

Omeli N/627
z 10.02.2025r.

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

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

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 towarzyszących dla planowanej inwestycji spółki Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 7 Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, w zakresie której Spółka wybuduje publiczną szkołę podstawową wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w dzielnicy Ursus, przy skrzyżowaniu ulic Gierdziejewskiego i Posag 7 Panien, tj. na części działki ewidencyjnej nr 107/2 z obrębu 2-09-09 oraz przeznaczy środki finansowe na zakup pierwszego wyposażenia szkoły, którego standard i zakres zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy Spółką a przedstawicielami Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy.

§ 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 PRÁWNY
W BIURZE PRÁWNYM
Przemysław Kulig
WA-4253

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Karolina Bober
p.o. Dyrektora Koordynatora
ds. Gospodarowania Nieruchomościami

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

STARSZY INSPEKTOR

Małgorzata Musiałowska-Uryga

NACZELNIK WYDZIAŁU III
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

A. Nowik
Agnieszka Nowik

DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Jarosław Węgrzyn

28 STY 2025

**UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

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

Spółka pod firmą Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 7 Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie planuje realizację inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań maksymalnie 77 500 m² na nieruchomości położonej w dzielnicy Ursus, przy skrzyżowaniu ulic Gierdziejewskiego i Posag 7 Panien, stanowiącej część działki ewidencyjnej nr 107/2 z obrębu 2-09-09, 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).

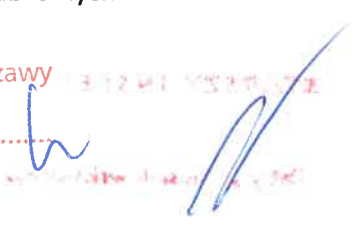
Jednym z koniecznych warunków ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w trybie ww. przepisów jest spełnienie przez inwestora standardu odległości tej inwestycji od szkoły podstawowej mogącej przyjąć nowych uczniów zgodnie z art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy i § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały Nr LXXIII/1973/2018 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. z 2018 r., poz. 8880 ze zm.).

Spółka wystąpiła o rozpoczęcie negocjacji dotyczących warunków zawarcia z m.st. Warszawa porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszących, 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, że Spółka zrealizuje inwestycję towarzyszącą w oparciu o regulację ww. ustawy, polegającą na budowie publicznej szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w dzielnicy Ursus, przy skrzyżowaniu ulic Gierdziejewskiego i Posag 7 Panien, tj. na części działki ewidencyjnej nr 107/2 z obrębu 2-09-09 oraz przeznaczy środki finansowe na zakup pierwszego wyposażenia szkoły, którego standard oraz zakres zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy Spółką a przedstawicielami Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy (inwestycja towarzysząca - oświatowa).

Dodatkowo Spółka planuje, na podstawie umowy zawartej w trybie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.), budowę dróg przylegających do terenu inwestycji mieszkaniowej i oświatowej, celem zapewnienia dostępu do dróg publicznych (inwestycja towarzysząca - drogi).

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2025
z dnia



Prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym zostanie wybudowana szkoła, dokonane przez Spółkę nakłady i naniesienia na tym gruncie związane z realizacją inwestycji oświatowej oraz inne prawa z tym związane będą następnie przedmiotem darowizny na rzecz m.st. Warszawy.

Zawarcie niniejszego porozumienia nie będzie wywoływać skutków finansowych dla m.st. Warszawy w zakresie nabycia ww. praw. Natomiast w wyniku nabycia prawa użytkowania wieczystego części działki nr 107/2, na której wybudowana zostanie szkoła, Miasto zobowiązane będzie do wnoszenia opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu.

Uchwała nie zawiera danych osobowych.

Przedstawiając powyższe wnosi się o podjęcie uchwały.

Załącz. - Projekt porozumienia wraz z załącznikami

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

STARSZY INSPEKTOR

Patrycja Musiałowska-Uryga

NACZELNIK WYDZIAŁU III
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

A. Nowik
Agnieszka Nowik

DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Jarosław Węgrzyn

Porozumienie Nr /2025

zawarte dnia2025 r. w Warszawie pomiędzy:

Ronson Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – Projekt 7 Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie, adres: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000677283, NIP: 5213780734, REGON: 367262402, zwaną dalej „**Ronson**”, „**Wnioskodawcą**” lub „**Inwestorem**”,

w której imieniu występuje komplementariusz:

Ronson Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000253555, reprezentowana łącznie przez:

.....

przy udziale

BARRA INVESTMENT spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. K. Gierdziejewskiego 7/HALA 272, 02-495 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000988100, REGON: 523005515, NIP: 5223235263, zwaną dalej „**Barra Investment**”, reprezentowana przez:

.....

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 znak z dnia r. działa

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna „**Stroną**”.

Niniejsze porozumienie („**Porozumienie**”) zawierane jest na podstawie uchwały Nr Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 2025 r. dotyczącej 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 nieruchomości

1. **Ronson i Barra Investment** oświadczają, że w księdze wieczystej regulującej prawo do nieruchomości oznaczonej obecnie jako działka ewidencyjna nr 107 z obrębem 2-09-09, o powierzchni 7.1529 ha znajdują się następujące wpisy:
 - a. w dziale I-Sp: prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione do dnia 5 grudnia 2089 r.; nadto w dziale tym znajdują się dwie wzmianki o wnioskach DZ.KW./WA5M/2013/25/1 z dnia 13 stycznia 2025 r. i DZ.KW./WA5M/409/25/1 z dnia 7 stycznia 2025 r., obie dotyczące sprostowania oznaczenia/obszaru nieruchomości,
 - b. w dziale II: właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynku jest **Barra Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, REGON: 52300551500000, KRS: 0000988100 (dalej także jako Barra Investment)
 - c. w dziale III: 1) na mocy aneksu z dnia 12 sierpnia 2013 r. do umowy dzierżawy z dnia 26 września 2007 r. Habb Europa sp. z o.o. wydzierżawiła Biesse spółka z o.o. nieruchomość gruntową oraz budynek wraz ze wszystkimi znajdującymi się na nieruchomości urządzeniami, infrastrukturą trwale związaną z budynkiem i nieruchomością gruntową na czas do dnia 31 sierpnia 2031 r.; 2) służebność przesyłu na rzecz Veolia Energia Warszawa S.A. z siedzibą w Warszawie; 3) roszczenie o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na rzecz Ronson na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży, udokumentowanej aktem notarialnym Rep. A nr 28351/2021,
 - d. w dziale IV szereg hipotek: trzy hipoteki umowne w kwotach 1.500.000 zł, 19.950.000 zł, 3.000.000 zł na rzecz Banku Spółdzielczego w Brodnicy z umów kredytu oraz trzy hipoteki umowne w kwotach 20.000.000 zł, 20.000.000 zł i 10.000.000 zł na rzecz Ronson w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, o której mowa niżej; nadto w dziale tym znajdują się trzy wzmianki o wnioskach DZ.KW./WA5M/47438/24/1, DZ.KW./WA5M/ 47438/24/2, DZ. KW./WA5M/47438/24/3 z dnia 19 grudnia 2024 r., dotyczące wykreślenia hipoteki umownej.
2. Ronson i Barra Investment oświadczają, że kredyty zabezpieczone hipotekami na rzecz Banku Spółdzielczego w Brodnicy zostały już spłacone, Bank pismem z dnia 10 grudnia 2024 r. wyraził zgodę na wykreślenie tych hipotek z księgi wieczystej, a w dniu 19 grudnia 2024 r. złożony został w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosek o wykreślenie tych hipotek z księgi wieczystej (tego wniosku dotyczą ww. wzmianki o wnioskach).
3. Miasto oświadcza, że:
 - a. Prezydent m.st. Warszawy ostateczną decyzją nr 2/URS/ZRID/2024 z dnia 11 października 2024 r. (zwana dalej Decyzją ZRID), , udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej:

- budowa drogi gminnej na przedłużeniu ul. K. Taylora od ul. Posag 7 Panien do ul. Kompanii AK „Goplana” wraz z rozbudową dróg gminnych ul. Posag 7 Panien i Kompanii AK „Goplana” w dzielnicy Ursus i nadał decyzji rygor natychmiastowej wykonalności (mapa do Decyzji ZRID stanowi **Załącznik nr 1** do Porozumienia),
- b. decyzją tą zatwierdził projekt podziału ww. działki ewidencyjnej 107 na działki ewidencyjne nr 107/1 o powierzchni 0,0045 ha i nr 107/2 o powierzchni 7,1484 ha,
 - c. działka ewidencyjna nr 107/1 stanowi pas drogowy nowoprojektowanej drogi gminnej i przeszła na własność m.st. Warszawy,
 - d. podział został już ujawniony w ewidencji gruntów i budynków, natomiast nie został jeszcze ujawniony w księdze wieczystej.
4. Na działce ewidencyjnej nr 107/2 znajduje się budynek przemysłowy, tzw. „HALA 272”, co do którego obecny użytkownik wieczysty gruntu i właściciel budynku uzyskał w dniu 1 grudnia 2020 r. pozwolenie na rozbiórkę i który ma zostać przez niego rozebrany, zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży Rep. A Nr 2235/2021, która zmieniona została umowami z dnia 21 kwietnia 2021 r., Rep. A 11187/2021, z dnia 6 grudnia 2021 r., Rep. A 28351/2021, z dnia 22 czerwca 2023 r., Rep. A 2950/2023. i z dnia 25 listopada 2024 r., Rep A nr 6939/2024.
5. Ronson oświadcza, że w dniu 21 marca 2024 r. złożony został w Biurze Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy wniosek o podział tej nieruchomości (wówczas oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 107) na podstawie art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie ze wstępnym projektem podziału stanowiącym **Załącznik nr 2** do Porozumienia, pozytywnie zaopiniowanym przez Prezydenta m.st. Warszawy postanowieniem nr 666/2024 z dnia 19 września 2024 r., nieruchomość zostanie podzielona na cztery działki ewidencyjne nr 107/3 o powierzchni 1,7618 ha, nr 107/4 o powierzchni 2,1379 ha, nr 107/6 o powierzchni 1,8556 ha i nr 107/5 o powierzchni 1,3976 ha (Inwestor planuje 3 etapy budowy inwestycji mieszkaniowej, o której mowa w §2 ust. 1 lit. a). Na projekcie tym nie zostały wydzielone wewnątrzosiedlowe drogi dojazdowe do budynków. Do dnia zawarcia Porozumienia podział nie został zatwierdzony ostateczną decyzją przez Prezydenta m.st. Warszawy.
6. Strony Porozumienia oświadczają, że znany jest im fakt, że numeracja i obszar działek powstałych w wyniku podziału, o którym mowa w ust. 5 może ulec zmianie, z zastrzeżeniem zachowania minimalnej wielkości działki dla inwestycji oświatowej, określonej w § 2 ust. 1 pkt b. Strony zastrzegają, że obszar wydzielonej działki dla inwestycji oświatowej może ulec zmianie tylko w wyniku decyzji właściwego organu zatwierdzającego podział.
7. Ronson oświadcza, że jedna z inwestycji towarzyszących, o których mowa w kolejnym paragrafie – budowa drogi 9 KD-L wraz z infrastrukturą – będzie wymagała zmiany Decyzji ZRID w części. Zmiana ta wynika z konieczności dostosowania układu komunikacyjnego do potrzeb inwestycji mieszkaniowej, o której mowa niżej, realizowanej przez Ronson, który dołączy do realizacji tej części inwestycji towarzyszącej – drogi, jako nowy inwestor.
8. Strony przyjmują, z zastrzeżeniem ust. 6, że dalsze działania administracyjne, w tym ewentualna zmiana Decyzji ZRID w zakresie lokalizacji zjazdów oraz zagospodarowania terenu, mogą skutkować kolejnymi zmianami numeracji działek ewidencyjnych. Dla potrzeb zawarcia Porozumienia Strony posługują się obecnymi numerami działek.

9. Miasto oraz Inwestor oświadczają, że zmiana numeracji działek nie wpływa na ustalone w niniejszym Porozumieniu wzajemne prawa i obowiązki Stron, w szczególności w zakresie realizacji inwestycji, o których mowa niżej, tj. Drogi oraz powiązań komunikacyjnych Inwestycji mieszkaniowej z siecią dróg publicznych.

§ 2

Oświadczenia dotyczące inwestycji

1. **Ronson**, będąc inwestorem w rozumieniu art. 2 pkt 1 Ustawy, oświadcza, że:
 - a. planuje, w trybie przepisów Ustawy, realizację inwestycji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej mieszkań od 75.300 do 77.500 m², na części działki ewidencyjnej nr 107/2, tj. projektowanych działkach ewidencyjnych nr 107/3, 107/4 i 107/6 (dalej jako „**Inwestycja mieszkaniowa**”),
 - b. planuje:
 - w trybie przepisów Ustawy, na części działki ewidencyjnej nr 107/2, tj. na projektowanej działce ewidencyjnej nr 107/5 z uwzględnieniem podziału zatwierdzonego Decyzją ZRID, realizację inwestycji towarzyszącej polegającej na wybudowaniu obiektu na cele edukacyjne realizowane przez Miasto, tj. publicznej szkoły podstawowej dla 645 uczniów, o powierzchni całkowitej minimum 12.076,61 m², wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie nie mniejszym niż 12.491,5 m²;
 - przeznaczyć dodatkowo kwotę 2 500 000 zł netto (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy złotych netto) na zakup pierwszego wyposażenia szkoły, którego standard oraz zakres zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy Ronson a przedstawicielami Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy (dalej jako „**Inwestycja oświatowa**”),
 - c. w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych planuje, na podstawie umowy zawartej w trybie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320), realizację inwestycji towarzyszącej, polegającej na budowie dróg przylegających do terenu inwestycji mieszkaniowej i oświatowej, które realizowane będą na działkach i częściach działek ewidencyjnych nr 111/11, 107/2, 108, 109 z obrębu 2-09-09, będących obecnie w użytkowaniu wieczystym Barra Investment lub podmiotów trzecich oraz na działkach ewidencyjnych nr 111/24 i 111/27, które zgodnie z Decyzją ZRID stanowią pas nowoprojektowanej drogi gminnej (dalej jako „**Inwestycja towarzysząca - Drogi**”),
 - d. zamierza przenieść na Miasto pod tytułem darmym, wraz z autorskimi prawami majątkowymi do dokumentacji i prawem własności egzemplarzy (nośników), na których dokumentację utrwalono, prawo użytkowania wieczystego części działki ewidencyjnej nr 107/2, na której realizowana będzie Inwestycja oświatowa (po jego nabyciu) oraz własność budynku (szkoły), urządzeń, naniesień oraz innych nakładów budowlanych powstałych w związku z realizacją Inwestycji oświatowej na tym gruncie,
 - e. zamierza udzielić gwarancji jakości na wykonaną dokumentację oraz gwarancji jakości na wykonane prace w związku z realizacją Inwestycji oświatowej,
 - f. realizacja Inwestycji mieszkaniowej zależy m.in. od spełnienia przez Ronson wymogów

określonych w art. 17 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 oraz 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 277 dzieci w wieku szkolnym, tj. liczby dzieci stanowiącej 10% ilorazu zaproponowanej całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m² (zgodnie z art. 17 ust. 9 ustawy i § 1 ust. 1 pkt 2 ww. uchwały),

- g. wniosek do Rady m.st. Warszawy o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej, Inwestycji oświatowej oraz Inwestycji towarzyszącej - Dróg („Uchwała”) zostanie złożony przez Wnioskodawcę w oparciu o przepisy art. 7 Ustawy,
 - h. posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.), co potwierdza oświadczenie Barra Investment z dnia 14 kwietnia 2023 r.
2. Ronson i Miasto oświadczają, że z uwagi na intensywny rozwój budownictwa mieszkaniowego w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy, do czasu wybudowania i przekazania inwestycji oświatowej Miastu, ewentualna nadwyżka miejsc w inwestycji oświatowej, rozumiana jako liczba miejsc wykraczająca ponad standardy wynikające z § 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 miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8880 oraz z 2020 r. poz. 10091), przeznaczona jest dla uczniów lub dzieci będących w przyszłości uczniami szkół podstawowych, zamieszkałych na terenie Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy w budynkach i lokalach mieszkalnych oddanych do użytkowania do dnia podpisania niniejszego porozumienia lub zamieszkałych w budynkach i lokalach mieszkalnych, które dopiero powstaną, pod warunkiem, że do dnia podpisania niniejszego porozumienia wydana została decyzja o pozwoleniu na ich budowę.

§ 3

Oświadczenia dotyczące nabycia nieruchomości

1. **Ronson** oświadcza, że w celu nabycia prawa użytkowania wieczystego działki ewidencyjnej nr 107/2, zawarł w dniu 27 stycznia 2021 r. z **Barra Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie (oraz jego poprzednikami prawnymi) umowę przedwstępną sprzedaży Rep. A Nr 2235/2021, która zmieniona została umowami z dnia 21 kwietnia 2021 r., Rep. A 11187/2021, z dnia 6 grudnia 2021 r., Rep. A 28351/2021, z dnia 22 czerwca 2023 r., Rep. A 2950/2023 i z dnia 25 listopada 2024 r., Rep. A nr 6939/2024. Barra Investment jest następcą prawnym pod tytułem ogólnym, stosownie do art. 494 § 1 Kodeksu spółek handlowych, GB Europa spółka z ograniczoną odpowiedzialności sp.k. z siedzibą w Warszawie (strony umowy z dnia 27 stycznia 2021 r.) i Barra sp. j. z siedzibą w Warszawie (strony umowy z dnia 21 kwietnia 2021 r. i z dnia 6 grudnia 2021 r.), co potwierdzają informacje odpowiadające odpisowi pełnemu z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (nr KRS 0000988100 i 0000870946).
2. Z treści umowy przedwstępnej wynika m.in., że:

- a. zawarcie umowy sprzedaży zostało uzależnione od spełnienia szeregu warunków, m.in.: pozostawania użytkownika wieczystego gruntu i własności budynku w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, ciężarów, ograniczeń, hipotek, praw osób trzecich (z wyjątkiem roszczeń i hipotek wpisanych na rzecz Ronson, hipotek na rzecz Banku Spółdzielczego w Brodnicy w przypadkach wskazanych w umowie przedwstępnej oraz umów najmu obciążających nieruchomości), przy czym w zakresie hipotek wystarczy uzyskanie przez Barra Investment pisemnej zgody wierzycieli na wykreślenie hipotek); doprowadzenia przez Ronson do uchwalenia zmiany obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego lub nowego planu bądź podjęcia przez Radę m.st. Warszawy uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej,
- b. Ronson ma prawo rzec się na piśmie tych warunków i żądać zawarcia umowy sprzedaży pomimo ich niespełnienia (jednego lub kilku),
- c. umowa sprzedaży zawarta zostanie w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej sprzedaży ze zmianami, nie później niż do dnia **31 grudnia 2027 r.**,
- d. w przypadkach wskazanych w umowie stronom przyznane zostało prawo odstąpienia.

§ 4

Ronson oświadcza, że:

- a. działka ewidencyjna nr 107/2 z obręb 2-09-09 jest położona na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych w rejonie ulicy Orłów Piastowskich – część I, przyjętym uchwałą nr LXXXV/2213/2014 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 3 lipca 2014 r. (dalej jako „mpzp”), który oznaczony został symbolami: C5 U/P - tereny usług i produkcji, 38 KD-D (g) – droga dojazdowa, 9 KD-L (g) droga lokalna, 5KD-Z (p) - droga zbiorcza,
- b. działka nr 107/2 jest obecnie przedmiotem umowy dzierżawy, o której mowa wyżej, obowiązującej do dnia 31 sierpnia 2031 r., a jej dzierżawcą jest Biesse spółka z o.o.,
- c. część budynku znajdującego się na tej działce jest obecnie przedmiotem umów najmu.

§ 5

Sposób realizacji inwestycji oświatowej

1. Ronson i Miasto ustalają, że wykonanie Inwestycji oświatowej nastąpi w zakresie i zgodnie z parametrami oraz szczegółowymi standardami określonymi w **Załączniku nr 3** do Porozumienia (w zakresie wymienionym w § 2 ust. 1 lit. b. tiret pierwsze), uzgodnionymi i zatwierdzonymi przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy, Biuro Edukacji Urzędu m.st. Warszawy oraz Dzielnicę Ursus m.st. Warszawy. Przedmiot Inwestycji oświatowej wymieniony w § 2 ust. 1 lit. b. tiret drugie, zostanie szczegółowo określony w odrębnym porozumieniu zawartym pomiędzy Ronson a Dzielnicą Ursus 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 (z późniejszymi zmianami) 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 z późniejszymi zmianami, pod warunkiem ich obowiązywania w dacie podpisania przedwstępnej umowy darowizny, o której mowa w § 6.

3. Z uwagi na treść art. 28 ust. 1 i 2 Ustawy, **zakończenie realizacji Inwestycji oświatowej, rozumiane jako uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie**, nastąpi nie później niż zakończenie 1 etapu Inwestycji mieszkaniowej, rozumiane jako uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, tj. do dnia **31 marca 2030 r.**
4. Ronson zobowiązuje się, że przekazany Miastu w ramach Inwestycji oświatowej budynek szkoły będzie zoptymalizowany energetycznie, zgodnie z **Warszawskim Standardem Zielonego Budynku**, pod warunkiem obowiązywania Warszawskiego Standardu Zielonego Budynku w dacie podpisania przedwstępnej umowy darowizny, o której mowa w § 7.
5. Ronson 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.).
6. Ronson zobowiązuje się do realizacji Inwestycji towarzyszącej – Drogi, polegającej na budowie dróg przylegających do terenu Inwestycji mieszkaniowej i oświatowej, które realizowane będą na działkach i częściach działek ewidencyjnych nr 111/11, 107/2, 108, 109, 111/24 i 111/27 z obrębu 2-09-09, które umożliwią dojazd do Inwestycji oświatowej. Zakończenie realizacji Inwestycji towarzyszącej – Drogi nastąpi nie później niż zakończenie realizacji Inwestycji mieszkaniowej, z tym zastrzeżeniem, że do czasu zakończenia 1 etapu Inwestycji mieszkaniowej ukończona zostanie budowa dróg umożliwiających dojazd i dojście do budynku szkoły.
7. Ronson oświadcza, że w przypadku, gdy dostęp do Inwestycji oświatowej będzie wymagał ustanowienia służebności przechodu i przejazdu (m.in. w celu zapewnienia drogi pożarowej), w umowie darowizny ustanowione zostaną przez niego odpowiednie nieodpłatne służebności gruntowe na rzecz każdorazowego właściciela /użytkownika wieczystego nieruchomości zabudowanej Inwestycją oświatową.

§ 6

Umowa darowizny

1. W celu wykonania zobowiązań określonych w Porozumieniu oraz w celu zapewnienia dostępności usług oświatowych dla mieszkańców planowanej Inwestycji mieszkaniowej, Ronson zobowiązuje się do zawarcia z Miastem **umowy darowizny prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego część działki nr 107/2 z obrębu 2-09-09, na którym zrealizowana zostanie Inwestycja oświatowa oraz własności budynku (szkoły), urządzeń, naniesień oraz innych nakładów budowlanych powstałych w związku z realizacją Inwestycji oświatowej na tym gruncie, a także darowizny autorskich praw majątkowych do Dokumentacji i prawa własności egzemplarzy (nośników), na których Dokumentację utrwalono (dalej jako „Umowa darowizny”, „Przyrzeczona umowa darowizny”).**

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia ..05 LUT 2025.....

2. W dacie zawarcia Umowy darowizny jej przedmiot będzie w stanie wolnym od długów, praw i roszczeń osób trzecich, hipotek przysługujących osobom trzecim, za wyjątkiem służebności przesyłu ustanowionych na rzecz dostawców mediów oraz innych ustanowionych za zgodą Miasta wyrażoną na piśmie.
3. Umowa darowizny zawarta zostanie w terminie do 30 dni od dnia zakończenia realizacji Inwestycji oświatowej rozumianego jako uzyskanie przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie budynków i budowli stanowiących Inwestycję oświatową w formie przewidzianej przez przepisy prawa.
4. Przyjęcie przez Miasto darowizny 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.).

§ 7

Umowa przedwstępna darowizny

1. Ronson i Miasto zobowiązują się do zawarcia w formie aktu notarialnego **przedwstępnej umowy darowizny prawa użytkowania wieczystego części działki nr 107/2 z obrębu 2-09-09, na której zrealizowana zostanie Inwestycja oświatowa oraz własności budynku (szkoły), urządzeń, naniesień oraz innych nakładów budowlanych powstałych w związku z realizacją Inwestycji oświatowej na tym gruncie, a także darowizny autorskich praw majątkowych do Dokumentacji i prawa własności egzemplarzy (nośników), na których Dokumentację utrwalono (dalej jako „Przedwstępna umowa 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 towarzyszących, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. a-c Porozumienia.
2. W akcie notarialnym zawarty zostanie wniosek o wpisanie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla działki ewidencyjnej nr 107/2 lub wydzielonej części tej działki, na której realizowana będzie Inwestycja oświatowa, roszczenia o zawarcie Przyrzeczonej umowy darowizny na rzecz Miasta.
3. W przypadku złożenia wniosku o odłączenie części działki, na której realizowana będzie Inwestycja oświatowa i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej, tak aby powstała księga wieczysta prowadzona wyłącznie dla działki przeznaczonej na realizację Inwestycji oświatowej, Miasto wyrazi zgodę na wykreślenie ww. roszczenia z księgi lub ksiąg wieczystych, prowadzonych dla pozostałych nieruchomości powstałych z podziału działki nr 107/2, na których będą realizowane Inwestycje mieszkaniowe lub Inwestycje towarzyszące - Drogowe. W Przedwstępnej umowie darowizny Strony uregulują sposób wyrażenia zgody, tj. Miasto zobowiąże się do wyrażenia takiej zgody w odpowiedniej formie w terminie 21 dni od dnia prawomocnego zatwierdzenia podziału lub złoży taką zgodę do depozytu notarialnego przy zawarciu tej umowy i strony określą warunki wydania zgody Inwestorowi z depozytu.

§ 8

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2015
z dnia



Dokumentacja

1. W celu realizacji Inwestycji oświatowej Ronson zobowiązuje się własnym staraniem i własnym kosztem, do dopełnienia wszelkich wymaganych prawem obowiązków ciążących 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, wykonawczych i technicznych obejmujących realizację Inwestycji oświatowej (zwanej **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 Dzielnicy Ursus, wszelkich zmian w Dokumentacji, w tym wynikłych w toku prowadzenia robót,
 - 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 Dzielnicy Ursus, 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, użyczania 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 nieodpłatnie za pośrednictwem Dzielnic Ursus 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. Ronson umożliwi wskazanym przez Miasto osobom, wyznaczonym przez Dzielnicę Ursus, wykonywanie nadzoru podczas realizacji Inwestycji oświatowej.
 3. Ronson zobowiązuje się do przeszkolenia wskazanego przez Miasto, wyznaczonego przez Dzielnicę Ursus, 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 Ronson 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.

§ 9

Odbiór i gwarancja jakości

1. Ronson zgłosi Miastu, za pośrednictwem Dzielnicy Ursus, do odbioru Inwestycję oświatową przed złożeniem wniosku o decyzję o pozwoleniu na użytkowanie (a w sytuacji gdy nie będzie wymagana, niezwłocznie po zakończeniu robót budowlanych), przedstawiając projekt kompletnej dokumentacji powykonawczej w jednym egzemplarzu oraz ostateczną decyzję zatwierdzającą podział działki ewidencyjnej nr 107.
2. Miasto, za pośrednictwem przedstawicieli Dzielnicy Ursus, wyznaczy termin spotkania komisji odbioru Inwestycji oświatowej w czasie nie dłuższym niż 14 dni, wskazując osoby reprezentujące Miasto podczas odbioru.
3. Ronson zapewni obecność nadzoru inwestorskiego i kierownictwa budowy podczas odbioru.
4. W przypadku stwierdzenia wystąpienia wad lub usterek Miasto, za pośrednictwem Dzielnicy Ursus, wyznaczy termin na ich usunięcie nie krótszy niż 14 dni.
5. Ronson zgłosi Miastu, za pośrednictwem Dzielnicy Ursus, usunięcie stwierdzonych wad i usterek do ponownego odbioru, w trakcie którego mogą być zgłoszone usterki i wady niewystępujące podczas wcześniejszego odbioru; postanowienia ust. 3, 4 i 5, 6 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, za pośrednictwem Dzielnicy Ursus, może odstąpić od wymagania naprawy wad lub usterek za rekompensatą wskazaną przez Miasto.
7. Ronson 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 Ronson Dokumentacji, Miasto i Ronson zawrą nieodpłatną umowę przelewu uprawnień z tytułu rękojmi za wady oraz gwarancji jakości na wykonane prace projektowe, udzielonych przez osobę wykonującą tę Dokumentację. Ronson zostanie zwolniony z 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. Ronson zobowiązuje się udzielić Miastu **gwarancji jakości na zrealizowaną Inwestycję oświatową** na okres 49 (czterdzieści dziewięć) miesięcy od dnia bezusterkowego odbioru przez Miasto Inwestycji oświatowej. Wraz z udzieleniem przez Ronson gwarancji jakości na zrealizowaną Inwestycję oświatową, Miasto i Ronson zawrą nieodpłatną umowę przelewu uprawnień z tytułu rękojmi za wady oraz gwarancji jakości na wykonane roboty budowlane udzielonych przez wykonawcę tych prac. Ronson zostanie zwolniony z 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.

§ 10

Zobowiązanie do współpracy

Miasto, za pośrednictwem przedstawicieli Dzielnicy Ursus zobowiązuje się do współpracy z Ronson w zakresie pozyskiwania przez niego 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 21 dni jeżeli przepis nie określa terminu.

§ 11

Kary umowne

1. Ronson i Miasto ustalają, że Ronson zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Miasta **kary umownej** w wysokości **75.868.485,95 zł** (słownie: siedemdziesiąt pięć milionów osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych 95/100), w przypadku:
- a. nie zawarcia przez niego Umowy darowizny z Miastem w terminie i na warunkach wskazanych w Przedwstępnej umowie darowizny,
 - b. przeniesienia przez Ronson prawa użytkowania wieczystego działek gruntu, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. a-b, po jego nabyciu, na inny podmiot, który będzie realizować Inwestycję mieszkaniową w oparciu o uzyskaną na wniosek Ronson Uchwałę, bez przeniesienia praw i obowiązków Wnioskodawcy określonych w niniejszym Porozumieniu i Przedwstępnej umowie darowizny,
 - c. niezrealizowania Inwestycji oświatowej w terminie wskazanym w § 5 ust. 3 z powodu zwłoki Inwestora,
 - d. nieprzedłużenia terminu gwarancji bankowej na co najmniej 2 m-ce przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej i nie dostarczenia Miastu dokumentu potwierdzającego

przedłużenie jej terminu – w sytuacji, gdy Inwestor skorzysta z alternatywnego zabezpieczenia zapłaty kary umownej, o którym mowa w § 13.

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 tej zapłaty w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania.
3. Zapłata lub wyegzekwowanie na rzecz Miasta kwoty wskazanej ust. 1 jako kary umownej, stanowić będzie zwolnienie Ronson z wykonania jego zobowiązań objętych Porozumieniem i Przedwstępną umową darowizny, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Wskazana kwota nie wyczerpuje ewentualnych roszczeń Miasta w przypadku, gdy wartość rynkowa obiektu przeznaczonego na cele edukacyjne w standardach określonych w Załączniku nr 3, byłaby istotnie wyższa od kwoty kary umownej.

§ 12

Zabezpieczenia

1. W celu zabezpieczenia zapłaty kary umownej, Barra Investment przy zawarciu Przedwstępnej umowy darowizny ustanowi na rzecz Miasta hipotekę umowną z najwyższym prawem pierwszeństwa do kwoty 76.000.000 zł (siedemdziesiąt sześć milionów złotych) na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 107/2.
2. Jeżeli na dzień zawarcia Przedwstępnej umowy darowizny nieruchomości i ustanowienia zabezpieczenia w postaci hipoteki na nieruchomości, w dziale IV księgi wieczystej będą wpisane hipoteki na rzecz Inwestora zabezpieczające zwrot zaliczek na poczet ceny, Strony zobowiązują się zawrzeć w akcie poprzedzającym Umowę Przedwstępną darowizny lub w tej umowie postanowienie o zmianie kolejności pierwszeństwa hipotek poprzez wyrażenie zgody przez Ronson na obniżenie kolejności swoich hipotek, co umożliwi ustanowienie hipoteki na rzecz Miasta z najwyższym prawem pierwszeństwa do kwoty 76.000.000 zł. Strony zgodnie potwierdzają, że inne hipoteki na nieruchomości na dzień zawarcia Przedwstępnej umowy darowizny nie mogą być ustanowione, a hipoteki na rzecz Ronson w drodze konfuzji zostaną wykreślone po nabyciu własności gruntu przez Ronson.
3. Po wydzieleniu działek zgodnie z projektem podziału, o którym mowa w §1 ust. 5 i założeniu dla nich osobnych ksiąg wieczystych, hipoteka ustanowiona na rzecz Miasta do kwoty 76.000.000 zł pozostanie wyłącznie na nieruchomościach przeznaczonych pod realizację Inwestycji mieszkaniowych etapu II oraz etapu III (projektowane nr działek 107/3 oraz 107/4). Miasto wyrazi zgodę na zwolnienie tej hipoteki z nieruchomości przeznaczonych pod realizację etapu I Inwestycji mieszkaniowej (projektowany nr działki 107/6) oraz Inwestycji oświatowej (projektowany nr działki nr 107/5 z uwzględnieniem podziału zatwierdzonego Decyzją ZRID). W Przedwstępnej umowie darowizny Strony uregulują sposób wyrażenia zgody, w szczególności Miasto zobowiąże się do jej udzielenia w odpowiedniej formie w terminie 21 dni od dnia

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2025

W

z dnia

- prawomocnego zatwierdzenia podziału lub złoży taką zgodę do depozytu notarialnego przy zawarciu tej umowy. Strony określą również warunki wydania zgody Inwestorowi z depozytu.
4. Hipoteka zabezpieczać będzie wierzytelność główną (karę umowną), odsetki za opóźnienie, przyznane koszty postępowania oraz inne roszczenia o wszystkie świadczenia uboczne takie jak między innymi: koszty upomnień i wezwań do zapłaty, koszty dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem, koszty naprawienia szkód poniesionych przez Miasto w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania przez Inwestora i inne.
 5. Strony potwierdzają, że ustanowiona hipoteka będzie stanowić zabezpieczenie roszczeń finansowych m.st. Warszawy z tytułu niewywiązania się przez Ronson ze zobowiązań wynikających z Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny.
 6. Miasto zobowiązuje się, że w Przyrzeczonej umowie darowizny złoży odpowiednie oświadczenie o zwolnieniu nieruchomości z zabezpieczenia hipotecznego.

§ 13

Alternatywne zabezpieczenie

1. Strony postanawiają, że alternatywnym sposobem zabezpieczenia zapłaty kary umownej, może być przedłożenie przez Spółkę **gwarancji bankowej na kwotę 75.868.485,95 zł (siedemdziesiąt pięć milionów osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy).**
2. Strony 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 Ronson z Miastem Przyrzeczonej umowy darowizny w terminie i na warunkach wskazanych w Przedwstępnej umowie darowizny lub
 - b. przeniesienia przez Ronson, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa w § 2 ust. 1 lit. a-b, po jego nabyciu, na inny podmiot, który będzie realizować Inwestycję mieszkaniową w oparciu o uzyskaną na wniosek Ronson Uchwałę, bez przeniesienia praw i obowiązków Wnioskodawcy określonych w niniejszym Porozumieniu i Przedwstępnej umowie darowizny lub
 - c. niezrealizowanie Inwestycji oświatowej w terminie wskazanym w § 5 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 wraz z uzasadnieniem 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.
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, wyczerpywać będzie zobowiązania Inwestora z tytułu zapłaty kary umownej, o której mowa w § 11 ust. 1, z tym zastrzeżeniem, że wskazana kwota nie wyczerpuje ewentualnych roszczeń Miasta w przypadku, gdy wartość rynkowa obiektu przeznaczonego na cele edukacyjne w standardach określonych w Załączniku nr 3, byłaby istotnie wyższa od kwoty kary umownej.
 7. Ronson jest każdorazowo zobowiązany do przedłużenia terminu ważności gwarancji bankowej nie później niż 2 m-ce przed upływem terminu obowiązywania poprzedniej i dostarczenia Miastu dokumentu potwierdzającego przedłużenie jej terminu. Niedotrzymanie ustalonego terminu uprawnia Miasto do uruchomienia obowiązującej gwarancji bankowej na jego rzecz.
 8. Miasto zobowiązuje się, że z chwilą zawarcia z Ronson Przyrzeczonej umowy darowizny zwróci mu dokument gwarancji bankowej oraz złoży i przekaze Wnioskodawcy odpowiednie oświadczenie o zwolnieniu go ze wszystkich zobowiązań przewidzianych w gwarancji bankowej przed upływem terminu jej obowiązywania.

§ 14

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji

1. Ronson oświadcza, że co do obowiązku zapłaty kary umownej określonej w § 11 ust. 1 podda się dodatkowo egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty **75.868.485,95 zł** (siedemdziesiąt pięć milionów osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych 95/100) 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 brak zapłaty przez zobowiązanego kary umownej zgodnie z warunkami Porozumienia.
3. Ronson oświadcza, że Miasto może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu obejmującemu oświadczenie, o którym mowa powyżej, klauzuli wykonalności do dnia 30 sierpnia 2034 r.
4. Inwestor oświadcza, że co do obowiązku wydania Miastu gruntu, na którym zrealizowana zostanie Inwestycja oświatowa wraz z budynkiem (szkołą), innymi urządzeniami i naniesieniami znajdującymi się na tym gruncie, w terminie 21 dnia od dnia zawarcia Umowy darowizny, podda się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego i złoży w tym celu poprzez swojego przedstawiciela odpowiednie oświadczenie w Umowie darowizny.

§ 15

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 gdyby nie doszło do zawarcia Przedwstępnej umowy darowizny - od daty zawarcia Porozumienia, Ronson nie złoży do Rady m.st. Warszawy wniosku, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. g o ustalenie lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej opisanej § 2 Porozumienia w trybie Ustawy,
 - b. z dniem uzyskania statusu prawomocności przez uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub orzeczenia utrzymującego w mocy tę uchwałę,
 - c. z dniem wygaśnięcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla Inwestycji Ronson, spowodowanym nieuzyskaniem przez Wnioskodawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Inwestycji mieszkaniowej, w terminie określonym w art. 8 ust. 3 Ustawy, tj. w terminie do 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym.
2. W terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny, Miasto zobowiązuje się złożyć i przekazać Ronson oświadczenie o zwolnieniu go ze wszystkich zobowiązań wynikających z Porozumienia i Przedwstępnej umowy darowizny, w tym w szczególności z ustanowionych przez Ronson zabezpieczeń (hipoteka i gwarancja bankowa) oraz poddania Ronson egzekucji z aktu notarialnego, przed upływem terminu ich obowiązywania.
 3. W Przedwstępnej umowie darowizny Miasto oświadczy, że w przypadku wygaśnięcia Porozumienia i nieprzystąpienia przez Inwestora do realizacji Inwestycji mieszkaniowej w trybie ustawy, nie będzie dochodziło realizacji zabezpieczeń, o których mowa w §11, 12, 13, 14 Porozumienia.

§ 16

Spełnienie standardów lokalizacji inwestycji

Strony zgodnie ustalają, że:

- a. realizacja Porozumienia w postaci darowizny na rzecz Miasta prawa użytkowania wieczystego części działki nr 107/2 z obrębu 2-09-09, na której zrealizowana zostanie Inwestycja oświatowa oraz własności budynku (szkoły), urządzeń, naniesień oraz innych nakładów budowlanych powstałych w związku z realizacją Inwestycji oświatowej na tym gruncie spełnia wymogi standardów lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej w zakresie dostępności usług oświatowych w rozumieniu 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.,
- b. realizacja Inwestycji towarzyszącej – Dróg, w zakresie i na warunkach zgodnych z umową zawartą w trybie art. 16 ustawy o drogach publicznych, o której mowa w § 2 lit.
- c. Porozumienia, spełnia wymogi standardów lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej w zakresie dostępności do drogi publicznej w rozumieniu art. 17 ust. 1 pkt 1 w związku z ust. 5 Ustawy,
- c. Ronson jest uprawniony do załączenia Porozumienia do wniosku o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej opisanej w § 2, zgodnie z treścią art. 7 ust. 8 pkt 6 Ustawy,

- d. zawarcie Przyrzeczonej umowy darowizny oznaczać będzie zrzeczenie się przez Wnioskodawcę wszelkich roszczeń z tytułu wynagrodzenia za grunt i naniesienia oraz nakłady.

§ 17 Postanowienia różne

1. W związku z zawarciem Porozumienia oraz jego prawidłową realizacją obejmującą zawarcie Przyrzeczonej umowy darowizny lub realizacją zabezpieczeń albo zapłatą kary umownej, zastrzeżonych na wypadek niewykonania tego zobowiązania, Wnioskodawca i Barra Investment oświadczają, że nie będą 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 Ronson.
3. Ronson oświadcza, że nieodpłatne przekazanie na rzecz Miasta praw będących przedmiotem Umowy darowizny ma ścisły związek z prowadzoną przez Ronson działalnością gospodarczą i jest bezpośrednio związane z realizacją przez niego 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.

§ 18

1. Ronson i Barra Investment oświadczają, że znany jest im 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 Ronson: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa,
 - b. dla Miasta: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa,
 - c. dla Barra Investment: ul. K. Gierdziejewskiego 7/HALA 272, 02-495 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.

§ 19

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Porozumienia mogą nastąpić za zgodą Stron w formie pisemnej

pod rygorem nieważności.

2. Porozumienie zostało sporządzone w sześciu jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Mapa do Decyzji ZRID.
2. Mapa ze wstępnym projektem podziału działki ewidencyjnej nr 107.
3. Opis koncepcji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej wraz z załącznikami graficznymi.

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

Ronson

Miasto

Barra Investment

.....

.....

.....

NACZELNIK WYDZIAŁU III
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

Agnieszka Nowik

STARSZY INSPEKTOR

Patrycja Musiałowska-Uryga

RADCA PRAWNY

Renata Fidos

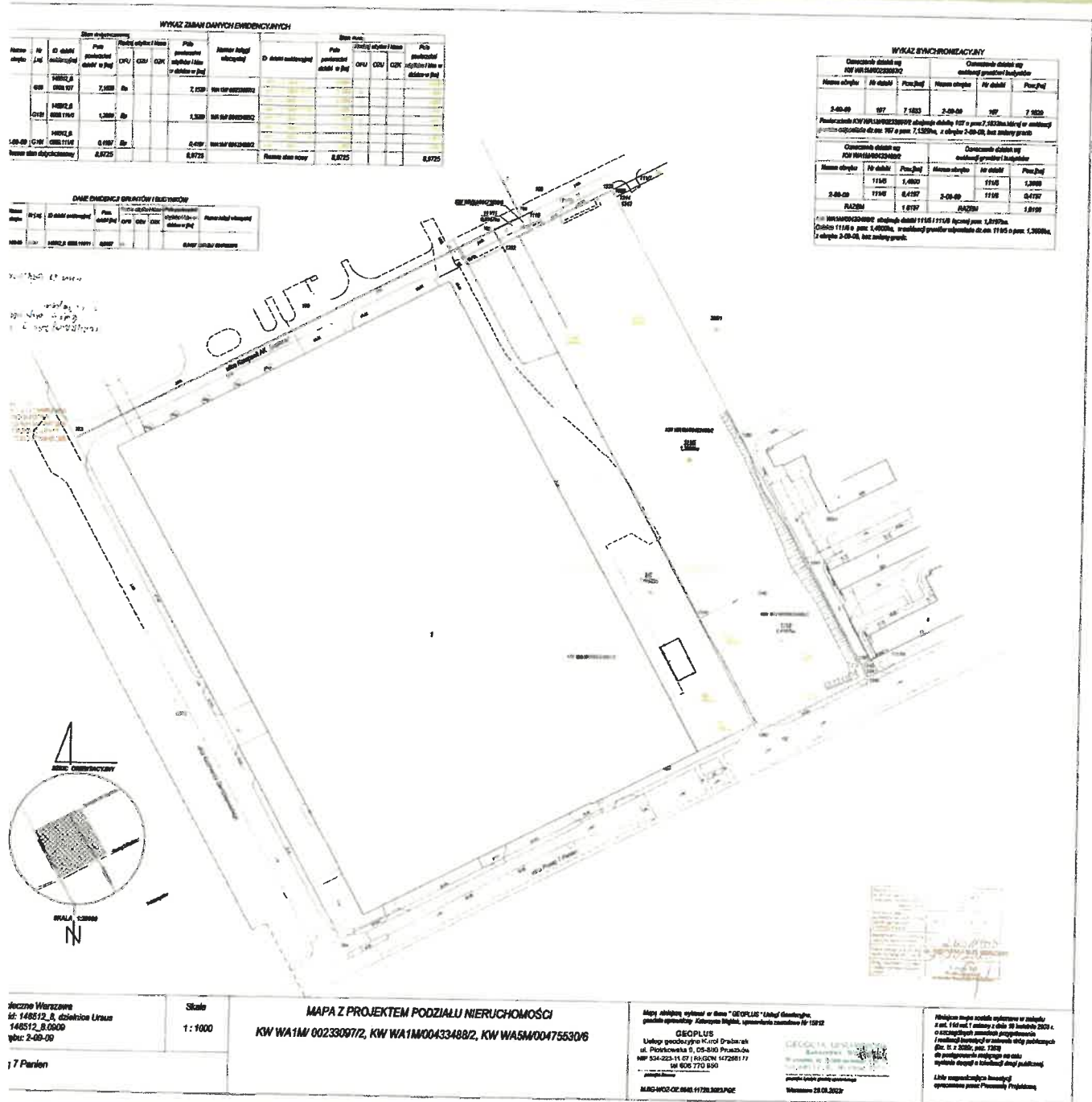
21 STY 2025

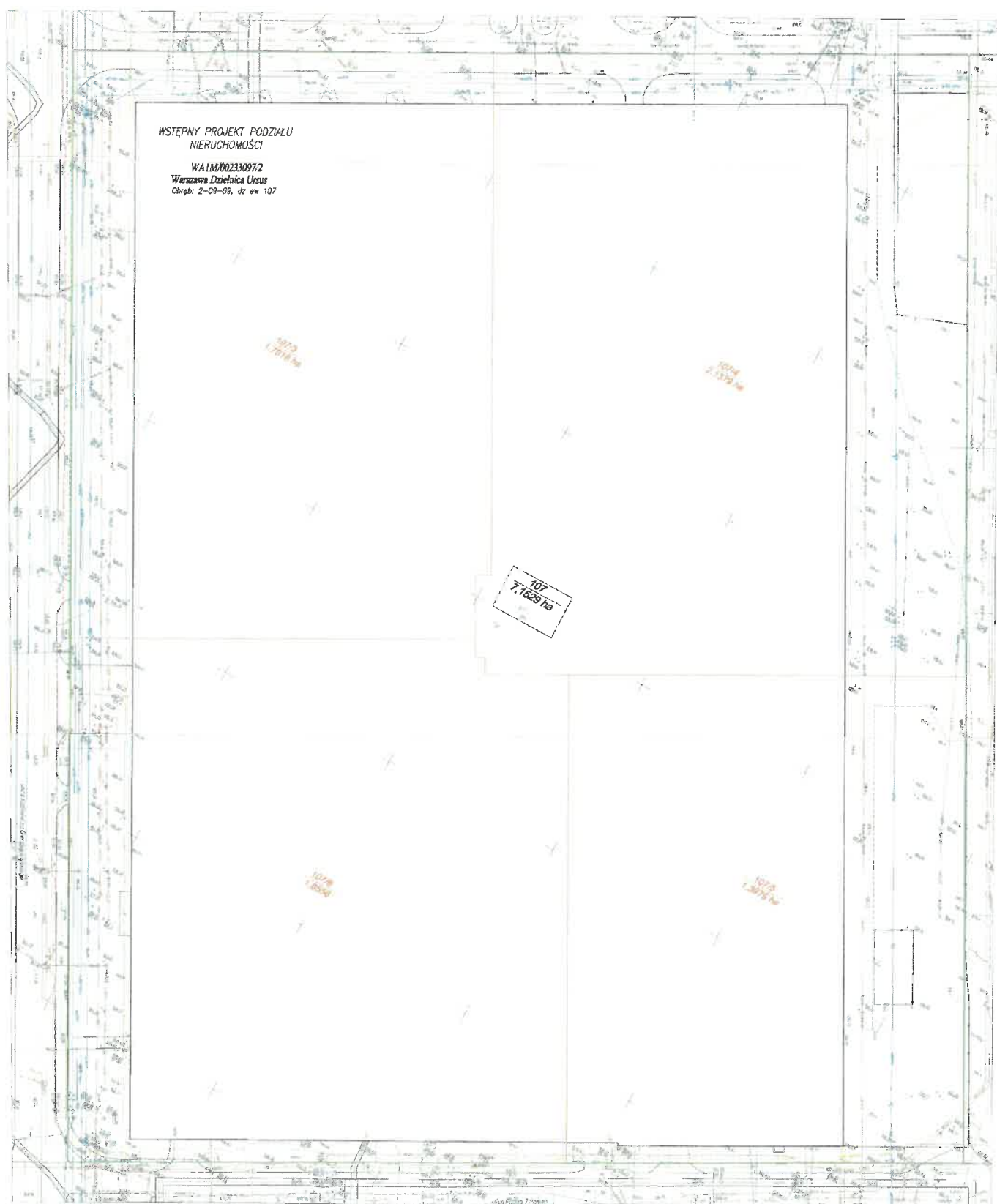
DYREKTOR
BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA

18

Jarosław Węgrzyn

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2025
z dnia





**OPIS KONCEPCJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ
I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ
NA CZĘŚCI DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ NR 107/2, NA DZIAŁKACH EWIDENCYJNYCH
111/11, 111/24, 111/27 I CZĘŚCIACH DZIAŁEK, 108, 109 (obwód 2-09-09) WARSZAWA
URSUS**

W TRYBIE
USTAWY O UŁATWIENIACH W PRZYGOTOWANIU I REALIZACJI
INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

NA ZLECENIE:



al. Komisji Edukacji Narodowej 57
02-797 Warszawa

OPRACOWANIE:

PYŁKA MYSZKOWSKI ARCHITEKCI

ul. Tyniecka 38 loka 1
02-619 Warszawa

zespół architektów w składzie:

Maciej Myszkowski, Paweł Pyłka, Radosław Bajor, Marta Bełczowska, Magdalena Pasternak,
Jakub Hanula,

Warszawa, grudzień-2023 grudzień 2024 r.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ... 5 LUT 2025



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2023

W
N

1. WSTĘP	4
PLANOWANY SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI.....	4
1. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	4
1.1. LOKALIZACJA	5
1.2. INWESTYCJA MIESZKANIOWA	5
1.3. INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA	6
1.4. SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE PARAMETRÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:	7
1.5. SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE PARAMETRÓW INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ- SZKOŁY:	14

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025



1. WSTĘP

PLANOWANY SPOSÓB REALIZACJI INWESTYCJI

Planowane przedsięwzięcie ma być zrealizowane w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycjomieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1538) dalej w niniejszym opracowaniu nazywanej też specustawą mieszkaniową lub ustawą.

1. OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie to inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycje towarzyszące na części działki ewidencyjnej nr 107/2, na działkach ewidencyjnych 111/11, 111/24, 111/27 i częściach działek, 108, 109 (obręb 2-09-09) Warszawa Ursus

Dokument zawiera między innymi: charakterystykę inwestycji, informacje o stanie istniejącym terenu inwestycji oraz jego okolicy, urbanistyczne uzasadnienie przedsięwzięcia, informacje o dostępności infrastruktury, komunikacji, usług oraz terenów zieleni, ustalenia obowiązujących dokumentach planistycznych i strategicznych, informacje o ograniczeniach wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących, które mogą mieć wpływ na zagospodarowanie nieruchomości oraz informacje na temat zgodności założeń projektu z obowiązującymi dokumentami, wymaganiami ustawy oraz standardami urbanistycznymi.

Opracowanie sporządzono zgodnie z instrukcją Prezydenta m.st. Warszawy dot. zasad prowadzenia dodatkowych konsultacji wniosków o lokalizację inwestycji realizowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących z dnia 1.02.2021 r., w celu przedłożenia koncepcji projektu do opiniowania przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego.

Koncepcja urbanistyczna zakłada realizację zabudowy na części działki 107/2 trzech rozległych kwartałów zabudowy mieszkaniowej z usługami w parterach budynków oraz szkoły podstawowej dla 645 uczniów wraz zespołem sportowym. Kwartały zostały na rysunkach oznaczone jako etapy A,B,C,D. Każdy z etapów mieszkaniowych może być realizowany w dwóch fazach. Każdy etap posiadać będzie niezależny wjazd do garażu podziemnego. Zaproponowano zróżnicowaną wysokość zabudowy tak, żeby podkreślić ważne z urbanistycznego punktu widzenia miejsca jak narożniki, które będą stanowiły dominantę przestrzenną.

Układ urbanistyczny ściśle nawiązuje do wymagań Planu Miejscowego dla przyległych obszarów, C6 MW/U i D1.1 MW(U). Projekt zakłada kontynuację linii zabudowy wyznaczonych w planie we wnętrzach przywołanych obszarów, zachowano proponowane powiązania użytkowe i przestrzenne.

Realizacja zabudowy na terenie obecnej hali fabrycznej daje unikalną szansę na spójne zagospodarowanie terenu, budowę układu drogowego i infrastruktury. Skala przedsięwzięcia powoduje, że możliwa jest realizacja szeregu funkcji dodatkowych, usługowych rekreacyjnych, z zakresu edukacji, sztuki, rozrywki.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 VII 2021
z dnia 2

Zgodnie z art. 17 ust. 4 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Warunek uznaje się za spełniony w wypadku występowania tego rodzaju funkcji w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m. W odległości poniżej 750m(WSU) znajdują się tereny rekreacyjne o powierzchni ponad 11,7ha: Ekopark Ursus, Park Hassów, i. Warunek jest spełniony. Dodatkowo na terenie inwestycji zaprojektowano ogólnodostępne tereny rekreacyjne o łącznej powierzchni 7346m².

1.1. LOKALIZACJA

Działka ewidencyjna nr **107/2**, obręb 2-09-09 Warszawa Ursus:

- położenie: przy ul. K. Gierdziejewskiego 7 (skrzyżowanie ulic K. Gierdziejewskiego i Posąg 7 Panien),
- wymiary: ok. 300 m długości i ok. 240 m szerokości,
- powierzchnia działki: ok. 7,15 ha,
- położenie terenu: ok. 105 m n.p.m,
- działka zainwestowana – zabudowa usługowa, przemysłowa, magazynowa,
- teren działki ewidencyjnej nr 107/2 jest w całości przekształcony przez człowieka, powierzchnia jest całkowicie pozbawiona roślinności, pokryta powierzchniami utwardzonymi, a elementy naturalne w zasadzie nie występują.

1.2. INWESTYCJA MIESZKANIOWA

Inwestycja mieszkaniowa polegająca na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z funkcjami usługowymi wraz z garażem, zagospodarowaniem terenu oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki ew. nr 107/2 obrębie 2-09-09, położonych przy ulicy K.Gierdziejewskiego złożona będzie z niżej wymienionych elementów.

fragment działki nr 107/2

- powierzchnia terenu – 52 437 m²
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% (15731,10m²)
- minimalna powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku, sportu i rekreacji – 50% min pbc– 7881,23m²
- zaprojektowany udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, (15762,46 m²)
- powierzchnia urządzonych terenów wypoczynku, sportu i rekreacji – 8126,41m²
- powierzchnia zabudowy – 30%, (15708,32m²)
- powierzchnia całkowita – 188772,69m² w tym nadziemna: 114916,69m² i garaż: 73856,00m²
- liczba kondygnacji nadziemnych – zróżnicowana: 6, 7, 8 i 9 kondygnacji
- liczba lokali mieszkalnych – minimum 1390 maksimum 1480

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 05 LUT 2025

- powierzchnia użytkowa mieszkań (tzw. PUM) – 75300 do 77500 m²,
- powierzchnia użytkowa usług komercyjnych – 3750 do 4100 m²
- powierzchnia użytkowa usług oświatowych – 560 do 620 m²
- liczba mieszkańców – 2689 do 2768
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów w garażu- dla mieszkań – 2085 do 2220
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów w garażu – dla usług – 108 do 118
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów w terenie – 7 do 8
- liczba miejsc parkingowych dla rowerów w garażu – 1578 do 1684
- liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie – 1615 do 1730

1.3. INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA

Inwestycja towarzysząca składa się z dwóch części.

Część pierwsza, to budowa dróg przylegających do terenu inwestycji mieszkaniowej od wschodu i północy.

Drogi realizowane będą na działkach i częściach działek ewidencyjnych nr 107/2, 108, 109 i na działkach ewidencyjnych 111/11, 111/24, 111/27 (obwód 2-09-09) w dzielnicy Warszawa Ursus.

Drogi zostały oznaczone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako 9KD-L,38KD-D

Inwestycja obejmie drogi, skrzyżowanie, chodniki, ścieżki rowerowe i zieleń.

Obejmie cały teren w liniach rozgraniczających ulic.

Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane przy zachowaniu następujących parametrów i wskaźników:

- powierzchnia terenu – 13220,33 m²

Część druga polega na budowie publicznej szkoły podstawowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na części działki 107/2.

Przedsięwzięcie zostanie zrealizowane przy zachowaniu następujących parametrów i wskaźników:

- powierzchnia terenu – 12 491,5 m²
- udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%, (3781,58 m²)
- powierzchnia zabudowy – 36%, (4526 m²)
- powierzchnia całkowita – 12076,61m², w tym nadziemna: 11765,45 m² i podziemna: 311,16m²
- powierzchnia wewnętrzna nadziemna: 10727,76 m² (10300m² do 11350m²), w tym:
- powierzchnia użytkowa podstawowa – 7100 do 7500 m²
- powierzchnia użytkowa pomocnicza – 700 do 850 m²
- powierzchnia ruchu – 2500 do 3000 m²
- liczba kondygnacji nadziemnych – 3
- liczba uczniów – 645
- liczba miejsc parkingowych dla samochodów w garażu – 17
- liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie – 325-375

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05.11.2018 r.

1.4. SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE PARAMETRÓW INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ:

ETAP B,C,D			
Powierzchnia terenu (m2)	52437,00		
	Powierzchnia zabudowy m ²	Powierzchnia całkowita nadziemna m ²	Powierzchnia całkowita garażu (łącznie -1 i -2) m2
SUMA:	15708,32	114916,69	73856,00
Powierzchnia całkowita nadziemna i podziemna		188772,69	
Współczynniki zabudowy(pz/pt)	0,30		
Współczynnik intensywności zabudowy(pcn/pt)		2,19	
Powierzchnia dróg		3008,15	
Powierzchnia chodników		11942,65	
Powierzchnie utwardzone suma:		14950,80	
PBC 100%		6457,96	
PBC 50% (nad garażem)		6901,87	
PBC 50% (na dachu)		2402,63	
PBC suma		15762,46	
PBC suma powierzchni/Pow.działki		0,301	
Wymagana PBC - wg. BAIPP (30%)		15731,10	
PBC minimum - wymagania BAIPP		0,30	
Wymagana powierzchnia NUTWORS - min 50% PBC		7881,23	
NUTWORS powierzchnia zaprojektowana		8126,41	
	min		max
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	75300		77500
Liczba lokali mieszkalnych	1390		1480
Liczba mieszkańców	2689		2768
PU Usługi komercyjne	3750		4100
Liczba lokali usługowych	36		46
PU Usługi oświatowe (przedszkole, żłobek)	560		620
Liczba lokali oświatowych	3		3
PUM+PU suma	79610		82220
Liczba miejsc parkingowych dla sam. - wymagane dla mieszkań	2085		2220
Liczba miejsc parkingowych dla sam. - wymagane dla usług	108		118
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla mieszkań	2085		2220
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla usług	108		118
Liczba miejsc parkingowych dla sam. łącznie	2193		2338
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów - wymagane	3193		3414
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w garażu	1578		1684

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie	1615	1730
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów łącznie	3193	3414
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów cargo	22	24
Liczba miejsc parkingowych dla sam. na terenie	7,00	8,00

PARKINGI ROWEROWE - ETAP BCD		LICZBA MIESZKAŃ		LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW	
POWIERZCHNIA MIESZKAŃ	WSPÓŁCZYNNIK	min	max	min	max
MIESZKANIA O POW. DO 30m ²	1	0	0	0	0
MIESZKANIA O POW. DO 30-60m ²	2	977	1032	1954	2064
MIESZKANIA O POW. DO 60-90m ²	3	413	442	1239	1326
MIESZKANIA O POW. DO 90-120m ²	4	0	6	0	24
MIESZKANIA O POW. > 120m ²	5	0	0	0	0
	razem	1390	1480	3193	3414

ETAP B			
Powierzchnia terenu (m2)	18930,00		
	Powierzchnia zabudowy m ²	Powierzchnia całkowita nadziemna m ²	Powierzchnia całkowita garażu (łącznie -1 i -2) m2
SUMA:	5205,24	38271,99	26882,00
Powierzchnia całkowita nadziemna i podziemna		65153,99	
Współczynnik zabudowy(pz/pt)	0,275		
Współczynniki intensywności(pc/pt)		2,02	
Powierzchnia dróg	1848,08		
Powierzchnia chodników	2974,01		
Powierzchnie utwardzone suma:	4822,09		
PBC 100%	2323,94		
PBC 50% (nad garażem)	2833,37		
PBC 50% (na dachu)	522,97		
PBC suma powierzchni	5680,28		
PBC suma powierzchni/Pow.działki	0,300		

Wymagana PBC - wg. BAIPP (30%)	5679,00		
PBC minimum - wymagania BAIPP	0,30		
Wymagana powierzchnia NUTWORS - min 50% PBC	2840,14		
NUTWORS powierzchnia zaprojektowana	2851,00		
	min		max
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	25500		26300
Liczba lokali mieszkalnych	480		510
Liczba mieszkańców	911		939
PU Usługi komercyjne	600		650
Liczba lokali usługowych	10		12
PU Usługi oświatowe (przedszkole, żłobek)	310		340
Liczba lokali oświatowych	2		2
PUM+PU suma powierzchni	26410		27290
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - wymagane dla mieszkań	720		765
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - wymagane dla usług	23		25
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla mieszkań	720		765
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla usług	23		25
Liczba miejsc parkingowych dla sam. łącznie	743		790
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów - wymagane	1120		1191
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w garażu	550		591
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie	570		600
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów łącznie	1120		1191
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów cargo	5		5

PARKINGI ROWEROWE - ETAP B		LICZBA MIESZKAŃ		LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW	
POWIERZCHNIA MIESZKAŃ	WSPÓŁCZYNNIK	min	max	min	max
MIESZKANIA O POW. DO 30m ²	1	0	0	0	0
MIESZKANIA O POW. DO 30-60m ²	2	320	339	640	678
MIESZKANIA O POW. DO 60-90m ²	3	160	171	480	513
MIESZKANIA O POW. DO 90-120m ²	4	0	0	0	0
MIESZKANIA O POW. > 120m ²	5	0	0	0	0
	razem	480	510	1120	1191

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ... 05 LUT 2025

ETAP C			
Powierzchnia terenu (m2)		16108,00	
	Powierzchnia zabudowy m ²	Powierzchnia całkowita nadziemna m ²	Powierzchnia całkowita garażu (łącznie -1 i -2) m ²
SUMA:	5156,68	37989,86	24439,00
Powierzchnia całkowita nadziemna i podziemna		62428,86	
Współczynniki zabudowy(pz/pt, pc/pt)	0,32		
Współczynniki intensywności(pc/pt)		2,36	
Powierzchnia dróg i miejsc parkingowych		945,91	
Powierzchnia chodników		3824,14	
Powierzchnie utwardzone suma:		4770,05	
PBC 100%		1484,75	
PBC 50% (nad garażem)		2325,00	
PBC 50% (na dachu)		1029,41	
PBC suma		4839,16	
PBC/Pow.działki		0,300	
Wymagana PBC - wg. BAIPP (30%)		4832,40	
PBC minimum - wymagania BAIPP		0,30	
Wymagana powierzchnia NUTWORS - min 50% PBC		2419,58	
NUTWORS powierzchnia zaprojektowana		2430,39	
Wymagany NUTWORS - łącznie w ETAPIE B i C		5259,72	
Zaprojektowana pow.NUTWORS - łącznie w ETAPIE B i C		5281,39	
	min		max
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	24800		25350
Liczba lokali mieszkalnych	460		480
Liczba mieszkańców	886		905
PU Usługi komercyjne	1450		1600
Liczba lokali usługowych	12		16
PU Usługi oświatowe (przedszkole, żłobek)	0		0
Liczba lokali oświatowych	0		0
PUM+PU suma	26250		26950
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - wymagane dla mieszkań	690		720
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - wymagane dla usług	36		40
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla mieszkań	690		720

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2025
z dnia

Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla usług	36		40
Liczba miejsc parkingowych dla sam. łącznie	726		760
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów - wymagane	1052		1101
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w garażu	522		541
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie	530		560
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów łącznie	1052		1101
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów cargo	8		8

PARKINGI ROWEROWE - ETAP C		LICZBA MIESZKAŃ		LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW	
POWIERZCHNIA MIESZKAŃ	WSPÓŁCZYNNIK	min	max	min	max
MIESZKANIA O POW. DO 30m ²	1	0	0	0	0
MIESZKANIA O POW. DO 30-60m ²	2	328	341	656	682
MIESZKANIA O POW. DO 60-90m ²	3	132	137	396	411
MIESZKANIA O POW. DO 90-120m ²	4	0	2	0	8
MIESZKANIA O POW. > 120m ²	5	0	0	0	0
	razem	460	480	1052	1101

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2023

ETAP D			
Powierzchnia terenu (m2)		17399,00	
	Powierzchnia zabudowy m ²	Powierzchnia całkowita nadziemna m ²	Powierzchnia całkowita garażu (łącznie - 1 i -2) m ²
SUMA:	5346,40	38654,84	22535,00
Powierzchnia całkowita nadziemna i podziemna		61189,84	
Współczynniki zabudowy(pz/pt, pc/pt)	0,31		
Współczynniki intensywności(pc/pt)		2,22	
Powierzchnia dróg		214,16	
Powierzchnia chodników		5144,50	
Powierzchnie utwardzone suma:		5358,66	
PBC 100%		2649,27	
PBC 50% (nad garażem)		1743,50	
PBC 50% (na dachu)		850,26	
PBC suma		5243,03	
PBC/Pow.działki		0,301	
Wymagana PBC - wg. BAIPP (30%)		5219,70	
PBC minimum - wymagania BAIPP		0,30	
Wymagana powierzchnia NUTWORS - min 50% PBC		2621,51	
NUTWORS powierzchnia zaprojektowana		2845,02	
Wymagany NUTWORS - łącznie w ETAPIE B i C i D		7881,23	
Zaprojektowana pow.NUTWORS - łącznie w ETAPIE B i C i D		8126,41	
	min		max
Powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM)	25000		25850
Liczba lokali mieszkalnych	450		490
Liczba mieszkańców	893		923
PU Usługi komercyjne	1700		1850
Liczba lokali usługowych	14		18
PU Usługi oświatowe (przedszkole, żłobek)	250		280
Liczba lokali oświatowych	1		1
PUM+PU suma	26950		27980
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - wymagane dla mieszkań	675		735
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - wymagane dla usług	49		53
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla mieszkań	675		735
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane dla usług	49		53
Liczba miejsc parkingowych dla sam. łącznie	724		788

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 03 LUT 2017

Liczba miejsc parkingowych dla rowerów - wymagane	1021	1122
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w garażu	506	552
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie	515	570
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów łącznie	1021	1122
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów cargo	10	11

PARKINGI ROWEROWE – ETAP D		LICZBA MIESZKAŃ		LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH DLA ROWERÓW	
POWIERZCHNIA MIESZKAŃ	WSPÓŁCZYNNIK	min	max	min	max
MIESZKANIA O POW. DO 30m ²	1	0	0	0	0
MIESZKANIA O POW. DO 30-60m ²	2	329	352	658	704
MIESZKANIA O POW. DO 60-90m ²	3	121	134	363	402
MIESZKANIA O POW. DO 90-120m ²	4	0	4	0	16
MIESZKANIA O POW. > 120m ²	5	0	0	0	0
	razem	450	490	1021	1122

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

1.5. SZCZEGÓŁOWE ZESTAWIENIE PARAMETRÓW INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ-SZKOŁY:

ETAP A			
Powierzchnia terenu (m2)		12491,50	
Budynek szkoły	Powierzchnia zabudowy m ²	Powierzchnia całkowita nadziemna m ²	Powierzchnia całkowita podziemna (łącznie -1) m2
	4526,00	11765,45	311,16
Powierzchnia całkowita nadziemna i podziemna			
Współczynnik zabudowy(pz/pt, pc/pt)		0,3623	
Współczynniki intensywności(pc/pt)		0,94	
Powierzchnia dróg		27,25	
Powierzchnia chodników i nawierzchni sportowych		5501,43	
Powierzchnie utwardzone suma:		5528,68	
PBC 100%		2911,02	
PBC 50% (na dachu)		870,56	
PBC suma		3781,58	
PBC/Pow.działki		0,303	
		min	max
Powierzchnia użytkowa podstawowa		7100	7500
Powierzchnia użytkowa pomocnicza		700	850
Powierzchnia ruchu		2500	3000
Liczba uczniów		645	645
PBC minimum - wymagania BAiPP		3747,45	
PBC minimum - wymagania BAiPP		0,30	
P wewnętrzna		10300,00	11350,00
Liczba miejsc parkingowych dla sam. w garażu - zaprojektowane		17,00	17,00
Liczba miejsc parkingowych dla rowerów w terenie - zaprojektowane		325,00	375,00

Paweł Pyłka
Maciej Myszkowski

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

1	2102_APK_A.107-08	ETAP A - SZKOŁA - PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU
2	2102_APK_A.107-09	ETAP A - SZKOŁA - RZUT POZIOMEJ - K-1
3	2102_APK_A.107-10	ETAP A - SZKOŁA - RZUT PARTERU - K1
4	2102_APK_A.107-11	ETAP A - SZKOŁA - RZUT PIĘTRA 1 - K2
5	2102_APK_A.107-12	ETAP A - SZKOŁA - RZUT PIĘTRA 2 - K3
6	2102_APK_A.107-13	ETAP A - SZKOŁA - PRZEKROJE
7	2102_APK_A.107-14	ETAP A - SZKOŁA - ZESTAWIENIE POWIERZCHNI
8	2102_APK_A.107-15	ETAP A - SZKOŁA - WOOK 1
9	2102_APK_A.107-16	ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 2
10	2102_APK_A.107-17.01	ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 3
11	2102_APK_A.107-17.02	ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 4
12	2102_APK_A.107-17.03	ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 5
13	2102_APK_A.107-17.04	ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 6
14	2102_APK_A.107-17.05	ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 7



PROJEKT ARCHITEKCI
PYŁKA MYSZKOWSKI

NR RYSUNKU 2102_APK_A.107-09

SCALE 1:300

DATA : GRUDZIEŃ 2024

DATA: GRUDZIEŃ 2024

PROJEKT CHROMONY PRAVIA AUTORSKÝ


RONSON
 DEVELOPMENT

ROBINSON DEVELOPMENT SP. Z O.O. - Projekt 7 Sp.k.
ul. KEN 57-02-797 Warszawa t: 22 823 97 98 www.robinson.pl

jekt 7 Sp.k.
www.ronson.pl

PROUSON DEVELOPMENT SP. Z.O.O. - Proj.
 Jd. KEN 57, 02-797 Warszawa T: 22 823 97 98

INVESTOR
RONSON
 DEVELOPMENT

2

Wydano opinię
Skarbnika m. st. Warszawy
05 LUT 2023
z dnia

W



GRAFICA D(IA) (12x104)



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
SKY BLUE	PURPLE	BLUE	GREEN	YELLOW	ORANGE	RED	MAGENTA	BLACK	WHITE	GRAY

Color calibration bar with 11 color patches and their corresponding names: SKY BLUE, PURPLE, BLUE, GREEN, YELLOW, ORANGE, RED, MAGENTA, BLACK, WHITE, GRAY.

PYŁKA MYSZKOWSKI
 PROJEKT ARCHITEKCI
 NR RYSUNKU 2102_APK_A.107-10

DATA: GRUDZIEŃ 2024

INVESTOR
RONSON
DEVELOPMENT
RONSON DEVELOPMENT SP. Z O.O. - Projekt 7 Sp.k.
ul. KEN 57, 02-797 Warszawa | t: 22 623 97 98 www.ironson.pl

PROJECT CHROMONY PRÄSENZ AUTOSOMER ERBENDECKUNG DER ZIGAGY-OMINO-TABR(N)NUNT

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2015
z dnia

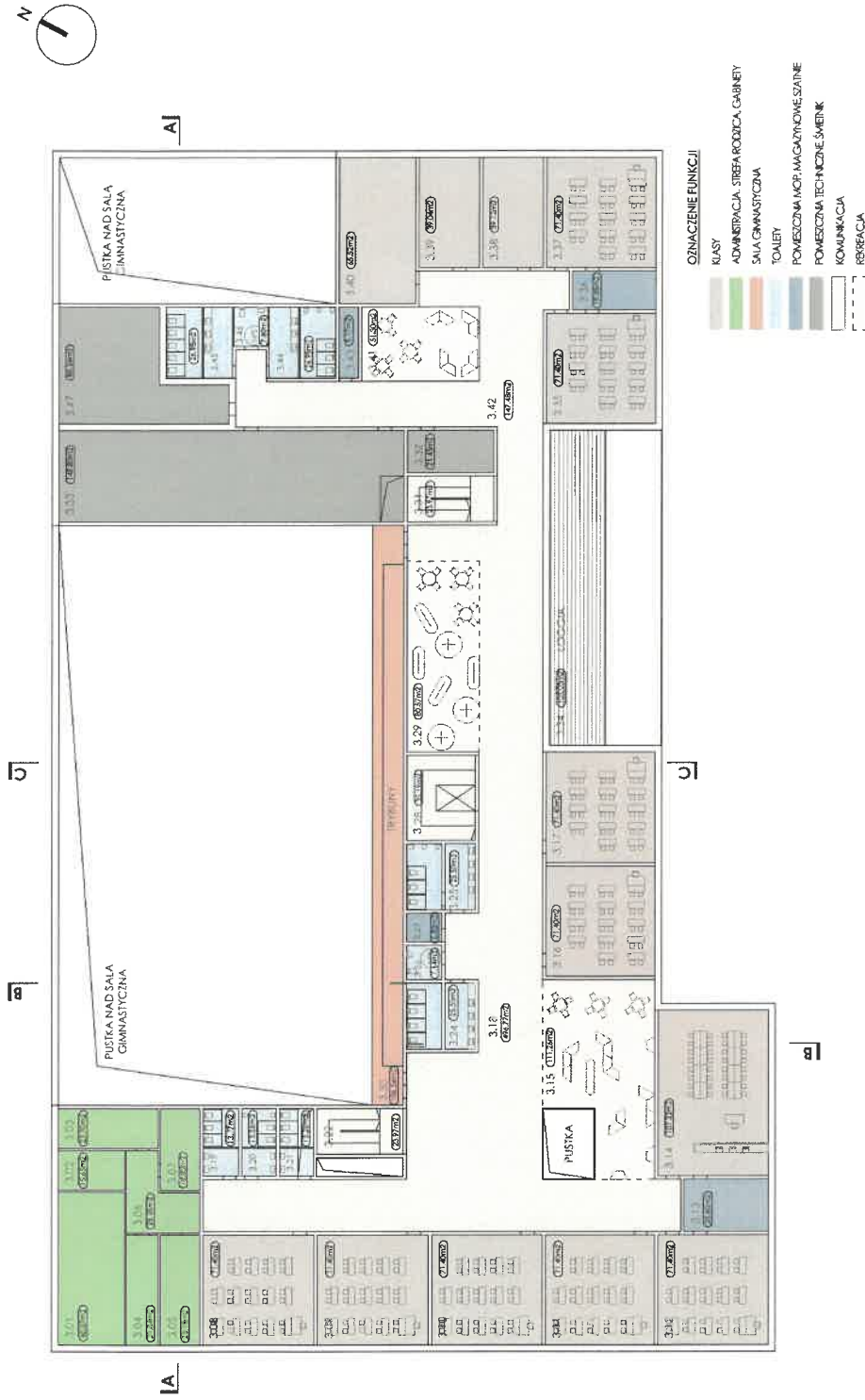


PROJEKT
PIŁKA MYSZKOWSKI
ARCHITEKCI

A vertical scale bar labeled "SCALE 1:300" with markings from 0 to 10. The markings are evenly spaced and labeled with numbers 0, 1, 2, 3, 4, 5, 10.

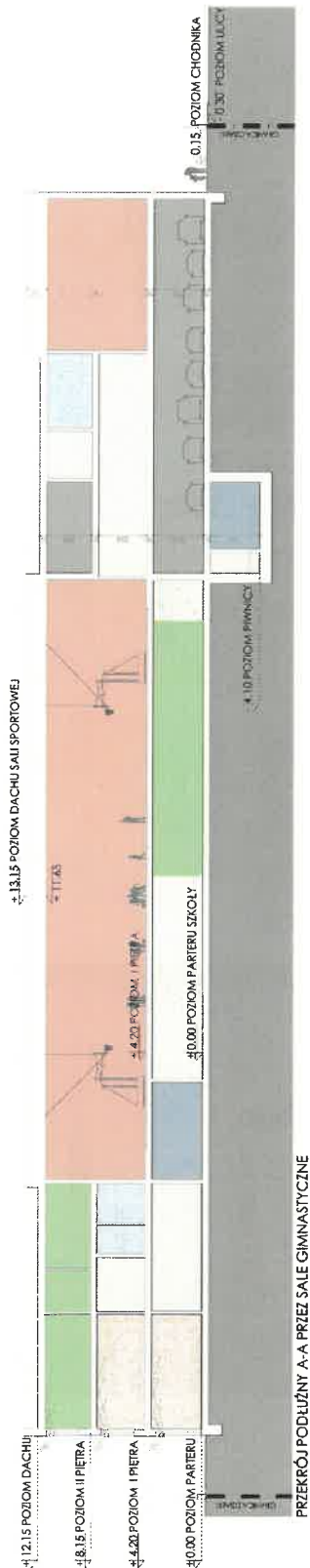
RONSON RESEARCH & DEVELOPMENT SP. Z O.O. - Projekt 7 Sp.k.

PROJEKT CHRONION PRZY WIAZANIE AUTOMATYK
 - Rozstrzygnięcie projektu w jego zakresie jest zgodne z wytycznymi

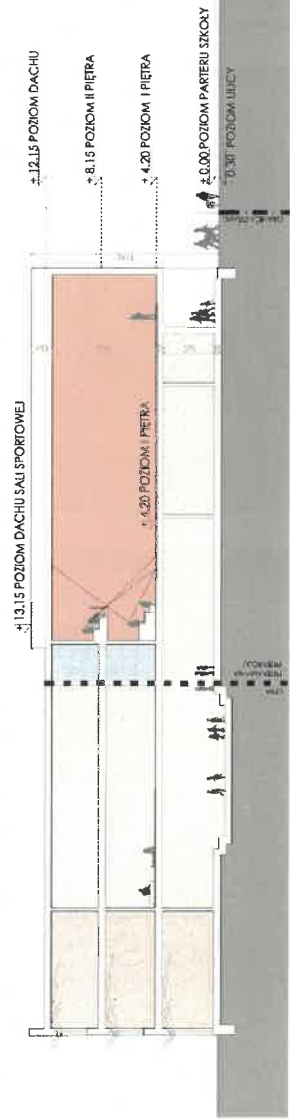


Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2025
z dnia

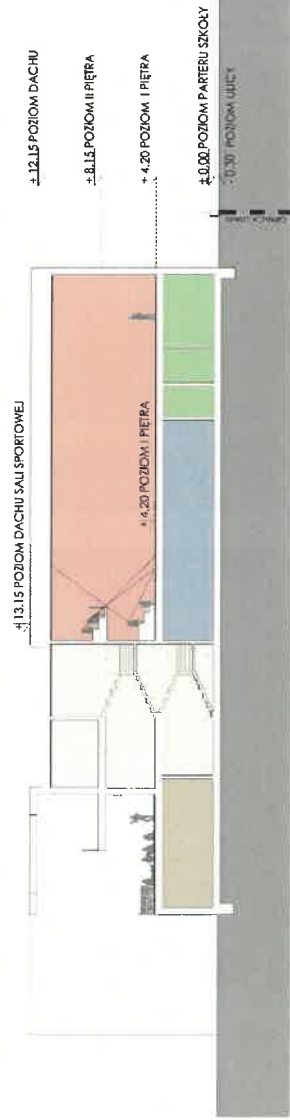
NOWY URSUS KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI DZIAŁKI 107/2 INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA



PRZESZCZĄTANIE A-A PRZESZCZĄTANIE PRZESZCZĄTANIE



PRZESZCZĄTANIE B-B PRZESZCZĄTANIE PRZESZCZĄTANIE



PRZESZCZĄTANIE C-C PRZESZCZĄTANIE PRZESZCZĄTANIE

- KLASA
- ADMINISTRACJA, SIEĆKA RODZICA, GABINETY
- STOLÓWKA, ZAPLECZE STOLÓWKI
- SALA SPORTOWA I SZATNIENIE SPORTOWE
- TOALETY
- POWIERZCHNIA WOP, MAGAZYNOWE SZATNIENIE
- KOMUNIKACJA WYTM, REKREACJA
- REKREACJA

RONSON **DEVELOPMENT** **SP. Z O.O.** - Projekt 7 SSK.
ul. KEN 57, 02-797 Warszawa T: 22 823 97 98 www.ronsontop.pl
DATA: GRUDZIEŃ 2024 TITUL PRACOWNI: ETAP A - SZKOŁA - PRZESZCZĄTANIE
SKALA: 1:300
PROJEKT: ARCHITEKTURA
NR PRACOWNI: 2102_APK_A_107-13
PIĘTNO: MYSZKOWSKI

PROJEKT: CIERKOWY PRACOWNI AUTORSKI WYKONANIE: PROJEKTU NAJWIĘKSZĄ CZĘŚCIĄ BUDOWY AUTORSKI - ZAKRESY CEN

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025



RONSON
DEVELOPMENT

PROJEKT CHRONIĄCY PRAWEM AUTORSKIM Wykorzystanie projektu lub jego części bez zgody autora - ZABRONIONE

OWIERZCHNIA UŻYTKOWA PODSTAWOWA	7 328 47
OWIERZCHNIA UŻYTKOWA POMOCNICZA	60,2 07
POWIERZCHNIA INICJALNA	2 806 31

PROJEKT: ARCHITEKCI
PYŁKA MYSZKOWSKI

NR PYSUNKU: 2102 APK A.107-14



PROJEKT
ARCHITEKTURA

DATA: GRUDZIEŃ 2024
FIRM: FIRM - WIDOK 1

PROJEKT
ARCHITEKTURA
FIRM: FIRM - WIDOK 1

PROJEKT
ARCHITEKTURA
FIRM: FIRM - WIDOK 1

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'W' followed by a flourish.



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05.11.2025

W

2

NOWY URSUS KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI DZIAŁKI 107/2
INWESTYCJA TOWARZYSZĄCA



RONSON **ENVIRONMENT** **RONSON DEVELOPMENT SP. Z O.O. - Projekt 7 Sp. z o.o.**
ul. KEN 57 02-797 WARSZAWA T: 22 823 97 98 www.00101010.pl
INWESTOR - **PYŁKA WYSZKOWSKI**
PROJEKT ARCHITEKCI
GRUDZIEŃ 2024 TYTUŁ RYSUNKU ETAP A - SZKOŁA - WIDOK 3
MERYTUROWO 2102 APK_A.107-17.01

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

W



RONSON
development
INWESTOR: **RONSON DEVELOPMENT SP. Z O.O. - Projekt 7 Sp.k.**
ul. KEN 57 02-797 WARSZAWA t. 22 823 97 98 biuro@ronson.pl

PIŁKA MYŚKOWSKI
PROJEKT ARCHITEKTURA
OPRACOWANIE
2102 APK A.107-17.03

DATA: GRUDZIEŃ 2024 TYTUŁ PRACY: ETAP A - SZKOŁA - PLAC ZABAW

PROJEKT CHRONIANY PRAWEM AUTORSKIM - Korzystanie projektu, w całości lub części, bez zgody autora - ZABRONIONE

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

[Signature]



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

W

W



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
o 5 LUT 2025
z dnia

KOSZTORYS WSTĘPNY na podstawie koncepcji

NOWY URSUS

Szkoła dla 645 uczniów

Lokalizacja: Warszawa; działka 107/2 obręb 2-09-09; rejon ulic Gierdziejewskiego/ Posagu 7 Panien

Sporządził kalkulacje: Tomasz Broniarek

PROTOM Broniarek-Broniarek s.c., ul. Karatowa 2/11 02-490 Warszawa

Data opracowania: kwiecień 2024

Ogółem wartość kosztorysowa robót netto: 75868485,95 zł

Słownie: siedemdziesiąt pięć milionów osiemset sześćdziesiąt osiem tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć zł 95/100 gr



Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2025
z dnia



Szkoła NOWY URSUS projekt 2024

Lp.	Opis	Wartość
1	KONSTRUKCJA	16 365 691,34 zł
2	WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE	10 250 979,26 zł
3	ROBOTY BUDOWLANE WEWNĘTRZNE	17 750 078,17 zł
4	INSTALACJE SANITARNE	11 488 750,00 zł
5	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	4 914 947,50 zł
6	INSTALACJE TELETECHNICZNE	2 568 250,00 zł
7	ZAGOSPODAROWANIE TERENU	8 446 576,20 zł
8	INSTALACJE ZEWNĘTRZNE	3 353 283,38 zł
9	TREJAŻE	729 930,10 zł
SUMA netto		75 868 485,95 zł

Wycena wstępna:

Szkoła NOWY URSUS projekt 2024					
Lp.	Opis	j.m.	Ilość	Cena jedn.	Wartość
1	KONSTRUKCJA				16 365 691,34 zł
1.1	Roboty ziemne				1 141 437,84 zł
1	Roboty ziemne wykon.koparkami przedsiębiornymi z transp.urobku samochod.samowyladowczymi	m3	4 736,0	65,96 zł	312 386,56 zł
2	Zasypywanie wykopów spycharkami z przemieszczeniem gruntu z kosztem zakupu gruntu	m3	3 966,0	106,80 zł	423 568,80 zł
3	Nasypy wykonywane spycharkami z przemieszczeniem gruntu z kosztem zakupu gruntu	m3	2 758,4	106,80 zł	294 597,12 zł
4	Zagęszczanie nasypów ubijakami mechanicznymi	m3	6 724,4	16,49 zł	110 885,36 zł
1.2	Fundamenty				998 693,07 zł
5	Podkłady betonowe na podłożu gruntowym	m3	139,4	575,90 zł	80 286,22 zł
6	Stopy fundamentowe prostokątne żelbetowe	m3	100,0	707,90 zł	70 790,00 zł
7	Ławy fundamentowe prostokątne żelbetowe, szerokości do 0,8 m, Beton C25/30 (B-30) W8	m3	211,8	693,65 zł	146 887,32 zł
8	Ściany fundamentowe żelbetowe proste grubości 24 cm wysokości do 3 m, Beton C25/30 (B-30) W8	m2	320,0	354,86 zł	113 555,20 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025



9	Płyty fundamentowe żelbetowe	m3	90,0	520,23 zł	46 820,70 zł
10	Przygotowanie i montaż zbrojenia	t	58,2	9 292,25 zł	540 353,63 zł
1.3	Konstrukcje żelbetowe piwnic				361 434,20 zł
11	Podkłady betonowe na podłożu gruntowym	m3	22,0	575,90 zł	12 669,80 zł
12	Ściany zewnętrzne żelbetowe proste grubości 24 cm	m2	296,0	354,86 zł	105 038,56 zł
13	Ściany wewnętrzne żelbetowe proste grubości 24 cm	m2	60,0	354,86 zł	21 291,60 zł
14	Słupy żelbetowe	m3	2,9	1 912,00 zł	5 506,56 zł
15	Schody żelbetowe proste na płycie grubości 18 cm	m2	20,0	473,20 zł	9 464,00 zł
16	Żelbetowe płyty rampy, grubości 30 cm płaskie	m2	0,0	445,76 zł	- zł
17	Belki i podciągi żelbetowe	m3	4,0	2 324,29 zł	9 297,16 zł
18	Przygotowanie i montaż zbrojenia	t	21,3	9 292,25 zł	198 166,52 zł
1.4	Konstrukcje żelbetowe nadziemne				9 696 170,38 zł
19	Ściany szachtu windowego żelbetowe proste grubości 15 cm	m2	120,0	293,30 zł	35 196,00 zł
20	Ściany wewnętrzne żelbetowe proste grubości 24 cm	m2	1 364,8	354,86 zł	484 312,93 zł
21	Żelbetowe płyty stropowe, grubości 25 cm płaskie	m2	13 296,3	281,75 zł	3 746 243,80 zł
22	Schody żelbetowe proste na płycie grubości 18 cm	m2	98,0	473,20 zł	46 373,60 zł
23	Słupy żelbetowe	m3	172,8	1 912,00 zł	330 393,60 zł
24	Belki i podciągi żelbetowe	m3	215,7	2 324,29 zł	501 265,68 zł
25	Przygotowanie i montaż zbrojenia	t	489,9	9 292,25 zł	4 552 384,78 zł
1.5	Konstrukcje prefabrykowane				3 967 955,85 zł
26	Dostawa i montaż prefabrykowanych dźwigarów strunobetonowych 40x130 o rozpiętości 28 m	elem.	25,0	115 412 zł	2 885 302,75 zł
27	Dostawa i montaż prefabrykowanych dźwigarów strunobetonowych 40x80 o rozpiętości 12 m	elem.	10,0	51 032,11 zł	510 321,10 zł
28	Podkładka elastomerowa pod dźwigar	szt	70,0	125,00 zł	8 750,00 zł
29	Płyty prefabrykowane układane na dźwigarach dachowych	m2	1 450,0	250,00 zł	362 500,00 zł
30	Nadbeton na płytach prefabrykowanych ułożonych na dźwigarach grubości do 10 cm	m3	145,0	541,04 zł	78 450,80 zł
31	Zbrojenie nadbetonu	t	17,4	7 047,77 zł	122 631,20 zł
1.6	Konstrukcje stalowe				200 000,00 zł
32	Podkonstrukcje pod urządzenia na dachu z kosztem zabezpieczenia	t	3,0	25 000,00 zł	75 000,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05.10.2023
z dnia

33	Pozostałe elementy konstrukcji stalowych z kosztem zabezpieczenia	t	5,0	25 000,00 zł	125 000,00 zł
2 WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE					10 250 979,26 zł
2.1	Dachy nad salami sportowymi				372 448,61 zł
34	Preparat gruntujący np. Elastocol 500	m2	998,0	13,45 zł	13 423,10 zł
35	Paroizolacja np. papa paroizolacyjna (np. Mamut Vap Alu S4)	m2	998,0	45,86 zł	45 768,28 zł
36	Izolacje cieplne z płyt styropianowych poziome gr 20cm	m2	998,0	83,08 zł	82 913,84 zł
37	Kliny spadkowe z płyt styropianowych poziome gr średnia 12cm	m2	998,0	95,69 zł	95 498,62 zł
38	Przymocowanie płyt termoizolacyjnych za pomocą kołków do stropu betonowego	szt.	4 491,0	4,47 zł	20 074,77 zł
39	Izolacja papą termozgrzewalną dwuwarstwowe - Papa podkładowa samoprzylepna Soprastick oraz Papa nawierzchniowa Sopralene Flam 180AR	m2	998,0	115,00 zł	114 770,00 zł
2.2	Dach płaski zielony				1 680 012,75 zł
40	Paroizolacja np. papa paroizolacyjna (np. Mamut Vap Alu S4)	m2	2 775,0	45,86 zł	127 261,50 zł
41	Izolacje cieplne z płyt styropianowych poziome gr 15cm	m2	2 775,0	63,93 zł	177 405,75 zł
42	Kliny spadkowe z płyt styropianowych poziome gr średnia 12cm	m2	2 775,0	95,69 zł	265 539,75 zł
43	Izolacja papą termozgrzewalną dwuwarstwowe - Papa podkładowa samoprzylepna Soprastick oraz Papa nawierzchniowa anty-korzeniowa	m2	2 775,0	128,42 zł	356 365,50 zł
44	Geowłóknina	m2	2 775,0	11,69 zł	32 439,75 zł
45	Mata drenażowa	m2	2 775,0	84,99 zł	235 847,25 zł
46	Włóknina filtracyjna	m2	2 775,0	14,02 zł	38 905,50 zł
47	Warstwa substratu gr. 8 cm	m2	2 775,0	43,85 zł	121 683,75 zł
48	Mata wegetacyjna	m2	2 775,0	116,96 zł	324 564,00 zł
2.3	Tarasy				269 665,20 zł
49	Preparat gruntujący typu SPORADERE lub równoważny	m2	283,5	15,00 zł	4 253,10 zł
50	Papa termozgrzewalna podkładowa Mammut VAP ALU S4 lub równoważny	m2	283,5	45,86 zł	13 003,14 zł
51	Izolacje cieplne z płyt styropianowych EPS100 poziome gr 20cm na kleju poliuretanowym	m2	283,5	100,61 zł	28 526,96 zł
52	Kliny spadkowe z płyt styropianowych 5-12cm na kleju poliuretanowym	m2	283,5	90,92 zł	25 779,46 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

W

53	Hydroizolacja papą termozgrzewalną dwuwarstwowe np. papa podkładowa samoprzylepna SOPRASTICK 2,5 mm; papa nawierzchniowa SOPRALENE FLAM180AR	m2	283,5	109,87 zł	31 152,54 zł
54	Nawierzchnia tarasu z desek modrzewiowych na legarach i podstawkach systemowych	m2	221,7	500,00 zł	110 870,00 zł
55	Nawierzchnia zielona tarasu - warstwy gruntu i wykończenie zielone	m2	61,8	600,00 zł	37 080,00 zł
56	Wydzielenie stref tarasu zielonego i z desek	m	38,0	500,00 zł	19 000,00 zł
2.4 Izolacja ścian fundamentowych					423 394,99 zł
57	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - pierwsza warstwa	m2	1 972,6	24,51 zł	48 348,43 zł
58	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - druga warstwa	m2	1 972,6	14,15 zł	27 912,29 zł
59	Hydroizolacja np. papą termozgrzewalną jednowarstwowe	m2	1 972,6	48,85 zł	96 361,51 zł
60	Docieplenie ścian fundamentowych - przyklejenie płyt termoizolacyjnych na ścianach całopowierzchniowo	m2	453,6	302,85 zł	137 372,76 zł
61	Warstwa osłonowa i drenażowa z folii kubełkowej	m2	453,6	250,00 zł	113 400,00 zł
2.5 Okładziny elewacyjne					1 582 500,09 zł
62	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - pierwsza warstwa	m2	363,6	24,51 zł	8 911,84 zł
63	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - druga warstwa	m2	363,6	14,15 zł	5 144,94 zł
64	Hydroizolacja np. papą termozgrzewalną jednowarstwowe	m2	363,6	48,85 zł	17 761,86 zł
65	Docieplenie ścian fundamentowych - przyklejenie płyt termoizolacyjnych na ścianach całopowierzchniowo	m2	363,6	302,85 zł	110 116,26 zł
66	Okładzina elewacyjna cokołowa	m2	124,8	250,00 zł	31 200,00 zł
67	Ocieplenie budynków płytami z wełny mineralnej - przyklejenie płyt z wełny mineralnej gr.18 cm na ścianach	m2	2 655,7	315,47 zł	837 794,94 zł
68	Mocowanie kołkami płyt termoizolacyjnych do ścian	szt.	13 279,0	6,30 zł	83 657,70 zł
69	Okładzina elewacyjna - tynk na siatce	m2	2 655,7	100,00 zł	265 570,40 zł
70	Podsufitka - okładzina elewacyjna z tynku	m2	333,5	137,50 zł	45 861,75 zł
71	Bonie	m	1 515,0	30,00 zł	45 450,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2015

(Signature)

72	Element ozdobny na elewacji - okładzina kolor czarny	m2	163,8	800,00 zł	131 030,40 zł
2.6	Ślusarka zewnętrzna				5 604 163,75 zł
73	Zadaszone wejście do szkoły od strony boisk	m2	30,0	4 000,00 zł	120 000,00 zł
74	Lamele np. firmy Solar Tech model Profil st350	m	200,0	530,00 zł	106 000,00 zł
75	Ślusarka szklana fasadowa z drzwiami wejściowymi	m2	774,5	2 875,00 zł	2 226 733,50 zł
76	Okna	m2	753,1	1 625,00 zł	1 223 836,25 zł
77	Brama wjazdowa do garażu z automatyką	kpl	1,0	62 500,00 zł	62 500,00 zł
78	Kanał odwodnienia liniowego na wjeździe do garażu	m	5,5	1 125,00 zł	6 187,50 zł
79	Świetliki dachowe, częściowo z funkcją klapy dymowej	m2	562,0	2 125,00 zł	1 194 250,00 zł
80	Wykończenie podstaw dachowych świetlików	m	564,0	250,00 zł	141 000,00 zł
81	Zabudowy ażurowe urządzeń na dachu z kosztem podkonstrukcji	m2	150,0	1 375,00 zł	206 250,00 zł
82	Obróbki blacharskie podstaw dachowych świetlików i brzegu dachów/tarasów	m2	572,6	350,00 zł	200 406,50 zł
83	Balustrada szklana tarasowa	m	52,0	2 250,00 zł	117 000,00 zł
2.7	Rusztowania				318 793,88 zł
84	Rusztowania zewnętrzne rurowe	m2	3 787,5	56,58 zł	214 296,75 zł
85	Oslony z siatki na rusztowaniach zewnętrznych	m2	3 787,5	2,59 zł	9 809,63 zł
86	Koszty czasu pracy rusztowania	m2	3 787,5	25,00 zł	94 687,50 zł
3	ROBOTY BUDOWLANE WEWNĘTRZNE				17 750 078,17 zł
3.1	Ściany				1 925 305,72 zł
87	Ściany zewnętrzne gr 24cm	m2	2 655,7	242,40 zł	643 742,65 zł
88	Ściany wewnętrzne gr 24cm	m2	4 391,1	242,40 zł	1 064 390,52 zł
89	Ściany działowe gr 12cm	m2	1 317,3	164,86 zł	217 172,55 zł
3.2	Podłogi				4 753 005,88 zł
90	Podłóża pod piwnicy posadzki na płycie fundamentowej	m2	220,0	125,00 zł	27 500,00 zł
91	Podłóża pod posadzki na płycie gruncie	m2	3 868,6	250,00 zł	967 142,50 zł
92	Podłóża pod posadzki na płycie stropie	m2	6 630,0	187,50 zł	1 243 125,00 zł
93	Posadzki z wykładzin z tworzyw sztucznych rulonowe z kosztem cokołów	m2	7 370,4	187,50 zł	1 381 950,00 zł
94	Nawierzchnia sportowa z kosztem cokołów	m2	1 463,3	437,50 zł	640 189,38 zł
95	Posadzka ceramiczna toalet	m2	522,4	225,00 zł	117 537,75 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

96	Posadzka z gresu szklwionego zaplecza kuchni z kosztem cokołów	m2	80,2	225,00 zł	18 047,25 zł
97	Posadzka z żywicy wylewanej z kosztem cokołów	m2	1 174,3	225,00 zł	264 226,50 zł
98	Klatki schodowe z żywicy wylewanej z kosztem cokołów	m2	241,5	250,00 zł	60 370,00 zł
99	Okładziny schodów z żywicy wylewanej z kosztem cokołów	m2	87,8	375,00 zł	32 917,50 zł
3.3	Okładziny ścian				2 177 740,33 zł
100	Przedściianki GK	m2	862,7	200,00 zł	172 530,00 zł
101	Tynki na ścianach murowanych	m2	14 072,4	50,00 zł	703 621,70 zł
102	Okładzina ceramiczna ścian toalet	m2	1 175,4	312,50 zł	367 305,63 zł
103	Okładzina ścian dekoracyjna	m2	1 000,0	562,50 zł	562 500,00 zł
104	Malowanie ścian wewnętrznych	m2	11 897,1	31,25 zł	371 783,00 zł
3.4	Sufity wewnętrzne				3 565 073,75 zł
105	Ocieplenie stropu piwnicy płytami z wełny lamelowej gr 10cm	m2	220,0	150,00 zł	33 000,00 zł
106	Tynk na siatce z malowaniem	m2	220,0	87,50 zł	19 250,00 zł
107	Malowanie preparatem antypylowym powierzchni stropu betonowego	m2	1 195,8	25,00 zł	29 895,50 zł
108	Sufit pełny z płyt akustycznych dekoracyjnych	m2	6 374,9	312,50 zł	1 992 156,25 zł
109	Sufit z siatki cięto ciągnionej	m2	2 096,5	562,50 zł	1 179 303,75 zł
110	Sufit rastrowy, elementy z blachy aluminiowej	m2	223,2	250,00 zł	55 800,00 zł
111	Sufit z paneli drewnianych fornirowany	m2	175,0	750,00 zł	131 242,50 zł
112	sufit higieniczny	m2	80,2	262,50 zł	21 055,13 zł
113	Sufit modułowy mineralny	m2	486,5	212,50 zł	103 370,63 zł
3.5	Stolarka i ślusarka wewnętrzna				1 400 037,50 zł
114	Drzwi z naświetlem, szklone z ościeżnicami i okuciami	kpl	74,0	5 000,00 zł	370 000,00 zł
115	Drzwi pełne do toalet z ościeżnicami i okuciami	kpl	31,0	3 000,00 zł	93 000,00 zł
116	Drzwi pełne wewnętrzne w trzonach toalet z ościeżnicami i okuciami	kpl	26,0	3 000,00 zł	78 000,00 zł
117	Drzwi pełne do pomieszczeń technicznych, kuchni itp. z ościeżnicami i okuciami	kpl	24,0	3 000,00 zł	72 000,00 zł
118	Drzwi pełne do sal sportowych z ościeżnicami i okuciami	kpl	5,0	8 000,00 zł	40 000,00 zł
119	Drzwi EI60 klatek schodowych z ościeżnicami i okuciami	kpl	6,0	12 500,00 zł	75 000,00 zł

Wydano opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2020

120	Ścianki i zestawy szklone wewnętrzne, częściowo z drzwiami lub o podwyższonych parametrach pożarowych itp.	m2	100,0	2 500,00 zł	250 000,00 zł
121	Balustrady schodowe	m	28,0	1 625,00 zł	45 500,00 zł
122	Pochwyty schodowe	m	28,0	500,00 zł	14 000,00 zł
123	Balustrada trybun dużej sali gimnastycznej	m	45,0	2 500,00 zł	112 500,00 zł
124	Parapet wewnętrzny	m	307,4	562,50 zł	172 912,50 zł
125	Wycieraczki	m2	50,0	800,00 zł	40 000,00 zł
126	Kanał odwodnienia liniowego wewnątrz garażu	m	25,0	1 125,00 zł	28 125,00 zł
127	Odbój parkingowy	kpl	18,0	500,00 zł	9 000,00 zł
3.6 Wyposażenie wbudowane wewnętrzne - przykładowe elementy					3 478 915,00 zł
128	Umywalka nabladowa z baterią	kpl	82,0	900,00 zł	73 800,00 zł
129	Ustęp z podkonstrukcją podwieszenia i zaworem spłukującym	kpl	75,0	1 500,00 zł	112 500,00 zł
130	Pisuar z podkonstrukcją podwieszenia i zaworem spłukującym	kpl	22,0	2 000,00 zł	44 000,00 zł
131	Ustęp dla Niepełnosprawnych z podkonstrukcją podwieszenia i zaworem spłukującym	kpl	7,0	1 500,00 zł	10 500,00 zł
132	Umywalka z baterią dla Niepełnosprawnych	kpl	7,0	800,00 zł	5 600,00 zł
133	Wyposażenie wbudowane toalet dla Niepełnosprawnych	kpl	7,0	3 000,00 zł	21 000,00 zł
134	Wyposażenie wbudowane w toaletach	kpl	1,0	50 000,00 zł	50 000,00 zł
135	Blat po umywalki konglomeratowy	m	92,0	2 500,00 zł	230 000,00 zł
136	Lustro wbudowane w ścianę	m2	138,0	500,00 zł	69 000,00 zł
137	Lustro uchylne w toalecie dla Niepełnosprawnych	kpl	7,0	400,00 zł	2 800,00 zł
138	Ścianka HPL wydzielenia kabin w toaletach	m2	415,0	700,00 zł	290 465,00 zł
139	Ściana mobilna	m2	50,0	3 000,00 zł	150 000,00 zł
140	Zestaw do piłki ręcznej - 2 bramki, tuleje montażowe słupków z dekle maskującym, siatki bramek	kpl	1,0	18 750,00 zł	18 750,00 zł
141	Zestaw do siatkówki - 2 słupki, tuleja montażowa słupków z dekle maskującym, siatka do siatkówki czarna z antenkami, wieszak na siatkę	kpl	1,0	12 500,00 zł	12 500,00 zł
142	Tablica do koszykówki podwieszana z napędem elektrycznym	kpl	2,0	37 500,00 zł	75 000,00 zł
143	Składana trybuna w Sali gimnastycznej	kpl	1,0	100 000 zł	100 000,00 zł

Wydano opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2025

144	Pozostałe wyposażenie sportowe dużej Sali gimnastycznej	kpl	1,0	37 500,00 zł	37 500,00 zł
145	Wyposażenie sportowe małej sali gimnastycznej	kpl	2,0	50 000,00 zł	100 000,00 zł
146	Wyposażenie szatni sportowej z szafkami	kpl	2,0	18 750,00 zł	37 500,00 zł
147	Szafki w szatniach uczniowskich	kpl	645,0	750,00 zł	483 750,00 zł
148	Szafki skrytkowe dla przyborów lekcyjnych na korytarzach	m2	645,0	500,00 zł	322 500,00 zł
149	Zabudowa sali lekcyjnej	kpl	25,0	10 000,00 zł	250 000,00 zł
150	Zabudowy sal specjalistycznych (plastyczna, chemiczna itp.)	kpl	5,0	18 750,00 zł	93 750,00 zł
151	Lada bufetu	kpl	1,0	12 500,00 zł	12 500,00 zł
152	Gaśnica	kpl	50,0	450,00 zł	22 500,00 zł
153	Siedzisko na korytarzach przy oknach	m	307,4	1 250,00 zł	384 250,00 zł
154	Zabudowa kuchenna	m	30,0	3 125,00 zł	93 750,00 zł
155	Zabudowa stała szatni	kpl	3,0	25 000,00 zł	75 000,00 zł
156	Zabudowa biblioteki	kpl	1,0	150 000,00 zł	150 000,00 zł
157	Tablice na ścianach korytarzy	m2	200,0	750,00 zł	150 000,00 zł
3.7 Windy					450 000,00 zł
158	Winda osobowa 3 przystanki	kpl	2,0	225 000,00 zł	450 000,00 zł
4 INSTALACJE SANITARNE					11 488 750,00 zł
4.1 Instalacje grzewcza					3 531 250,00 zł
159	Armatura	kpl	1,0	350 000,00 zł	350 000,00 zł
160	Grzejniki - różne typy, płytowe i kanałowe	kpl	200,0	1 500,00 zł	300 000,00 zł
161	Rurociągi	m	4 000,0	150,00 zł	600 000,00 zł
162	Kurtyny powietrzne	kpl	5,0	18 750,00 zł	93 750,00 zł
163	Ogrzewanie podłogowe w części pomieszczeń	m2	2 500,0	875,00 zł	2 187 500,00 zł
4.2 Węzeł cieplny					250 000,00 zł
164	Węzeł cieplny	kpl	1,0	250 000,00 zł	250 000,00 zł
4.3 Wod kan					2 582 500,00 zł
165	Hydrofor	kpl	1,0	100 000,00 zł	100 000,00 zł
166	Armatura - zawory w tym trójdrogowe, wodomierze, itp.	kpl	1,0	250 000,00 zł	250 000,00 zł
167	Rurociągi instalacji wodnej	m	5 000,0	150,00 zł	750 000,00 zł
168	Hydranty z szafką z wyposażeniem	kpl	30,0	3 500,00 zł	105 000,00 zł
169	Rurociągi instalacji hydrantowej	m	1 500,0	150,00 zł	225 000,00 zł
170	Instalacja kanalizacji sanitarnej	kpl	1,0	150 000,00 zł	150 000,00 zł
171	Instalacje technologiczne pompowni wody deszczowej z pompami	kpl	1,0	62 500,00 zł	62 500,00 zł
172	Instalacja kanalizacji deszczowej podciśnieniowej z wpustami	kpl	1,0	200 000,00 zł	200 000,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
05 LUT 2023
z dnia

173	Instalacja kanalizacji tłuszczowej	kpl	1,0	150 000,00 zł	150 000,00 zł
174	Separatory	kpl	3,0	30 000,00 zł	90 000,00 zł
175	Kanalizacja podposadzkowa	kpl	1,0	300 000,00 zł	300 000,00 zł
176	Instalacja odzysku wody deszczowej	kpl	1,0	200 000,00 zł	200 000,00 zł
4.4 Wentylacja					4 125 000,00 zł
177	Centrale wentylacyjne - ilość szacunkowo	kpl	10,0	162 500,00 zł	1 625 000,00 zł
178	Wentylatory - ilość szacunkowo	kpl	30,0	6 250,00 zł	187 500,00 zł
179	Okapy i pozostałe elementy instalacji wentylacji technologicznej	kpl	1,0	312 500,00 zł	312 500,00 zł
180	Przewody wentylacji mechanicznej z uzbrojeniem - przepustnice, tłumiki, klapy, anemostaty itp.	kpl	1,0	2 000 000 zł	2 000 000,00 zł
4.5 Klimatyzacja					1 000 000,00 zł
181	Klimatyzatory w części pomieszczeń	kpl	50,0	7 500,00 zł	375 000,00 zł
182	Jednostki zewnętrzne, pompy ciepła	kpl	10,0	37 500,00 zł	375 000,00 zł
183	Orurowanie, armatura i pozostałe elementy instalacji klimatyzacji	kpl	1,0	250 000,00 zł	250 000,00 zł
5 INSTALACJE ELEKTRYCZNE					4 914 947,50 zł
5.1 Zasilanie					2 067 260,00 zł
184	Rozdzielnica główna niskiego napięcia RGNN	kpl	1,0	300 000 zł	300 000,00 zł
185	Rozdzielnica Główna RG	kpl	1,0	80 000,00 zł	80 000,00 zł
186	Rozdzielnica odbiorów pożarowych	kpl	1,0	50 000,00 zł	50 000,00 zł
187	Rozdzielnice rozdzielnic	kpl	10,0	12 500,00 zł	125 000,00 zł
188	Tablice	kpl	10,0	6 250,00 zł	62 500,00 zł
189	WLZ - zasilanie rozdzielnic głównej i pożarowej	m	200,0	800,00 zł	160 000,00 zł
190	WLZ - zasilanie rozdzielnic rozdzielnic	m	1 000,0	300,00 zł	300 000,00 zł
191	WLZ - zasilanie tablic	m	1 200,0	200,00 zł	240 000,00 zł
192	Okablowanie gniazd i opraw z kosztem koryt kabowych itp. - przyjęto długość 12mb/punkt	m	37 488,0	20,00 zł	749 760,00 zł
5.2 Gniazda i oprawy					1 772 687,50 zł
193	Oprawy oświetlenia podstawowego - przyjęto oprawa/8m2	szt	1 340,0	875,00 zł	1 172 500,00 zł
194	Oprawy oświetleniowe dekoracyjne - przyjęto dodatkowe 10% ilości opraw	szt	134,0	1 875,00 zł	251 250,00 zł
195	Oprawy oświetlenie awaryjnego - przyjęto oprawa/30m2	szt	357,0	562,50 zł	200 812,50 zł
196	Czujniki ruchu - przyjęto 3 szt/toaleta	szt	93,0	625,00 zł	58 125,00 zł
197	Łączniki oświetleniowe	szt	200,0	75,00 zł	15 000,00 zł
198	Gniazda pojedyncze i w zestawach	szt	1 000,0	75,00 zł	75 000,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 5 LUT 2023

5.3	Instalacja paneli fotowoltaicznych				850 000,00 zł
199	Panele fotowoltaiczne na dachu	szt	300,0	2 000,00 zł	600 000,00 zł
200	Montaż konstrukcji wsporczej dla paneli fotowoltaicznych	kg	3 000,0	25,00 zł	75 000,00 zł
201	Inwerter fotowoltaiczny	szt	1,0	50 000,00 zł	50 000,00 zł
202	Przewód solarny zewnętrzny	m	500,0	50,00 zł	25 000,00 zł
203	Pozostałe elementy instalacji z włączeniem do systemu instalacji budynkowych	kpl	1,0	100 000,00 zł	100 000,00 zł
5.4	Pozostałe elementy instalacji elektrycznych				225 000,00 zł
204	Instalacja odgromowa	kpl	1,0	80 000,00 zł	80 000,00 zł
205	Instalacja uziemiająca	kpl	1,0	70 000,00 zł	70 000,00 zł
206	Instalacja połączeń wyrównawczych	kpl	1,0	75 000,00 zł	75 000,00 zł
6	INSTALACJE TELETECHNICZNE				2 568 250,00 zł
6.1	SSP				773 250,00 zł
207	Centrala sygnalizacji pożaru	kpl	1,0	15 000,00 zł	15 000,00 zł
208	Czujka dymu - przyjęto czujka/8m2	kpl	1 340,0	250,00 zł	335 000,00 zł
209	Ręczny ostrzegacz pożarowy	kpl	30,0	500,00 zł	15 000,00 zł
210	Pozostałe elementy systemu	kpl	1,0	100 000,00 zł	100 000,00 zł
211	Okablowanie - przyjęto długość 15mb/punkt	m	20 550,0	15,00 zł	308 250,00 zł
6.2	CCTV				251 250,00 zł
212	Centrala systemu CCTV z monitorem i twardym dyskiem i oprogramowaniem	kpl	1,0	50 000,00 zł	50 000,00 zł
213	Kamery zewnętrzne	kpl	10,0	4 000,00 zł	40 000,00 zł
214	Kamery wewnętrzne	kpl	20,0	2 500,00 zł	50 000,00 zł
215	Pozostałe elementy systemu	kpl	1,0	100 000,00 zł	100 000,00 zł
216	Okablowanie - przyjęto długość 25mb/punkt	m	750,0	15,00 zł	11 250,00 zł
6.3	Okablowanie strukturalne				453 750,00 zł
217	Wypożyczenie serwerowni	kpl	1,0	50 000,00 zł	50 000,00 zł
218	Gniazda RJ45	kpl	300,0	75,00 zł	22 500,00 zł
219	Punkty dostępowe Wi Fi	kpl	50,0	5 000,00 zł	250 000,00 zł
220	Okablowanie kat 6 - przyjęto długość 25mb/punkt	m	8 750,0	15,00 zł	131 250,00 zł
6.4	Pozostałe elementy instalacji teletechnicznych				1 090 000,00 zł
221	Instalacja oddymiania klatek schodowych	kpl	2,0	60 000,00 zł	120 000,00 zł
222	Instalacja detekcji gazów CO i LPG	kpl	1,0	30 000,00 zł	30 000,00 zł
223	System kontroli dostępu	kpl	1,0	150 000,00 zł	150 000,00 zł
224	Instalacja dzwonka szkolnego	kpl	1,0	30 000,00 zł	30 000,00 zł
225	Instalacja zegarowa	kpl	1,0	35 000,00 zł	35 000,00 zł
226	Instalacja RTV i SAT	kpl	1,0	100 000,00 zł	100 000,00 zł

Wydano opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
05.07.2023
z dnia

W

227	Instalacja SSWiN	kpl	1,0	150 000,00 zł	150 000,00 zł
228	instalacja automatyki wentylacji i klimatyzacji	kpl	1,0	100 000,00 zł	100 000,00 zł
229	Instalacja głośnikowa szkolna	kpl	1,0	250 000,00 zł	250 000,00 zł
230	Instalacja DSO	kpl	1,0	125 000,00 zł	125 000,00 zł
7	ZAGOSPODAROWANIE TERENU				8 446 576,20 zł
7.1	Nawierzchnie utwardzona				684 605,00 zł
231	Podbudowa nawierzchni utwardzonej	m2	1 236,0	300,00 zł	370 800,00 zł
232	Nawierzchnia z kostki - miejsca rowerowe i wiaty	m2	490,0	312,50 zł	153 125,00 zł
233	Nawierzchnia placu wejściowego i apelowego	m2	120,0	400,00 zł	48 000,00 zł
234	Chodnik wokół budynku szkoły z płyt chodnikowych	m2	626,0	180,00 zł	112 680,00 zł
7.2	Boisko piłkarskie				457 462,50 zł
235	Podbudowa nawierzchni boiska trawiastego	m2	1 230,0	87,50 zł	107 625,00 zł
236	Substrat zmieszany z elementami tworzywa – warstwa o grubości 15 cm	m2	1 230,0	187,50 zł	230 625,00 zł
237	Odwodnienie nawierzchni boisk - rurociąg drenażowy w obsypce	m	561,0	212,50 zł	119 212,50 zł
7.3	Boisko wielofunkcyjne oraz bieżnie				1 341 475,00 zł
238	Podbudowa nawierzchni boiska poliuretanowego	m2	1 439,0	187,50 zł	269 812,50 zł
239	Warstwa elastyczna podkładowa	m2	1 439,0	250,00 zł	359 750,00 zł
240	Nawierzchnia poliuretanowa	m2	1 439,0	437,50 zł	629 562,50 zł
241	Odwodnienie nawierzchni boisk - rurociąg drenażowy w obsypce	m	189,0	212,50 zł	40 162,50 zł
242	Odwodnienie liniowe szczelinowe obwodowe wokół boiska	m	75,0	562,50 zł	42 187,50 zł
7.4	Place zabaw z wyposażeniem				838 125,00 zł
243	Podbudowa nawierzchni placu zabaw	m2	470,0	250,00 zł	117 500,00 zł
244	Nawierzchnia placu zabaw dla dzieci małych - warstwa nawierzchni EPDM	m2	160,0	375,00 zł	60 000,00 zł
245	Nawierzchnia bezpieczna dla dzieci dużych - gumowa mata elastyczna	m2	310,0	437,50 zł	135 625,00 zł
246	Piaskownica	kpl	1,0	25 000,00 zł	25 000,00 zł
247	Zabawki placu zabaw - plac zabaw dla dzieci małych	kpl	1,0	250 000,00 zł	250 000,00 zł
248	Zabawki placu zabaw - plac zabaw dla dzieci dużych	kpl	1,0	250 000,00 zł	250 000,00 zł
7.5	Oprawy oświetleniowe				1 265 069,90 zł
249	Montaż oświetleniowych parkowych	kpl.	200,0	3 461,53 zł	692 306,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy

z dnia 05 LUT 2023

250	Montaż i stawianie słupów oświetleniowych	szt.	10,0	1 174,53 zł	11 745,30 zł
251	Montaż opraw oświetlenia zewnętrznego na słupie oświetleniowym	szt.	10,0	6 101,86 zł	61 018,60 zł
252	Pylony oświetlenia boiska	kpl	10,0	50 000,00 zł	500 000,00 zł
7.6 Wyposażenie sportowe zewnętrzne					530 500,00 zł
253	Blok startowy treningowy do stosowania na nawierzchniach poliuretanowych	kpl	4,0	1 250,00 zł	5 000,00 zł
254	Zestaw do piłki nożnej - 2 bramki, tuleje montażowe słupków z dekle maskującym, siatki bramek, wózek wykonywania do linii	kpl	1,0	37 500,00 zł	37 500,00 zł
255	Zestaw do piłki ręcznej - 2 bramki, tuleje montażowe słupków z dekle maskującym, siatki bramek	kpl	1,0	18 750,00 zł	18 750,00 zł
256	Zestaw do siatkówki - 2 słupki, tuleja montażowa słupków z dekle maskującym, siatka do siatkówki czarna z antenkami, wieszak na siatkę	kpl	1,0	12 500,00 zł	12 500,00 zł
257	Zestaw do koszykówki - Stojak, Tablica, Obręcz, Siatka, Kosze	kpl	4,0	15 000,00 zł	60 000,00 zł
258	Piłkochwyty wokół boiska wielofunkcyjnego - Konstrukcja wykonana z dwuteowników heblowane ocynkowane ogniowo HEB 100 z wypełnieniem między słupami z siatki z linek stalowych z zaciskami	m2	572,0	562,50 zł	321 750,00 zł
259	Piaskownica do skoku w dal	kpl	1,0	31 250,00 zł	31 250,00 zł
260	Piaskownica do 3-skoku	kpl	1,0	43 750,00 zł	43 750,00 zł
7.7 Meble parkowe - przykładowe elementy					773 500,00 zł
261	Ławka parkowa	kpl	25,0	9 375,00 zł	234 375,00 zł
262	Kosz na odpady	kpl	10,0	4 625,00 zł	46 250,00 zł
263	Stojak rowerowy - koszt na 1 miejsce parkingowe dla rowerów	kpl	347,0	625,00 zł	216 875,00 zł
264	Wiata rowerowa - otwarte zadaszenie stojaków rowerowych	m2	184,0	1 500,00 zł	276 000,00 zł
7.8 Elementy DFA - przykładowe elementy					314 062,50 zł
265	Wiata śmietnikowa	kpl	1,0	50 000,00 zł	50 000,00 zł
266	Stół do ping ponga zewnętrzny	kpl	3,0	12 500,00 zł	37 500,00 zł
267	Kompostownik	kpl	3,0	2 500,00 zł	7 500,00 zł
268	Donice z wypełnieniem ziemią urodzajną	kpl	10,0	3 750,00 zł	37 500,00 zł
269	Stanowsko dla psa	kpl	1,0	1 875,00 zł	1 875,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2023

270	Hotele dla owadów	kpl	5,0	562,50 zł	2 812,50 zł
271	Budki lęgowe dla ptaków	kpl	10,0	1 000,00 zł	10 000,00 zł
272	Ogródek meteorologiczny	kpl	1,0	10 000,00 zł	10 000,00 zł
273	Podpory dla pnączy - Ciężna stal nierdzewna średnica cięgien 4 mm	m2	100,0	187,50 zł	18 750,00 zł
274	Płotki między rabatami	m	200,0	125,00 zł	25 000,00 zł
275	Punkt pororu wody	kpl	5,0	4 375,00 zł	21 875,00 zł
276	Kran ogrodowy	kpl	5,0	1 250,00 zł	6 250,00 zł
277	Hydrant z zaworem z kontrolą dostępu	kpl	10,0	3 750,00 zł	37 500,00 zł
278	Siedzisko podłużne	kpl	20,0	1 000,00 zł	20 000,00 zł
279	Siedzisko punktowe	kpl	200,0	137,50 zł	27 500,00 zł
7.9	Obrzeża				193 926,30 zł
280	Ława pod obrzeża betonowa zwykła	m3	63,0	1 051,10 zł	66 219,30 zł
281	Obsadzenie pręta stalowego ze stali żebrowanej dla mocowania obrzeża z płaskownika	szt.	1 000,0	39,36 zł	39 360,00 zł
282	Obrzeża z listwy stalowej - płaskownik z czarnej stali	m	700,0	126,21 zł	88 347,00 zł
7.10	Zieleń				1 477 975,00 zł
283	Ogród warzywny/botaniczny	m2	260,0	750,00 zł	195 000,00 zł
284	Łąka kwietna z darni rolowanej	m2	200,0	100,00 zł	20 000,00 zł
285	Nasadzenia drzew z bryłą korzeniową - solitery	kpl	4,0	15 000,00 zł	60 000,00 zł
286	Nasadzenia drzew z bryłą korzeniową - pozostałe drzewa	kpl	36,0	3 000,00 zł	108 000,00 zł
287	Zabezpieczenie sadzonych drzew palikami, stężonymi poprzeczkami, pień drzewa zabezpieczony taśmą filcową i przywiązany za pomocą taśmy technicznej nośnej	szt	40,0	225,00 zł	9 000,00 zł
288	Pielęgnacja drzew starszych sadzonych z bryłą korzeniową (pielęgnacja w pierwszym roku po posadzeniu przez 12 miesięcy)	szt	40,0	448,75 zł	17 950,00 zł
289	Pielęgnacja drzew starszych sadzonych z bryłą korzeniową (pielęgnacja przez kolejne 4 lata)	szt	40,0	875,00 zł	35 000,00 zł
290	Nasadzenia pnączy	kpl	400,0	40,00 zł	16 000,00 zł
291	Pielęgnacja pnączy	kpl	400,0	30,00 zł	12 000,00 zł
292	Nasadzenia krzewów, w tym żywopłotowe	kpl	1 000,0	100,00 zł	100 000,00 zł
293	Pielęgnacja krzewów, w tym żywopłotowe	kpl	1 000,0	40,00 zł	40 000,00 zł
294	Rabaty bylinowe	m2	200,0	225,00 zł	45 000,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2023

295	Pielęgnacja rabat obsadzonych bylinami	m2	200,0	70,00 zł	14 000,00 zł
296	Substrat pod trawniki na dachu gr. 20cm z kosztem dostawy i ułożenia	m3	555,0	381,25 zł	211 593,75 zł
297	Trawnik z rolki na dachu	m2	2 775,0	50,00 zł	138 750,00 zł
298	Pielęgnacja trawnika na dachu	m2	2 775,0	13,75 zł	38 156,25 zł
299	Dostarczenie i rozścielanie ziemi urodzajnej pod tereny zielone	m2	5 700,0	50,00 zł	285 000,00 zł
300	Trawnik z siewu na gruncie	m2	5 700,0	12,00 zł	68 400,00 zł
301	Pielęgnacja trawnika z siewu na gruncie (liczone na rok)	m2	5 700,0	11,25 zł	64 125,00 zł
7.11	Ogrodzenie				569 875,00 zł
302	Ogrodzenie terenu szkoły	m	437,0	875,00 zł	382 375,00 zł
303	Wbudowane trafo w ogrodzenie betonowe 3m	kpl	1,0	100 000 zł	100 000,00 zł
304	Furtka wejściowa na teren	kpl	3,0	5 000,00 zł	15 000,00 zł
305	Brama wjazdowa	kpl	1,0	25 000,00 zł	25 000,00 zł
306	Wygrodzienia wewnętrzne	m	50,0	500,00 zł	25 000,00 zł
307	Furtki wewnętrzne	kpl	1,0	3 750,00 zł	3 750,00 zł
308	Bramy w wygrozdeniach zewnętrznych	kpl	1,0	18 750,00 zł	18 750,00 zł
309	Szlaban	kpl	0,0	18 750,00 zł	- zł
8	INSTALACJE ZEWNĘTRZNE				3 353 283,38 zł
8.1	Wodociąg				301 250,00 zł
310	Studnia wodomierzowa z wyposażeniem technologicznym	kpl	1,0	18 750,00 zł	18 750,00 zł
311	Ułożenie rurociągu przyłącza wodnego z kosztem robót ziemnych	m	50,0	750,00 zł	37 500,00 zł
312	Hydranty pożarowe podziemne	kpl	4,0	5 000,00 zł	20 000,00 zł
313	Ułożenie rurociągu pożarowego z kosztem robót ziemnych	m	300,0	750,00 zł	225 000,00 zł
8.2	Kanalizacja sanitarna				337 500,00 zł
314	Separator tłuszczu z osadnikiem i kosztem robót ziemnych	kpl	1,0	25 000,00 zł	25 000,00 zł
315	Studnie kanalizacyjne z kosztem robót ziemnych	kpl	15,0	7 500,00 zł	112 500,00 zł
316	Ułożenie kanalizacji sanitarnej z kosztem robót ziemnych	m	200,0	1 000,00 zł	200 000,00 zł
8.3	Kanalizacja deszczowa				915 000,00 zł
317	Separator związków ropopochodnych z osadnikiem z kosztem robót ziemnych	kpl	2,0	31 250,00 zł	62 500,00 zł
318	Regulator przepływu	kpl	1,0	2 500,00 zł	2 500,00 zł
319	Kanał odwodnienia liniowego w nawierzchni utwardzonej	m	50,0	1 000,00 zł	50 000,00 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia ... 05 LUT 2025

W

320	Studnie kanalizacyjne z kosztem robót ziemnych	kpl	40,0	7 500,00 zł	300 000,00 zł
321	Ułożenie kanalizacji sanitarnej z kosztem robót ziemnych	m	500,0	1 000,00 zł	500 000,00 zł
8.4	Skrzynki rozsączające				855 783,38 zł
322	Wykop z wywozem gruntu	m3	600,0	100,00 zł	60 000,00 zł
323	Ułożenie skrzynek rozsączających 120x60x30cm	szt	1 388,9	375,00 zł	520 833,38 zł
324	Warstwa z włókny - obłożenie skrzynek rozsączających	m2	748,0	25,00 zł	18 700,00 zł
325	Zasyпка z gruntu przepuszczającego z kosztem zakupu gruntu	m3	300,0	187,50 zł	56 250,00 zł
326	Ułożenie rurociągów kanalizacji deszczowej do skrzynek rozsączających z kosztem robót ziemnych	m	200,0	1 000,00 zł	200 000,00 zł
8.5	Pozostałe elementy instalacji zewnętrznych				943 750,00 zł
327	Przyłącze energetyczne	m	150,0	1 500,00 zł	225 000,00 zł
328	Przyłącze telekomunikacyjne	m	150,0	750,00 zł	112 500,00 zł
329	Przyłącze sieci ciepłej	m	150,0	2 500,00 zł	375 000,00 zł
330	Instalacja systemu nawadniającego	m2	3 700,0	62,50 zł	231 250,00 zł
9	TREJAŻE				729 930,10 zł
9.1	Roboty ziemne				26 989,86 zł
331	Roboty ziemne wykon.koparkami przedsiębiornymi z transp.urobku samochod.samowyładowczymi	m3	252,0	68,36 zł	17 226,72 zł
332	Roboty ziemne wykon.koparkami z transp.urobku samochod.samowyładowczymi - wywóz nadmiaru gruntu	m3	95,8	68,36 zł	6 546,15 zł
333	Przemieszczenie spycharkami mas ziemnych na odkład czasowy Krotność = 3	m3	156,2	3,34 zł	521,84 zł
334	Przemieszczenie spycharkami mas ziemnych z odkładu do zasyпки i nasypów Krotność = 3	m3	156,2	3,34 zł	521,84 zł
335	Zasypywanie wykopów spycharkami z przemieszczeniem gruntu i formowanie nasypów	m3	156,2	2,73 zł	426,54 zł
336	Zagęszczanie nasypów ubijakami mechanicznymi	m3	156,2	11,18 zł	1 746,76 zł
9.2	Konstrukcje żelbetowe				137 507,93 zł
337	Podkłady betonowe na podłożu gruntowym	m3	11,8	588,12 zł	6 916,29 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2023

338	Płyty fundamentowe żelbetowe, Beton C25/30 (B-30) W8	m3	16,8	523,09 zł	8 787,91 zł
339	Ściany żelbetowe proste grubości 20 cm, Beton C25/30 (B-30) W8	m2	188,0	333,67 zł	62 729,96 zł
340	Przygotowanie i montaż zbrojenia	t	6,5	9 049,29 zł	59 073,77 zł
9.3 Konstrukcje stalowe					551 830,00 zł
341	Konstrukcja stalowa HEB 140	t	21,4	25 000,00 zł	534 550,00 zł
342	Siatka stalowa na pnącza wokół konstrukcji ze słupów stalowych	m2	576,0	30,00 zł	17 280,00 zł
9.4 Wypełnienie donic					13 602,32 zł
343	Wypełnienie donic piaskiem	m3	25,2	317,84 zł	8 009,57 zł
344	Rozścielenie ziemi urodzajnej ręczne z przerzutem na terenie płaskim z kosztem dostawy humus, warstwa gr 30cm	m3	15,1	129,15 zł	1 952,75 zł
345	Nasadzenia pnączy	kpl	52,0	40,00 zł	2 080,00 zł
346	Pielęgnacja pnączy	kpl	52,0	30,00 zł	1 560,00 zł
SUMA netto					75 868 485,95 zł

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 LUT 2023

W

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 5 lutego 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 dotyczącego określenia sposobu realizacji inwestycji towarzyszących**

opiniuję pozytywnie.

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



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