UMOWA URBANISTYCZNA

zawarta ……..2025r. pomiędzy:

Gminą Wyrzysk, ul. Bydgoska 29, 89-300 Wyrzysk, reprezentowaną przez

Pana Marcina Piszczek – Burmistrza Wyrzyska, zwaną dalej „Gminą”,

a

E&W Sp. z o.o. Projekt Sp. k., z siedzibą w Jacewie, ul. Kwiatowa 23, 88-110 Jacewo, REGON 340929907, KRS 0000390031, reprezentowaną przez: Pana Józefa Ziaja, nr PESEL 69022014110, zwanym dalej „Inwestorem”.

Preambuła

Na podstawie art. 37ea ust. 1 oraz uwzględniając przepisy art. 37ec ust. 6 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), przystąpiono do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na obszarze gminy Wyrzysk w miejscowości Kosztowo i Dobrzyniewo dotyczącego lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych tj. inwestycji głównej – planowanych farm fotowoltaicznych oraz inwestycji uzupełniającej – projektu dróg publicznych gminnych, na działkach o nr ewid. 83, 94, 100, 101, obręb Kosztowo i 44 obręb Dobrzyniewo, zgodnie z załącznikiem stanowiącym projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7 oraz art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Strony zawierają umowę (dalej nazywaną „**Umową**”) o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem niniejszej Umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji opisanej w § 2 ust. 1 inwestycji uzupełniającej w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dotyczącego lokalizacji zaplanowanych przez Inwestora na terenie działek 83, 100 i 101, obręb Kosztowo instalacji odnawialnych źródeł energii – farm fotowoltaicznych o mocy min. 4 megawatów, stanowiących i dalej nazywanych **Inwestycją główną.**

§2

1. W ramach inwestycji uzupełniającej Inwestor zobowiązuje się do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącego zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz sporządzenia na własny koszt projektu drogi gminnej G129308P na działkach o nr ewid. 94 obręb Kosztowo oraz 44 obręb Dobrzyniewo (dalej nazywanej „**Inwestycją uzupełniającą**”) i wydania tej dokumentacji Gminie

w terminie do 24 miesięcy od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.

2. Inwestycja uzupełniająca obejmuje:

1) zaprojektowanie drogi w granicach działek nr 94 obręb Kosztowo (od skrzyżowania z działką drogową 120/3) oraz 44 obręb Dobrzyniewo o parametrach:
   a) długość – 1.060,00 m;
   b) szerokość jezdni – (zmienna) od 4,00 do 5,00 m;
   c) nawierzchnia jezdni – warstwa ścieralna (mieszanka mineralno asfaltowa AC11S);
   d) pobocza umocnione kruszywem o szerokości – 0,75 m;
   e) podbudowa z kruszywa łamanego 0/31,5 (kruszywo twarde typu granit, granodioryt, bazalt itp. z wykluczeniem kruszywa wapiennego);
2) zaprojektowanie stałej organizacji ruchu;
3) zaprojektowanie oświetlenia drogowego na odcinku od działki 105/1 do działki 85/2 obręb Kosztowo;
4) zaprojektowanie wycinki oraz nasadzeń drzew i krzewów;
5) uzyskanie pozwolenia na budowę wraz z niezbędnymi decyzjami i uzgodnieniami

3. Ponadto, po wykonaniu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1, w trakcie realizacji Inwestycji głównej określonej w § 1, Inwestor zobowiązuje się do wybudowania na własny koszt drogi (dalej nazwaną „**Inwestycją następczą**") zaprojektowanej w ramach Inwestycji uzupełniającej.

4. Inwestycja następcza obejmuje:
   1) realizację budowy drogi o zaprojektowanych parametrach do warstwy podbudowy z kruszywa łamanego 0/31,5 z wyłączeniem warstw wiążącej oraz ścieralnej z mieszanki mineralno-asfaltowej (MMA).
   2) Inwestycja następcza realizowana będzie na działkach drogowych stanowiących własności Gminy Wyrzysk.

5. Wszelkie inne ustalenia dotyczące zakresu projektu i realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej nieuregulowane w niniejszym paragrafie, będą uzgadniane przez Inwestora z Gminą.

§ 3

1. Inwestor zobowiązuję się do realizacji Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 w terminie do 24 miesięcy od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej Umowy.
2. Inwestor wyda Gminie uzgodnioną i podpisaną przez autorów dokumentację projektową – 1 egzemplarz w formie pisemnej wraz z wymaganymi prawem oświadczeniami oraz 1 egzemplarz w formie elektronicznej (w plikach edytowalnych z rozszerzeniami *.doc, *.dwg, oraz w plikach *.pdf zawierających skan oryginalnej wersji papierowej dokumentacji projektowej – na nośniku typu pen-drive).

3. Do dokumentacji projektowej Inwestor zobowiązany jest dołączyć wykaz oświadczeń o kompletności dokumentacji i jej zgodności z umową, przydatności zgodnie z celem, któremu ma służyć oraz oświadczenie, że jest wykonana przez osoby uprawnione, a Projektant (w trybie art. 34 ust. 3d pkt 3) ustawy prawo budowlane) zobowiązany jest dołączyć oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej
4. Inwestor oświadcza, iż udziela Gminie rękojmi i gwarancji jakości na dokumentację projektową na czas trwania rękojmi i gwarancji inwestycji wykonanej na jej podstawie. Gwarancja rozpoczyna swój bieg od daty wydania kompletnej dokumentacji projektowej Gminie.
5. Inwestor zobowiązuje się do realizacji Inwestycji następczej, o której mowa w § 2 w okresie realizacji Inwestycji głównej wskazanej w § 1.
6. Inwestycja następcza opisana w § 2 ust 3 zostanie rozpoczęta w terminie rozpoczęcia prac budowlanych związanych z Inwestycją główną i zostanie zrealizowana przez Inwestora w terminie 6 miesięcy od daty rozpoczęcia Inwestycji następczej, pod warunkiem uzyskania przez Inwestora prawomocnego pozwolenia na budowę.
7. Szczegółowe rozwiązania techniczne zawarte będą w dokumentacji projektowej stanowiącej Inwestycję uzupełniającą, która będzie uzgadniana z Gminą. Dokumentacja będzie uzgadniana w oparciu o odzwierciedlającą stan faktyczny na dzień wydania uzgodnień infrastrukturę, zagospodarowanie terenu, oraz mając na uwadze wykonane w ramach innych zadań inwestycje lub trwające prace projektowe.
8. Inwestor oświadcza, iż nie rości i nie będzie rościł w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję uzupełniającą i Inwestycję następczą, jak również nie będzie występował do Gminy z jakimikolwiek roszczeniami finansowymi związanymi z realizacją Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej.
9. Inwestor zobowiązuje się na własny koszt zapewnić opracowanie niezbędnej wymaganej przepisami prawa dokumentacji stanowiącej Inwestycją uzupełniającą, a także dokonać wszelkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień dokumentacji z odpowiednimi organami i instytucjami. Dokumentacja będzie wykonana przez osobę do tego uprawnioną oraz będzie zgodna z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. 2024 r. poz. 725 ze zm.), ustawą z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz.U. z 2024r. poz. 311), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2024r. poz. 320 ze zm.), ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1087) oraz przepisów wykonawczych, w tym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, tj. musi zawierać wszystko co jest potrzebne do uzyskania pozwolenia na budowę od właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej.

10. Przed przystąpieniem do wykonania Inwestycji następczej Inwestor zobowiązany jest do sporządzenia oraz zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót.
11. Inwestor oświadcza i zobowiązuje się, iż wszelkie zmiany w trakcie realizacji robót budowlanych dotyczące Inwestycji następczej w odniesieniu do zatwierdzonej dokumentacji projektowej stanowiącej Inwestycję uzupełniającą, jako zmiany istotne i zmiany nieistotne zostaną uzgodnione z Gminą, która to dokona akceptacji zmian bez zbędnej zwłoki, przed ich wprowadzeniem.
12. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji następczej, Gmina może zażądać zmiany dokumentacji wykonanej w ramach Inwestycji uzupełniającej. Inwestor zobowiązuje się do dokonania zmian w tej dokumentacji zgodnie z zaleceniami/wytycznymi Gminy, o ile będą one wynikały z przepisów prawa lub zasad wiedzy technicznej.
13. W terminie 10 dni roboczych od dnia pisemnego zgłoszenia przez Inwestora zamiaru przystąpienia do realizacji Inwestycji uzupełniającej Gmina zobowiązuje się do udzielenia pełnomocnictwa uprawniającego Inwestora (lub wskazaną przez niego osobę) do dokonywania w imieniu i na rzecz Gminy Wyrzysk czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do występowania przed organami administracji publicznej i przed innymi podmiotami uczestniczącymi w procesie opiniowania, uzgadniania czy zatwierdzania dokumentacji projektowej. W terminie 10 dni roboczych od dnia pisemnego zgłoszenia przez Inwestora zamiaru przystąpienia do realizacji Inwestycji następczej Gmina zobowiązuje się do udzielenia pełnomocnictwa uprawniającego Inwestora (lub wskazaną przez niego osobę) do uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę oraz do udzielenia prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
14. Inwestor zobowiązuje się do uzyskania na własny koszt wszelkich niezbędnych dla realizacji Inwestycji następczej decyzji administracyjnych (w tym uiszczenia wszelkich opłat administracyjnych), w szczególności przygotowania i złożenia w imieniu Gminy kompletnego wniosku o pozwolenie na budowę właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz uzyskania innych decyzji, postanowień, uzgodnień, opinii itp. - o ile będą konieczne dla realizacji Inwestycji następczej.
15. Nadzór Autorski w przypadku kontynuacji robót budowlanych przez Gminę (warstwa wiążąca i ścieralna) będzie prowadzony przez Projektanta.
16. Inwestor zobowiązany jest wykonać Inwestycję uzupełniającą i Inwestycję następczą zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z treścią wydanych dokumentów, z materiałów budowlanych spełniających wymagania określone w Normach Jakości obowiązujących na terenie Unii Europejskiej.
17. W razie wątpliwości przyjmuje się, iż Inwestor podczas realizacji Inwestycji następczej podejmuje się wykonać wszelkie prace i świadczyć wszelkie usługi, które są objęte dokumentacją projektową stanowiącą Inwestycję uzupełniającą, a nie są wyraźnie wymienione w treści Umowy, lecz są konieczne dla zgodnego z prawem i sztuką budowlaną oddania Inwestycji następczej do użytkowania.

18. Inwestor zobowiązuje się do wykonania robót jakościowo dobrych, wolnych od wad, w sposób nie pomniejszający ich wartości lub wartości drogi lub czyniący ją nieprzydatną do użytkowania zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.
19. Inwestor ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Gminie i osobom trzecim w związku realizacją Inwestycji następczej lub realizacją innych czynności określonych w Umowie powstałe w wyniku jego działań lub zaniechań lub działań lub zaniechań podmiotów, którymi posługuje się Inwestor.
20. Inwestor zobowiązuje się względem Gminy do usuwania i pokrywania kosztów wszelkich ewentualnych szkód oraz zaspokajania roszczeń osób trzecich związanych z realizacją Umowy, powstałych w wyniku jego działań lub zaniechań lub działań lub zaniechań podmiotów, którymi posługuje się Inwestor, w szczególności Inwestor zobowiązuje się do ponoszenia pełnej odpowiedzialności, w tym również za szkody poniesione przez osoby trzecie związane lub pozostające w związku z realizacją Umowy. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z powyższymi roszczeniami w stosunku do Gminy, Inwestor zobowiązuje się udzielić Gminie wszelkiej pomocy w celu wyjaśnienia zasadności roszczeń oraz zwrócić Gminie wszelkie poniesione przez nią koszty, związane z zaspokojeniem tych roszczeń przez Gminę. Gmina zobowiązuje się w takim wypadku wyczerpać drogę sądową przeciwko roszczeniom osób trzecich i umożliwić Inwestorowi udział w postępowaniach, w tym w charakterze interwenienta ubocznego.
21. Odpowiedzialność rozciąga się także na okres po zakończeniu obowiązywania Umowy, jeżeli roszczenie powstało lub pozostaje w związku z zakresem działań lub czynności podjętych w ramach jej realizacji.
22. Gmina zobowiązuje się udzielić niezwłocznie Inwestorowi wszelkiej pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej i Inwestycji następczej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją.
23. Inwestor jest zobowiązany co najmniej na 2 miesiące przed rozpoczęciem robót budowlanych w ramach realizacji Inwestycji następczej złożyć do akceptacji Gminy harmonogram robót. Inwestor zobowiązany jest zrealizować Inwestycję następczą w terminach zgodnie z harmonogramem robót. Zmiana harmonogramu wymaga każdorazowo pisemnej akceptacji ze strony Gminy.
24. Gmina zastrzega sobie w uzasadnionych wypadkach prawo do wstrzymania robót budowlanych Inwestycji następczej, tj. w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego. Po ustaniu przyczyny wstrzymania robót Inwestor sporządzi zmiany do harmonogramu robót i przedłoży je do pisemnej akceptacji Gminy.
25. Po akceptacji harmonogramu robót Gmina nieodpłatnie w terminie 10 dni roboczych udostępni Inwestorowi teren działek o nr ewid. 94 obręb Kosztowo oraz 44 obręb Dobrzyniewo na potrzeby realizacji Inwestycji następczej w formie pisemnej (protokół przejęcia terenu budowy od Gminy).

26. Inwestor może rozpocząć roboty budowlane Inwestycji następczej nie wcześniej, niż po protokolarnym przejęciu terenu budowy od Gminy.
27. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia.
28. Inwestor ma obowiązek na każde pisemne żądanie Gminy przedstawić dokumenty potwierdzające jakość zastosowanych materiałów budowlanych.
29. Wprowadzanie zmian materiałowych, standardu wykonania oraz zmian projektowych, wymaga uzgodnienia na piśmie z Gminą. Uzgodnienie bądź odmowa uzgodnienia nastąpi nie później niż w ciągu 14 dni licząc od dnia przedłożenia przez Inwestora w formie pisemnej informacji o zamierzonych zmianach materiałowych, standardu wykonania lub zmianach projektowych. Na tych samych zasadach nastąpi wprowadzenie jakichkolwiek zmian do dokumentacji projektowej.
30. Gmina zastrzega sobie prawo do kontroli realizacji robót w trakcie ich wykonywania oraz sposobu ich oznakowania znakami drogowymi, przez upoważnionych przedstawicieli Gminy.
31. Przed przystąpieniem do wykonywania robót jak i w ich trakcie Inwestor we własnym zakresie zobowiązany jest wykonać dokumentację fotograficzną oraz inwentaryzację przyległego terenu do Inwestycji następczej oraz do przedłożenia jej Gminie.
32. Inwestor w ramach realizowanej Inwestycji następczej umożliwi Gminie udział w odbiorach wszelkich robót z zakresu właściwości zanikających oraz ulegających zakryciu w terminie 5 dni od pisemnego daty zgłoszenia tego faktu Gminie. Niezawiadomienie Gminy o potrzebie odbioru takich robót może być podstawą nieodebrania Inwestycji następczej przez Gminę i wyznaczenia dodatkowego terminu odbioru, a także podstawą konieczności rozebrania robót już wykonanych. Zawiadomienie zostanie dokonane co najmniej 5 dni przed terminem gotowości do odbioru, w formie pisemnej.
33. Inwestor udostępni wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji następczej na pisemne żądanie Gminy, w terminie do 3 dni roboczych.
34. W ramach Inwestycji następczej Inwestor zobowiązuje się do:
    1) wykonania i utrzymania na swój koszt zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa realizacji robót;
    2) zorganizowania terenu budowy;
    3) zapewnienia odpowiednich zasobów technicznych oraz personelu posiadającego zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji następczej;
    4) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych;
    5) przestrzegania przepisów prawnych wynikających z następujących ustaw:
        a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
        b) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.), w tym wywóz i zagospodarowanie odpadów z terenu budowy; Inwestora obciążają ewentualne

opłaty i kary za naruszenie norm i przepisów dotyczących ochrony środowiska w trakcie realizacji robót;

6) utrzymania terenu budowy w czasie realizacji robót, z dążeniem do minimalizacji przeszkód komunikacyjnych, bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci;
7) zabezpieczenia istniejącego drzewostanu;
8) przedstawienia Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wbudowanych materiałów;
9) pokrycia ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;
10) ponoszenia odpowiedzialności za szkody i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi;
11) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź urządzeń – naprawienia ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego na własny koszt;
12) zabezpieczenia dróg prowadzących na teren budowy od uszkodzeń, które może spowodować transport i sprzęt Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy; w szczególności dostosowania się do obowiązujących ograniczeń obciążeń osi pojazdów podczas transportu materiałów i sprzętu do i z terenu budowy, aby nie spowodował on szkód na drogach;
13) sprzątania na bieżąco ulic z zanieczyszczeń powstałych od jazdy i pracy sprzętu i środków transportu Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy, a w przypadku spowodowania jakichkolwiek uszkodzeń ich natychmiastową naprawę;
14) w przypadkach zawinionych poniesienia wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody;
15) uporządkowania terenu budowy i przekazania go Gminie po zakończeniu robót.

35. Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem o gotowości do odbioru końcowego Inwestycji następczej wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru. Z odbioru Strony sporządzą protokół, w którym wskażą ewentualnie stwierdzone wady i ustalą termin na ich usunięcie. Co najmniej 28 dni przed gotowością do odbioru końcowego Inwestor przekaże Gminie następujące dokumenty/prawa:
    1) protokół odbioru robót budowlanych wraz z załączonym wykazem powstałych podczas inwestycji nakładów w obcym środku trwałym oraz zestawieniem ich wartości uwzględniających koszty pośrednie,
    2) decyzję o pozwoleniu na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora) o ile będzie to wymagane przepisami prawa.
36. Odbioru końcowego dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót budowlanych dotyczących Inwestycji następczej (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora), na podstawie przedłożonego przez Inwestora oświadczenia o zakończeniu robót oraz po dokonaniu innych

czynności przewidzianych przepisami ustawy Prawo Budowlane w związku z zakończeniem wykonywania robót budowlanych, potwierdzonych przez Gminę.

37. W przypadku usprawiedliwionego niestawiennictwa przedstawiciela Gminy na odbiorze końcowym, Inwestor wyznaczy drugi termin, zawiadamiając o tym Gminę na piśmie, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli przedstawiciel Gminy nie usprawiedliwi nieobecności lub w przypadku usprawiedliwionego niestawiennictwa, pomimo ponownego zawiadomienia i wyznaczenia przez Inwestora dodatkowego terminu, nie stawi się na odbiorze, Inwestor będzie uprawniony do jednostronnego podpisania protokołu odbioru końcowego, o dokonaniu czego niezwłocznie poinformuje Gminę.
38. Gmina ma prawo odmówić przeprowadzenia odbioru końcowego, jeżeli po przystąpieniu do czynności odbioru zostanie stwierdzone, że Inwestycja następcza nie osiągnęła gotowości do odbioru z powodu niezakończenia robót, niewłaściwego ich wykonania lub nie przeprowadzenia wszystkich prób, a które zostaną zidentyfikowane jako wady istotne.
39. Odbiór końcowy potwierdza wykonanie i zakończenie realizacji całej Inwestycji następczej (dotyczy zakresu realizowanego przez Inwestora). Za dzień dokonania odbioru końcowego Inwestycji następczej, uznaje się dzień podpisania przez upoważnionych do tego przedstawicieli Stron (z zastrzeżeniem prawa do jednostronnego podpisania, o którym mowa w ust. 35 niniejszego paragrafu) Protokołu odbioru końcowego robót, w którym nie zostaną stwierdzone żadne istotne wady.
40. Z zastrzeżeniem postanowień dotyczących gwarancji i rękojmi, z chwilą przejęcia Inwestycji następczej przez Gminę wszelkie obowiązki wynikające z konieczności jej utrzymania i bieżących napraw przechodzą na Gminę.

§ 4

1.Inwestor zobowiązuje się do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie 21 dni od dnia podjęcia przez Radę Miejską w Wyrzysku uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego::

1) koszt sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko oraz zmian w projekcie ZPI – 12.300,00 złotych brutto,
2) koszty procedury planistycznej (w tym koszt posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, koszt ogłoszenia w prasie o konsultacjach) – 3.100,00 złotych brutto,

2. Wszelkie koszty związane z zwarciem notarialnej umowy urbanistycznej do kwoty 3.000,00 złotych zobowiązuje się ponieść Inwestor bezpośrednio na rzecz Kancelarii Notarialnej w terminie wskazanym na fakturze wystawionej przez Kancelarię Notarialną sporządzającą notarialną umowę urbanistyczną.

§5

1. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady i gwarancji na roboty stanowiące przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy.
2. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym po dacie zakończenia wszystkich robót budowlanych dotyczących realizacji Inwestycji następczej.
3. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady przedmiotu Umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
4. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad tkwiących w przedmiocie Umowy, jak i powstałych w okresie gwarancji.
5. Czas na usunięcie zgłoszonych wad w okresie rękojmi i gwarancji wyniesie maksymalnie do 14 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, chyba że z przyczyn technicznych lub obiektywnych przeszkód (np. warunków atmosferycznych, działania siły wyższej, stanu epidemii) ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. Wówczas Gmina wyznaczy ostateczny, możliwy ze względu na takie uwarunkowania termin usunięcia zgłoszonych wad.
6. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad podpisanym przez Inwestora oraz przedstawiciela Gminy. Inwestor jest zobowiązany do usuwania w sposób terminowy i na swój wyłączny koszt wad i stwierdzonych przez Gminę w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji.
7. Inwestor nie może odmówić usunięcia wad, powołując się na nadmierne koszty lub trudności. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokolarnie.
8. 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 zostanie sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowić będzie załącznik do przedmiotowego protokołu.
9. Nieusunięcie wady w terminach o jakich mowa powyżej uprawnia Gminę do usunięcia wady na koszt i ryzyko Inwestora. Inwestor poniesie udokumentowany i uzasadniony koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.

§6

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku:
   1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 3 ust. 1 i 4 Umowy, w wysokości 100 zł, za każdy dzień zwłoki;
   2) zwłoki w usunięciu wad stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 100 zł, za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę na usunięcie wad;
   3) prowadzenia robót budowlanych dotyczących Inwestycji następczej pomimo wstrzymania Robót przez Gminę – w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy dzień naruszenia obowiązku wstrzymania Robót;

4) w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych Inwestycji następczej wcześniej niż po protokolarnym przejęciu terenu budowy od Gminy – w wysokości 500 zł (pięćset złotych) za każdy dzień naruszenia tego obowiązku i za każdy przypadek takiego naruszenia;
5) w przypadku dokonania odbioru robót zanikających lub ulegających zakryciu bez uprzedniego zawiadomienia Gminy o planowanym odbiorze – w wysokości 20.000,00 zł (dwudziestu tysięcy złotych) za każdy przypadek takiego naruszenia;

2. Zapłacenie kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków Umowy.
3. Dochodzenie kar umownych z tytułu zwłoki, ustalone za każdy dzień zwłoki, staje się wymagalne:
   1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – z początkiem tego dnia;
   2) za każdy następny dzień zwłoki - odpowiednio z początkiem każdego następnego dnia.
4. 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.
5. Łączna wysokość kar umownych, jakie mogą zostać naliczone Inwestorowi z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, nie może przekroczyć 50,000 zł.
6. W przypadku osiągnięcia maksymalnej wysokości kar umownych, Gmina zachowuje prawo do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, w zakresie przekraczającym zastrzeżone kary umowne, jeżeli szkoda przewyższa ich wartość.
7. Zapisy tego paragrafu obowiązują Strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu Umowy.

§7

1. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania.
2. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony niniejszej Umowy mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego, odstąpić od niniejszej Umowy.
3. Gmina może od Umowy odstąpić także w przypadku naruszenia przez Inwestora jej warunków.
4. W przypadku odstąpienia od Umowy, o jakim mowa w ust. 3, Inwestor zobowiązany będzie, niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, do naprawienia szkody spowodowanej tym odstąpieniem, a w szczególności pokrycia kosztów związanych z dokończeniem realizacji Inwestycji uzupełniającej i/lub Inwestycji następczej przez inny podmiot na zlecenie Gminy.
5. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje Inwestycji uzupełniającej i/ lub Inwestycji następczej w terminie określonym w § 3 ust. 1 i 4 z przyczyn od siebie niezależnych (tj. opóźnienia w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje czy też zaskarżanie tychże decyzji przez osoby trzecie), Strony zobowiązują się do podpisania aneksu do Umowy, zmieniającego termin realizacji Inwestycji uzupełniającej i/lub Inwestycji następczej, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia.

§8

1. Dokumentacja projektowa dotycząca przedmiotu Umowy, podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Inwestor zezwala na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do dokumentacji projektowej, dotyczącej przedmiotu Umowy, w postaci wykonywania zmian, przeróbek, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim.
3. Inwestor, łącznie z przekazaną dokumentacją, przenosi na rzecz Gminy prawa autorskie majątkowe do jej wykorzystania 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 zwielokrotnienia całości lub jego części;
   4) w zakresie rozpowszechniania w całości lub w części.
4. Przeniesienie praw autorskich, o jakich mowa w ust. 2 i 3 następuje z chwilą przekazania dokumentacji Gminie.
5. Wraz z wydaniem Gminie dokumentacji projektowej stanowiącej Inwestycję uzupełniającą, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na Inwestora oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę.
6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora dokumentacji projektowej. W miarę możliwości uprawnienia do wykonywania osobistych praw autorskich zostanę przekazane Gminie.
7. Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich, w związku z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z tytułu realizacji niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.
3. Integralną część Umowy stanowi projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do Umowy.
5. Umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Inwestora i trzy egzemplarze dla Gminy.
6. Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

Gmina **Inwestor**