# **Druk nr 627**

# **UCHWAŁA NR ............/2025**

# **RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

# **z ........................2025 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.

# **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).

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.

Zał. - Projekt porozumienia wraz z załącznikami

Załącznik do uzasadnienia

Porozumienie Nr /2025

zawarte dnia ………………..……2025 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 PI. 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 obrębu 2-09-09, o powierzchni 7.1529 ha znajdują się następujące wpisy:
2. 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,
3. 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)
4. 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,
5. 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.
6. 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).
7. Miasto oświadcza, że:
8. 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),

1. 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,
2. działka ewidencyjna nr 107/1 stanowi pas drogowy nowoprojektowanej drogi gminnej i przeszła na własność m.st. Warszawy,
3. 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, żew 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:
2. 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”**),
3. 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**"),

1. 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**”),
2. 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,
3. zamierza udzielić gwarancji jakości na wykonaną dokumentację oraz gwarancji jakości na wykonane prace w związku z realizacją Inwestycji oświatowej,
4. 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),

1. wniosek do Rady m.st. Warszawy o podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji Inwestycji mieszkaniowej, Inwestycji oświatowej orazInwestycji towarzyszącej - Dróg („**Uchwała**”) zostanie złożony przez Wnioskodawcę w oparciu o przepisy art. 7 Ustawy,
2. 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.
3. 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 Investmentjest 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:
3. zawarcie umowy sprzedaży zostało uzależnione od spełnienia szeregu warunków, m.in.: pozostawania użytkowania 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 nieruchomość), 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,
4. Ronson ma prawo zrzec się na piśmie tych warunków i żądać zawarcia umowy sprzedaży pomimo ich niespełnienia (jednego lub kilku),
5. umowa sprzedaży zawarta zostanie w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej sprzedaży ze zmianami, nie później niż do dnia **31 grudnia 2027 r.,**
6. w przypadkach wskazanych w umowie stronom przyznane zostało prawo odstąpienia.

§ 4

**Ronson** oświadcza, że:

1. działka ewidencyjna nr 107/2 z obrębu 2-09-09 jest położona na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów poprzemysłowych 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,
2. 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.,
3. 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.

1. Z uwagi natreść 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.**
2. 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.
3. 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.).
4. 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 umożliwiądojazd do Inwestycji oświatowej. Zakończenie realizacji Inwestycji towarzyszącej – Droginastąpi 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.
5. 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 każdoczesnego 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 ”**).
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

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:
2. opracowania na własny koszt niezbędnych projektów budowlanych, wykonawczych i technicznych obejmujących realizację Inwestycji oświatowej (zwanej **Dokumentacją**),
3. uzyskania wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, zgód, uzgodnień i opinii związanych z realizacją Inwestycji oświatowej,
4. opracowania kompletnej dokumentacji kosztorysowej dla realizacji Inwestycji oświatowej, w tym kosztorysów inwestorskich, przedmiarów robót oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
5. uzgadniania z Miastem, za pośrednictwem Dzielnicy Ursus, wszelkich zmian w Dokumentacji, w tym wynikłych w toku prowadzenia robót,
6. zapewnienia przewidzianego prawem budowlanym nadzoru inwestorskiego i technicznego nad realizowaną Inwestycją oświatową, nadzoru autorskiego oraz ustanowienia kierowników budowy i robót,
7. powiadomienia właściwych organów o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, przed ich rozpoczęciem, a w szczególności nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór,
8. 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,
9. kompleksowego zrealizowania Inwestycji oświatowej zgodnie ze sztuką budowlaną, pozwoleniem na budowę (o ile będzie wymagane), prawem budowlanym i innymi obowiązującymi przepisami prawa,
10. 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:
    1. 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,
    2. 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,
    3. 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,
    4. 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,

1. przekazania Miastu nieodpłatnie za pośrednictwem Dzielnicy 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:
   1. dokumentację powykonawczą, tj. dokumentację robót z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku wykonania robót oraz geodezyjnymi pomiarami powykonawczymi,
   2. 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,
   3. szczegółowe specyfikacje techniczne (w tym uzupełnione lub zmienione w toku prac),
   4. protokoły odbiorów robót ulegających zakryciu i zanikających,
   5. protokoły odbiorów częściowych,
   6. recepty i ustalenia technologiczne,
   7. dzienniki budowy i książki obmiarów,
   8. wyniki pomiarów kontrolnych oraz badań i oznaczeń laboratoryjnych, zgodne z SST i programem zapewnienia jakości,
   9. wymagane prawem dokumenty potwierdzające legalne wprowadzenie do obrotu oraz możliwość wbudowania dla materiałów budowlanych, wyposażenia i urządzeń,
   10. dokumenty potwierdzające dopuszczenie do stosowania w budownictwie materiałów budowlanych,
   11. 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,

* 1. geodezyjną inwentaryzację powykonawczą robót i sieci uzbrojenia terenu wraz z kopią mapy zasadniczej powstałej w wyniku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej,
  2. instrukcje obsługi obiektów oraz wszelkiego sprzętu, wyposażenia i urządzeń wbudowanych w obiekt lub dostarczonych wraz z obiektem,

1. 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.

1. 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:
2. nie zawarcia przez niego Umowy darowizny z Miastem w terminie i na warunkach wskazanych w Przedwstępnej umowie darowizny,
3. 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,
4. niezrealizowania Inwestycji oświatowej w terminie wskazanym w § 5 ust. 3 z powodu zwłoki Inwestora,
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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

prawomocnego zatwierdzenia podziału lub złoży taką zgodę do depozytu notarialnego przy zawarciu tej umowy. Strony określą również warunki wydania zgody Inwestorowi z depozytu.

1. 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.
2. 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.
3. 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 piec 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:
3. nie zawarcia przez Ronson z Miastem Przyrzeczonej umowy darowizny w terminie i na warunkach wskazanych w Przedwstępnej umowie darowizny lub
4. 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
5. niezrealizowanie Inwestycji oświatowej w terminie wskazanym w § 5 ust. 3 z powodu zwłoki Inwestora lub
6. określonym w ust. 7 poniżej.
7. Strony ustalają, że uruchomienie gwarancji bankowej na rzeczMiastanastąpi w przypadkach, o których mowa w ust. 2, po przedłożeniu bankowi kompletnego żądania zapłaty wskazanej sumy pieniężnej wyrażonego w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności.
8. Kompletne 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:
9. 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
10. 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.
11. Zapłata zostanie dokonana przez bank w terminie 14 dni od daty otrzymania kompletnego żądania.
12. 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.
13. 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.
14. Miasto zobowiązuje się, że z chwilą zawarcia z Ronson Przyrzeczonej umowy darowizny zwróci mu dokument gwarancji bankowej oraz złoży i przekaże 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 sią 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:**
   1. 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,
   2. z dniem uzyskania statusu prawomocności przez uchwałę o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub orzeczenia utrzymującego w mocy tę uchwałę,
   3. 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:

1. 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.,
2. 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,
3. 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,

1. zawarcie Przyrzeczonej umowy darowizny oznaczać będzie zrzeczenie się przez Wnioskodawcę wszelkich roszczeń z tytułuwynagrodzenia 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:
3. dla Ronson: Al. Komisji Edukacji Narodowej 57, 02-797 Warszawa,
4. dla Miasta: Al. Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa,
5. dla Barra Investment: ul. K. Gierdziejewskiego 7/HALA 272, 02-495 Warszawa.
6. 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.
7. 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.

1. 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**

**…………………………. ……………………………… ………………………………….**

**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