

**PROJEKT**  
**Umowa urbanistyczna ...**

zawarta w dniu ..... r. w Pisz, pomiędzy:

1. **Gminą Pisz** z siedzibą przy ul. Gustawa Gizewiusza 5, 12-200 Pisz, NIP \_\_\_\_\_, REGON \_\_\_\_\_, reprezentowaną przez:  
Dariusza Kińskiego – Burmistrza Pisz,  
przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Pisz – Małgorzaty Biragi, zwaną dalej „**Gminą**”,  
**a**
2. \_\_\_\_\_, zwanym dalej „**Inwestorem**”,

zwanymi w dalszej treści Umowy łącznie „Stronami”.

**PREAMBUŁA**

Działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7, w związku z art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 20 listopada 2024 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz Uchwałą Nr X/93/2024 Rady Miejskiej w Pisz z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego między rzeką Pisą a drogą krajową 63 w obrębie Borki, gmina Pisz, Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „**Umowa**”) o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot Umowy**

1. Strony poświadczają, iż dnia 20 listopada 2024 r. do Burmistrza Pisz wpłynął wniosek \_\_\_\_\_ w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, obejmującego obszar Inwestycji głównej, o której mowa w ust. 2 oraz Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 3 i § 2.
2. Obszar Inwestycji głównej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 5/3 (obręb nr 0003 – Borki) gmina Pisz, stanowiącej własność Inwestora, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolami 1ZN, 1UT i 1 KOO, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2.
3. Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje zasięgiem:
  - 1) część działki o numerach ewidencyjnych gruntów 5/3 (obręb nr 0003 – Borki) położonej w gminie Pisz, stanowiących własność Inwestora;
  - 2) działkę o numerze ewidencyjnym gruntu 16/2 (obręb nr 0003 – Borki) położonej w gminie Pisz, stanowiącej własność Gminy;-zlokalizowanych na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KD, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 2,
4. Przedmiotem Umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji Inwestycji uzupełniającej, w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

**§ 2.**

**Inwestycja uzupełniająca**

1. Inwestycja uzupełniająca polega na:
  - 1) partycypowaniu w kosztach budowy drogi na obszarze o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 2, w ramach realizacji inwestycji „PISA NAREW – szlak aktywnej turystyki wodnej i kulturowej PUNKT POSTOJOWY II – Borki na działkach o nr 3/33 i 16/2, do kwoty 100 000 zł (słownie zł: sto tysięcy),
  - 2) nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy części działki o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1. W przypadku dokonania przez Inwestora podziału nieruchomości w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 poz. 1145 z późn zm.). Odstąpienie od dochodzenia odszkodowania za nieruchomości, które staną się z mocy prawa własnością Gminy.
2. Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze PUNKTU POSTOJOWEGO II jak również obsłudze Inwestycji głównej poprzez realizację zjazdów z drogi oznaczonych w projekcie Planu

symbolem: 1KD na teren Inwestycji głównej, oznaczonej w projekcie Planu symbolami 1ZN, 1UT i 1 KOO.

### **§ 3.**

#### **Oświadczenia i zobowiązania Inwestora**

1. Inwestor zobowiązuje się:
  - 1) wpłacić na rachunek Gminy kwotę o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy z wykonawcą robót budowlanych dla inwestycji o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1,
  - 2) wykonać zobowiązanie o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 2 w terminie nieprzekraczającym 6 miesięcy od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
  - 3) wykonać inwentaryzację przyrodniczą zabytkowej alei jesionowej na obszarze o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 2 wraz z projektem dodatkowego drzewostanu i przekazanie Gminie w terminie do dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Inwestor oświadcza, iż zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji uzupełniającej wskazanej w § 2.

### **§ 4.**

#### **Oświadczenia i zobowiązania Gminy**

Gmina zobowiązuje się do:

- 1) udzielania niezwłocznie Inwestorowi wszelkiej pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją;
- 2) przejęcia od Inwestora Inwestycji uzupełniającej, zrealizowanej w zakresie opisanym w Umowie po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, po uprzednim poinformowaniu Gminy o spełnieniu przesłanek do przekazania Inwestycji uzupełniającej i wezwaniu Gminy przez Inwestora do przejęcia Inwestycji uzupełniającej;

### **§ 5.**

#### **Rękojmia i Gwarancja**

1. Inwestor zapewni udzielenie Gminie rękojmi za wady Inwestycji uzupełniającej zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
2. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie Umowy, jak i powstałych w okresie gwarancyjnym.
3. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.
4. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.

### **§ 6.**

#### **Kary umowne**

1. Gmina ma prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych w przypadku:
  - ww. zwłoki w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej w stosunku do terminów określonego w § 3 ust. 1 Umowy – w wysokości ..... zł (..... złotych) za każdy dzień zwłoki, po bezskutecznym upływie dodatkowego, co najmniej 90 dniowego terminu wyznaczonego Inwestorowi na piśmie na wykonanie ww. obowiązku;
  - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Umowy przez Gminę, w wysokości ..... zł (..... złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, pod warunkiem bezskutecznego upływu dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu wyznaczonego Inwestorowi na piśmie na wykonanie obowiązku;

- 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości ..... zł (..... złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, pod warunkiem bezskutecznego upływu dodatkowego, co najmniej 14 dniowego terminu wyznaczonego Inwestorowi na piśmie na wykonanie ww. obowiązku;
  - 4) odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów innych, niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy, w wysokości ..... zł (jeden ..... złotych);
  - 5) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora warunków Umowy, w wysokości ..... zł (..... złotych).
2. Kary umowne zastrzeżone na rzecz Gminy mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają sumowaniu.
  3. Gmina zastrzega sobie prawo potrącenia naliczonej kary umownej z dowolnej należności Inwestora. Strony ustalają, że kara umowna staje się wymagalna z dniem jej naliczenia przez Gminę i winna zostać wpłacone na jej rzecz w terminie 7 dni od jej naliczenia i poinformowania Inwestora. Nieuiszczenie kary umownej w terminie, skutkować będzie naliczeniem odsetek ustawowych za opóźnienie.
  4. Gmina zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.
  5. Zapisy § 7 obowiązują Strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu Umowy.

## **§ 7**

### **Kontrola realizacji i odstąpienie od Umowy**

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu postanowień Umowy, w szczególności do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach lub zmianach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy.
2. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania.
3. Inwestor zapewnia prawo nieograniczonego wstępu przedstawiciela Gminy na plac budowy na każdym etapie realizacji Inwestycji uzupełniającej.
4. Inwestor udostępni wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji uzupełniającej na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 dni roboczych.
5. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony Umowy mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany, unieważnienia, odstąpić od Umowy. W powyższej sytuacji Gmina zwróci Inwestorowi nakłady finansowe poczynione na poczet realizacji Inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów, z zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez należnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych.
6. Gmina może odstąpić od Umowy w przypadku naruszenia przez Inwestora jej warunków.
7. W przypadku odstąpienia od Umowy, w którym mowa w ust. 6, Inwestor zobowiązany będzie, niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, do naprawienia szkody spowodowanej tym odstąpieniem, w szczególności pokrycia kosztów związanych z dokończeniem realizacji przedmiotu Umowy przez inny podmiot na zlecenie Gminy.
8. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje przedmiotu Umowy w terminie określonym w § 3 ust. 1 Umowy z przyczyn od siebie niezależnych (m. in.: opóźnień w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje, zaskarżanie tychże decyzji przez osoby trzecie), Strony zobowiązują się do podpisania aneksu do Umowy, zmieniającego termin realizacji przedmiotu Umowy, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia.

## **§ 8**

### **Prawa autorskie**

1. Dokumentacja dotycząca Inwestycji uzupełniającej podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Inwestor wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji uzupełniającej, zezwoli na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do dokumentacji dotyczącej Inwestycji uzupełniającej w postaci dokonywania zmian, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim.


3. Inwestor z chwilą przekazania Gminie dokumentacji dotyczącej Inwestycji uzupełniającej, przenosi na rzecz Gminy prawa autorskie do jej wykorzystywania na następujących polach eksploatacji:
  - 1) w zakresie używania w formie zapisu na papierze i/lub zapisu magnetycznego;
  - 2) w zakresie wykorzystania i udostępniania w całości lub w części;
  - 3) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania całości lub jej części;
  - 4) w zakresie rozpowszechniania w całości lub w części.
4. Przeniesienie praw autorskich, o których mowa w ust. 2 i 3 następuje z chwilą przekazania dokumentacji Gminie.
5. Wraz z przekazaniem Gminie dokumentacji 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, z związku z realizacją przedmiotu Umowy.

### § 9 Postanowienia końcowe

1. Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami, ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Wszystkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające w związku z nią, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, zostają poddane pod rozstrzygnięcie sądu polskiego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy.
5. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Integralną część Umowy stanowią załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1 – projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego;
  - 2) Załącznik nr 2 – mapa zasięgu Inwestycji głównej i Inwestycji uzupełniającej.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Gminy, jeden dla Inwestora.
8. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Inwestor.

.....  
**INWESTOR**

.....  
**GINA**

  
RADCA PRAWNY  
Rafał Orlowski