

PROJEKT (.....)
Umowa urbanistyczna nr ...

zawarta w dniu r. w Mrągowie, pomiędzy:

Gmina Miasto Mrągowo, z siedzibą w Mrągowie przy ul. Królewieckiej 60A, 11-700 Mrągowo, zwana dalej w tekście niniejszej Umowy „Gminą”, reprezentowana przez:

- ***Jakuba Doraczyńskiego – Burmistrza Miasta Mrągowa***
przy kontrasygnacie Anety Romanowskiej – Skarbnika Miasta Mrągowa,

a

....., z siedzibą/zamieszkały(-a) w

....., NIP/PESEL/KRS, zwany(-a)

dalej „Inwestorem”, reprezentowany(-a) przez:

-,

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 i 781), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 12 czerwca 2026 r. (uzupełnionego dnia 18.06.2026 r.) w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej oraz Uchwałą Nr XXVII/9/2026 Rady Miejskiej w Mrągowie z dnia 27 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej: „Plan”), Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „Umowa”) o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot Umowy

1. Strony poświadczają, iż dnia 12.06.206 r. (uzupełniony dnia 18.06.2026 r.) do Burmistrza Miasta Mrągowa wpłynął wniosek Inwestora w sprawie sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej, obejmującego działkę ewidencyjną nr 114/27 oraz części działek ewidencyjnych nr 112/41, 114/14, 214/5, 112/50, 112/44 i 112/46, położonych w obrębie geodezyjnym nr 3 miasta Mrągowo, w tym obszar Inwestycji głównej, o którym mowa w ust. 2, oraz powiązaną z nią Inwestycję uzupełniającą, o której mowa w ust. 3.
2. Obszar Inwestycji głównej obejmuje tereny oznaczone w projekcie Planu symbolami 1MW, 1KDL i 1KDD, przeznaczone odpowiednio pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren drogi lokalnej oraz teren drogi dojazdowej, zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu Planu, stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy.
3. Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje nieruchomość stanowiącą własność Gminy, położoną w obrębie geodezyjnym nr 3 miasta Mrągowo, w granicach terenu elementarnego oznaczonego w projekcie Planu symbolem 1KDD-ZP.
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 dla obszaru położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej.

§ 2.

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestycja uzupełniająca polega na:

- 1) zagospodarowaniu terenu zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym, w tym wyposażeniu go w naziemne urządzenia sportowo-rekreacyjne, w granicach terenu elementarnego oznaczonego w projekcie Planu symbolem 1KDD-ZP;
2. Inwestycja uzupełniająca, o której mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje następujący zakres prac i czynności:
 - 1) uzgodnienie z Gminą szczegółowego zakresu rzeczowego zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, parametrów technicznych oraz lokalizacji poszczególnych elementów wyposażenia;
 - 2) sfinansowanie i wykonanie przez Inwestora uzgodnionego z Gminą zagospodarowania terenu, w tym nabycia, dostawy i montażu naziemnych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, do łącznej kwoty zł brutto;
 - 3) nieodpłatne i protokolarne przekazanie Gminie wykonanej Inwestycji uzupełniającej wraz z kompletną dokumentacją projektową i powykonawczą oraz dokumentami wymaganymi przepisami prawa do jej prawidłowego użytkowania.
3. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na obszarze wskazanym w § 1 ust. 3 Umowy.
5. Inwestycja uzupełniająca służyć będzie zaspokajaniu potrzeb lokalnej społeczności poprzez:
 - 1) podniesienie standardu zagospodarowania i funkcjonalności gminnego terenu zieleni urządzonej oraz stworzenie warunków do wypoczynku, rekreacji i integracji społecznej.

§ 3.

Oświadczenia i zobowiązania Inwestora

1. Inwestor zobowiązuje się do:
 - 1) zapewnienia opracowania i nieodpłatnego przekazania Gminie kolejnych wersji projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej, wraz z niezbędną dokumentacją towarzyszącą, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, danymi przestrzennymi oraz innymi opracowaniami wymaganymi przepisami prawa;
 - 2) bezpłatnego wsparcia technicznego Gminy w prowadzeniu procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w szczególności poprzez przygotowanie materiałów graficznych, analiz, wizualizacji oraz innych opracowań niezbędnych do przeprowadzenia konsultacji społecznych. Wszelkie czynności formalnoprawne, w tym ogłoszenia, przeprowadzenie konsultacji społecznych, przyjmowanie uwag oraz organizacja spotkań otwartych, należą wyłącznie do kompetencji Gminy.
2. Inwestor zobowiązuje się zapewnić realizację, na swój koszt i ryzyko, Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1, w tym opracowanie dokumentacji niezbędnej do jej realizacji oraz pozyskanie wszelkich zgód, pozwoleń i zezwoleń koniecznych do jej wykonania, o ile są wymagane. Do obowiązków Inwestora należy w szczególności:
 - 1) wykonanie Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, uzgodnieniami z Gminą oraz treścią uzyskanych decyzji lub dokonanych zgłoszeń, o ile są wymagane, z wykorzystaniem elementów i materiałów spełniających obowiązujące wymogi jakościowe;
 - 2) przedstawienie Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wykorzystanych materiałów budowlanych;
 - 3) pokrycie w całości ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót budowlanych lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;
 - 4) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń – naprawienie ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego na własny koszt;
 - 5) w przypadkach zawinionych – poniesienie wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody;
 - 6) uporządkowanie terenu realizacji Inwestycji uzupełniającej po zakończeniu prac;
 - 7) protokolarne przekazanie Gminie prawidłowo wykonanej Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1;
 - 8) nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1, obejmującej wykonane zagospodarowanie terenu i zamontowane elementy wyposażenia, wraz z kompletną dokumentacją projektową i powykonawczą oraz dokumentami wymaganymi przepisami prawa do jej prawidłowego użytkowania;

- 9) przekazanie Gminie, wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym Inwestycji uzupełniającej, dokumentów księgowych PT potwierdzających wartość wytworzonych nakładów i umożliwiających wprowadzenie przejętej Inwestycji uzupełniającej do ewidencji środków trwałych Gminy;
 - 10) zapewnienie nieograniczonego wstępu przedstawiciela Gminy na teren prac na każdym etapie realizacji Inwestycji uzupełniającej;
 - 11) udostępnienie wszelkiej dokumentacji dotyczącej realizacji Inwestycji uzupełniającej na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 dni roboczych od otrzymania takiego żądania.
3. Z tytułu nieodpłatnego przekazania Gminie wykonanej Inwestycji uzupełniającej Inwestorowi nie przysługują względem Gminy jakiejkolwiek roszczenia finansowe. Inwestor zobowiązany jest ponadto do poniesienia na swój wyłączny koszt wszelkich świadczeń publicznych związanych z tym przekazaniem, w tym świadczeń podatkowych, w szczególności podatku od towarów i usług (VAT), jeżeli obowiązek ich poniesienia powstanie.
 4. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren prac od chwili ich rozpoczęcia do momentu protokolarnego przekazania Gminie Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1.
 5. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody lub uszkodzenia i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi.
 6. 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 ust. 1 pkt 1.
 7. Inwestor zrzeka się wobec Gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4.

Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. W związku z realizacją przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 Umowy, Gmina zobowiązuje się do:
 - 1) udzielania Inwestorowi bez zbędnej zwłoki pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym udostępnienia nieruchomości gminnej w zakresie niezbędnym do wykonania uzgodnionych prac oraz wydania dokumentów lub oświadczeń pozostających w kompetencji Gminy;
 - 2) przejęcia od Inwestora, po zakończeniu prac i spełnieniu wymagań wynikających z przepisów prawa, prawidłowo wykonanej Inwestycji uzupełniającej obejmującej zagospodarowanie terenu zieleni urządzonej i elementy wyposażenia sportowo-rekreacyjnego wraz z wymaganą dokumentacją, po uprzednim wezwaniu Gminy przez Inwestora do jej przejęcia.
2. Gmina zwalnia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5.

Termin wykonania

1. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 2 ust. 1 pkt 1 zostanie zrealizowana przez Inwestora i protokolarnie przekazana Gminie w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia wejścia w życie Planu. Termin realizacji inwestycji ulega odpowiedniemu przedłużeniu w przypadku wystąpienia opóźnień spowodowanych przyczynami niezależnymi od Inwestora, w szczególności: brakiem dostępu do miejsca wykonywania prac; działaniem osób trzecich, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności; działaniem siły wyższej.
2. Przed rozpoczęciem realizacji Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, Inwestor przedstawi Gminie do uzgodnienia szczegółowy zakres rzeczowy oraz dokumentację niezbędną do jej wykonania. Gmina może zgłosić uzasadnione uwagi wyłącznie w przypadku sprzeczności z przepisami prawa, istotnych wad technicznych lub niezgodności z ustalonym zakresem zagospodarowania i wyposażenia. Brak uwag w terminie 14 dni od dnia przekazania dokumentacji uznaje się za jej akceptację. Inwestor zobowiązuje się uwzględnić uzasadnione zalecenia lub wytyczne Gminy.

§ 6.

Rękojmia i Gwarancja

1. Inwestor zapewni udzielenie Gminie rękojmi i gwarancji za wady dokumentacji, wykonanego

- zagospodarowania terenu, dostarczonych urządzeń i elementów wyposażenia oraz prac montażowych stanowiących przedmiot Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, na okres 60 miesięcy.
2. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następującym po dniu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej.
 3. Inwestor udzieli Gminie rękojmi i gwarancji za wady Inwestycji uzupełniającej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
 4. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie Umowy oraz powstałych w okresie gwarancyjnym.
 5. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.
 6. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę - uzasadnionym technologicznym czasem usunięcia wady, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej – po pisemnym wyznaczeniu terminu nie krótszego niż 30 dni, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie wówczas udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.

§ 7.

Kary umowne

1. Gmina ma prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych w przypadku:
 - 1) zawinionej przez Inwestora zwłoki w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 1 Umowy - w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, lecz nie więcej niż zł;
 - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, lecz nie więcej niż zł;
 - 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek przedmiotu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, lecz nie więcej niż zł;
 - 4) odstąpienia od Umowy przez Inwestora z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność, z wyjątkiem odstąpienia na podstawie § 8 ust. 3 Umowy - w wysokości 50 000,00 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych);
 - 5) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora warunków Umowy – w wysokości zł (..... tysięcy złotych).
2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1, mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają sumowaniu. Inwestor zapłaci karę umowną na podstawie wezwania do zapłaty, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.
3. O wysokości kar Gmina informuje Inwestora w formie pisemnej.
4. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przewyższającego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.
5. Zapisy § 7 obowiązują Strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu Umowy.

§ 8

Kontrola realizacji i odstąpienie od Umowy

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu postanowień niniejszej 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. 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 umowy urbanistycznej, chyba że uchylene lub zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą Inwestora.

§ 9

Prawa autorskie

1. Dokumentacja dotycząca Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1 oraz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego podlegają ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Inwestor wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1, zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2 pkt 8, oraz przekazaniem projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zezwoli na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do przekazanej dokumentacji, w postaci dokonywania zmian i modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim (autorskie prawa zależne).
3. Inwestor z chwilą przekazania Gminie ww. dokumentacji, przenosi na rzecz Gminy majątkowe prawa autorskie do jej wykorzystywania na wszystkich aktualnych polach eksploatacji, w tym w szczególności 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, 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.

§ 10

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. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. 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 Miasto Mrągowo, woj. warmińsko-mazurskie.
4. 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.
5. Integralną część Umowy stanowi załącznik:
 - projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru położonego na terenie miasta Mrągowo przy ul. Towarowej.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Gminy, jeden dla Inwestora.
7. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Inwestor.

.....
INWESTOR

.....
GMINA