

Umowa urbanistyczna nr
zawarta w dniu r. w Lubaniu,

pomiędzy:

1. Gminą Lubanie z siedzibą Lubanie 28A, 87-732 Lubanie, NIP 888-288-35-71, reprezentowaną przez Wójta Gminy Lubanie - Larysę Krzyżańską, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Lubanie - Lidii Kokowicz
zwaną dalej „Gminą”,

a

2. Panem Andrzejem Wójcik (będącym współwłaścicielem działki nr 1/4 w m. Kucierz w 1/3 części), zam. ul. Makowa 27, 87-100 Toruń; Panem Dariuszem Wójcik (będącym współwłaścicielem działki nr 1/4 w m. Kucierz w 1/3 części), zam. ul. Rynek Staromiejski 22/2, 87-100 Toruń; Panem Mariuszem Wójcik (będącym współwłaścicielem działki nr 1/4 w m. Kucierz w 1/3 części), zam. ul. Makowa 27, 87-100 Toruń; Panem Marcinem Mendrygał (będącym właścicielem działki nr 1/5 w m. Kucierz), zam. ul. Długa 12, 86-022 Dobrcz
zwanymi 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 2026 r., poz. 538 ze zm.), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 15 grudnia 2025 r. r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w północnej części miejscowości Kucierz – gmina Lubanie oraz Uchwałą nr XIV/105/2025 Rady Gminy Lubanie z dnia 1 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu położonego w północnej części miejscowości Kucierz – gmina Lubanie (zwanego dalej zintegrowanym planem inwestycyjnym lub ZPI), zważywszy, że: – „Inwestycja Główna” dotyczy zabudowy mieszkaniowej w Gminie Lubanie miejscowość Kucierz, Inwestor zobowiązuje się do realizacji „Inwestycji uzupełniającej”, w oparciu o art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „Umowa”), celem ustalenia wzajemnych praw i obowiązków związanych z realizacją przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej i postanawiają co następuje:

§ 1. Przedmiot Umowy

Przedmiotem Umowy jest określenie warunków realizacji przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej polegającej na:

1) remoncie i utrzymaniu w stanie niepogorszonym drogi oznaczonej w zintegrowanym planie inwestycyjnym symbolem 1KDL.

Dodatkowo Inwestor zobowiązuje się, do:

2) przekazania na rzecz Gminy terenu oznaczonego w zintegrowanym planie inwestycyjnym symbolem 1KDL na obszarze działek oznaczonych ewidencyjnie numerami 1/4 oraz 1/5, obręb Kucierz.

§ 2. Oświadczenia i Zobowiązania Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się własnym kosztem i staraniem dokonać podziału działek nr 1/4 i 1/5 w taki sposób, że zostaną wydzielone działki odpowiadające terenowi oznaczonemu w zintegrowanym planie inwestycyjnym symbolem 1KDL, a następnie nieodpłatnie przekazać na rzecz Gminy wydzielone działki.
2. Inwestor zobowiązuje się także pokryć koszty podziału działki nr 63/2, który doprowadzić ma do stanu odpowiadającego faktycznemu sposobowi zagospodarowania terenu.
3. Inwestor zobowiązuje się w terminie 5 lat od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego utrzymywać w stanie niepogorszonym drogę oznaczoną w zintegrowanym planie inwestycyjnym symbolem 1KDL. Przez stan niepogorszony należy rozumieć stan odnoszony do stanu określonego przez ostatni (przed podpisaniem niniejszej umowy) protokół z przeglądu drogi jakim dysponuje Gmina.
4. Inwestor zobowiązuje się dokonać stosownego podziału działek nr 1/4 oraz 1/5 i przekazania na rzecz Gminy powstałych w wyniku tego podziału działek położonych na terenie oznaczonym w zintegrowanym planie inwestycyjnym symbolem 1KDL w terminie 18 miesięcy od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wskazany termin 18 miesięcy dotyczy zawarcia aktu notarialnego, na podstawie których nieruchomości zostaną przekazane na rzecz Gminy.
5. Inwestor oświadcza, że nie rości i nie będzie rościł w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu wykonania Inwestycji uzupełniającej, w szczególności z tytułu poniesionych nakładów na Inwestycję uzupełniającą, jak również nie będzie występował do Gminy z jakimikolwiek roszczeniami finansowymi związanymi z realizacją Inwestycji uzupełniającej.

6. Inwestor zobowiązany jest wykonać Inwestycję uzupełniającą zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej.
7. Inwestor ponosi koszty podziałów geodezyjnych oraz innych kosztów związanych z przeniesieniem własności nieruchomości, w tym wpisów do ksiąg wieczystych.
8. Przeniesienie własności powstałych działek nastąpi na podstawie aktu notarialnego.
9. Inwestor zobowiązuje się, że w okresie 5 lat od dnia wejścia w życie ZPI, każdorazowo przed rozpoczęciem robót budowlanych będzie sporządzał i przedstawiał Gminie harmonogram robót budowlanych.
10. Inwestor udzieli 12 miesięcznej rękojmi na wykonany remont.

§ 3.

Oświadczenia i Zobowiązania Gminy

1. Gmina nie angażuje własnych środków, ani rzeczowych ani finansowych na wykonanie Inwestycji uzupełniającej ani też w zakresie wypłaty Odszkodowań oraz innych opłat związanych z realizacją inwestycji.
2. Gmina oświadcza, że zawarcie Umowy nie może być interpretowane w ten sposób, że Gmina (względnie jej właściwe organy) rezygnuje bądź zrzeka się swoich uprawnień bądź kompetencji, które zgodnie z obowiązującym prawem jej przysługują lub do których stosowania zgodnie z prawem jest zobligowana.
3. W zakresie związanym z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej Gmina zobowiązuje się dokonywać uzgodnień z Inwestorem.
4. Gmina zobowiązuje się udzielić 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.

§ 4.

Realizacja Inwestycji uzupełniającej

Gmina zastrzega sobie w uzasadnionych wypadkach prawo do wstrzymania realizacji Inwestycji uzupełniającej, tj. w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, niezgodności z dokumentacją lub obowiązującymi przepisami prawa. Po ustaniu przyczyny wstrzymania robót Inwestor sporządzi zmiany do Harmonogramu robót i przedłoży je do pisemnej akceptacji Gminy.

§ 5.

Przejęcie Inwestycji uzupełniającej do eksploatacji

Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o gotowości do odbioru technicznego Inwestycji uzupełniającej wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru. Z odbioru Strony sporządzą protokół, w którym wskażą ewentualnie stwierdzone wady i ustalą termin na ich usunięcie.

§ 6. Kary umowne

1. Gmina będzie miała prawo żądania od Inwestora zapłaty kary umownej w wysokości 15 000 zł (piętnaście tysięcy złotych) w przypadku opóźnienia za przekazanie stosownej nieruchomości.
2. Gmina będzie miała prawo żądania od Inwestora zapłaty kary umownej w wysokości 15 000 zł (piętnaście tysięcy złotych) w przypadku opóźnienia w remoncie drogi.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy Gmina może po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Inwestora z wyznaczeniem odpowiedniego terminu, nie krótszego niż 14 dni zlecić usunięcie wad Inwestycji uzupełniającej lub dokończenie wykonania Umowy osobie trzeciej we własnym zakresie na koszt i ryzyko Inwestora (wykonanie zastępcze), na co Inwestor wyraża zgodę. Inwestor zobowiązany będzie do pokrycia Gminie wszelkich kosztów (poniesionych lub przyszłych) związanych z usunięciem wad, dokończeniem przebudowy lub przywróceniem stanu poprzedniego, w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, przelewem na rachunek bankowy Gminy wskazany w wezwaniu. W celu dokończenia usunięcia kolizji lub przywrócenia stanu pierwotnego, Inwestor zobowiązany jest, na każde pisemne żądanie Gminy i w terminie wyznaczonym na piśmie przez Gminę, protokolarnie przekazać Gminie lub wskazanemu przez Gminę wykonawcy plac budowy oraz wszelką dokumentację techniczno-prawną niezbędną do usunięcia kolizji. W takim przypadku Inwestor zobowiązany jest także, gdy zajdzie taka konieczność, do wyrażenia przed właściwym organem zgody wymaganej w celu przeniesienia na Gminę praw z wydanych decyzji administracyjnych.
4. Gmina powiadomi na piśmie Inwestora o fakcie zlecenia wykonania robót osobie trzeciej, na co najmniej 10 dni przed przewidywanym terminem realizacji robót z tym związanych.

§ 7. Siła Wyższa

1. Siła wyższa oznacza to nadzwyczajne i zewnętrzne zdarzenie, na którego wystąpienie lub trwanie Strona nie ma wpływu, którego Strona nie była w stanie przewidzieć w chwili zawarcia Umowy oraz któremu po podpisaniu Umowy nie była w stanie zapobiec pomimo dołożenia szczególnej staranności; do Siły Wyższej Strony zaliczają także: strajki, akty władzy, epidemia, stany nadzwyczajne (dalej:

Siła Wyższa).

2. Jeżeli Strona wykaże działanie Siły Wyższej i jej wpływ na niewykonanie lub nienależyte wykonanie postanowień Umowy, wówczas nie odpowiada za skutki niewykonania lub nienależytego wykonania swych zobowiązań.

3. Strony mogą zawiesić wykonanie swych zobowiązań przez czas działania Siły Wyższej. W takim przypadku zawieszeniu ulegają terminy przewidziane w Umowie a druga Strona nie jest uprawniona do odstąpienia od Umowy z jakiegokolwiek tytułu.

4. Strona powołująca się na działanie Siły Wyższej zobowiązana jest do zawiadomienia drugiej Strony o działaniu Siły Wyższej niezwłocznie, to znaczy w terminie najwcześniejszym, gdy zawiadomienie takie okaże się obiektywnie możliwe.

§ 8.

Osoby odpowiedzialne

1. Strony wyznaczają następujące osoby odpowiedzialne za realizację postanowień niniejszej Umowy:

1) ze strony Gminy: Anna Narewska,

2) ze strony Inwestora:

2. Zmiana osób albo danych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wymaga zmiany Umowy, ale poinformowania drugiej Strony o tym fakcie na piśmie.

3. Dane osób, o których mowa w Umowie, przetwarzane będą zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119, s. 1; w skrócie: „RODO”). O czynnościach przetwarzania danych każda ze Stron zobowiązuje się, w swoim zakresie, poinformować określone osoby.

§ 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 do Umowy.

3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają

powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.

5. Integralną część Umowy stanowi załącznik – zintegrowany plan inwestycyjny.

6. 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 Gminy.

7. Umowę sporządzono w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Gminy, cztery dla Inwestora.

INWESTOR

GMINA