

UCHWAŁA NR/2025
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia2025 r.

Drule nr 580
z 08.01.2025 r.
projekt

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej

Na podstawie art. 22 ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024 r. poz. 195) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej polegającej na rozbudowie Szkoły Podstawowej Nr 63 im. Zawiszy Czarnego przy ul. Płockiej 30 w Warszawie poprzez dobudowanie szybu windy oraz wykonaniu przebudowy podjazdu dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowanego w tej placówce szkolnej od strony ulicy Płockiej, którego parametry, standard oraz koszt zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy Razem na Sołtyka Sp. z o.o. a Dzielnicą Wola m.st. Warszawy, na nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, położonej w Dzielnicy Wola, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/6 z obrębem 6-03-15.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 3. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY
W BIURZE PRZEMYSŁOWYM
Przemysław Kulig
8/1/2025

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Tomasz Mencina
Zastępca Prezydenta

NACZELNIK WYDZIAŁU III
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA
A. Nowik
Agnieszka Nowik

DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA
Jarosław Węgrzyn

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
08-01-2025
z dnia

GŁÓWNY SPECJALISTA
Marek Bidziński

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej

Spółka pod nazwą Razem na Sołtyka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie planuje realizację inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań maksymalnie 1792,3 m² na nieruchomości położonej w dzielnicy Wola m.st. Warszawy przy ul. Sołtyka, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze nr 74/1 i numerze 74/2 z obrębu 6-03-08, w trybie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 195).

Jednym z koniecznych warunków ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ww. przepisów jest spełnienie przez inwestora standardu odległości inwestycji od szkoły podstawowej, mogącej przyjąć nowych uczniów tj. wymogów określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy i § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8880 z późn. zm.).

Planowana przez Spółkę inwestycja mieszkaniowa nie spełnia opisanych powyżej wymogów, ponieważ znajduje się w odległości około 840 m od placówki edukacyjnej, wymaganej w § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., zmieniającą uchwałę w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy.

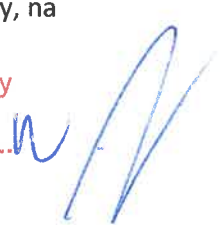
Zgodnie z treścią art. 22 ust. 2 ww. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r., zawarcie porozumienia, o którym mowa w ust. 1, stanowi przy ubieganiu o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, inwestycji towarzyszącej lub o pozwoleniu na budowę podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji tych inwestycji zostały spełnione w zakresie wynikających z tego porozumienia.

Spółka wystąpiła o rozpoczęcie negocjacji określających warunki zawarcia z m.st. Warszawa porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, które będzie stanowiło podstawę do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej zostały spełnione.

W toku prowadzonych negocjacji przygotowano projekt porozumienia stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia. Przewiduje on, iż Spółka zrealizuje inwestycję towarzyszącą, w oparciu o regulację ww. ustawy, polegającą na rozbudowie Szkoły Podstawowej Nr 63 im. Zawiszy Czarnego przy ul. Płockiej 30 w Warszawie poprzez dobudowanie szybu windy oraz wykonaniu przebudowy podjazdu dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowanego w tej placówce szkolnej od strony ulicy Płockiej, którego parametry, standard oraz koszt zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy Razem na Sołtyka Sp. z o.o. a Dzielnicą Wola m.st. Warszawy, na

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 08-01-2025



nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, położonej w Dzielnicy Wola, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/6 z obrębu 6-03-15.

Dokonane przez Spółkę nakłady i naniesienia na tej nieruchomości związane z realizacją Inwestycji oświatowej będą następnie przedmiotem nieodpłatnego przekazania na rzecz m.st. Warszawy w formie umowy darowizny.

Zawarcie niniejszego porozumienia nie będzie wywoływać skutków finansowych dla m.st. Warszawy.

Uchwała nie zawiera danych osobowych.

Przedstawiając powyższe wnosi się o podjęcie uchwały.

GŁÓWNY SPECJALISTA

Marek Szidziński

NACZELNIK WYDZIAŁU III
BIA MIENTA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

P. Nowik
Elinieszka Nowik

DYREKTOR
BIURA MIENTA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Jarosław Węgrzyn

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
0 8 -01- 2025
z dnia

Porozumienie Nr /2025

zawarte dnia2025 r. pomiędzy:

Razem na Sołtyka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Nowy Świat 53, 00-042 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS: 0001114405, NIP: 5253010126, REGON: 529147340, zwaną dalej „RnS”, „Wnioskodawcą” lub „Inwestorem”, w imieniu której działa;

.....

a

Miastem Stołecznym Warszawą z siedzibą w Warszawie przy Pl. Bankowym 3/5, zwanym dalej „Miastem”, reprezentowanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, w imieniu którego na podstawie pełnomocnictwa znakz dnia r. działa

Niniejsze porozumienie („Porozumienie”) zawierane jest na podstawie uchwały Nr Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej w trybie art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 195), zwanej dalej „Ustawą” i dotyczy spełnienia przez Wnioskodawcę wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla planowanej inwestycji mieszkaniowej.

§1

Oświadczenia dotyczące inwestycji

RnS, będąc inwestorem w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy, oświadcza, że:

- a. planuje w trybie przepisów Ustawy, realizację inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań maksymalnie 1792,3 m² na terenie działki ewidencyjnej nr 74/1 i nr 74/2 z obrębu 6-03-08 (dalej jako „Inwestycja mieszkaniowa”),
- b. planuje, w trybie przepisów Ustawy, realizację inwestycji towarzyszącej polegającej na:
 - rozbudowie Szkoły Podstawowej Nr 63 im. Zawiszy Czarnego przy ul. Płockiej 30 w Warszawie poprzez dobudowanie szybu windy oraz
 - wykonaniu przebudowy podjazdu dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowanego w tej placówce szkolnej od strony ulicy Płockiej, którego parametry, standard oraz koszt zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy RnS a Dzielnicą Wola m.st. Warszawy,

na nieruchomości będącej własnością m.st. Warszawy, położonej w Dzielnicy Wola, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/6 z obrębu 6-03-15 (dalej jako „Inwestycja

oświatowa"),

- c. zamierza udzielić gwarancji jakości na wykonaną dokumentację oraz gwarancji jakości na wykonane prace w związku z realizacją Inwestycji oświatowej,
- d. realizacja Inwestycji mieszkaniowej zależy m.in. od spełnienia przez RnS wymogów określonych w art. 17 ust. 2 pkt 2 w związku z ust. 5 ustawy i § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r., w tym zabezpieczenia dostępu do usług oświatowych dla co najmniej 7 dzieci w wieku szkolnym, tj. liczby dzieci wynikającej z 10% ilorazu zaproponowanej maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² (zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy i § 1 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały Nr LXXIII/1973/2018),
- e. Inwestycja mieszkaniowa znajduje się w odległości około 840 m, tj. większej niż 800 m od placówki edukacyjnej, wymaganej w § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie m.st. Warszawy, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24 września 2020 r.
- f. wniosek do Rady m.st. Warszawy o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej oraz Inwestycji oświatowej („Uchwała”) zostanie złożony przez Wnioskodawcę w oparciu o przepisy art. 7 ust. 6 Ustawy,

§ 2

Oświadczenia dotyczące nieruchomości

- 1. **Miasto** oświadcza, że:
 - a. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ul. Płockiej 30 w Warszawie stanowiącej działkę ewidencyjną nr 4/6 z obrębu 6-03-15 o powierzchni 0,8188 ha,
 - b. działka ewidencyjna nr 4/6 z obrębu 6-03-15 jest położona na obszarze objętym uchwałą Nr LXIII/1953/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 października 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu obszaru Młynowa (dalej jako „mpzp”), oznaczonym symbolem: 4B U-O(KD-P), tj. teren usług oświaty.
- 2. Strony ustalają, że oświadczenie o udostępnieniu działki ewidencyjnej nr 4/6 z obrębu 6-03-15 na cele budowlane związane z realizacją Inwestycji oświatowej zostanie złożone przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, którzy podejmą również czynności jej protokolarnego wydania Wnioskodawcy, a następnie jej protokolarnego odbioru.

§ 3

Sposób realizacji Inwestycji oświatowej

- 1. RnS i Miasto ustalają, że wykonanie Inwestycji oświatowej nastąpi w zakresie i zgodnie z parametrami oraz szczegółowymi standardami określonymi w **Załączniku nr 1** (w zakresie wymienionym w § 1 lit. b. tiret pierwszy) do niniejszego Porozumienia, uzgodnionymi

- i zatwierdzonymi przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, Biuro Edukacji Urzędu m.st. Warszawy oraz przedstawicieli Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Zakres Inwestycji oświatowej wymieniony w § 1 lit. b. tiret drugi, zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy RnS a Dzielnicą Wola m.st. Warszawy.
2. Wykonanie Inwestycji oświatowej nastąpi w zakresie i zgodnie z zarządzeniem nr 1682/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 23 października 2017 r. w sprawie tworzenia na terenie m.st. Warszawy dostępnej przestrzeni, w tym infrastruktury dla pieszych, ze szczególnym uwzględnieniem osób o ograniczonej mobilności i percepcji oraz zarządzeniem nr 645/2021 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 maja 2021 r. w sprawie wprowadzenia w m.st. Warszawa standardów architektonicznych i funkcjonalnych dla szkół podstawowych i zespołów szkolno-przedszkolnych aktualnych na dzień złożenia wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę Inwestycji oświatowej.
 3. Z uwagi na postanowienia art. 28 ust 1 i 2 Ustawy **zakończenie realizacji Inwestycji oświatowej** nastąpi nie później niż zakończenie Inwestycji mieszkaniowej, tj. w terminie 24 miesięcy od uzyskania przez RnS ostatecznej, prawomocnej decyzji w sprawie pozwolenia na budowę Inwestycji mieszkaniowej przy czym oddanie do użytkowania Inwestycji oświatowej nastąpi nie później niż oddanie do użytkowania Inwestycji mieszkaniowej.
 4. RnS zobowiązuje się, że przekazana Miastu w ramach Inwestycji oświatowej część przebudowywanego budynku będzie zoptymalizowana energetycznie, zgodnie z treścią zarządzenia Nr 1520/2024 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 9 września 2024 r. w sprawie wprowadzenia Warszawskiego Standardu Zielonego Budynku, oraz o ile będzie to niezbędne w odniesieniu do zakresu prac realizowanych w ramach Inwestycji oświatowej.
 5. RnS zobowiązuje się, że przy projektowaniu Inwestycji oświatowej w zakresie przestrzeni, miejsc publicznych i budynków opierać się będzie na zasadach projektowania uniwersalnego, o których mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 1169 ze zm.) oraz o ile będzie to niezbędne w odniesieniu do zakresu prac realizowanych w ramach Inwestycji oświatowej.

§ 4

Umowa darowizny

1. W celu wykonania zobowiązań określonych w niniejszym Porozumieniu oraz w celu zapewnienia dostępności usług oświatowych dla mieszkańców planowanej Inwestycji mieszkaniowej, RnS zobowiązuje się do zawarcia z Miastem **umowy darowizny** nakładów budowlanych i naniesień związanych z realizacją Inwestycji oświatowej (dalej jako „Umowa darowizny”, „Przyrzeczona umowa darowizny”)
2. Dokonanie na rzecz Miasta darowizny nakładów budowlanych i naniesień związanych z Inwestycją oświatową stanowić będzie spełnienie przez RnS wymogów w zakresie dostępności usług oświatowych dla planowanej Inwestycji mieszkaniowej.
3. Strony zobowiązują się do zawarcia **Przyrzeczonej umowy darowizny nakładów budowlanych i naniesień stanowiących Inwestycję oświatową oraz autorskich praw majątkowych do Dokumentacji**, w terminie do 30 dni od dnia zakończenia realizacji Inwestycji oświatowej

rozumianego jako uzyskanie przez Inwestora prawa do użytkowania tych inwestycji w formie przewidzianej przez przepisy prawa, a w każdym razie nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia uzyskania przez Inwestora prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego stanowiących Inwestycję mieszkaniową.

4. Umowa opisana w ust. 3 zostanie zawarta pod warunkiem, że RnS uzyska ostateczne prawomocne pozwolenie na budowę Inwestycji mieszkaniowej wydane na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy wyrażającej zgodę na lokalizację Inwestycji mieszkaniowej.
5. Przyjęcie przez Miasto darowizny nakładów budowlanych i naniesień związanych z realizacją Inwestycji oświatowej będzie zgodne z postanowieniami uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XXVIII/534/2004 z dnia 15 kwietnia 2004 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 119, poz. 2927 ze zm.).

§ 5

Umowa przedwstępna darowizny

W terminie nie późniejszym niż 7 (siedem) dni przed planowanym dniem sesji Rady m.st. Warszawy, na której będzie rozpatrywany wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej, o których mowa w § 1 lit. a-b Porozumienia, RnS oraz Miasto zobowiązują się do zawarcia w formie aktu notarialnego **przedwstępnej umowy darowizny nakładów budowlanych i naniesień związanych z Inwestycją oświatową oraz autorskich praw majątkowych do Dokumentacji** (dalej jako „**Przedwstępna umowa darowizny**”).

§ 6

Dokumentacja

1. W celu realizacji Inwestycji oświatowej RnS zobowiązuje się własnym staraniem i własnym kosztem, do dopełnienia wszelkich wymaganych prawem obowiązków ciężących na inwestorze w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji oświatowej (o ile będzie wymagane), w szczególności do:
 - a. opracowania na własny koszt niezbędnych projektów budowlanych i wykonawczych obejmujących realizację Inwestycji oświatowej (zwanej dalej „**Dokumentacją**”),
 - b. uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zgód, uzgodnień i opinii związanych z realizacją Inwestycji oświatowej,
 - c. opracowania kompletnej dokumentacji kosztorysowej dla realizacji Inwestycji oświatowej, w tym kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
 - d. uzgadniania z Miastem, za pośrednictwem przedstawicieli Dzielnicy Wola, wszelkich zmian w Dokumentacji, w tym wynikłych w toku prowadzenia robót,

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 08-01-2025

- e. zapewnienia przewidzianego prawem budowlanym nadzoru inwestorskiego i technicznego nad realizowaną Inwestycją oświatową, nadzoru autorskiego oraz ustanowienia kierowników budowy i robót,
- f. powiadomienia właściwych organów o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, przed ich rozpoczęciem, a w szczególności nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór,
- g. poinformowania Miasta, za pośrednictwem przedstawicieli Dzielnicy Wola, z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie rozpoczęcia i zakończenia robót oraz o wprowadzeniu wykonawcy na teren budowy Inwestycji oświatowej, terminie przeprowadzania odbiorów częściowych i końcowych,
- h. kompleksowego zrealizowania Inwestycji oświatowej zgodnie ze sztuką budowlaną, pozwoleniem na budowę (o ile będzie wymagane), prawem budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami prawa,
- i. przekazania Miastu w ramach Umowy darowizny, uzyskanych od twórcy Dokumentacji pełni autorskich praw majątkowych, w szczególności prawa do korzystania i rozporządzania Dokumentacją w całości lub części, dokonywania zmian, bez jakichkolwiek ograniczeń czasowych i terytorialnych, na polach eksploatacji wymienionych poniżej:
 - a) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania Dokumentacji przy użyciu każdej możliwej techniki, w tym do wytwarzania egzemplarzy techniką drukarską, reprograficzną, zapisu magnetycznego, techniką cyfrową lub inną techniką,
 - b) w zakresie rozpowszechniania Dokumentacji w sposób inny niż określony w pkt a, w tym poprzez publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie oraz nadawanie i reemitowanie, w tym w radiu, telewizji lub Internecie, w ramach utworów multimedialnych, prezentacji itp., a także poprzez publiczne udostępnianie Dokumentacji w taki sposób, aby każdy mógł mieć do niej dostęp w miejscu i w czasie przez siebie wybranym, w tym w Internecie, wraz z udzieleniem upoważnienia do wykonywania praw zależnych do Dokumentacji,
 - c) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których Dokumentację utrwalono, w tym do wprowadzenia go do obrotu, użyczenia lub najmu i zamiany, przy czym Miasto nabywa autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji z chwilą zawarcia Umowy darowizny nakładów budowlanych i naniesień związanych z realizacją Inwestycji oświatowej; Wnioskodawca zapewnia, że zarówno on jak i twórca Dokumentacji nie będą podnosili jakichkolwiek roszczeń wynikających z wykorzystania przez Miasto Dokumentacji w zakresie w jakim dotyczyć to będzie zmian w obiekcie na cele edukacyjne realizowane przez Miasto, a ewentualne roszczenia twórcy dokumentacji, o ile takie w przyszłości zostaną zgłoszone, zaspokojone zostaną przez Wnioskodawcę,
 - d) wykorzystania Dokumentacji do realizacji robót i wykorzystania w celu wykonania dokumentacji projektowej dotyczącej przedmiotowych inwestycji,przy czym Miasto nabywa autorskie prawa majątkowe do Dokumentacji z chwilą zawarcia Umowy darowizny,

- j. przekazania Miastu za pośrednictwem przedstawicieli Dzielnicy Wola dwóch egzemplarzy kompletnej dokumentacji powykonawczej Inwestycji oświatowej w wersji papierowej (jeden zawierający oryginały dokumentów) oraz dwóch egzemplarzy na nośnikach elektronicznych zawierającej w szczególności, i o ile będą wymagane:
- a) dokumentację powykonawczą, tj. dokumentację robót z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi,
 - b) wszelkie wymagane prawem decyzje niezbędne dla funkcjonowania i użytkowania obiektu, w szczególności decyzję o pozwoleniu na budowę, umowy z gestorami sieci dla mediów przyłączonych do obiektu, decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, instrukcję bezpieczeństwa pożarowego,
 - c) szczegółowe specyfikacje techniczne (w tym uzupełnione lub zmienione w toku prac),
 - d) protokoły odbiorów robót ulegających zakryciu i zanikających,
 - e) protokoły odbiorów częściowych,
 - f) recepty i ustalenia technologiczne,
 - g) dzienniki budowy i książki obmiarów,
 - h) wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych, zgodne z SST i programem zapewnienia jakości,
 - i) wymagane prawem dokumenty potwierdzające legalne wprowadzenie do obrotu oraz możliwość wbudowania dla materiałów budowlanych, wyposażenia i urządzeń,
 - j) dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie materiałów budowlanych,
 - k) dokumentację, w tym rysunki, dotyczące wykonania robót towarzyszących, również poza terenem budowy wraz z protokołami odbioru i przekazania robót właścicielom urządzeń, protokołami odbioru właściciela terenu, na którym wykonywano prace, prawem wymagane pozwolenia, w szczególności dotyczące zajęcia pasa drogowego,
 - l) geodezyjną inwentaryzację powykonawczą robót i sieci uzbrojenia terenu wraz z kopią mapy zasadniczej powstałej w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
 - m) instrukcje obsługi obiektów oraz wszelkiego sprzętu, wyposażenia i urządzeń wbudowanych w obiekt lub dostarczonych wraz z obiektem,
- k. uporządkowania terenu (w tym terenu przyległego do terenu Inwestycji oświatowej), na którym prowadzone będą roboty, po ich zakończeniu.
2. RnS umożliwi osobom, wyznaczonym przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, wykonywanie nadzoru podczas realizacji Inwestycji oświatowej.
3. RnS zobowiązuje się do przeszkolenia wskazanego przez Miasto, wyznaczonego przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, personelu, z użytkowania obiektów, urządzeń i wyposażenia. Wskazanie przez Miasto do 5 osób do przeszkolenia nastąpi w ciągu 7 dni od dnia pozyskania informacji o złożeniu przez RnS wniosku o pozwolenie na użytkowanie Inwestycji oświatowej lub od zakończenia robót budowlanych, jeżeli pozwolenie na użytkowanie nie będzie wymagane.

Poświadczenie szkolenia dołączone zostanie do zawiadomienia o gotowości do odbioru Inwestycji oświatowej przez Miasto.

§ 7

Odbiór i gwarancja jakości

1. RnS zgłosi Miastu, reprezentowanemu przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, do odbioru Inwestycję oświatową przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (a w sytuacji gdy nie będzie wymagana, niezwłocznie po zakończeniu robót budowlanych), przedstawiając projekt kompletnej dokumentacji powykonawczej w jednym egzemplarzu. Przebudowany budynek oświatowy będzie przekazany Miastu wraz z pozwoleniem na użytkowanie.
2. Miasto, reprezentowane przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, wyznaczy termin spotkania komisji odbioru Inwestycji oświatowej w czasie nie dłuższym niż 7 dni, wskazując osoby reprezentujące Miasto podczas odbioru.
3. RnS zapewni obecność nadzoru inwestorskiego i kierownictwa budowy podczas odbioru.
4. W przypadku stwierdzenia wystąpienia wad lub usterek Miasto, reprezentowane przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, wyznaczy termin na ich usunięcie nie krótszy niż 14 dni.
5. RnS zgłosi Miastu, reprezentowanemu przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, usunięcie stwierdzonych wad i usterek oraz gotowość do ponownego odbioru, w trakcie którego mogą być zgłoszone usterki i wady niewystępujące podczas wcześniejszego odbioru; postanowienia ust. 3, 4 i 5 stosuje się odpowiednio do ponownego odbioru.
6. W przypadku braku możliwości usunięcia wad lub usterek oraz gdy możliwe jest prawidłowe, zgodne z umową i przeznaczeniem użytkowanie obiektu, Miasto, reprezentowane przez przedstawicieli Dzielnicy Wola, może odstąpić od wymagania naprawy wad lub usterek za rekompensatą wskazaną przez Miasto.
7. RnS zobowiązuje się udzielić Miastu **gwarancji jakości na wykonaną Dokumentację** na okres 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy liczony od dnia dokonania odbioru dokumentacji projektowej, lecz nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia odbioru Inwestycji oświatowej przez Miasto. Wraz z przekazaniem przez RnS Dokumentacji, Miasto i RnS zawrą umowę nieodpłatnego przelewu uprawnień z tytułu rękojmi za wady oraz gwarancji jakości na wykonane prace projektowe, udzielonych przez osobę wykonującą tę Dokumentację. RnS zostanie zwolniona ze zobowiązań z tytułu udzielonej gwarancji jakości w dacie wskazanej w umowie przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości i rękojmi za wady, uzyskanej od osoby wykonującej Dokumentację, nie później jednak niż w dniu wydania dokumentu gwarancji jakości Miastu.
8. RnS zobowiązuje się udzielić Miastu **gwarancji jakości na zrealizowaną Inwestycję oświatową** na okres 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od dnia bezusterkowego odbioru przez Miasto Inwestycji oświatowej z uwzględnieniem postanowień ust. 6 powyżej. Wraz z udzieleniem przez RnS gwarancji jakości na zrealizowaną Inwestycję oświatową, Miasto i RnS zawrą umowę nieodpłatnego przelewu uprawnień z tytułu rękojmi za wady oraz gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane udzielonych przez wykonawcę tych prac. RnS zostanie zwolniona ze zobowiązań z tytułu udzielonej gwarancji jakości w dacie wskazanej w umowie przelewu



uprawnień z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości udzielonych przez wykonawcę robót budowlanych.

§ 8 **Zobowiązanie do współpracy**

Miasto, za pośrednictwem przedstawicieli Dzielnicy Wola zobowiązuje się do współpracy z RnS w zakresie pozyskiwania przez nią wszelkich pozwoleń, uzgodnień, opinii, decyzji niezbędnych do realizacji Inwestycji oświatowej oraz zobowiązuje się do uzgadniania lub opiniowania przedłożonych przez Inwestora projektów związanych z realizacją Inwestycji oświatowej w terminach wynikających z przepisów prawa lub w ciągu 14 dni jeżeli przepis nie określa terminu.

§ 9 **Kara umowna**

1. RnS i Miasto ustalają, że Inwestor zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Miasta **kary umownej** w wysokości **1.000.000,00 zł** (słownie: jeden milion złotych 00/100) w przypadku:
 - a. nie zawarcia Umowy darowizny z Miastem w terminie i na warunkach wskazanych w Przedwstępnej umowie darowizny,
 - b. przeniesienia prawa własności nieruchomości, o której mowa w § 1 lit. a, na inny niż RnS podmiot, który będzie realizować Inwestycję mieszkaniową w oparciu o uzyskaną na wniosek Inwestora Uchwałę, bez przeniesienia zobowiązań określonych w niniejszym Porozumieniu i Przedwstępnej umowie darowizny, w trybie art. 519 § 2 pkt 2 kodeksu cywilnego,
 - c. nie zrealizowania przez RnS Inwestycji oświatowej i w terminie wskazanym w § 3 ust. 3 z powodu zwłoki Inwestora.
2. Warunkiem zapłaty kary umownej jest złożenie przez Miasto oświadczenia skierowanego do zobowiązanego zawierającego wezwanie do zapłaty kary umownej na podstawie postanowień Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny wraz ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie Umowy darowizny pod warunkiem zapłaty tej kary, w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.
3. Zapłata lub wyegzekwowanie na rzecz Miasta kary umownej stanowić będzie zwolnienie Inwestora z wykonania jego zobowiązań objętych Porozumieniem i Przedwstępną umową darowizny.
4. Zapłata kary umownej nie wyczerpuje ewentualnych roszczeń Miasta w przypadku, gdy wartość rynkowa Inwestycji oświatowej, w standardach określonych w Załączniku nr 1, byłaby istotnie wyższa od kwoty kary umownej.

§ 10 **Zabezpieczenia**

1. W celu zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w § 4 ust. 3, RnS wraz z zawarciem Przedwstępnej umowy darowizny

nakładów budowlanych i naniesień związanych z Inwestycją oświatową, przedłoży Miastu **gwarancję bankową** na kwotę **1.000.000,00 zł** (słownie: jeden milion złotych 00/100).

2. Strony zgodnie potwierdzają, że gwarancja bankowa zawierać będzie bezwarunkowe i nieodwołalne zobowiązanie banku do wypłaty na rzecz Miasta, na jego żądanie, wskazanej w niej kwoty pieniężnej w przypadku:
 - a. nie zawarcia przez RnS z Miastem Przyrzeczonej umowy darowizny w terminie i na warunkach wskazanych w Przedwstępnej umowie darowizny lub
 - b. przeniesienia prawa własności nieruchomości, o której mowa w § 1 lit. a, na inny niż RnS podmiot, który będzie realizować Inwestycję mieszkaniową w oparciu o uzyskaną na wniosek Inwestora Uchwałę, bez przeniesienia zobowiązań określonych w niniejszym Porozumieniu i Przedwstępnej umowie darowizny lub
 - c. nie zrealizowania Inwestycji oświatowej w terminie wskazanym § 3 ust. 3 z powodu zwłoki Inwestora lub
 - d. określonym w ust. 7 poniżej.
3. Strony ustalają, że uruchomienie gwarancji bankowej na rzecz Miasta nastąpi w przypadkach, o których mowa w ust. 2, po przedłożeniu bankowi kompletnego żądania zapłaty wskazanej sumy pieniężnej wyrażonego w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
4. Kompletnie żądanie w formie pisemnej będzie zawierało oświadczenie Miasta wskazujące na podstawę żądania zapłaty, zgodnie z ust. 2 tego paragrafu i zostanie przesłane na adres banku:
 - a. za pośrednictwem banku prowadzącego rachunek bankowy Miasta, który potwierdzi, że podpisy na kompletnym żądaniu zostały złożone przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Miasta albo
 - b. bez pośrednictwa banku prowadzącego rachunek bankowy Miasta, jednakże wówczas notariusz potwierdzi, że podpisy na kompletnym żądaniu zostały złożone przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Miasta w zakresie gospodarowania nieruchomościami.
5. Zapłata zostanie dokonana przez bank w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletnego żądania.
6. Zapłata kwoty wskazanej w ust. 1 jako realizacja gwarancji bankowej zwalniać będzie Inwestora z tytułu zapłaty kary umownej, o której mowa w § 9 ust. 1.
7. RnS każdorazowo jest zobowiązany do przedkładania nowej gwarancji bankowej nie później niż 2 miesiące przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej. Niedotrzymanie ustalonego terminu złożenia nowej gwarancji uprawnia Miasto do uruchomienia obowiązującej gwarancji bankowej na jego rzecz.
8. Miasto zobowiązuje się, że z chwilą zawarcia Przyrzeczonej umowy darowizny zwróci RnS dokument gwarancji bankowej orazłoży i przekaże Wnioskodawcy odpowiednie oświadczenie o zwolnieniu Inwestora ze wszystkich zobowiązań przewidzianych w gwarancji bankowej przed upływem terminu jej obowiązywania.

§ 11

Alternatywne zabezpieczenie



1. Strony postanawiają, że alternatywnym sposobem zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w § 4 ust. 3 powyżej i zapłaty kary umownej w przypadku jego niewykonania, może być ustanowienie przez Wnioskodawcę **depozytu notarialnego** na kwotę w wysokości **1.000.000,00 zł** (słownie: jeden milion złotych 00/100).
2. Strony ustalają, że wypłata kwoty złożonej do depozytu notarialnego w na rzecz Miasta nastąpi w przypadkach wskazanych w § 10 ust. 2 niniejszego Porozumienia, po przedłożeniu kancelarii notarialnej żądania zapłaty wskazanej sumy pieniężnej jako kary umownej wyrażonego w formie pisemnej, w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych.
3. Zwolnienie na rzecz RnS kwoty zdeponowanej na notarialnym rachunku depozytowym nastąpi za zgodą Miasta wyrażoną na piśmie, nie później niż w terminie 14 dni od wystąpienia któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej, tj. w przypadku:
 - a. gdy przedwstępna umowa darowizny nakładów wygaśnie, zgodnie z § 14 ust. 1 niniejszego Porozumienia,
 - b. albo gdy Strony zawrą przyrzeczoną umowę darowizny, o której mowa w § 4 ust. 3 powyżej.
4. Szczegółowe warunki wypłaty i zwolnienia depozytu notarialnego zostaną określone w protokole przyjęcia pieniędzy do depozytu, którego treść zostanie uzgodniona i zatwierdzona przez Miasto.

§ 12

Warunki zmiany zabezpieczenia

1. Przedstawiciele Miasta i RnS postanawiają, że za porozumieniem Stron możliwa jest w każdym czasie zmiana ustanowionego zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, o której mowa w § 4 ust. 3 niniejszego Porozumienia, na zabezpieczenie przewidziane w § 10 lub w § 11 powyżej.
2. Zmiana ustanowionego zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy darowizny, będzie dokonywana w formie aneksu do Porozumienia lub przedwstępnej umowy darowizny, o której mowa w § 5 Porozumienia.

§ 13

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

1. RnS oświadcza, że co do obowiązku zapłaty kary umownej określonej w § 9 ust. 1 podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **1.000.000,00 zł** (słownie: jeden milion złotych 00/100) i złoży w tym celu poprzez swojego przedstawiciela odpowiednie oświadczenie w Przedwstępnej umowie darowizny.
2. Strony ustalają, że zdarzeniem, od którego uzależnione będzie spełnienie obowiązku zapłaty, o którym mowa w ust. 1 będzie oświadczenie Miasta o spełnieniu się którejkolwiek z przesłanek wymienionych w § 9 ust. 1 Porozumienia i braku zapłaty przez zobowiązanego wskazanej wyżej kwoty tytułem kary umownej.

3. RnS oświadcza, że Miasto może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu obejmującemu oświadczenie, o którym mowa powyżej, klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2035 r.

§ 14

Wygaśnięcie porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny

1. Strony zgodnie postanawiają, że Porozumienie i zawarta na jego podstawie Przedwstępna umowa darowizny **wygasają**:
- a. jeżeli w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia Przedwstępnej umowy darowizny, a gdy nie dojdzie do zawarcia Przedwstępnej umowy darowizny od daty zawarcia Porozumienia, RnS nie złoży do Rady m.st. Warszawy wniosku o ustalenie lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej opisanej § 1 Porozumienia w trybie Ustawy,
 - b. z dniem uzyskania przez uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub przez orzeczenie utrzymujące w mocy tę uchwałę statusu ostateczności lub prawomocności,
 - c. z dniem wygaśnięcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla Inwestycji mieszkaniowej RnS, spowodowanym nie uzyskaniem przez Wnioskodawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Inwestycji mieszkaniowej, w terminie określonym w art. 8 ust. 3 Ustawy.
2. W terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia Przedwstępnej umowy darowizny, Miasto zobowiązuje się złożyć i przekazać RnS oświadczenie o zwolnieniu jej ze wszystkich zobowiązań wynikających z Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny, w tym w szczególności z ustanowionych przez Inwestora zabezpieczeń oraz poddania go egzekucji z aktu notarialnego, przed upływem terminu ich obowiązywania.

§ 15

Spełnienie standardów lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Strony zgodnie ustalają, że:

- a. zgodnie z art. 22 ust. 2 i ust. 6 ustawy, w związku z uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej, realizacja niniejszego Porozumienia stanowi podstawę do uznania, iż wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych w zakresie dostępności usług oświatowych zostały spełnione,
- b. RnS jest uprawniony do załączenia Porozumienia do wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej opisanej w § 1, zgodnie z treścią art. 7 ust. 8 pkt 6 Ustawy,
- c. zawarcie Przyrzeczonej umowy darowizny oznaczać będzie rzeczenie się przez Wnioskodawcę wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za przekazane naniesienia oraz nakłady.

§ 16

Postanowienia różne

1. W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego prawidłową realizacją obejmującą zawarcie Przyrzeczonej umowy darowizny, albo realizacją gwarancji bankowej, bądź depozytu notarialnego, albo wyegzekwowaniem kwoty kary umownej na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zastrzeżonych tytułem kary umownej na wypadek niewykonania tego zobowiązania, RnS oświadcza, że nie będzie zgłaszać w stosunku do Miasta żadnych roszczeń, w tym odszkodowawczych lub o zapłatę wynagrodzenia.
2. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie należności publicznoprawne związane z wykonaniem Umowy darowizny ponosi RnS.
3. RnS oświadcza, że nieodpłatne przekazanie na rzecz Miasta praw będących przedmiotem Umowy darowizny ma ścisły związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą i jest bezpośrednio związane z realizacją przez Wnioskodawcę Inwestycji mieszkaniowej.
4. Inwestorowi znany jest fakt, iż zawarcie Porozumienia nie gwarantuje możliwości przeniesienia uchwały lokalizacyjnej ani decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej na inny podmiot, gdyż regulują to przepisy odrębne.

§ 17

Dane kontaktowe i koszty

1. RnS oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść Porozumienia, a w szczególności jego przedmiot i dane identyfikujące, podlegają udostępnieniu w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2022 r. Nr 902).
2. Strony ustalają następujące adresy do korespondencji:
 - a. dla RnS: ul. Nowy Świat 53, 00-042 Warszawa
 - b. dla Miasta: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa.
3. Zmiana danych Stron nie stanowi zmiany niniejszego Porozumienia. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia w formie pisemnej o każdej zmianie adresów do korespondencji w terminie 7 dni roboczych od dokonania takiej zmiany adresu. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku pismo wysłane na adres do korespondencji ostatnio wskazany będzie uznane za skutecznie doręczone.
4. Koszty aktów notarialnych obejmujących umowy i oświadczenia, o których mowa w niniejszym Porozumieniu oraz koszty dwóch wypisów każdego aktu notarialnego dla Miasta ponosi Wnioskodawca.

§ 18

Zmiany i uzupełnienia

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Porozumienia mogą nastąpić za zgodą Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Porozumienie zostało sporządzone w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Załącznik:

1. Standard wykonania Inwestycji oświatowej wraz z załącznikami graficznymi.

Akceptację warunków, o których mowa w niniejszym Porozumieniu Strony poświadczają podpisami:

RnS

Miasto

.....

.....

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
08-01-2025
z dnia

h

RADCA PRAWNY

Renata Fidos
Renata Fidos

2.01.2025r.

**DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA**

Jarosław Węgrzyn
Jarosław Węgrzyn

NACZELNIK WYDZIAŁU III
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

A. Nowik

Agnieszka Nowik

GŁÓWNY SPECJALISTA

Marek Białziński

BIURO MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Anna Węsik
Anna Węsik



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ

ul. Płocka 30, Warszawa

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

SPIS TREŚCI

OPIS	4
BILANS TERENU.....	6
KOSZT INWESTYCJI.....	6
PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU	7
SCHEMATY NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA – PARTER.....	9
SCHEMATY NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA – PIĘTRO 1	10
SCHEMATY NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA – PIĘTRO 2	11
SCHEMATY NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA – LEGENDA	13
RZUT CAŁEJ KONDYGNACJI – PARTER.....	14
RZUT CAŁEJ KONDYGNACJI – PIĘTRO 1.....	16
RZUT CAŁEJ KONDYGNACJI – PIĘTRO 2.....	18
WERSJA 1 – RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ W GRANICY OPRACOWANIA	20
WERSJA 1 – RZUT PARTERU W GRANICY OPRACOWANIA.....	21
WERSJA 1 – RZUT PIĘTRA 1 I 2 W GRANICY OPRACOWANIA.....	23
WERSJA 1 – ELEWACJA POŁUDNIOWA.....	24
WERSJA 1 – ELEWACJA WSCHODNIA	25
WERSJA 1 – ELEWACJA PÓŁNOCNA	27
WERSJA 1 – PRZEKRÓJ	28
WERSJA 1 – WIZUALIZACJA 1	29
WERSJA 1 – WIZUALIZACJA 2.....	30
WERSJA 1 – WIZUALIZACJA 3.....	31



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 08-01-2025

W

OPIS

PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest koncepcja rozbudowy budynku szkoły poprzez zaprojektowanie szybu windowego przystosowanego dla osób z niepełnosprawnością wraz z przedsionkiem oraz zagospodarowanie terenu przyległego.

INFORMACJE OGÓLNE

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy ul. Płockiej 30, działka 4/6, obręb 60315. Na terenie znajduje się budynek szkoły, Szkoła Podstawowa nr 63 im. Zawiszy Czarnego wraz z infrastrukturą sportową. Granica opracowania obejmuje część głównego budynku szkoły od strony wschodniej (funkcjonalnie to strefa holu) oraz fragment terenu przyległego.

STAN ISTNIEJĄCY

Budynek szkoły jest dostępny od ul. Płockiej. W strefie wejścia głównego do budynku zlokalizowana jest zewnętrzna, niezadaszona pochylnia dla osób z niepełnosprawnością. Pochylnia z poziomu terenu daje dostęp do poziomu -1 (główna funkcja tej kondygnacji to szatnie i pomieszczenia magazynowe). Pozostałe kondygnacje i strefy głównego budynku szkoły aktualnie nie mają zapewnionej dostępności dla osób z niepełnosprawnością.

ZAGOSPODAROWANIE TERENU

Projektowany szyb windowy wraz z przedsionkiem zlokalizowane będą przy ścianie zewnętrznej głównego skrzydła budynku szkoły, od strony wschodniej, od strony terenów sportowych. Wejście do przedsionka szybu windowego będzie z poziomu terenu, bez barier architektonicznych. Na terenie przyległym do szybu i przedsionka będzie przearanżowany układ chodników (dojścia, min. szerokość 1,5m), powierzchni utwardzonych oraz zieleni. Projektowane są nasadzenia bylin, krzewów i pnączy oraz wymiana zdegradowanej powierzchni z kostki. W kilkumetrowej odległości od elewacji wschodniej budynku szkoły znajdują się 4 drzewa. Jedno z nich będzie przeznaczone do wycięcia, ze względu na kolizję z projektowanym przedsionkiem. Do przedsionka i szybu windowego prowadzą dwa dojścia. Pierwsze ze strefy przy wejściu głównym do szkoły, wzdłuż elewacji zachodniej, południowej i wschodniej. Drugie dojście prowadzone jest od strony wjazdu od ul. Żytniej, drogą dojazdową na działkę szkoły, dalej chodnikiem wzdłuż boiska szkolnego. Nie przewiduje się wprowadzenia dodatkowego ruchu kołowego na działkę szkoły, w pobliże szybu windowego.



UKŁAD FUNKCJONALNY

Projektowany szyb windy wraz z przedsionkiem zlokalizowane będą przy ścianie zewnętrznej głównego skrzydła budynku szkoły. Winda będzie obsługiwać 4 poziomy: poziom terenu, parter, pierwsze i drugie piętro. Dostęp do poziomu -1 dla osób z niepełnosprawnością jest realizowany poprzez pochylnię zewnętrzną przy głównym wejściu do budynku, od strony ul. Płockiej. Wejście do dźwigu na parterze będzie dostępne z holu przedszkola, na piętrze pierwszym i drugim z holu szkoły. Hala mają funkcję komunikacyjną, połączone są z układem korytarzy na każdej kondygnacji nadziemnej. Nie jest planowany dostęp dźwigiem osobowym do kondygnacji podziemnej.

ARCHITEKTURA

Głównym założeniem projektowym jest stworzenie prostej formy szybu windowego, która wpisze się w zastany układ budynku i działki szkoły. Decydujące o lokalizacji projektowanego szybu są minimalne zmiany układu przestrzennego i komunikacji wewnątrz budynku oraz brak kolizji z istniejącymi instalacjami. Projektowany szyb windy wraz z przedsionkiem nawiązuje kolorystyką do aktualnych rozwiązań elewacyjnych (projekt termomodernizacji z 2008r.) Kolor płyt elewacyjnych włóknocementowych będzie zbliżony do koloru tynku Caparol Cognac 15 (kolor jasny żółty). Układ płyt nawiązuje do charakterystycznego rysunku okien szkoły (okna holi i sal lekcyjnych) Wprowadzono również nowe elementy wystroju elewacji, m.in. fragment ściany przedsionka wykończony blachą trapezową, dach przedsionka, ślusarka okienna i drzwiowa oraz obróbki w kolorze grafitowym. Na ścianach szybu i przedsionka zastosowano stelaże na pnącza. Przedsionek szybu windowego jest częściowo przeszklony, zachowane jest pole manewrowe min. 150x150cm. Jako alternatywne rozwiązanie przedstawione jest wykończenie szybu windowego „przeszklonego” (WERSJA 2). Zastosowana fasada słupowo ryglowa na trzech elewacjach szybu, montowana do nośnej konstrukcji stalowej. Kabina windy przeszklona. Bryła przedsionka i materiały wykończeniowe jak w opisanej powyżej wersji. Istotne dla rozwiązań materiałowych są warunki ochrony przeciwpożarowej budynku, w szczególności wymagania odporności ogniowej dla przegród budowlanych (ściany zewnętrzne REI120). Ze względów technologicznych nie jest możliwe wykonanie fasady słupowo ryglowej przeszklonej w klasie REI120, jako równorzędne rozwiązanie przyjęto dostosowanie ściany zewnętrznej szkoły do spełnienia w/w wymogu, co znacznie wpływa na koszty inwestycji.

BILANS TERENU

STAN ISTNIEJACY

- Powierzchnia terenu w granicy opracowania = 205m², w tym:
- Powierzchnia zabudowy = 0m²
- Powierzchnia utwardzona = 89,5m²
- Powierzchnia zielona (PBC) = 115,5m²

PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- Powierzchnia terenu w granicy opracowania = 205m², w tym:
- Powierzchnia zabudowy = 16,5m²
- Powierzchnia utwardzona = 95m²
- Powierzchnia zielona (PBC) = 93,5m²

KOSZT INWESTYCJI

WERSJA 1 ceny brutto

ROBOTY PRZYGOTOWAWCZE - 42 588,31

Roboty przygotowawcze zewnętrzne w tym: rozbiórka fragmentów elewacji, rozbiórka powierzchni PZT w granicy opracowania (205m²), utylizacja, wycinka drzewa, rusztowanie

KONSTRUKCJA - 120 182,84

Konstrukcja żelbetowa szybu windowego wraz z fundamentami, zbrojenie, замуrowania

ARCHITEKTURA – 500 498,06

Elewacje szybu windowego i przedsionka, wykończenie wewnętrzne szybu windowego i przedsionka, dachy, ślusarka drzwiowa i okienna, dźwig windowy

ZAGOSPODAROWANIE TERENU - 85 062,96

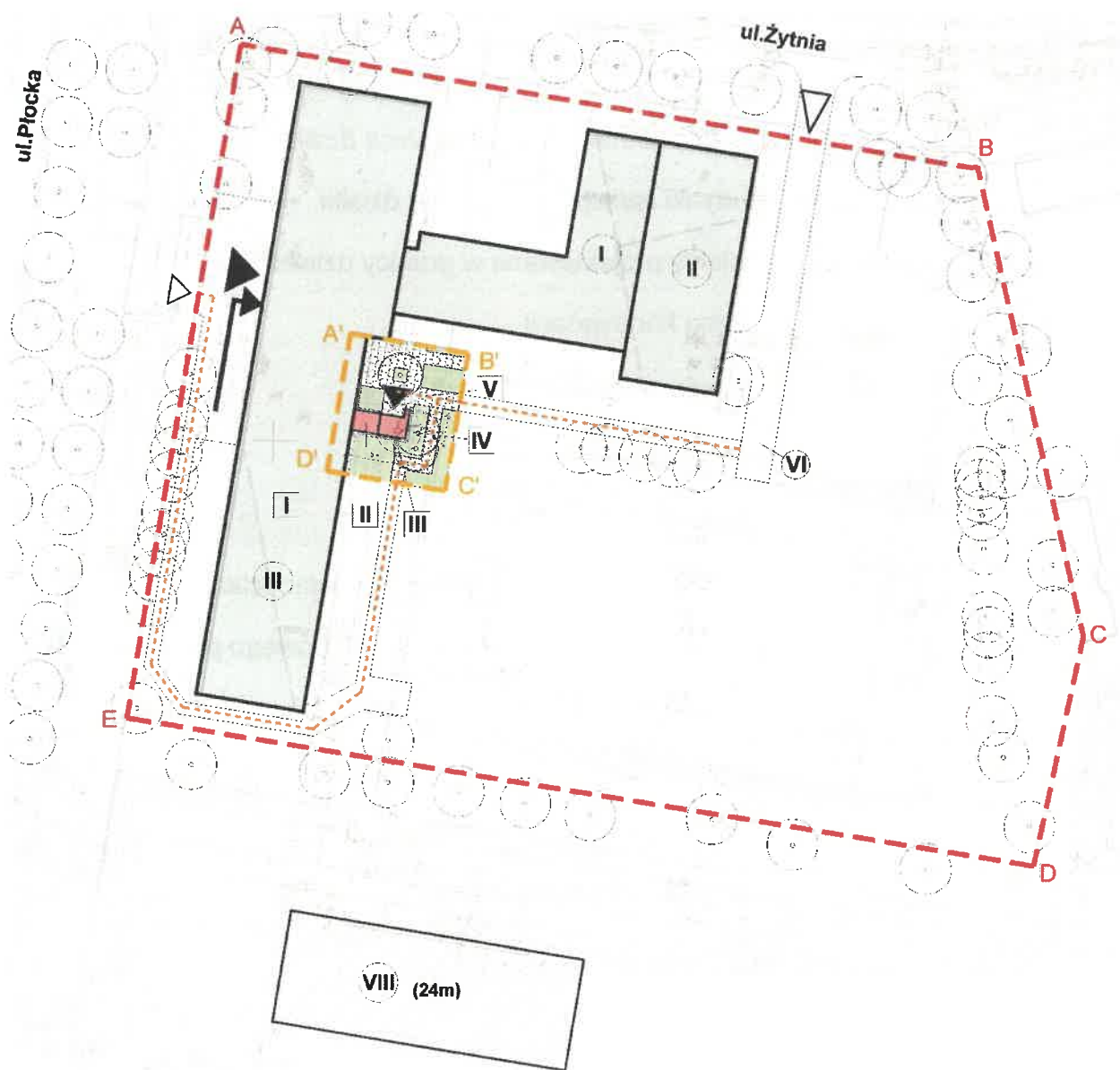
Powierzchnie utwardzone, zieleni

PRACE PROJEKTOWE - 100 000,00

SUMA 848 332,17 zł brutto

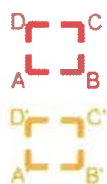
PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

LEGENDA



Granica działki

Granica opracowania



Budynki istniejące poza granicą działki



Budynki istniejące w granicy działki



Obiekty projektowane w granicy działki



Liczba kondygnacji



Główne wejście na działkę



Wjazd na działkę



Główne wejście do szkoły



Pochylnia dla osób z niepełnosprawnościami



Wejście do przedsionka szybu windowego projektowane



Dojścia do szybu windowego



Drzewa istniejące, w granicy opracowania



Drzewo do wycinki, w granicy opracowania



Budynek szkoły, istniejący



Szyb windowy, projektowany



Przedśionek szybu windowego, projektowany



Drzewo do wycinki, kolizja z projektowanym szymbem



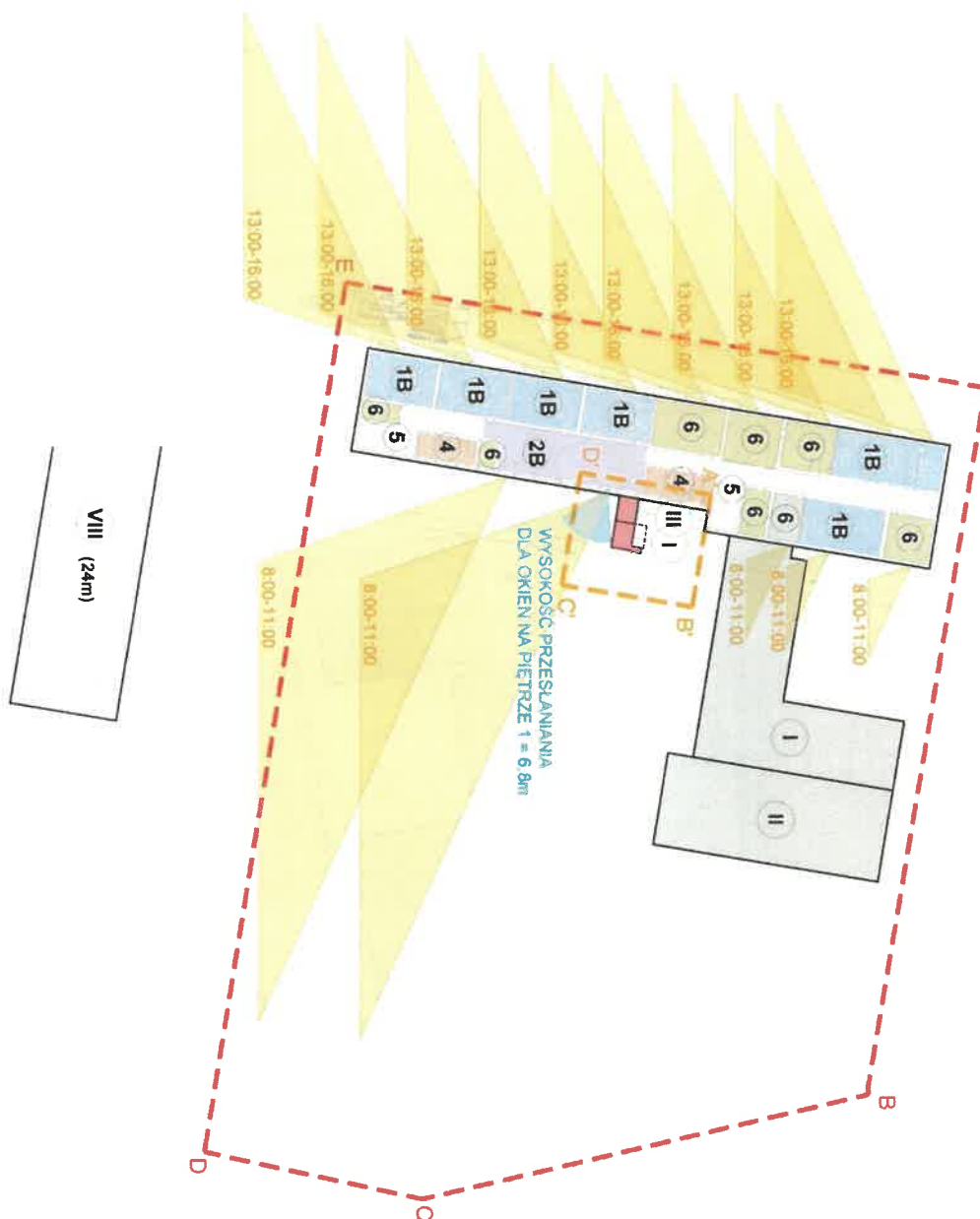
Dojścia do szybu windowego



Dojazd dostępny dla osoby z niepełnosprawnością

[illegible]

UL. PŁOCKA 30,
Wydano opłię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 08-01-2025



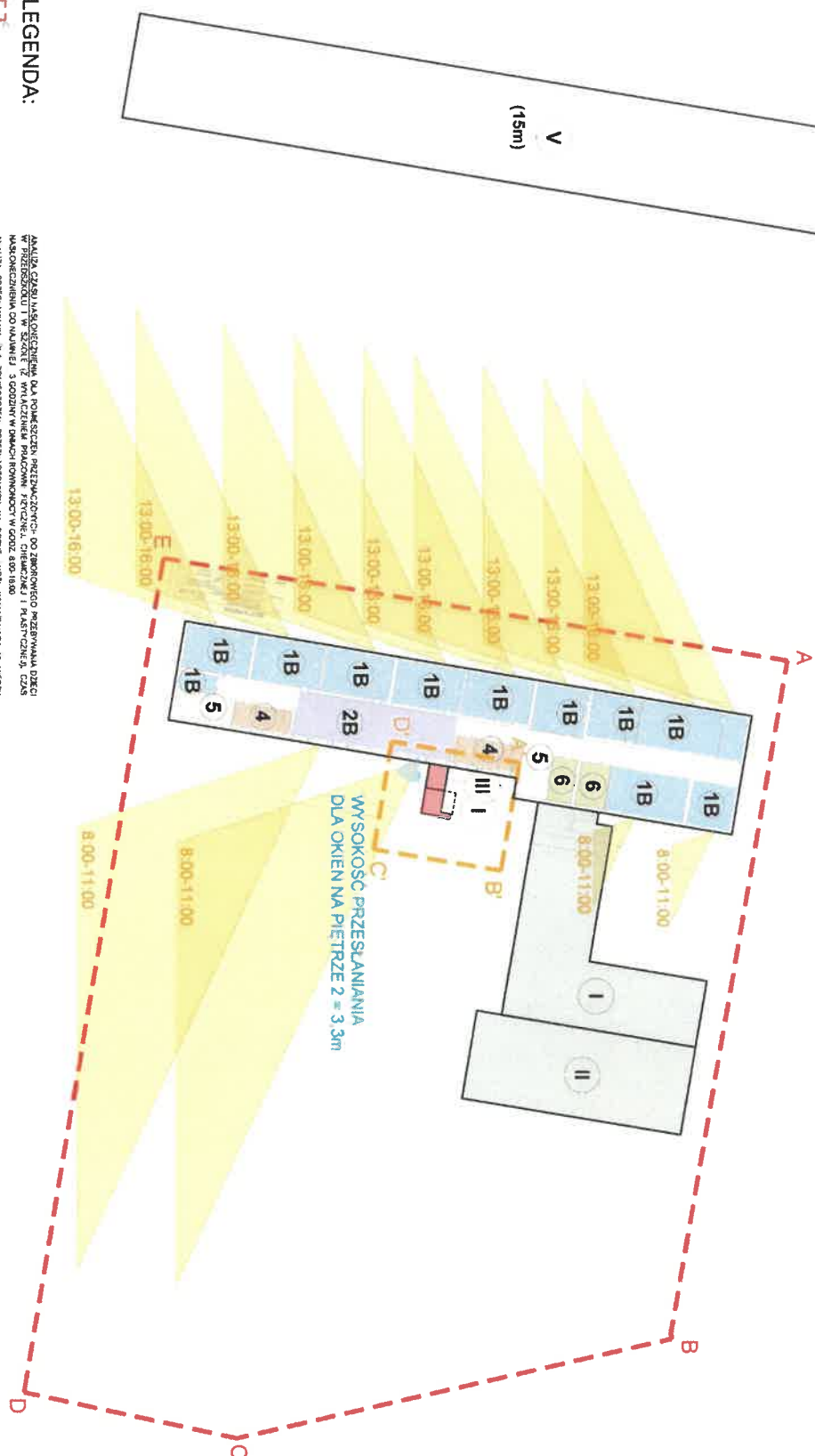
Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
0 8 -01- 2025
z dnia

SCHEMATY NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA – PIĘTRO 2

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

ANALIZA CZYŚCI WŁOŚCIOWYCH DLA POLSKICH PRZEDSIĘWZIĘCZÓW Z ZAKŁADÓW PRZETWÓRZANIA DREWNA W PRZEDSIĘWZIĘCIACH W SEKTORZE 12 WŁAŚCIWYCH PRACOWNI FIZYCZNEJ, CHEMICZNEJ I PLASTYCZNEJ, CZYLI WSKAZÓWNIKOWI DOJĄTUJE 3 GOSZCZYN W DWADEKSIATY ROKÓW DOŁOŻ. 8100-18100

ANALIZA PRZESZKONYWALNOŚCI I WSKAZÓWNIKÓW PRZETWÓRZALNOŚCI NA PODST. WZGL. WYKAZUJĄCA W MIĘDZ.



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 08-01-2025

SCHEMATY NASŁONECZNIENIA I PRZESŁANIANIA – LEGENDA



Analiza czasu nasłonecznienia dla pomieszczeń przeznaczonych do zbiorowego przebywania dzieci w przedszkolu i w szkole (z wyłączeniem pracowni fizycznej, chemicznej i plastycznej), czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy w godz. 8:00-16:00. Analiza przesłaniania dla pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, wykazująca iż między ramionami kąta 60 st, wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35m (...). Wysokość przesłaniania (...) Mierzy się od poziomu dolnej krawędzi najniżej położonych okien budynku przesłanianego do poziomu najwyżej zacieniającej krawędzi obiektu przesłaniającego lub jego przesłaniającej części.

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

Powierzchnia holu przedszkolnego= 72m^2

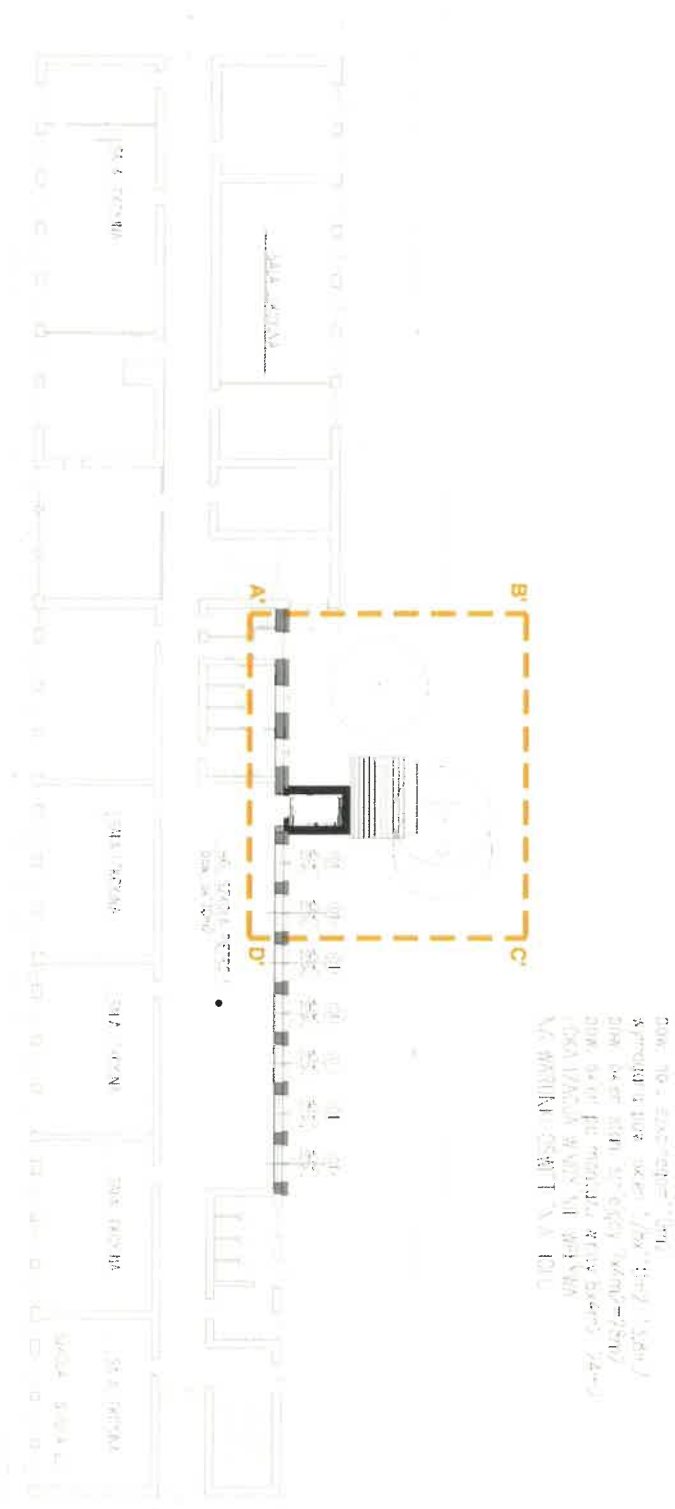
Wymagana powierzchnia okien $1/8 \times 72\text{m}^2 = 9\text{m}^2$

Powierzchnia okien – stan istniejący $5 \times 4\text{m}^2 = 20\text{m}^2$

Powierzchnia okien po montażu windy $4 \times 4\text{m}^2 = 16\text{m}^2$

Lokalizacja windy nie wpływa na warunki oświetlenia holu

RZUT CAŁEJ KONDYGNACJI – PIĘTRO 1



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

Powierzchnia holu szkolnego= 110m^2

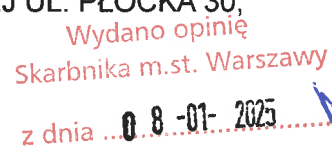
Wymagana powierzchnia okien $1/8 \times 110\text{m}^2 = 13,8\text{m}^2$

Powierzchnia okien – stan istniejący $7 \times 4\text{m}^2 = 28\text{m}^2$

Powierzchnia okien po montażu windy $6 \times 4\text{m}^2 = 24\text{m}^2$

Lokalizacja windy nie wpływa na warunki oświetlenia holu

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA



Powierzchnia holu szkolnego= 118m^2

Wymagana powierzchnia okien $1/8 \times 118\text{m}^2 = 14,8\text{m}^2$

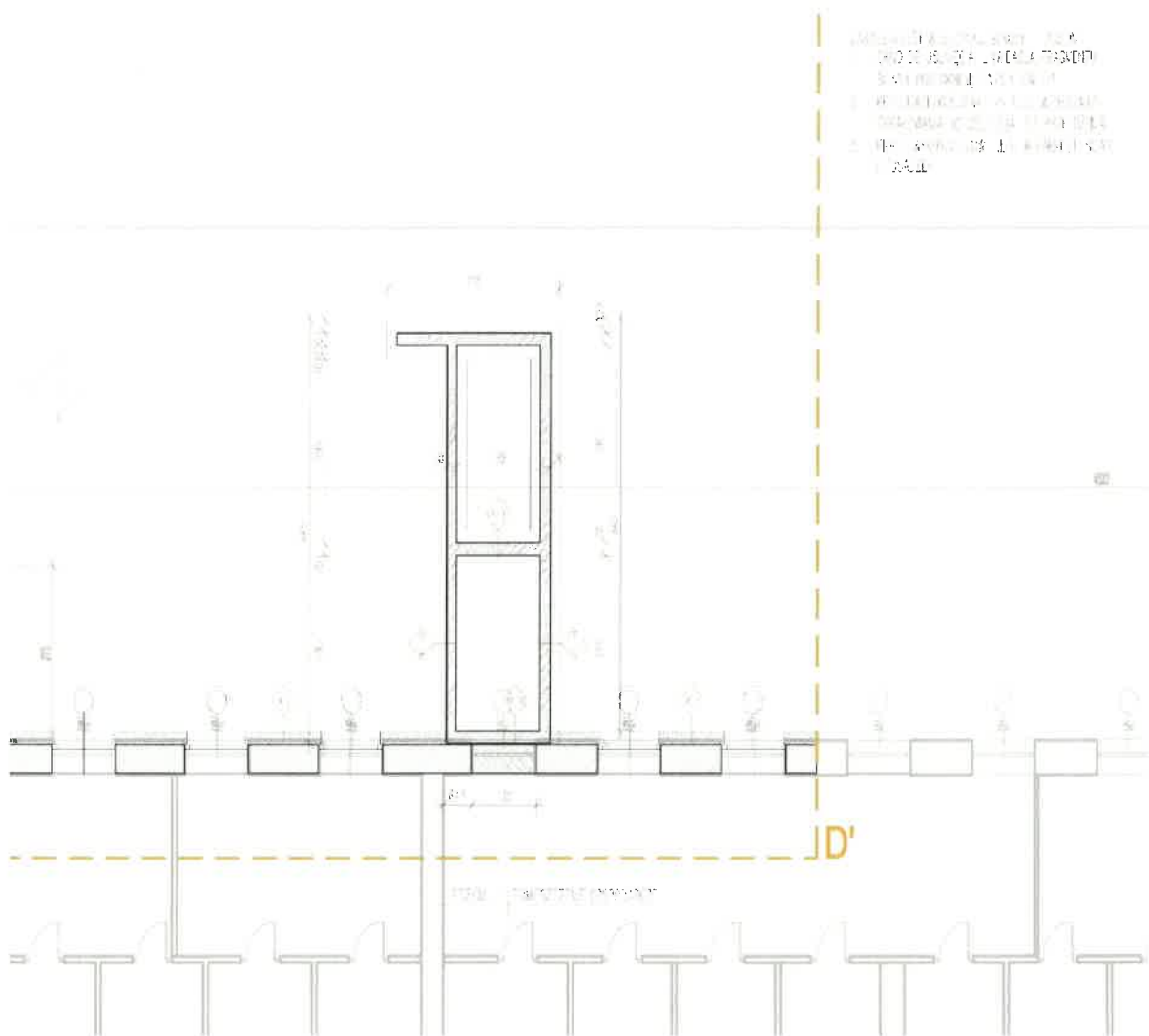
Powierzchnia okien – stan istniejący $8 \times 4\text{m}^2 = 32\text{m}^2$

Powierzchnia okien po montażu windy $7 \times 4\text{m}^2 = 28\text{m}^2$

Lokalizacja windy nie wpływa na warunki oświetlenia holu



WERSJA 1 – RZUT KONDYGNACJI PODZIEMNEJ W GRANICY OPRACOWANIA

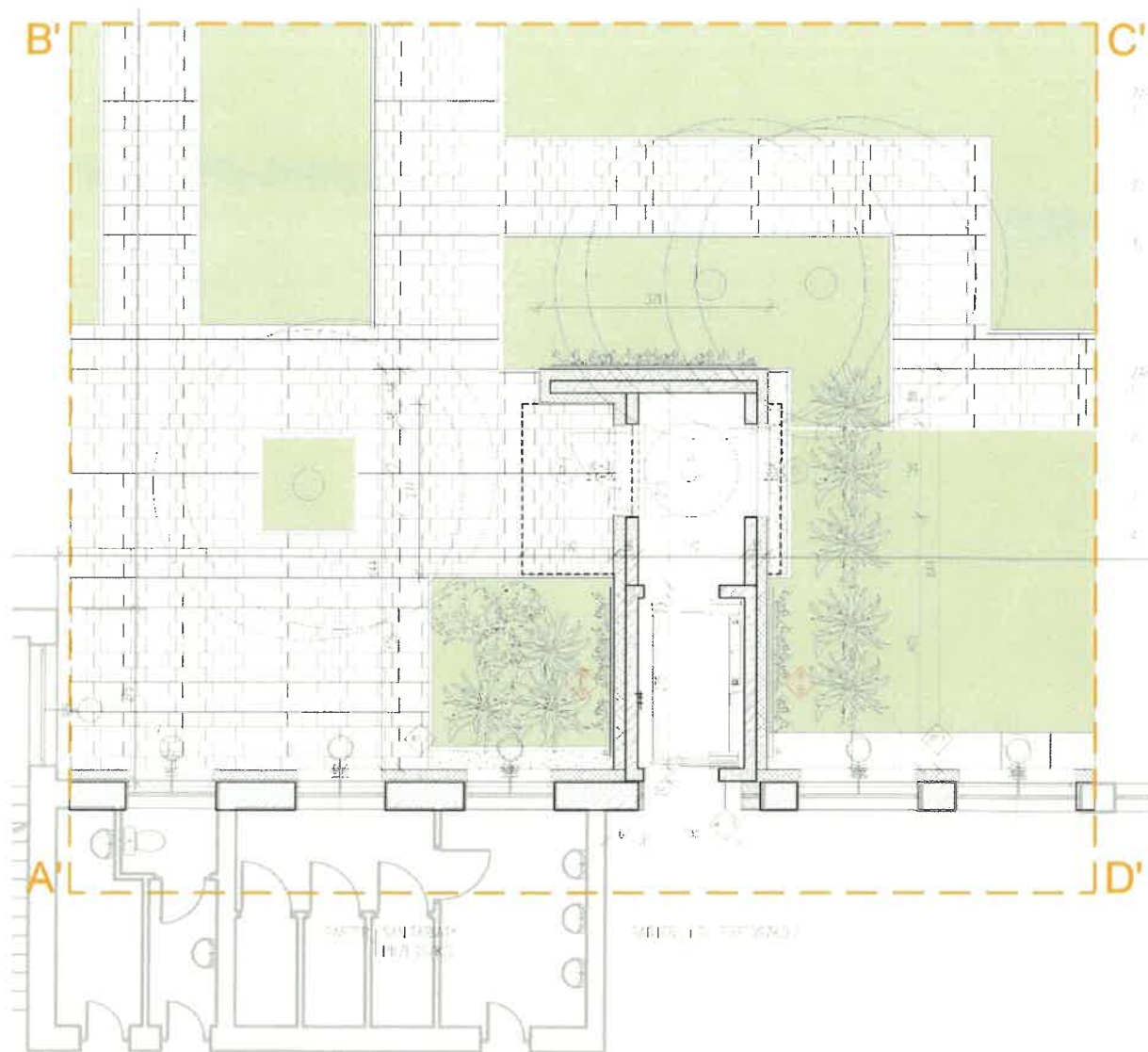


Zakres robót w budynku szkoły:

1. Okno do usunięcia, likwidacja fragmentu ściany pod oknem, parapetów itp.
2. Kolidujące końcówki instalacji w obszarze opracowania do usunięcia lub przełożenia, m.in. grzejnik CO
3. Prace wykończeniowe m.in. w zakresie ścian i posadzek

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – RZUT PARTERU W GRANICY OPRACOWANIA



Zakres robót PZT w granicy opracowania oraz w budynku szkoły na poziomie parteru:

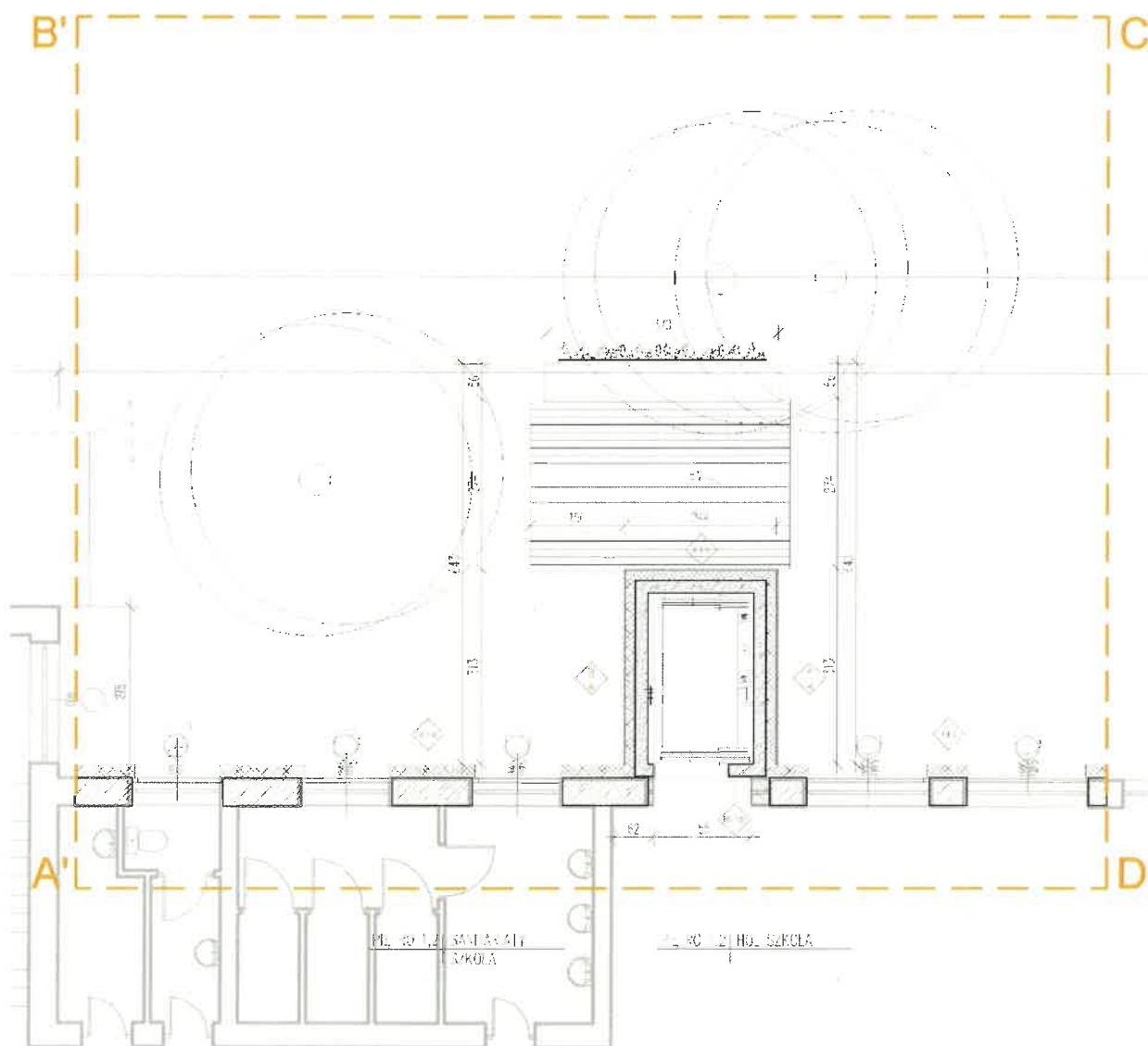
4. Wycinka drzewa kolidującego z помещением przedsionka
5. Zmiana geometrii chodników, doprowadzenie dojść do przedsionka
6. Zmiana zakresu powierzchni zielonych wokół szybu (trawniki, byliny, krzewy), wprowadzenie pnączy na ścianach szybu windowego i przedsionka
7. Okno do usunięcia, likwidacja fragmentu ściany pod oknem, parapetów itp.
8. Kolidujące końcówki instalacji w obszarze opracowania do usunięcia lub przełożenia, m.in. grzejnik CO
9. Dostosowanie geometrii otworu w ścianie zewnętrznej do konstrukcji i drzwi dźwigu

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30, WARSZAWA

10. Prace wykończeniowe m.in. w zakresie ścian i posadzek



WERSJA 1 – RZUT PIĘTRA 1 I 2 W GRANICY OPRACOWANIA

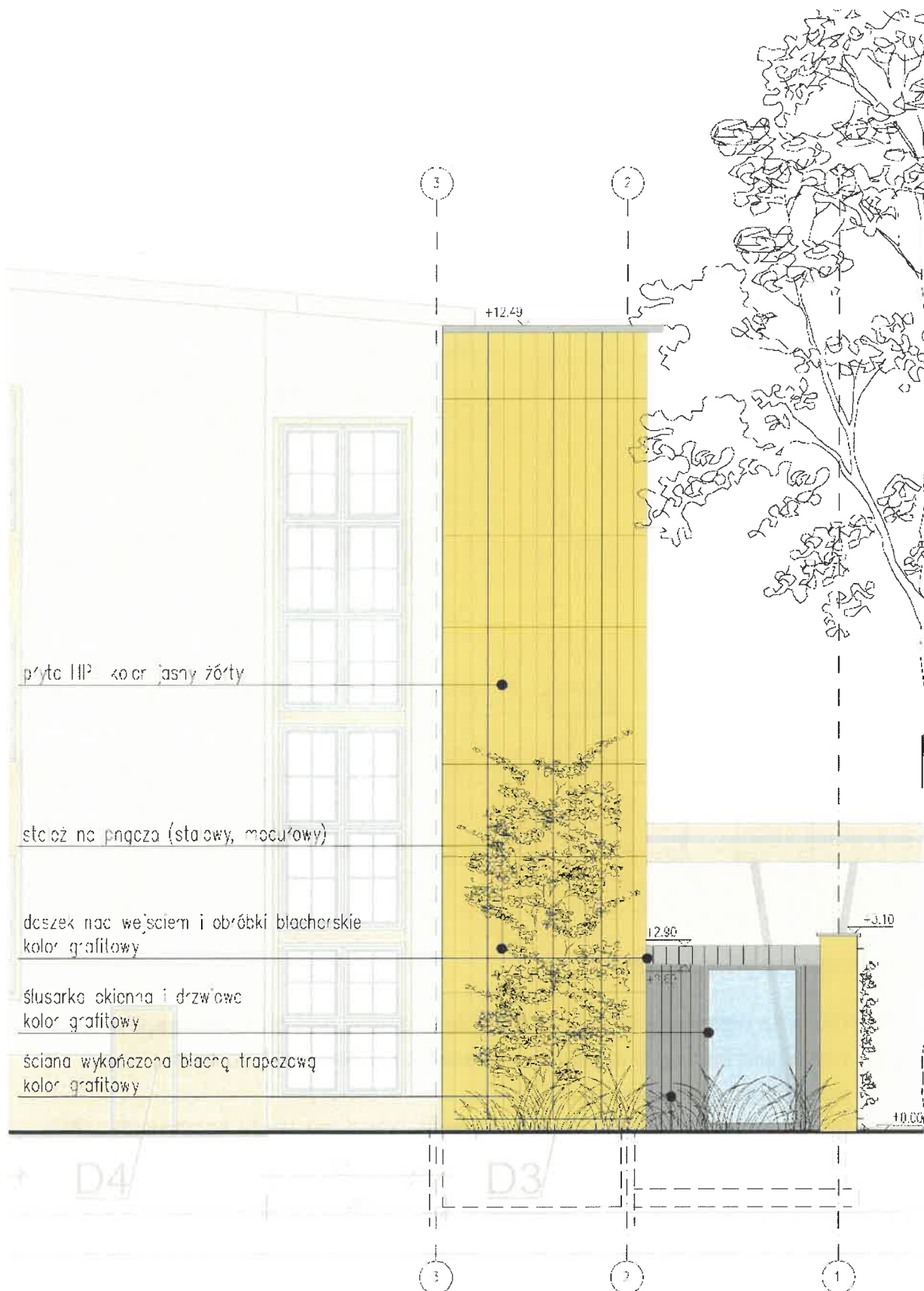


Zakres robót w budynku szkoły:

1. Okno do usunięcia, likwidacja fragmentu ściany pod oknem, parapetów itp.
2. Kolidujące końcówki instalacji w obszarze opracowania do usunięcia lub przełożenia, m.in. grzejnik CO
3. Dostosowanie geometrii otworu w ścianie zewnętrznej do konstrukcji i drzwi dźwigu
4. Prace wykończeniowe m.in. w zakresie ścian i posadzek

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – ELEWACJA POŁUDNIOWA



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – ELEWACJA WSCHODNIA

PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

25

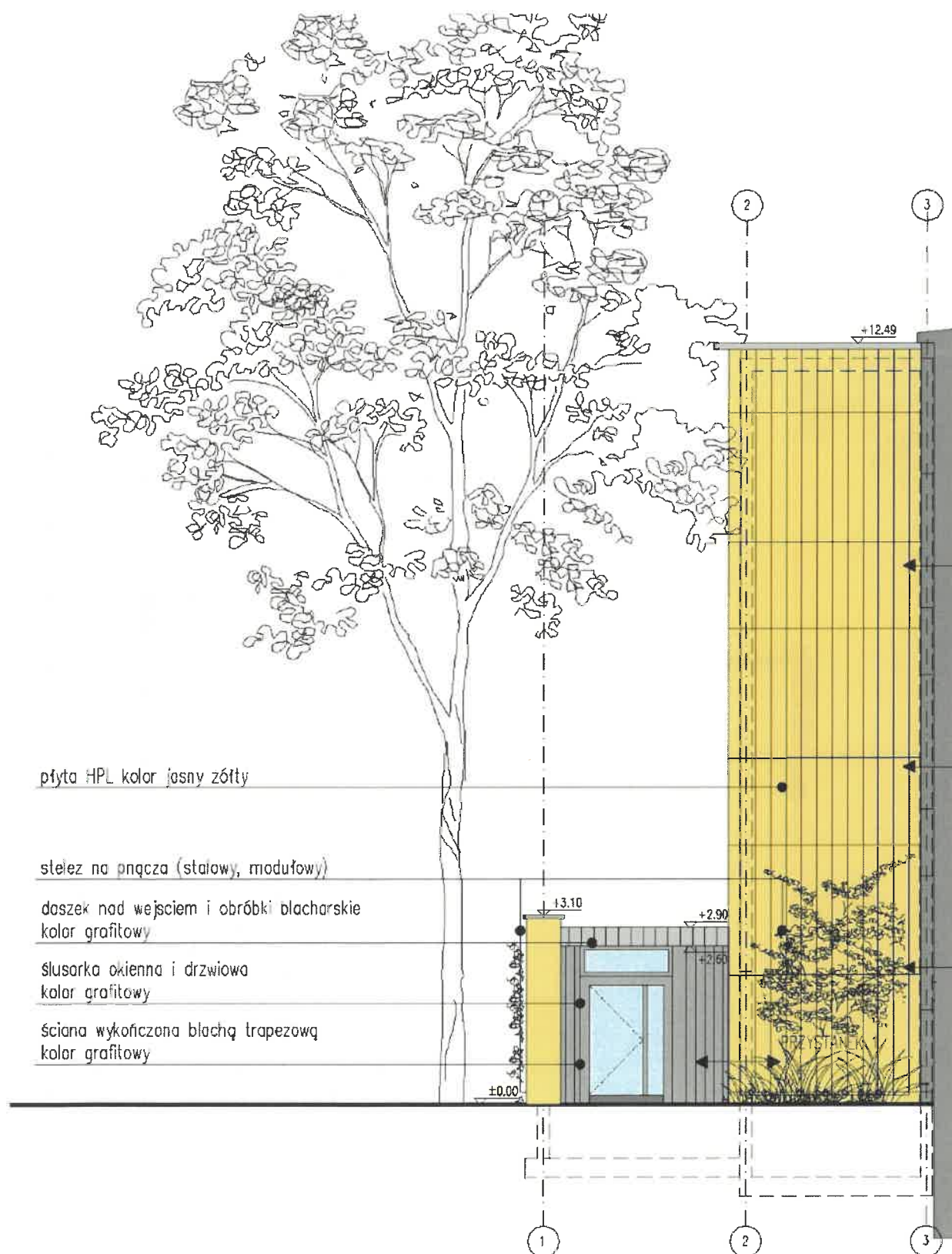
Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 08-01-2025





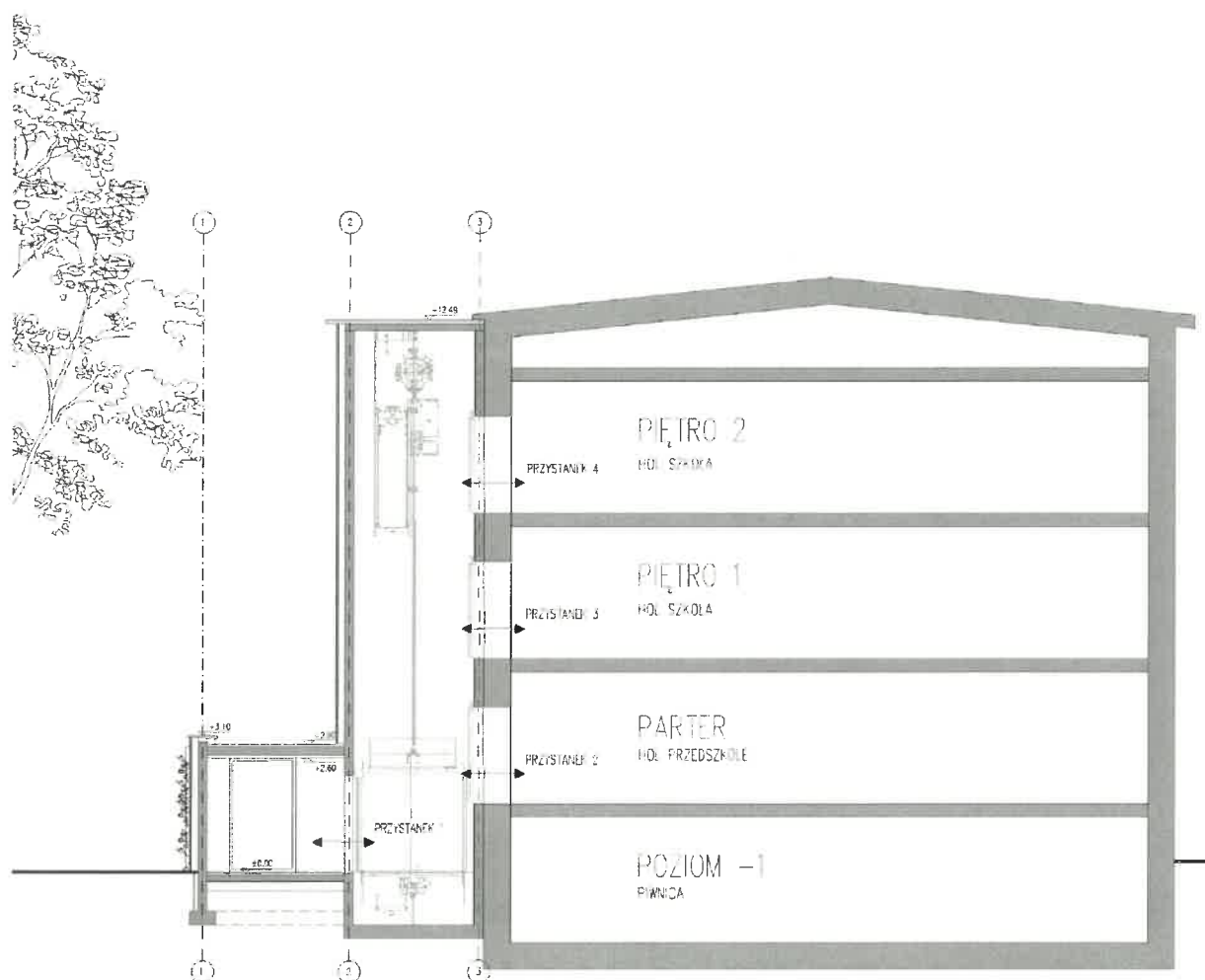
PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – ELEWACJA PÓŁNOCNA



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30
WARSZAWA

WERSJA 1 – PRZEKRÓJ



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – WIZUALIZACJA 1



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – WIZUALIZACJA 2



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

WERSJA 1 – WIZUALIZACJA 3



PROJEKT SZYBU WINDOWEGO PRZY SZKOLE PODSTAWOWEJ UL. PŁOCKA 30,
WARSZAWA

DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBUPAŃSTWA

Jarosław Węgrzyn

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia ...0.8.-01-2023.....

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 08 stycznia 2025 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez m.st. Warszawa porozumienia w sprawie określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszącej**

opiniuję pozytywnie.

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca