

## Umowa urbanistyczna

*pomiędzy:*

**Gminą Wejherowo**, z siedzibą w Wejherowie, ul. Transportowa 1, 84-200 Wejherowo,

NIP: 588-237-58-50,

reprezentowaną przez: **Wójta Gminy – Przemysława Kiedrowskiego**

zwaną dalej „Gminą”,

a

....., zwanym dalej „Inwestorem”,

### Preambuła

W związku z wyrażeniem przez Radę Gminy Wejherowo uchwałą nr III/29/2024 z dnia 26 czerwca 2024 r. zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo oraz po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, działając na podstawie art. 37 ec ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130), strony zawierają umowę o następującej treści:

### § 1

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 działki nr 177/9 oraz części działek nr: 177/3, 197 w obr. Góra w gminie Wejherowo.

### § 2

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na własny koszt inwestycji uzupełniającej polegającej na utwardzeniu płytami typu IOMB 85 m. ul. Jeziornej w miejscowości Góra w Gminie Wejherowo (od skrzyżowania z ul. Łąkową w kierunku ul. Zamostnej).
2. Inwestycja uzupełniająca obejmuje następujący zakres:
  - 1) długość drogi utwardzonej - 85 m.
  - 2) szerokość drogi utwardzonej – 6 m.
  - 3) konstrukcja nawierzchni drogi:
    - prefabrykowana, żelbetonowa płyta wielootworowa typu IOMB,
    - podsypka piaskowa 5 cm.,
    - mieszanka niezwiązana z kruszywem 10 cm.,
  - 4) specyfikacja płyty IOMB:
    - żelbetonowe płyty wielootworowe o wymiarach 100x75x12,5 cm.,
    - płyty muszą posiadać aprobatę techniczną IBDiM i deklarację zgodności,
    - powierzchnie płyt bez rys, pęknięć i ubytków betonu,
    - faktura płyt z formy lub zatartej, zgodnie z wymaganiami,
    - krawędzie płyt równe i proste.
3. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na terenie drogi stanowiącej własność Gminy.

### § 3

1. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 2 zostanie zrealizowana przez Inwestora w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego wskazanego w § 1.

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 architektonicznej;
  - 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 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 ze zm.),
    - b) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. 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 Zamawiającego 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) sprzątnięcia 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. 4.
6. W terminie 14 dni od dnia zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej Inwestor przekaże 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.
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.

#### § 4

Inwestor zobowiązuje się do pokrycia kosztów procedury planistycznej dotyczącej zintegrowanego planu inwestycyjnego, którego projekt stanowi załącznik do niniejszej umowy, za wyjątkiem kosztów ogłoszeń w prasie lokalnej.

#### § 5

1. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady i gwarancji na roboty stanowiące przedmiot umowy na okres 60 miesięcy.
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. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.
7. Jeżeli Inwestor nie usunie wad w terminie ustalonym przez Gminę, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej. Inwestor poniesie udokumentowany 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 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, z prawem naliczenia kar umownych opisanych w pkt 1;
  - 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;
  - 4) odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z jej warunków, w wysokości 10 000 zł.;
  - 5) odstąpienia od umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora jej warunków, 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.
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. 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.

## § 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 umowy urbanistycznej mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego, odstąpić od niniejszej umowy urbanistycznej. W takiej sytuacji Gmina zwróci Inwestorowi nakłady poczynione na poczet inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów, z zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez niezależnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych.
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 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

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.

## § 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. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Inwestora i dwa egzemplarze dla Gminy.
4. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

Załącznik – projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego

**Gmina**

**Inwestor**