

UMOWA URBANISTYCZNA

zawarta w dniu..... 2026 r. pomiędzy:

Gminą Inowrocław, z siedzibą w Inowrocławiu, ul. Królowej Jadwigi 43, 88-100 Inowrocław, NIP 5562738848, reprezentowaną przez Wójta Gminy Inowrocław – Pana Grzegorza Piątka, zwaną dalej „Gminą”, przy kontrasygnacie Pani Mariki Treli – Skarbnika Gminy Inowrocław

a

Transpol Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, z siedzibą w Łojewie, Łojewo 70, 88-101 Łojewo, NIP 5562787261, KRS 0000853239, REGON 386688052, reprezentowaną przez: Pana Zenona Polińskiego, zwaną dalej „Inwestorem”.

Preambuła

W związku z wyrażeniem przez Radę Gminy Inowrocław uchwałą nr XXVI/201/2026 z dnia 26 maja 2026 r. zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenu osiedla "Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław, dotyczącego przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi handlu i usługi edukacji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zagospodarowania terenów zieleni urządzonej wraz z terenem wód powierzchniowych śródlądowych, a także terenów komunikacji drogowej wewnętrznej i dróg dojazdowych oraz po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, jak również uwzględniając szczególnie wymiar ekonomiczny dla Inwestora jak najszybszego wykonania inwestycji uzupełniającej działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7 oraz art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), 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 terenu osiedla "Bursztynowa Przystań" położonego w części obrębu Łojewo, gmina Inowrocław na terenie działek o nr ewid. 126/3, 126/4, 125/4, 113/1, 129/2, 126/1, 115/2, 115/1, 129/1, 116/1.

§ 2

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na własny koszt inwestycji uzupełniającej polegającej na budowie gminnej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie mieszanym tj. grawitacyjno-ciśnieniowym z przyłączami i przepompownią ścieków w miejscowości Łojewo na terenie działek o numerach ewidencyjnych 113/1, 126/1, 126/3, 126/4, 125/4 obręb Łojewo, gmina Inowrocław, w celu umożliwienia odbioru ścieków m.in. z inwestycji głównej tj. budynków

mieszkalnych jednorodzinnych, budynków usług handlu i usługi edukacji (dalej zwaną „Inwestycją uzupełniającą”).

2. Inwestor zobowiązany jest uzyskać skuteczną zgodę właścicieli nieruchomości na których realizowana ma być inwestycja uzupełniająca do udzielenia prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane. Gmina Inowrocław zobowiązuje się do udzielenia prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane dla nieruchomości stanowiących własność gminy.
3. Przed przystąpieniem do robót Inwestor zobowiązany jest do sporządzenia oraz zatwierdzenia przez właściwy organ czasowej zmiany organizacji ruchu na czas prowadzenia robót.

§ 3

1. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie zgodnie z dokumentacją załączoną do otrzymanego dla Gminy Inowrocław pozwolenia na budowę znak: AB.6740.3.80.2024 z 11.12.2024 r. obejmującą „Budowę sieci kanalizacji sanitarnej w systemie mieszanym, tj. grawitacyjno-ciśnieniowym z przyłączami i przepompownią ścieków w Łojewie” na terenie działek nr 125/4, 126/4, 126/3, 126/1, 113/1, 125/5, 275/3, 191 obręb Łojewo, gm. Inowrocław.
2. Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego należy dostosować do projektu zagospodarowania terenu wynikającego z pozwolenia na budowę sieci kanalizacyjnej.
3. Gmina Inowrocław zobowiązuje się do wyrażenia zgody na przeniesienie pozwolenia na budowę znak: AB.6740.3.80.2024 z 11.12.2024 r. na rzecz Inwestora oraz przekazania dokumentacji. Wartość dokumentacji strony ustalają na kwotę 84.925,35 zł brutto.
4. Inwestor zobowiązuje się rozpocząć realizację inwestycji uzupełniającej najpóźniej w terminie do 11 grudnia 2027 r.
5. Inwestycja uzupełniająca zostanie zrealizowana przez Inwestora w terminie 36 miesięcy od dnia zgłoszenia robót budowlanych właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, polegających na budowie sieci kanalizacyjnej.
6. Inwestor oświadcza, iż 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. Tym samym Inwestor zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Gminy związanych z realizacją Inwestycji.
7. Inwestor zobowiązuje się do uzyskania na własny koszt wszelkich niezbędnych dla realizacji Inwestycji uzupełniającej decyzji administracyjnych (w tym uiszczenia wszelkich opłat administracyjnych), w szczególności przygotowania i złożenia kompletnego wniosku - zgłoszenia robót budowlanych właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej oraz uzyskania innych decyzji, postanowień, uzgodnień, opinii itp. - o ile będą konieczne dla realizacji Inwestycji uzupełniającej.
8. Inwestor zobowiązany jest wykonać Inwestycję uzupełniającą zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej z materiałów budowlanych zgodnych z projektem

budowlanym, spełniających wymagania określone w Normach Jakości obowiązujących na terenie Unii Europejskiej.

9. 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.
10. Inwestor jest zobowiązany co najmniej na 2 miesiące przed rozpoczęciem robót budowlanych złożyć do akceptacji Gminy harmonogram robót. Inwestor zobowiązany jest zrealizować Inwestycję uzupełniającą w terminach zgodnie z harmonogramem robót. Zmiana harmonogramu wymaga każdorazowo pisemnej akceptacji ze strony Gminy.
11. Gmina zastrzega sobie w uzasadnionych wypadkach prawo do wstrzymania robót budowlanych Inwestycji uzupełniającej planowanych na terenie działek będących własnością Gminy Inowrocław, 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.
12. Po akceptacji harmonogramu robót Gmina nieodpłatnie w terminie 15 dni roboczych udostępni Inwestorowi teren działek będących własnością Gminy Inowrocław na potrzeby realizacji Inwestycji uzupełniającej w formie pisemnej (protokół przejęcia terenu budowy od Gminy).
13. Inwestor może rozpocząć roboty budowlane Inwestycji uzupełniającej nie wcześniej, niż po protokolarnym przejęciu terenu budowy od Gminy.
14. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia.
15. Inwestor ma obowiązek na każde pisemne żądanie Gminy przedstawić świadectwo jakości materiału, certyfikat bezpieczeństwa i inne dokumenty zgodne z obowiązującymi przepisami.
16. Wprowadzanie zmian materiałowych, standardu wykonania oraz zmian projektowych, wymaga uzgodnienia na piśmie z Gminą. Uzgodnienie bądź odmowa uzgodnienia nastąpi nie później niż w ciągu 21 dni licząc od dnia przedłożenia przez Inwestora w formie pisemnej informacji o zamierzonych zmianach materiałowych, standardu wykonania lub zmianach projektowych. Na tych samych zasadach nastąpi wprowadzenie jakichkolwiek zmian do dokumentacji projektowej. Odmowa uzgodnienia zmian materiałowych, standardu wykonania lub zmian projektowych przez Gminę wymaga uzasadnienia.
17. Gmina zastrzega sobie prawo do kontroli przez upoważnionego Inspektora Nadzoru i upoważnionego przedstawiciela Gminnego Zakładu Komunalnego Inowrocław z siedzibą w Kruśliwcu realizacji robót w trakcie ich wykonywania.
18. Przed przystąpieniem do wykonywania robót jak i w ich trakcie Inwestor we własnym zakresie zobowiązany jest wykonać dokumentację fotograficzną oraz inwentaryzację przyległego terenu do Inwestycji uzupełniającej oraz do przedłożenia jej Gminie.

19. Inwestor udostępni wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji uzupełniającej na pisemne żądanie Gminy, w terminie do 7 dni roboczych od dnia żądania.
20. Inwestor zobowiązuje się do:
- 1) wykonania i utrzymania na swój koszt zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa realizacji robót;
 - 2) zorganizowania terenu budowy;
 - 3) zapewnienia odpowiednich zasobów technicznych oraz personelu posiadającego zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji uzupełniającej;
 - 4) zabezpieczenia i oznakowania prowadzonych robót oraz dbania o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych;
 - 5) utrzymania terenu budowy w czasie realizacji robót, z dążeniem do minimalizacji przeszkód komunikacyjnych, bieżącego usuwania zbędnych materiałów, odpadów i śmieci;
 - 6) zabezpieczenia istniejącego drzewostanu;
 - 7) przedstawienia Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wbudowanych materiałów;
 - 8) pokrycia ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;
 - 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) uporządkowania terenu budowy i przekazania go Gminie po zakończeniu robót.
21. Inwestor pisemnie powiadomi Gminę z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem o gotowości do odbioru końcowego Inwestycji uzupełniającej wraz ze wskazaniem daty i godziny odbioru.
22. Odbioru końcowego dokonuje się po całkowitym zakończeniu wszystkich robót budowlanych dotyczących Inwestycji uzupełniającej na podstawie przedłożonego przez Inwestora oświadczenia o zakończeniu robót oraz po dokonaniu innych czynności przewidzianych przepisami ustawy Prawo Budowlane w związku z zakończeniem wykonywania robót budowlanych, potwierdzonych przez Gminę.

23. Z zastrzeżeniem postanowień dotyczących gwarancji i rękojmi, z chwilą przejęcia Inwestycji uzupełniającej przez Gminę wszelkie obowiązki wynikające z konieczności jej utrzymania i bieżących napraw przechodzą na Gminę.
24. Inwestor oświadcza, że po dokonaniu odbioru końcowego sieci, nieodpłatnie przeniesie prawo własności sieci na majątek Gminy Inowrocław wraz z ustanowieniem nieodpłatnego prawa służebności na nieruchomościach nie będących we własności Gminy Inowrocław, a na których została zrealizowana inwestycja uzupełniająca. Przeniesienie prawa własności wraz z ustanowieniem służebności nastąpi nie później niż w terminie 3 miesięcy od dnia odbioru końcowego sieci w formie aktu notarialnego, którego koszt ponosi Inwestor.
25. Dopuszcza się możliwość przeniesienia praw i zobowiązań Inwestora wynikających z Umowy na rzecz innych osób, które nastąpi w formie aktu notarialnego na koszt Inwestora. Przeniesienie praw i zobowiązań wymaga zgody Gminy.
26. W przypadku nie zachowania terminu wskazanego w pkt 24 Inwestor zapłaci na rzecz Gminy karę umowną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.
27. W przypadku domagania się przez właściciela nieruchomości od Gminy jakiegokolwiek wynagrodzenia lub odszkodowania w związku z usytuowaniem urządzeń w ramach inwestycji uzupełniającej lub ustanowieniem służebności, Inwestor jest zobowiązany do pokrycia wszelkich roszczeń z tego tytułu, zwalniając w tym zakresie Gminę z obowiązku zapłaty.
28. Warunkiem wyrażenia przez Gminę zgody na przejęcie sieci jest odpowiadanie urządzeń wymogom określonym w odrębnych przepisach.

§ 4

1. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia w całości poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w szczególności przeprowadzenia prac planistycznych oraz opracowania wymaganych przepisami prawa dokumentów i opracowań w tym sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko.
2. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia kosztów zawarcia niniejszej Umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia faktury w systemie KSeF.
3. Koszty wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu zostaną zwrócone Gminie w terminie 30 dni od dnia doręczenia przez nią faktury w systemie KSeF. Faktura zostanie wystawiona w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
4. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia w całości realizacji inwestycji uzupełniającej określonej w niniejszej umowie urbanistycznej.

§ 5

1. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady i gwarancji na roboty stanowiące przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy.

2. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następnym po dokonania przeniesienia prawa własności sieci na majątek Gminy Inowrocław.
3. Inwestor udziela Gminie rękojmi za wady przedmiotu Umowy zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem ust. 1.
4. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie umowy, jak i powstałych w okresie gwarancji.
5. Czas na usunięcie zgłoszonych wad w okresie rękojmi i gwarancji wyniesie maksymalnie do 7 dni od dnia otrzymania zgłoszenia, chyba, że z przyczyn technicznych lub obiektywnych przeszkód (np. warunków atmosferycznych, działania siły wyższej, stanu epidemii) ich usunięcie w ww. terminie będzie niemożliwe. Wówczas Gmina wyznaczy inny, możliwy ze względu na takie uwarunkowania termin usunięcia zgłoszonych wad.
6. Usunięcie zgłoszonych wad zostanie potwierdzone protokołem usunięcia wad podpisanym przez Inwestora oraz przedstawiciela Gminy. Inwestor jest zobowiązany do usuwania w sposób terminowy i na swój wyłączny koszt wad i stwierdzonych przez Gminę w okresie obowiązującej rękojmi i gwarancji.
7. Inwestor nie może odmówić usunięcia wad, powołując się na nadmierne koszty lub trudności. Usunięcie wad powinno być stwierdzone protokołarnie.
8. 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. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje Inwestycji uzupełniającej w terminie określonym w § 3 ust. 5 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.

§ 7

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 dokonania przeniesienia prawa własności sieci na majątek Gminy Inowrocław.
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. W przypadku wystąpienia twórców, o których mowa w pkt 5 z roszczeniami w stosunku do Gminy, Inwestor zobowiązany jest przystąpić do negocjacji i ewentualnego postępowania sądowego, jak również do zaspokojenia uzasadnionych roszczeń twórców, zwalniając Gminę z tego obowiązku.

§ 8

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. Integralną część Umowy stanowi projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
4. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do Umowy.
5. Umowę sporządzono w trzech egzemplarzach, w tym jeden egzemplarz dla Inwestora i dwa egzemplarze dla Gminy.
6. Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego, pod rygorem nieważności.

Gmina

Inwestor