Załącznik do uchwały
Nr XXXIII/273/2021 Rady Gminy Kobylnica
z dnia 4 lutego 2021 roku

## Aneks do Porozumienia z dnia 21 października 2020 r. w sprawie realizacji inwestycji towarzyszącej

zawarty w dniu……….. w Kobylnicy pomiędzy:

Gminą Kobylnica, ul. Główna 20, 76-251 Kobylnica, reprezentowaną przez Leszka Kulińskiego – Wójta Gminy Kobylnica, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy, Pani Izabeli Hubert, zwaną dalej **„Gminą”**

a

Panem Wojciechem Najmrockim, ul. Bauera 17, 76-200 Słupsk, NIP 839-262-57-84, zwanym dalej **„Inwestorem”**,

po wyrażeniu zgody na zawarcie niniejszego aneksu przez Radę Gminy Kobylnica, mocą uchwały nr XXXIII/273/2021 z dnia 4 lutego 2021 r.,

o następującej treści:

**§ 1.** W Porozumieniu z dnia 21 października 2020 r. w sprawie realizacji inwestycji towarzyszącej dokonuje się następujących zmian:

1. w komparycji Porozumienia wykreśla się frazę:

„i

Spółdzielnią Mieszkaniową Osób Prawnych Dom, plac Górnośląski 21, 81-509 Gdynia, nr KRS: 0000834911 reprezentowaną przez Dorotę Jakowlew Zajder, zwaną dalej **„Spółdzielnią””;**

1. w § 1 Porozumienia wykreśla się ustęp 3;
2. Zmienia się treść § 2 ust. 4 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„4. Inwestycja Towarzysząca będzie zajmowała łącznie powierzchnię do 981.82 m²”.

1. zmienia się treść § 2 ust. 5 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„5. Inwestor przyjmuje do wiadomości, że Inwestycja Towarzysząca służyć ma do wykonywania zadań ustawowych Gminy związanych ze szkolnictwem i edukacją. Z uwagi na powyższe Inwestor zobowiązuje się do wykonania jej w sposób odpowiadający wszystkim wymogom przewidzianym dla placówek oświatowych stawianym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz uzyskania niezbędnych opinii i pozwoleń dopuszczających lokal do użytkowania. Inwestor przyjmuje do wiadomości, że realizacja przez Gminę zobowiązania polegającego na nabyciu Lokalu, jest zależna od spełnienia przez Inwestora warunków, o których mowa w zdaniu poprzednim”.

1. zmienia się § 3 ust. 4 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„4. Ustala się następujące zasady rozliczenia nabycia:

1) pierwsza wpłata, w wysokości 1.000.000,00 zł brutto (słownie: milion złotych brutto) zostanie dokonana w roku 2021, po podpisaniu umowy przeniesienia własności i przekazaniu przez Inwestora operatu kolaudacyjnego, nie później niż w terminie 30 dni od dnia podpisania przez przedstawicieli Gminy protokołu odbioru Lokalu bez uwag dotyczących jego jakości;

2) druga wpłata w wysokości 1.000.000,00 zł brutto (słownie jeden miliony złotych brutto) zostanie dokonana do końca 2021 r., nie wcześniej jednakże niż po spełnieniu wymagań określonych w punkcie 1);

3) trzecia rata w wysokości 1.000.000,00 zł brutto (słownie jeden miliony złotych brutto) zostanie dokonana w roku 2022;

4) czwarta rata w części pozostałej do zapłaty ceny za Lokal zostanie dokonana w roku 2023.

1. w § 3 Porozumienia wykreśla się ustępy 5, 6 i 7;
2. zmienia się treść § 3 ust. 8 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„8. Niezależnie od realizacji Inwestycji Towarzyszącej, Inwestor zobowiązuje się również do realizacji na Nieruchomości ogólnodostępnego placu zabaw oraz parkingu. W ramach umowy sprzedaży nieruchomości Inwestor zobowiązuje się do przyznania Gminie prawa do wyłącznego korzystania z dziesięciu miejsc postojowych. Koncepcja zagospodarowania terenu, w szczególności w zakresie miejsc parkingowych, ogólnodostępnego placu zabaw oraz terenów zielonych wymaga pisemnej akceptacji Gminy wyrażonej przez złożeniem wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Równocześnie z uwagi na fakt, iż parkingi zlokalizowane będą na działkach drogowych stanowiących własność Gminy Inwestor oświadcza, że zrzeka się roszczeń względem Gminy związanych z nakładami poniesionymi na ww. nieruchomości gminne”.

1. Zmienia się treść § 3 ust. 9 Porozumienia, nadając mu brzmienie:

„W terminie 120 dni od dnia podpisania niniejszego porozumienia, Inwestor przygotuje na swój koszt i przedłoży Gminie program funkcjonalno-użytkowy (w postaci papierowej oraz elektronicznej) na podstawie założeń projektowych opracowanych przez Gminę i dostarczonych Inwestorowi. Wykonanie adaptacji pomieszczeń zlokalizowanych na parterze Budynku i wyodrębnienie Lokalu nastąpi w całości w oparciu o program funkcjonalno-użytkowy zaakceptowany przez Gminę. Wszelkie uwagi dotyczące opracowanego programu funkcjonalno-użytkowego zostaną zgłoszone w terminie do 30 dni licząc od dnia przedłożenia przedmiotowego programu Gminie. Akceptacji Gminy wymaga również dokumentacja projektowa wraz kosztorysem inwestorskim wykonana w oparciu o przyjęte w PFU założenia przed przystąpieniem do prac budowlanych (z wyłączeniem prac rozbiórkowych)”.

1. zmienia się treść § 4 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

**„§ 4**

W związku z charakterem Inwestycji Towarzyszącej, Inwestor zobowiązuje się do:

* 1. wprowadzenia do umów sprzedaży/najmu lokali mieszkalnych wyodrębnionych w Budynku (oraz innych lokali mieszkalnych realizowanych na Nieruchomości) postanowień, w przedmiocie wyrażenia przez nabywców/najemców ww. lokali mieszkalnych zgody na znoszenie ewentualnych uciążliwości, związanych z prowadzeniem przez Gminę placówki oświatowej w Lokalu;
	2. wprowadzenia do regulaminu korzystania z Budynku, obowiązującego osoby korzystające z lokali, postanowień umożliwiających prowadzenie placówki oświatowej przez Gminę, korzystania przez tę placówkę z ogólnodostępnego placu zabaw oraz wyłącznego korzystania z dziesięciu wyodrębnionych miejsc postojowych na parkingu;
	3. umieszczenia przy dziesięciu miejscach postojowych na parkingu informacji (w formie tablicy), o wyłączonym prawie do ich wykorzystywania przez Gminę;
	4. ustalenia względem Gminy wysokości opłat należnych za administrowanie, zarządzanie i utrzymanie Budynku w taki sposób, aby nie obejmował on kosztów utrzymania części wspólnych Budynku, wykorzystywanych wyłącznie przez użytkowników lokali mieszkalnych (klatek schodowych, wind, itp.). Na żądanie Gminy Inwestor zobowiązany jest każdorazowo do przedłożenia kalkulacji ustalonych opłat, celem weryfikacji realizacji zobowiązania wynikającego z niniejszego punktu. Gmina może odmówić uiszczania opłat w takiej wysokości, która dotyczy utrzymania części wspólnych Budynku wykorzystywanych wyłącznie przez użytkowników lokali mieszkalnych;;
	5. przeniesienia na Gminę mocą odrębnego oświadczenia woli praw przysługujących Inwestorowi z tytułu gwarancji i rękojmi od podmiotów realizujących prace budowlane związane z wykonaniem Inwestycji Towarzyszącej, dotyczących robót budowlanych i zamontowanych urządzeń (ruchomości), celem umożliwienia Gminie realizacji tych praw;
	6. realizacji uprawnień Gminy wynikających z Kodeksu cywilnego, odnoszących się do wad rzeczy sprzedanej, w zakresie nieuregulowanym w punkcie 5”.
1. zmienia się treść § 5 ust. 2 pkt 3 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„3) eksploatowania Lokalu, w tym wykonywania w nim niezbędnych remontów i usuwania awarii, na własny koszt, z wyłączeniem usuwania wad, usterek oraz awarii wynikających z rękojmi i gwarancji”.

1. zmienia się treść § 5 ust. 2 pkt 5 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„5) zakupu Lokalu od Inwestora”.

1. w § 5 ust. 2 Porozumienia skreśla się punkt 6;
2. zmienia się treść § 5 ust. 3 pkt 2 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„2) zbycia Lokalu na rzecz Gminy, na zasadach opisanych w niniejszym Porozumieniu”;

1. w § 5 ust. 3 dodaje się punkt 4, nadając mu następujące brzmienie:

„4) przekazania PFU i dokumentacji projektowo – kosztorysowej w celu zatwierdzenia przyjętych rozwiązań i umożliwienia prowadzenia nadzoru nad inwestycją”.

1. w § 5 Porozumienia skreśla się ustęp 4;
2. zmienia się treść § 5 ust. 5 nadając mu następujące brzmienie:

„5. Nadto Inwestor zobowiązuje się do konsultowania i informowania Gminy o wszelkich zmianach związanych z przygotowaniem dokumentacji będącej elementem wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji, o którym mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących”.

1. W § 5 Porozumienia dodaje się ustęp 6, nadając mu następujące brzmienie:

„6. Strony zobowiązują się do udziału w corocznych przeglądach mających na celu ustalenie bieżących wad i usterek, przez 5 lat począwszy od przekazania Lokalu Gminie”.

1. skreśla się § 6 Porozumienia w całości;
2. zmienia się treść § 7 ust. 1 pkt 2, nadając mu następujące brzmienie:

„2) w przypadku prowadzenia prac związanych z realizacją Inwestycji Towarzyszącej w sposób niezgodny z programem funkcjonalno-użytkowym, o którym mowa w § 3 ust. 9 i zatwierdzoną dokumentacją projektowo - kosztorysową bądź też ich wykonanie niezgodnie z ww. programem lub dokumentacją projektowo – kosztorysową”.

1. zmienia się treść § 7 ust. 1 pkt 3, nadając mu następujące brzmienie:

„3) w przypadku braku spełnienia przez Inwestora któregokolwiek z warunków, o których mowa w § 4, bądź też w przypadku braku dopełnienia wszystkich wymogów przewidzianych prawem odnoszących się do możliwości korzystania z Inwestycji Towarzyszącej na cele prowadzenia przedszkola i szkoły”;

1. zmienia się treść § 7 ust. 1 pkt 6 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„6) w przypadku odmowy spełnienia przez Inwestora któregokolwiek z obowiązków, wynikających z niniejszego Porozumienia”.

1. w § 7 Porozumienia skreśla się ust. 2;
2. zmienia się treść § 7 ust. 3 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„3. W przypadku wypowiedzenia przez Gminę porozumienia z przyczyn, o których mowa ust. 1, w stosunku do Gminy nie będą przysługiwały Inwestorowi jakiekolwiek roszczenia, w tym roszczenia o zwrot poniesionych kosztów lub roszczenia odszkodowawcze”.

1. zmienia się treść § 7 ust. 4 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„4. Inwestor przyjmuje do wiadomości, że wypowiedzenie niniejszego Porozumienia będzie prowadziło do braku spełnienia wszystkich warunków określonych w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. W przypadku wypowiedzenia niniejszego Porozumienia, Wójt Gminy Kobylnica podejmie inicjatywę uchwałodawczą mającą na celu wyeliminowanie z obrotu prawnego wszelkich aktów prawnych przyjętych przez Radę Gminy Kobylnica, które dotyczą realizacji na Nieruchomości inwestycji w trybie ww. ustawy”.

1. zmienia się treść § 8 ust. 2 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„2 W przypadku braku usunięcia przez Inwestora wad i usterek objętych gwarancją i rękojmią, w terminie wyznaczonym przez Gminę lub ustalonym w umowie sprzedaży Lokalu, będzie on zobowiązany do zapłaty Gminie kary umownej w kwocie 1 000 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia”.

1. zmienia się treść § 8 ust. 3 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„3. W przypadku uchylania się przez Inwestora od przeniesienia własności Lokalu na Gminę na zasadach opisanych w niniejszym Porozumieniu, z przyczyn leżących po stronie Inwestora, będzie on zobowiązany do zapłaty Gminie kary umownej w kwocie 500 000 zł”.

1. w § 8 Porozumienia skreśla się ustępy 4 i 5;
2. zmienia się treść § 8 ust. 6 Porozumienia, nadając mu następujące brzmienie:

„6. W przypadku wypowiedzenia przez Gminę umowy z przyczyn, o których mowa w § 7 ust. 1 pkt 2, 3, 5 lub 6, Inwestor będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Gminy kary umownej w wysokości 500 000 zł”.

1. zmienia się treść § 9 ust. 1, nadając mu następujące brzmienie:

„1. Podpisując niniejsze porozumienie, Gmina i Inwestor działają dobrowolnie”.

1. Zmienia się treść § 10 ust. 4, nadając mu następujące brzmienie:

„4. Gmina oświadcza, że zamiana zapisów Porozumienia możliwa jest po uprzedniej zgodzie Rady Gminy Kobylnica wyrażonej w drodze uchwały. Niezależnie od powyższego, Wójt Gminy Kobylnica ma prawo do składania bez zgody Rady oświadczeń woli o zmianie Porozumienia w części dotyczącej:

* 1. terminów wykonania obowiązków przez Inwestora;
	2. nakładania dodatkowych obowiązków na Inwestora.

Prawo do składania oświadczeń woli o rozwiązaniu niniejszego Porozumienia przysługuje Wójtowi Gminy Kobylnica bez uprzedniego wyrażenia zgody przez Radę Gminy Kobylnica”.

**§ 2.**

1. Pozostałe zapisy Porozumienia z dnia 21 października 2020 r. pozostają bez zmian.
2. Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania z zastrzeżeniem, że Strony akceptują i potwierdzają wszystkie czynności dokonane przez nie przed dokonaniem niniejszej zmiany.
3. Aneks został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Inwestor Gmina