

UMOWA URBANISTYCZNA

PREAMBUŁA

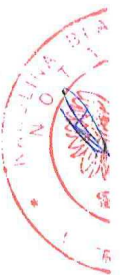
- w związku z wyrażeniem przez Radę Gminy Trzebiatów, uchwałą nr VII/63/24 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 30 października 2024 r., zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej dla dz. Nr 316/13 oraz części dz. Nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1 w gminie Trzebiatów 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. 39ed ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu----- przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130), strony zawierają umowę o następującej treści:-----

§1. Przedmiot umowy.

Przedmiotem niniejszej umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i----- Gminy w zakresie realizacji inwestycji uzupełniającej w związku z toczącym się----- postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla----- obszaru położonego w Mrzeżynie na południe od ul. Letniskowej stanowiącego dz. nr 316/13 oraz dla części dz. nr 413/86 obręb Mrzeżyno -1 w gminie Trzebiatów.-----

§2. Obowiązki Inwestora.

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na własny koszt inwestycji uzupełniającej polegającej na remoncie nawierzchni ul. Letniskowej na odcinku ok. 300 mb stanowiącym część działki o numerze geodezyjnym 413/86 z obrębu Mrzeżyno 1, na terenie gminy Trzebiatów (przewiduje się generalny remont obejmujący m.in. nawierzchnię jezdni, wjazdy na sąsiadujące z drogą posesje, chodniki, miejsca postojowe oraz tereny zielone).-----
2. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na podstawie projektu budowlanego zaakceptowanego przez Gminę. Projekt budowlany zostanie przygotowany na podstawie koncepcji zagospodarowania tego obszaru uzgodnionej z Gminą-----



(załącznik nr 1). Załącznik nr 1 wyznacza zakres projektu i prac objętych niniejszą Umową.-----

3. Droga, o której mowa powyżej i na której będzie realizowana inwestycja-----
uzupełniająca stanowi własność Gminy.-----

§3. Szczegółowe obowiązki Stron.-----

1. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 2 zostanie zrealizowana przez Inwestora w terminie 24 miesiące od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu--- inwestycyjnego, którym mowa w § 1 niniejszej umowy.-----
2. Inwestor zobowiązany jest uzyskać skuteczną zgodę na budowę, w tym celu Gmina zobowiązuje się do udzielenia prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane.-----
3. Przed przystąpieniem do robót Inwestor zobowiązany jest do sporządzenia oraz zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót.-----
4. Gmina zobowiązuje się do przekazania Inwestorowi terenu budowy objętego----- inwestycją opisaną w § 2 ust. 1 w celu realizacji inwestycji uzupełniającej, w--- terminie 14 dni od złożenia wniosku przez Inwestora, w którym wyrazi gotowość do podjęcia robót budowlanych, jednak nie wcześniej niż po wejściu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazanego w § 1.-----
5. Inwestor zobowiązuje się do:-----
 - 1) wykonania na własny koszt, przez uprawnione osoby, projektu budowlanego spełniającego kryteria wymagane przepisami i uwzględniającego wymagania określone w § 2 ust. 2 umowy oraz dokonania skutecznego zgłoszenia robót budowlanych będących przedmiotem umowy do właściwego organu----- administracji architektoniczno-budowlanej;-----
 - 2) wykonania i utrzymania na swój koszt zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienie warunków--- bezpieczeństwa realizacji robót;-----
 - 3) zorganizowania terenu budowy;-----
 - 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 roku Prawo ochrony środowiska----- (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),-----
 - b) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (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;-----

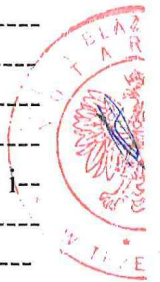


- 9) pokrycia ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;-----
- 10) ponoszenia odpowiedzialności za szkody i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi;-----
- 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, w terminie określonym w ust. 6.-----
6. W terminie 14 dni od dnia zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej----- Inwestor przekaze Gminie teren budowy protokołem zdawczo-odbiorczym, do----- którego załącznikami będą geodezyjny pomiar powykonawczy, atesty, aprobaty i----- specyfikacje techniczne wymagane prawem oraz projekt budowlany i inna----- dokumentacja techniczna dotycząca przedmiotu umowy.-----
7. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia zgodnie z powyższym ust. 4.-----
8. Inwestor zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający----- zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie----- niezbędnym do wykonania inwestycji uzupełniającej wskazanej w § 2 ust. 1.-----
9. Strony zobowiązują się lojalnie współdziałać przy wykonywaniu umowy celem umożliwienia jej należytej realizacji, a w szczególności terminowo.-----
10. Termin, o którym mowa w powyższym ust. 1, nie biegnie, jeśli kontynuowanie procesu inwestycyjnego jest niemożliwe z przyczyn dotyczących Gminy. W tej--- sytuacji termin wydłuży się o cały okres tak wynikłego braku możliwości----- kontynuowania procesu inwestycyjnego.-----

§4. Pokrycie kosztów procedury planistycznej.-----

1. Obok kosztów wymienionych w powyższym § 3, Inwestor zobowiązuje się do pokrycia kosztów opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z----- innymi niezbędnymi opracowaniami oraz kosztów procedury planistycznej----- dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt stanowi----- załącznik nr 2 do niniejszej umowy, za wyjątkiem kosztów ogłoszeń w prasie----- lokalnej oraz korespondencji prowadzonej w toku postępowania (ten koszt----- poniesienie Gmina).-----

§5. Rękojmia za wady i gwarancja.-----



1. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady i gwarancji na roboty stanowiące przedmiot umowy na okres 60 miesięcy od dnia odbioru końcowego.-----
2. Karta gwarancyjna stanowi integralną część protokołu odbioru końcowego inwestycji uzupełniającej.-----
3. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym po dacie zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej.-----
4. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady przedmiotu umowy zgodnie z----- przepisami Kodeksu cywilnego.-----
5. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie umowy, jak i powstałych w---- okresie gwarancji.-----
6. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego, przy czym Gmina nie będzie mogła powoływać się na uprawnienia z gwarancji po upływie 8 lat od dnia zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.-----
7. Jeżeli Inwestor, z przyczyn zawinionych, w trakcie trwania rękojmi za wady nie usunie wad w terminie ustalonym przez Gminę, Gmina może zlecić usunięcie wad osobie trzeciej. Inwestor poniesie udokumentowany koszt usunięcia wad przez----- osobę trzecią.-----

§6. Kary umowne.-----

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku:-----
 - 1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, w wysokości 100 zł, za każdy dzień zwłoki, -----
 - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy przez Gminę, w wysokości 100 zł., za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę na usunięcie wad; termin na usunięcie wad powinien być realny i uwzględniać charakter i rozmiar wady oraz normalny czas usunięcia tego typu wady, w każdym wypadku powinien być nie krótszy niż 7-14 dni,-----
 - 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek 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; termin na----- usunięcie wad powinien być realny i uwzględniać charakter i rozmiar wady oraz normalny czas usunięcia tego typu wady, w każdym wypadku powinien-- być nie krótszy niż 7-14 dni,-----
 - 4) odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z jej warunków, chyba że Inwestorowi nie można przypisać winy, w wysokości 10 000 zł;-----
 - 5) odstąpienia od umowy przez Gminę z powodu zawinonego naruszenia przez Inwestora istotnych warunków umowy, w wysokości 10 000 zł.-----
2. Zapłacenie kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków umowy, z----- wyłączeniem przypadków, w których umowa ulega rozwiązaniu.-----

3. Dochodzenie kar umownych z tytułu zwłoki, ustalone za każdy dzień zwłoki, staje się wymagalne zgodnie z postanowieniami powyższego ust. 1 i zgodnie z-----
następującymi zasadami:-----
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 pisemnego wezwania do zapłaty z 7-dniowym terminem płatności, wysłanym pocztą za potwierdzeniem odbioru.-----
5. Gmina zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z----
zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych,
do wysokości poniesionej szkody.-----
6. Zapisy tego paragrafu obowiązują strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub----
wygaśnięciu umowy, w zakresie jakim jest to konieczne dla skuteczności-----
postanowień w nim zawartych. -----

§7. Uprawnienia Gminy.-----

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 umowy urbanistycznej mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchycenia,
zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego,
odstąpić od niniejszej umowy urbanistycznej. W takiej sytuacji Gmina zwróci
Inwestorowi nakłady poniesione w związku z realizacją inwestycji uzupełniającej,
poprzez zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów. Podstawą do rozliczenia jest
wykaz rzeczywiście poniesionych kosztów przedstawionych przez Inwestora.
Gmina może zweryfikować koszty przez niezależnego rzeczoznawcę.-----
W przypadku gdyby koszty przedstawione przez Inwestora były zawyżone o-----
więcej niż 30%, Inwestor poniesie koszt rzeczoznawcy. W pozostałych-----
przypadkach koszt ten obciąży Gminę.-----
3. Gmina może od umowy odstąpić także w przypadku zawinionego naruszenia przez
Inwestora jej warunków, pod warunkiem, że wcześniej wyznaczyła termin na-----
zaprzestanie naruszenia i jego skutków w terminie nie krótszym niż 7 dni, a-----
Inwestor nie zaprzestał naruszenia bądź nie usunął jego skutków w wyznaczonym
terminie.-----
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 przez
inny podmiot na zlecenie Gminy.-----
5. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje inwestycji uzupełniającej w terminie
określonym w § 3 ust. 1 z przyczyn od siebie niezależnych (np. opóźnienia w
dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje czy też zaskarżanie
decyzji tychże przez osoby trzecie), strony zobowiązują się do podpisania aneksu
do umowy, zmieniającego termin realizacji inwestycji uzupełniającej, przy
uwzględnieniu czasu opóźnienia.-----



§8. Prawa autorskie i prawa pokrewne.-----

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 przekazaniem Gminie dokumentacji projektowej dotyczącej przedmiotu umowy, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z--
ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na-----
Inwestora oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę.-----
6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora-----
dokumentacji projektowej.-----
7. Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich
z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich, w związku z realizacją
przedmiotu niniejszej umowy.-----
8. Zbycie praw autorskich, o których mowa w niniejszym paragrafie, ma miejsce
nieodpłatnie.-----

§9. Postanowienia końcowe.-----

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.
Strony przed skierowaniem sprawy do sądu zobowiązują się podjąć co najmniej
14-dniowe negocjacje celem znalezienia polubownego rozwiązania zaistniałego
sporu.-----
3. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla
Inwestora i dwa egzemplarze dla Gminy.-----
4. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy
notarialnej, pod rygorem nieważności.-----