestor podejmie wszystkie działania w powyższym zakresie z uwzględnieniem terminów, o których mowa w Szczegółowym Harmonogramie Prac.

4.11.3. Inwestor zobowiązuje się nie występować oraz nie podejmować jakichkolwiek działań zmierzających do zmiany MPZP lub uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w celu umożliwiających realizację na Pozostałych Działkach:

(a) zabudowy mieszkaniowej, w tym jednorodzinnej i wielorodzinnej,

(b) funkcji produkcyjnych lub przemysłowych,

(c) funkcji magazynowych,

(d) inwestycji mogących powodować uciążliwości dla środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, zapachów lub zwiększonego ruchu ciężkiego,

4.11.4. Niezależnie od postanowień pkt 4.10.3.3 powyżej, w odniesieniu do Pozostałych Działek, dla których w MPZP ustalono przeznaczenie pod drogi, Inwestor jest uprawniony do wystąpienia o zmianę MPZP lub o uchwalenie ZPI, wyłącznie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na przeznaczenie tożsame z przeznaczeniem działki albo działek bezpośrednio sąsiadujących z daną działką, dla której w MZP ustalono przeznaczenie pod drogi.

4.11.5. Szczegółowy Harmonogram Prac będzie uwzględniał realizację Inwestycji w częściach odpowiadających wszystkim ww. rodzajom działek (opisane w pkt. 4.10.1, 4.10.2, 4.10.3), a dodatkowo będzie uwzględniać:

- (a) termin podjęcia przez Inwestora działań w celu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub termin złożenia wniosku o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego,
- (b) termin przedłożenia Gminie przez Inwestora szczegółowej koncepcji realizacji Inwestycji – 90 dni od daty zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub od daty uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego,
- (c) termin przedłożenia Gminie przez Inwestora Projektu zagospodarowania działki lub terenu – 60 dni od dnia akceptacji szczegółowej koncepcji inwestycji
- (d) termin rozpoczęcia Robót budowlanych liczony od dnia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub od daty uchwalenia Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego,
- (e) termin zakończenia Robót Budowlanych – do dnia 30 czerwca 2036 r.
- (f) termin odbioru Robót Budowlanych – do dnia 31 sierpnia 2036 r.

Terminy o których mowa w lit. a)-f) mają charakter Kamieni Milowych w rozumieniu Umowy.

4.12. W przypadku, w którym Rada Miejska w Karczewie nie uchwali Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego umożliwiającego realizację zagospodarowania pozostałych działek zgodnie z zamierzeniem inwestora wynikającym z koncepcji zagospodarowania terenu, Gminie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w części dotyczącej tych działek, które nie mogą zostać zagospodarowane zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu. Uznaje się, że takie odstąpienie od umowy jest zależne od inwestora.

4.13. Inwestor ponosi ryzyko przygotowania koncepcji zagospodarowania terenu, która wymaga zmiany MPZP lub uchwalenia ZPI. W przypadku, w którym Rada Miejska w Karczewie nie zmieni MPZP ani nie uchwali Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego ZPI w sposób umożliwiający realizację zagospodarowania pozostałych działek zgodnie z zamierzeniem inwestora wynikającym z koncepcji zagospodarowania terenu, uznaje się, że realizacja inwestycji w całości jest niemożliwa z winy lub ze względu na inwestora. W takiej sytuacji Gminie przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w części dotyczącej tych działek nieruchomości, które nie mogą zostać zagospodarowane zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu. Uznaje się, że takie odstąpienie od umowy jest zależne od inwestora.

4.14. Inwestor zobowiązuje się zapewnić, aby umowy zawierane przez niego z podmiotami realizującymi Inwestycję, w tym w szczególności z projektantem i wykonawcami Robót Budowlanych, przewidywały udzielenie rękojmi za wady oraz gwarancji jakości na wykonane roboty, dostawy i usługi, w okresach i na warunkach adekwatnych do rodzaju, zakresu i charakteru realizowanych prac, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz dobrymi praktykami rynkowymi.

4.15. Inwestor zobowiązuje się ponadto zapewnić, aby po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania, infrastruktura oraz Obiekty były utrzymywane i eksploatowane w okresie ich cyklu życia zgodnie

z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności Prawa budowlanego, oraz zasadami prawidłowej eksploatacji i należytej staranności.

#### **4. REALIZACJA PRAC PROJEKTOWYCH**

##### **5.1. Konsultacje produktów Etapu 1 – Fazy koncepcyjnej Umowy**

- 5.1.1. Produkty Etapu 1 - fazy koncepcyjnej Umowy podlegają konsultacjom z Gminą przed rozpoczęciem przygotowywania Projektu Budowlanego (w zakresie obejmującym Projekt Architektoniczno-Budowlany i Projekt Techniczny).
- 5.1.2. Inwestor przedstawi Gminie w terminie 90 dni od dnia zawarcia Umowy, szczegółową koncepcję realizacji Inwestycji dla poszczególnych rodzajów działek gruntu.
- 5.1.3. Gmina będzie zobowiązana do zgłoszenia ewentualnych zastrzeżeń w terminie 10 Dni Roboczych od udostępnienia koncepcji przez Inwestora.
- 5.1.4. Brak odpowiedzi ze strony Gminy będzie traktowany jako zrzeczenie się prawa do zgłoszenia zastrzeżeń dotyczących koncepcji i będzie uważany za akceptację szczegółowej koncepcji Inwestycji na danych działkach.
- 5.1.5. Inwestor uwzględni uzasadnione zastrzeżenia Gminy, o ile takie uwagi będą odnosić się do sprzeczności z Przepisami Prawa lub Zasadami Wiedzy Technicznej lub Koncepcji zagospodarowania terenu.
- 5.1.6. W przypadku zgłoszenia uzasadnionych w rozumieniu pkt. 5.1.3. zastrzeżeń do szczegółowej koncepcji Inwestycji, Inwestor sporządzi korektę dokumentacji koncepcyjnej (lub odpowiedniej jej części) i przekaże ją Gminie, chyba że Inwestor wykaże w sposób jednoznaczny brak podstaw dla takich uwag lub zastrzeżeń i zostanie to zaakceptowane przez Gminę. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzą co najmniej w formie dokumentowej, że doszło do akceptacji szczegółowej koncepcji Inwestycji.
- 5.1.7. Akceptacja szczegółowej koncepcji Inwestycji w rozumieniu pkt. 5.1.6. uprawnia i zobowiązuje Inwestora do przygotowania i przedłożenia gminie Projektu zagospodarowania działki lub terenu dla poszczególnych rodzajów działek określonych w Umowie. Postanowienia pkt. 5.1.3 – 5.1.6. stosuje się odpowiednio.
- 5.1.8. Produkty Etapu 1 zostaną wykonane w terminach określonych w pkt. 4 odpowiednio dla rodzajów działek tam wskazanych.

##### **5.2. Realizacja Etapu 2 – Faza projektowa**

- 5.2.1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji wszelkich prac w Fazie projektowej, w tym do zapewnienia nadzoru nad ich realizacją, a także ponosi wobec Gminy pełną odpowiedzialność za wykonanie i ukończenie zarówno prac wykonywanych bezpośrednio, jak i prac zleconych osobom trzecim.
- 5.2.2. Inwestor zobowiązuje się zapewnić, aby wszystkie prace projektowe były wykonywane w sposób profesjonalny, z należyłą starannością, zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy, Przepisami Prawa, w tym przepisami Prawa budowlanego.

### 5.3. Realizacja Etapu 3 – Wykonywanie Robót budowlanych

- 5.3.1. Inwestor ponosi odpowiedzialność za realizacji Robót Budowlanych w sposób zgodny z Dokumentacją Projektową i Umową
- 5.3.2. Inwestor przystąpi do realizacji Robót Budowlanych i ukończy Roboty Budowlane w terminach wynikających z pkt. 4 Umowy.
- 5.3.3. Inwestor będzie realizował Roboty Budowlane w sposób zgodny z:
  - a) Przepisami Prawa;
  - b) Umową;
  - c) Polskimi Normami oraz innymi powszechnie stosowanymi regulacjami o podobnym charakterze wydanymi przez właściwe organy administracji lub inne podmioty, których przestrzeganie jest niezbędne w czasie realizacji Robót Budowlanych;
  - d) Decyzjami i Uzgodnieniami;
  - e) Dokumentacją Projektową;
  - f) Szczegółowym Harmonogramem Prac, obejmującym szczegółowy harmonogram całości prac wykonywanych w ramach Inwestycji, jak również szczegółowy harmonogram prac wykonywanych dla poszczególnych Obiektów w ramach danych etapów.
- 5.3.4. Inwestor ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody, wypadki i obrażenia powstałe w trakcie Budowy lub mające związek z prowadzoną Budową oraz jest odpowiedzialny za ich udokumentowanie zgodnie z Przepisami Prawa.
- 5.3.5. Gmina nie ponosi żadnej odpowiedzialności za prowadzenie Robót budowlanych przez Inwestora.
- 5.3.6. Gmina ma prawo żądać od Inwestora informacji, wyjaśnień lub sprawozdań dotyczących wskazanych przez Gminę zdarzeń, działań lub okoliczności w wyznaczonym przez Gminę terminie, nie krótszym niż 14 Dni Roboczych, związanych z wykonywaniem Umowy.
- 5.3.7. Strony powołują Komitet Sterujący w celu bieżącej koordynacji realizacji Inwestycji.
- 5.3.8. W skład Komitetu Sterującego wchodzi po dwóch przedstawicieli każdej ze Stron. Każda ze Stron może w każdym czasie dokonać zmiany swojego przedstawiciela, zawiadamiając o tym drugą Stronę na piśmie lub pocztą elektroniczną.
- 5.3.9. Posiedzenia Komitetu Sterującego odbywają się nie rzadziej niż raz w miesiącu, chyba że Strony uzgodnią inny termin danego posiedzenia. Strony ustalą harmonogram spotkań Komitetu Sterującego, przy czym niezależnie od harmonogramu, każdej ze Stron przysługuje uprawnienie do zwołania, z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem, posiedzenia Komitetu w terminach w przypadkach uzasadnionych z punktu widzenia realizacji Inwestycji. W takim przypadku zawiadomienie o zwołaniu posiedzenia będzie zawierać proponowany porządek obrad.
- 5.3.10. Posiedzenia Komitetu Sterującego mogą odbywać się w formie stacjonarnej lub zdalnej, w szczególności przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość.

- 5.3.11. Do zadań Komitetu Sterującego należy w szczególności: 1) monitorowanie postępu realizacji Inwestycji, w tym realizacji Szczegółowego Harmonogramu Prac i Kamieni Milowych, 2) omawianie ryzyk związanych z realizacją Inwestycji.
- 5.3.12. Z każdego posiedzenia Komitetu Sterującego sporządzany jest protokół, zawierający w szczególności listę uczestników, porządek obrad oraz ustalenia ze spotkania. Protokół sporządza Inwestor i przekazuje go Gminie w terminie 7 dni od dnia posiedzenia.
- 5.3.13. Udział w pracach Komitetu Sterującego nie narusza i nie ogranicza uprawnień Stron wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności uprawnień Gminy związanych z nadzorem nad realizacją Inwestycji.

## **6. PROCEDURA ODBIORÓW**

- 6.1. W każdym przypadku, gdy umowa o roboty budowlane zawarta przez Inwestora z generalnym wykonawcą Robót budowlanych przewiduje procedury odbiorowe, Inwestor zobowiązuje się każdorazowo zawiadomić Gminę o terminie takiego odbioru, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem.
- 6.2. Celem uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że Postanowienia pkt. 6.1. nie ograniczają się do Odbioru Końcowego Inwestycji. Zamiarem Stron jest, aby Gmina została powiadomiona o każdym odbiorze prac, w szczególności:
- a) o odbiorach prac dotyczących istotnych kamieni milowych wynikających z umowy Inwestora z generalnym wykonawcą, niezależnie od nomenklatury używanej w umowie zawartej między Inwestorem a generalnym wykonawcą,
  - b) odbiorze końcowym Robót Budowlanych.
- 6.3. Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że Gmina nie przewiduje udziału w comiesięcznych odbiorach potwierdzających stan zaawansowania robót, jeśli takie będą wynikać z umowy Inwestora z generalnym wykonawcą ani w odbiorach robót ulegających zakryciu.
- 6.4. Gmina jest uprawniona do uczestniczenia w odbiorach robót budowlanych realizowanych w ramach Umowy w charakterze obserwatora.
- 6.5. W każdym przypadku, w którym odbiory mają charakter jakościowy, Gmina jest uprawniona do zgłaszania uwag dotyczących wad, z zastrzeżeniem, że Gmina jest uprawniona do zgłaszania uwag wyłącznie w zakresie Wad istotnych.
- 6.6. Wady istotne wykryte przez Gminę, Inwestor weźmie pod uwagę dokonując odbioru Robót budowlanych.

## **7. INWESTYCJA DROGOWA**

- 7.1. Z uwagi na to, że eksploatacja zrealizowanej Inwestycji zależy od jej powiązań z siecią dróg publicznych, Inwestor zobowiązuje się podjąć wszystkie niezbędne czynności celem:
- a) wybudowania zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 801 („Zjazd z DW801”),
  - b) wybudowania drogi serwisowej do drogi wojewódzkiej nr 801, która połączy Nieruchomość z ul. Wiślaną w miejscowości Karczew.

- 7.2. Planowany przebieg Zjazdu z DW801 lub przebieg drogi serwisowej, został określony przez Inwestora w Koncepcji zagospodarowania terenu.
- 7.3. Działki gruntu przeznaczone pod budowę Zjazdu z DW 801 lub drogę serwisową są własnością osób trzecich.
- 7.4. W wykonaniu obowiązku określonego w pkt. 7.1. oraz w zw. z pkt. 7.3, Inwestor zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do Zbudowania Zjazdu z DW801 lub drogi serwisowej, w szczególności wobec zarządcy drogi DW801 lub właściciela działek, które będą przeznaczone pod budowę Zjazdu z DW801 lub drogi serwisowej. W szczególności Inwestor zobowiązuje się:
- a) zawrzeć niezbędne umowy,
  - b) uzyskać wszelkie wymagane prawem uzgodnienia, zezwolenia lub decyzje administracyjne niezbędne do budowy Zjazdu z DW801 lub drogi serwisowej,
  - c) wykonać roboty budowlane związane z realizacją Zjazdu z DW801 lub drogi serwisowej, zgodnie z warunkami określonymi w ww. umowach, uzgodnieniach, zezwoleniach, decyzjach administracyjnych,
- a. Inwestor zobowiązuje się zakończyć roboty budowlane związane z realizacją Zjazdu z DW801 lub drogi serwisowej w terminie do dnia 30 kwietnia 2031 r.
- 7.5. Naruszenie terminu, o którym mowa w pkt. 7.5. z przyczyn leżących po stronie organów administracji publicznej, właściciela działek gruntu, lub zarządcy drogi, nie wyłącza odpowiedzialności Inwestora wobec Gminy za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy.
- 7.6. Gminie przysługuje prawo kontroli wykonywania przez Inwestora obowiązków określonych w niniejszej Umowie w pkt. 7. Inwestor przedłoży Gminie na każde żądanie w terminie wyznaczonym przez Gminę, wyjaśnienia i odpowiednie dokumenty, potwierdzające realizację zobowiązań Inwestora.

## **8. KORZYSTANIE Z DRÓG PUBLICZNYCH PRZY REALIZACJI INWESTYCJI**

- 8.1. Strony postanawiają, że jeśli w toku realizacji Inwestycji, Inwestor będzie korzystać z drogi lub dróg publicznych pozostających w zarządzie Gminy, w szczególności w celu dojazdu do Terenu budowy pojazdów ciężkich, ponadnormatywnych oraz sprzętu budowlanego, Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia, zniszczenia lub pogorszenie stanu technicznego drogi lub dróg publicznych, ich elementów oraz urządzeń związanych z drogą, powstałe w związku z ruchem pojazdów wykorzystywanych przy realizacji Inwestycji, niezależnie od tego, czy pojazdy te stanowią własność Inwestora, jego wykonawców, podwykonawców lub innych podmiotów działających na jego zlecenie.
- 8.2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń lub zniszczeń drogi lub dróg publicznych powstałych w związku z realizacją inwestycji, Inwestor zobowiązuje się do niezwłocznego, na własny koszt, przywrócenia uszkodzonej drogi lub dróg publicznych lub ich elementów do stanu technicznego nie gorszego, niż istniejący przed rozpoczęciem realizacji inwestycji.

- 8.3. Przywrócenie stanu drogi lub dróg publicznych do właściwego stanu technicznego nastąpi w sposób uzgodniony z Burmistrzem Karczewa jako zarządcą dróg publicznych gminnych oraz zgodnie z jego wytycznymi technicznymi.
- 8.4. Odpowiedzialność, o której mowa w niniejszym pkt 8., obejmuje w szczególności:
- a) jezdnię, pobocza, chodniki, drogi dla pieszych i rowerów,
  - b) zatoki, skrzyżowania i zjazdy,
  - c) odwodnienie drogi, rowy, przepusty oraz studzienki,
  - d) oznakowanie pionowe i poziome, urządzenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz elementy infrastruktury towarzyszącej.
- 8.5. Odpowiedzialność Inwestora obejmuje także szkody powstałe poza bezpośrednim pasem drogowym, jeżeli pozostają one w związku przyczynowym z ruchem pojazdów obsługujących inwestycję.
- 8.6. Stwierdzenie uszkodzeń dróg publicznych następuje na podstawie protokołu sporządzonego przez Gminę lub podmiot działający w jej imieniu. Jednocześnie ze sporządzeniem protokołu, Strony uzgodnią harmonogram prac naprawczych. Odmowa uzgodnienia harmonogramu przez Inwestora, uprawia Gminę do sporządzenia samodzielnie harmonogramu, który będzie wiązać Inwestora. Gmina sporządzi harmonogram z uwzględnieniem rzeczywistego zakresu uszkodzeń, technologii wykonania robót oraz warunków atmosferycznych.
- 8.7. Inwestor zobowiązuje się zrealizować prace naprawcze w terminach wynikających z harmonogramu, o którym mowa w pkt. 8.6.
- 8.8. W przypadku: 1) gdy Inwestor nie rozpocznie prac naprawczych w terminie wynikającym z harmonogramu, o którym mowa w pkt. 8.6, 2) opóźnień w realizacji prac naprawczych przekraczających 30 dni względem któregośkolwiek z terminów w harmonogramie, Gmina jest uprawniona do wykonania naprawy zastępczej na koszt Inwestora. Inwestor zobowiązuje się do zwrotu pełnych kosztów wykonania zastępczego w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania do zapłaty.
- 8.9. Inwestor zobowiązany jest również uzgodnić obsługę komunikacyjną budowy z innymi zarządcami dróg, które będzie wykorzystywał jako dojazd do placu budowy.

## **9. OPÓŹNIENIA I ICH SKUTKI. KARY UMOWNE**

- 9.1. Inwestor zobowiązany jest wykonywać zobowiązania określone w Umowie, w terminach wskazanych w Umowie lub Szczegółowym Harmonogramie Prac.
- 9.2. Gmina posiada uprawnienie do żądania od Inwestora kar umownych w przypadkach wskazanych w niniejszym Punkcie.
- 9.3. W przypadku naliczenia Inwestorowi kary umownej, Gmina prześle Inwestorowi notę obciążeniową z terminem płatności 30 dni od dnia otrzymania noty.
- 9.4. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną:
- 9.4.1. w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdy dzień opóźnienia Inwestora w wykonaniu Umowy względem dat odpowiadających Kamieniom Milowym,

9.4.2. w wysokości 5% wartości Ceny netto sprzedaży Nieruchomości określonej w Umowie Sprzedaży Nieruchomości, za każdy przypadek nierealizowania Inwestycji zgodnie z Umową, przez co w szczególności należy rozumieć:

- a) wstrzymanie Prac projektowych lub Robót budowlanych trwające dłużej niż 180 dni,
- b) wykorzystywanie Nieruchomości w sposób sprzeczny z Umową, w szczególności na cele inne niż Inwestycja,
- c) w przypadku obciążenia lub rozporządzenia Nieruchomością lub jakąkolwiek częścią w taki sposób, że realizacja Inwestycji zgodnie z Umową i Szczegółowym Harmonogramem Prac nie będzie możliwa,
- d) w przypadku odstąpienia od Umowy przez Gminę z przyczyn zależnych od Inwestora w wysokości 10% wartości Ceny netto sprzedaży Nieruchomości określonej w Umowie Sprzedaży Nieruchomości.

9.5. Kary umowne sumują się i są niezależne od wysokości szkody po stronie Gminy. Jednocześnie Gmina jest uprawniona do żądania od Inwestora na zasadach ogólnych pokrycia szkody w wysokości przenoszącej zastrzeżone kary umowne.

## **10. Odstąpienie od Umowy przez Gminę**

10.1. Gmina ma prawo odstąpić od Umowy w całości albo części – co do Inwestycji realizowanej na poszczególnych działkach lub zespole działek, w poniżej określonych przypadkach:

- 10.1.1. opóźnienia Inwestora, przekraczającego co najmniej 180 dni w stosunku do terminów określonych jako Kamienie Milowe,
- 10.1.2. opóźnienia Inwestora w stosunku do terminów wynikających z Umowy lub Harmonogramu Prac w takim stopniu, że niemożliwe jest dotrzymanie Kamieni Milowych,
- 10.1.3. gdy Inwestor nie jest w stanie wykonywać swoich zobowiązań wynikających z Umowy z uwagi na Przypadek Siły Wyższej przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- 10.1.4. niezgodnienia przez Strony w terminie 60 Dni liczonych od daty zawiadomienia o wystąpieniu Przypadku Siły Wyższej działań koniecznych do podjęcia w celu ograniczenia skutków Przypadku Siły Wyższej oraz warunków kontynuowania wykonywania Umowy, jeżeli Przypadek Siły Wyższej nadal trwa,
- 10.1.5. w przypadku, o którym mowa w punkcie 9.4.2 lit. b) i c) Umowy,
- 10.1.6. jeżeli Nieruchomość lub jej część została zbyta przez Inwestora, w szczególności wbrew postanowieniom Umowy sprzedaży Nieruchomości,
- 10.1.7. w przypadku, gdy kary umowne nałożone na Inwestora przekroczą 30% wartości zakupu nieruchomości netto,
- 10.1.8. jeżeli Inwestor przerwał, z przyczyn leżących po jego stronie, realizację Inwestycji i przerwa trwa dłużej niż 180 Dni.

- 10.2. Przed skorzystaniem przez Gminę z prawa odstąpienia od Umowy Gmina wskaże Inwestorowi naruszenia Umowy uprawniające Gminę do złożenia oświadczenia o odstąpieniu i wyznaczy Inwestorowi dodatkowy termin 10 Dni Roboczych na usunięcie naruszeń.
- 10.3. Prawo odstąpienia od Umowy wykonuje się poprzez przekazanie Inwestorowi pisemnego oświadczenia o odstąpieniu wraz z uzasadnieniem na piśmie pod rygorem nieważności. Data zakończenia Umowy przypada na dzień skutecznego doręczenia Inwestorowi oświadczenia o odstąpieniu.
- 10.4. Strony uzgadniają następujące skutki odstąpienia od Umowy:
- 10.4.1. Inwestor usunie w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wszystkie efekty robót prowadzonych na Nieruchomości i przywróci ją do stanu z dnia zawarcia Umowy sprzedaży Nieruchomości,
- 10.4.2. W przypadku niewykonania przez Inwestora zobowiązania, o którym mowa w pkt. 10.4.1 w terminie tam wskazanym, Gminie przysługuje uprawnienie do usunięcia efektów robót prowadzonych przez Inwestora na Nieruchomości, bez konieczności uzyskiwania zgody Sądu, na koszt i ryzyko Inwestora. Inwestor zwróci Gminie równowartość poniesionych kosztów w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania,
- 10.4.3. Inwestor zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na Nieruchomości i zobowiązuje się do nie dochodzić ich od Gminy w przyszłości,
- chyba że Strony postanowią co innego na piśmie pod rygorem nieważności.
- 10.5. W przypadku, w którym po złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, Gmina wezwie Inwestora do zawarcia umowy przyrzeczonej opisanej w Umowie sprzedaży Nieruchomości, skutki odstąpienia określone w punkcie 10.4. znajdują zastosowanie do tych działek gruntu składających się na Nieruchomość, co do których Gmina złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowy inwestycyjnej i których własność Gmina nabędzie na podstawie umowy przyrzeczonej, chyba że Strony postanowią co innego na piśmie pod rygorem nieważności.
- 10.6. Gmina jest uprawniona do wykonania prawa odstąpienia do dnia 31 grudnia 2037 roku.

## **11. UBEZPIECZENIA**

- 11.1. Inwestor zobowiązuje się do utrzymania przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Inwestora z tytułu prowadzonej działalności i posiadanego mienia, obejmującego odpowiedzialność deliktową i kontraktową, na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 20.000.000 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych).
- 11.2. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac na terenie Nieruchomości, w tym w szczególności przed uzyskaniem wstępu na teren Nieruchomości, Inwestor zobowiązuje się zapewnić, aby podmioty realizujące Inwestycję na jego rzecz posiadały ważne i adekwatne do zakresu wykonywanych prac ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, a w przypadku realizacji robót budowlanych – również ubezpieczenie robót budowlanych typu CAR/EAR.
- 11.3. Ubezpieczenie CAR/EAR generalnego wykonawcy robót budowlanych powinno obejmować realizację Inwestycji na sumę ubezpieczenia nie niższą niż pełna wartość planowanych nakładów

inwestycyjnych, przy czym suma ta nie może być niższa niż wartość prac odtworzeniowych, oraz obejmować w szczególności szkody w robotach budowlanych, materiałach, urządzeniach oraz odpowiedzialność wobec osób trzecich.

- 11.4. Na żądanie Gminy Inwestor zobowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające obowiązywanie ubezpieczeń, o których mowa powyżej, najpóźniej na 3 Dni Robocze przed rozpoczęciem prac lub w terminie 10 Dni Roboczych od otrzymania wezwania Gminy.

## **12. PRZYPADEK SIŁY WYŻSZEJ**

- 12.1. W przypadku wystąpienia działania Siły Wyższej Strona powołująca się na Przypadek Siły Wyższej powiadomi drugą Stronę tak szybko, jak to będzie możliwe, ale w każdym razie nie później niż 3 Dni Robocze od momentu, w którym powzięła wiedzę o wystąpieniu lub rozpoczęciu Przypadku Siły Wyższej lub przy dołożeniu należytej staranności powinna się o nim dowiedzieć. W miarę możliwości zawiadomienie to powinno zawierać jak najwięcej informacji, których zakres został określony w Punkcie 12.2. Niezachowanie przez Stronę powyższego terminu skutkować będzie odpowiedzialnością Strony zobowiązanej do zawiadomienia za szkodę powstałą na skutek uchybienia temu terminowi.

- 12.2. W terminie 10 Dni Roboczych od wystąpienia lub rozpoczęcia Przypadku Siły Wyższej Strona powołująca się na Przypadek Siły Wyższej przekaże uzupełnienie powiadomienia w tej sprawie drugiej Stronie, które powinno zawierać w szczególności następujące informacje według stanu najlepszej wiedzy Strony na dzień przed jej przekazaniem:

12.2.1. szczegółowy opis Przypadku Siły Wyższej;

12.2.2. wskazanie części Inwestycji, którego przypadek ten dotyczy;

12.2.3. opis skutków Przypadku Siły Wyższej w odniesieniu do zobowiązań Strony powołującej się na Przypadek Siły Wyższej (w tym opóźnienia, jakie Przypadek Siły Wyższej prawdopodobnie spowoduje);

12.2.4. przedstawienie działań podjętych przez Stronę dotkniętą Przypadkiem Siły Wyższej w celu miarkowania zakresu lub skutków zdarzenia, które stanowi Przypadek Siły Wyższej;

12.2.5. innych informacji, jakie Strona dotknięta Przypadkiem Siły Wyższej uzna za wskazane w odniesieniu do roszczeń wynikających z wystąpienia Przypadku Siły Wyższej;

– wraz z dokumentacją ich dotyczącą, sporządzoną z zachowaniem należytej staranności.

- 12.3. Strona powołująca się na Przypadek Siły Wyższej zobowiązana jest uaktualnić zawiadomienie o wystąpieniu Przypadku Siły Wyższej w terminie do 25 dnia każdego kolejnego miesiąca, w którym trwają skutki Przypadku Siły Wyższej.

- 12.4. W terminie 3 Dni Roboczych od pierwszego zawiadomienia o wystąpieniu Przypadku Siły Wyższej, Strony rozpoczną rozmowy w dobrej wierze, w celu uzgodnienia działań koniecznych do podjęcia w celu ograniczenia skutków Przypadku Siły Wyższej oraz warunków kontynuowania wykonywania Umowy, w szczególności Strony ustalą termin na usunięcie skutków Przypadku Siły Wyższej lub podjęcie innych działań niezbędnych do zabezpieczenia Inwestycji. W przypadku, gdy wyznaczenie terminu nie będzie możliwe, Strony ustalą termin niezwłocznie po otrzymaniu informacji pozwalających na jego wyznaczenie.

- 12.5. Z zastrzeżeniem pkt 12.6. niewykonanie Umowy przez Strony spowodowane Przypadkiem Siły Wyższej będzie usprawiedliwione i takie niewykonanie nie będzie stanowiło niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy, pod warunkiem przekazania w terminie powiadomienia zgodnie z pkt 12.1., jego uzupełnienia zgodnie z punktem 12.2. oraz jego aktualizacji zgodnie z pkt 12.3. Dla uniknięcia wątpliwości ustala się, że w zakresie, w jakim Inwestor nie będzie w stanie wykonywać któregoś ze swoich zobowiązań wynikających z Umowy z powodu wystąpienia lub skutków Przypadku Siły Wyższej, Inwestor będzie zwolniony z odpowiedzialności za wykonywanie takiego zobowiązania do czasu ustania trwania tego Przypadku Siły Wyższej i jego skutków.
- 12.6. Strony zobowiązane są i uprawnione do podjęcia niezbędnych, możliwych i ekonomicznie uzasadnionych działań w celu miarkowania zakresu lub skutków zdarzenia, które może stanowić Przypadek Siły Wyższej.

### **13. ZMIANY UMOWY**

- 13.1. Z zastrzeżeniem punktu 13.3 zakazuje się zmian postanowień zawartej Umowy w stosunku do treści Oferty, na podstawie której zawarto Umowę, z zastrzeżeniem zmian dopuszczalnych zgodnie z Przepisami Prawa.
- 13.2. Wszelkie Zmiany Umowy wprowadzane będą w formie aneksu do Umowy i wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 13.3. Strony mogą wprowadzić Zmiany Umowy w stosunku do treści Oferty, na podstawie której dokonano wyboru Inwestora w Przetargu, a także zmiany w stosunku do założeń wynikających z Koncepcji Zagospodarowania Terenu w następujących sytuacjach i na wskazanych w Umowie warunkach tj. gdy:
- 13.3.1. jest to konieczne z uwagi na decyzje wydane przez organy administracji publicznej w związku z realizacją Umowy lub z uwagi na wymagania instytucji, organów lub jednostek, z którymi konieczne jest dokonanie uzgodnień, w celu uzyskania decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę lub też wynikających z innych uwarunkowań, niezależnych od Inwestora, o których w momencie składania Oferty Inwestor nie wiedział i przy zachowaniu należytej staranności nie mógł się dowiedzieć,
  - 13.3.2. wykonywanie Umowy lub poszczególnych obowiązków Stron będzie niemożliwe lub znacznie utrudnione wskutek wystąpienia Przypadku Siły Wyższej,
  - 13.3.3. w przypadku zmiany standardów w zakresie techniki lub technologii wykonania robót budowlanych, niebędących w sprzeczności z Dokumentacją Projektową; lub
  - 13.3.4. zmiana Umowy zostanie uzgodniona w formie ugody lub ustalona w ramach rozstrzygnięcia lub wyroku,
  - 13.3.5. w przypadku wystąpienia warunków atmosferycznych utrzymujących się przez okres 7 dni odbiegających od typowych występujących w danym miejscu i w określonej porze roku, niemających charakteru Przypadku Siły Wyższej, ale obiektywnie uniemożliwiających dochowanie wymogów technicznych i technologicznych lub prowadzenie Robót budowlanych.

- 13.4. W przypadku spełnienia się przesłanki do wprowadzenia Zmiany Umowy, Strona, która zaproponuje wprowadzenie takiej zmiany, przedstawi drugiej Stronie propozycję Zmiany Umowy wraz z uzasadnieniem obejmującym analizę skutków takiej zmiany, podając następujące informacje:
- 13.4.1. opis proponowanej zmiany, jej szczegółowe uzasadnienie faktyczne i prawne oraz przewidywane skutki wprowadzenia;
  - 13.4.2. wskazanie konieczności uzyskania zgód lub zezwoleń osób trzecich na wprowadzenie proponowanej zmiany, w szczególności: instytucji finansujących, instytucji ubezpieczeniowych, organów administracji, wraz ze wskazaniem tych zgód lub zezwoleń;
  - 13.4.3. wskazanie skutków wprowadzenia zmiany na terminy wynikające z Umowy.
- 13.5. Niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 10 Dni Roboczych od dnia otrzymania propozycji Zmiany Umowy, druga Strona jest obowiązana ustosunkować się do przedstawionej propozycji Zmiany Umowy na piśmie. W przypadku niejasności lub potrzeby dokonania uzgodnień Strony spotkają się w celu ustalenia wspólnej treści Zmian Umowy.

#### **14. ZMIANY DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ**

- 14.1. Inwestor w okresie projektowania uprawniony jest do wnioskowania wprowadzenia zmian w zakresie Dokumentacji Projektowej, w tym również prowadzących do zmiany pozwolenia na budowę, o ile takie zmiany będą zgodne z Przepisami Prawa i Koncepcją Zagospodarowania Terenu przedstawioną wraz z Ofertą, z zastrzeżeniem pkt. 13.3, oraz nie będą wprowadzały niższego standardu niż określony w Dokumentacji Projektowej.
- 14.2. W przypadku skorzystania z uprawnienia, o którym mowa w pkt 14.1, Inwestor w formie pisemnej lub elektronicznej przedstawi Gminie propozycję zmiany Dokumentacji Projektowej wraz z uzasadnieniem obejmującym analizę skutków takiej zmiany, podając następujące informacje:
- 14.2.1. opis proponowanej zmiany, jej szczegółowe uzasadnienie faktyczne i prawne oraz przewidywane skutki wprowadzenia,
  - 14.2.2. wskazanie konieczności uzyskania zgód lub zezwoleń osób trzecich na wprowadzenie proponowanej zmiany, w szczególności organów administracji, wraz ze wskazaniem tych zgód lub zezwoleń (w tym zamiennego pozwolenia na budowę),
  - 14.2.3. wskazanie skutków wprowadzania zmiany na terminy wynikające z Umowy.
- 14.3. Gmina, niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 14 Dni Roboczych od dnia otrzymania propozycji zmiany, o której mowa w pkt 14.2, przedstawi stanowisko w przedmiocie propozycji zmiany Dokumentacji Projektowej Budowlanej.
- 14.4. Wprowadzenie zmiany, o której mowa w pkt 14.1 możliwe jest wyłącznie pod warunkiem wyrażenia na nią zgody przez Gminę.
- 14.5. Inwestor zobowiązany jest do uzyskania zamiennego Pozwolenia na Budowę, w przypadku, gdy zmiana Dokumentacji Projektowej prowadzi do zmiany Pozwolenia na Budowę.
- 14.6. Jeżeli zmiana Dokumentacji Projektowej Budowlanej, wprowadzona na zasadach opisanych powyżej, ma wpływ na terminy wynikające z Umowy, Strony mogą wprowadzić Zmiany Umowy zgodnie z postanowieniami pkt. 13 Umowy.

14.7. Wszelkie zmiany do Dokumentacji Projektowej Inwestor winien wprowadzić własnym kosztem i staraniem, przejmując przy tym odpowiedzialność za poprawność rozwiązań projektowych. Stanowisko Gminy z pkt 1433. nie dotyczy rozwiązań projektowych, a jedynie przesłanek wprowadzenia zmian.

## **15. POUFNOŚĆ**

15.1. Z zastrzeżeniem Przepisów Prawa, w szczególności Ustawy o Dostępie do Informacji Publicznej, przez cały okres obowiązywania Umowy oraz okres 24 miesięcy od Daty Zakończenia Umowy wszelkie informacje przekazane lub udostępnione danej Stronie w związku z realizacją Umowy i oznaczone przez Stronę je przekazującą jako informacje poufne, będą traktowane jako poufne i nie będą wykorzystywane dla żadnych celów poza tymi, które dotyczą realizacji praw i obowiązków wynikających z Umowy.

15.2. Każda Strona podejmie lub spowoduje podjęcie odpowiednich środków ostrożności, jakie mogą być konieczne w celu zapobieżenia ujawnieniu informacji poufnych lub ich części.

15.3. Z zastrzeżeniem pkt. 15.4, każda Strona może ujawnić informacje poufne wyłącznie, gdy zachodzi co najmniej jeden z niżej wymienionych przypadków:

15.3.1. gdy takie ujawnienie jest wymagane zgodnie z Przepisami Prawa, w szczególności Ustawy o Dostępie do Informacji Publicznej;

15.3.2. doradcom prawnym, ekonomicznym, technicznym, podatkowym, ubezpieczeniowym, wskazanym przez Stronę, podmiotom z grupy kapitałowej, pracownikom oraz innym osobom zatrudnionym przez Stronę, przy czym jedynie tym spośród nich i w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne w ramach realizacji przedmiotu Umowy;

15.3.3. potencjalnym instytucjom finansującym Inwestycję i ich doradcom;

15.3.4. generalnemu wykonawcy i innym kontrahentom w zakresie niezbędnym do wykonywania Umowy;

15.3.5. jeśli dana informacja została już upubliczniona w inny sposób niż poprzez niedochowanie poufności przez którąkolwiek ze Stron;

15.3.6. gdy druga Strona wyrazi zgodę na piśmie na ujawnienie danej informacji.

15.4. Nie będą przez Strony traktowane jako informacje poufne dane lub informacje, które:

15.4.1. w chwili zawarcia Umowy były w posiadaniu Stron bez obowiązku zachowania ich poufności;

15.4.2. zostały przez Stronę opracowane w sposób niezależny bez użycia informacji poufnych;

15.4.3. zostały przez Stronę uzyskane ze źródeł innych niż druga Strona;

15.4.4. są dostępne publicznie w momencie otrzymania albo następnie stały się informacjami dostępnymi publicznie po ich ujawnieniu, jednakże bez naruszenia przez Stronę postanowień Umowy;

15.4.5. stanowią informację o zawarciu Umowy i Umowy sprzedaży Nieruchomości jej wartości oraz zakresie Inwestycji.

- 15.5. Strony gwarantują sobie wzajemnie, że osoby, którym ujawnione są informacje poufne w ramach dozwolonego ujawnienia, określonego w Punkcie 15.3 będą uprzednio pisemnie zobowiązane do zachowania poufności informacji dotyczących Umowy otrzymanych przez taką Stronę (chyba że takie zobowiązanie wynika z zasad etyki zawodowej takich doradców).
- 15.6. Inwestor oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść Umowy, Przedmiot Umowy, Przedmiot Umowy Sprzedaży i cena sprzedaży Nieruchomości podlegają udostępnieniu w trybie Ustawy o Dostępie do Informacji Publicznej.

## **16. WYŁĄCZNOŚĆ UMOWY**

- 16.1. Umowa wraz z Załącznikami zawiera całość postanowień między Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Żadne inne porozumienia, ustalenia lub oświadczenia sprzeczne z Umową, złożone pomiędzy Stronami, czy to dokonane w formie ustnej czy pisemnej, nie są wiążące dla Stron w odniesieniu do przedmiotu Umowy

## **17. CESJA**

- 17.1. Żadna ze Stron nie ma prawa dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz osoby trzeciej bez pisemnej zgody drugiej Strony, z zastrzeżeniem postanowień wyraźnie odmiennych, zawartych w Umowie lub Umowie sprzedaży Nieruchomości, przy czym nie jest takim przeniesieniem powierzenie określonych obowiązków umownych generalnemu wykonawcy lub innym uczestnikom procesu budowlanego na mocy odpowiedniej umowy.

## **18. ZAWIADOMIENIA**

- 18.1. Strony wskazują następujące osoby uprawnione do reprezentowania Stron przy realizacji Umowy:
- a) Za Gminę – [●], adres email: [●], telefon: [●],
  - b) Za Inwestora: [●] adres email: [●], telefon: [●];
- 18.2. Dla zmiany osób wskazanych w pkt. 18.1 lub ich danych kontaktowych wystarczające jest zawiadomienie doręczone drugiej Stronie, co najmniej w formie dokumentowej.
- 18.3. Wszelka korespondencja, która ma być przekazywana w związku z realizacją postanowień Umowy – o ile nie wskazano inaczej - będzie przekazywana w formie dokumentowej (w tym pisemnie lub w postaci e-mail) i doręczana:
- 18.3.1. priorytetowym listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru; lub
  - 18.3.2. pocztą kurierską za potwierdzeniem odbioru; lub
  - 18.3.3. e-mailem.
- 18.4. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie uznana za skutecznie doręczoną w dniu doręczenia - w przypadku przesyłki pocztą kurierską lub priorytetowym listem poleconym, a w przypadku przesyłki wysłanej e-mailem – w chwili potwierdzenia jej otrzymania przez drugą Stronę, przy czym Strona zobowiązana jest potwierdzić otrzymanie przesyłki wysłanej e-mailem najpóźniej w następnym Dniu Roboczym. W przypadku braku potwierdzenia otrzymania przesyłki wysłanej e-mailem lub doręczenia korespondencji poza zwykłymi godzinami urzędowania (za które przyjmuje się godz. 8:00-16:00 w Dniu Roboczym), uznaje się taką korespondencję za doręczoną w

najbliższym Dniu Roboczym z rozpoczęciem zwykłych godzin urzędowania. W przypadku braku odebrania przesyłki, wysłanej pocztą kurierską lub priorytetowym listem poleconym, pomimo udokumentowanych prób jej doręczenia, korespondencja uznana będzie za doręczoną.

- 18.5. Termin umowy na wykonanie danej czynności uważany będzie za zachowany w przypadku nadania najpóźniej w ostatnim dniu upływu przedmiotowego terminu przesyłki pocztą kurierską lub priorytetowym listem poleconym.
- 18.6. Każda ze Stron jest obowiązana do informowania z wyprzedzeniem drugiej Strony o każdej zmianie swojej nazwy, przedstawicieli, siedziby, adresu, numeru telefonu, adresu e-mail, z zastrzeżeniem, że takie zawiadomienie będzie skuteczne od dnia, w którym zmiana taka ma nastąpić.
- 18.7. Jeżeli Strona nie zawiadomi drugiej Strony o zmianie danych, o których mowa powyżej, uznaje się, że korespondencja została doręczona w przypadku jej wysłania na adres wskazany w komparycji Umowy.

## **19. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 19.1. Niewykonanie lub opóźnienie przez którąkolwiek ze Stron w wykonaniu prawa do środków prawnych na mocy niniejszej Umowy nie będzie stanowiło zrzeczenia się prawa lub środka prawnego ani zrzeczenia się innych praw lub środków prawnych w odniesieniu do danej sprawy lub kolejnych spraw, do których mają one zastosowanie.
- 19.2. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane przez właściwy organ za nieważne lub niewykonalne, a zgodność z Przepisami Prawa, ważność lub wykonalność może być uzyskana dzięki modyfikacji lub zmianie takiego postanowienia w sposób jak najbardziej zbliżony do intencji Stron, wtedy zmodyfikowana lub poprawiona wersja postanowienia powinna zostać zastosowana w formie uznanej za ważną i wykonalną. Postanowienie, którego zmiana lub modyfikacja nie jest możliwa, traktuje się jako nieobowiązujące. Uznanie jednego z postanowień Umowy za nieważne lub niewykonalne nie narusza ważności pozostałej części Umowy.
- 19.3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub pozostające w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.
- 19.4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 19.5. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy dla swojej ważności wymagać będą formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
- 19.6. Umowa jest podpisana w 3 egzemplarzach – 2 dla Gminy oraz 1 dla Inwestora z których każdy jest uznany za oryginał tej Umowy, a wszystkie egzemplarze razem będą uznane za stanowiące jedną i tę samą Umowę.
- 19.7. W niniejszej Umowie, o ile z kontekstu nie wynika inaczej wszystkie Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy, natomiast w przypadku wystąpienia jakichkolwiek rozbieżności, pomiędzy postanowieniami Umowy oraz Załącznikami wiążąca jest następująca kolejność pierwszeństwa dokumentów:
  - 19.7.1.1. Umowa,
  - 19.7.1.2. Załączniki, według następującej kolejności:
    - 1) Harmonogram Szczegółowy Prac,

- 2) Harmonogram Bazowy,
- 3) koncepcja zagospodarowania Terenu.

Załączniki:

1. koncepcja zagospodarowania terenu,
2. Harmonogram Bazowy,
3. Szczegółowy Harmonogram Prac.

(podpisy na następnej stronie)

Za Gminę:

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: [●]

Funkcja: [●]

Za Inwestora:

Podpis: \_\_\_\_\_

Imię i nazwisko: [●]

Funkcja: [●]