

## POROZUMIENIE

zawarte w dniu 29.03.....2024 r. pomiędzy:

Czarnowska 23 Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Sienkiewicza 78, 25-501 Kielce,  
KRS 0001053402, NIP 9592064693,  
reprezentowaną przez:

1. Piotra Dwurnika – Prezesa Zarządu

i

Romantica Sp. z o.o. z siedzibą przy al. IX Wieków Kielc 6/37, 25-515 Kielce,  
KRS 0000786733, NIP: 9592023843,  
reprezentowaną przez:

1. Andrzej Siłakiewicz – Członek Zarządu

2. Piotr Gajda – Członek Zarządu

### PREAMBUŁA

*Wobec zamiaru realizacji bliźniaczych inwestycji mieszkaniowych na sąsiadujących działkach nr ewid. 51/1, 51/2 [Romantica sp. z o.o.] oraz 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 [Czarnowska 23 sp. z o.o.] obręb 0016 przy ulicach Czarnowskiej i Panoramicznej w Kielcach w trybie przewidzianym ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, w związku z koniecznością wspólnej realizacji części zadań inwestycyjnych, sygnatariusze niniejszego porozumienia ustalają zasady współpracy wzajemnej.*

### § 1

1. Strony porozumienia oświadczają, że posiadają lub na dzień składania wniosku o pozwolenie na budowę będą posiadać prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane odpowiednio dla działki nr ewid. 51/1, 51/2 [Romantica sp. z o.o.] oraz dla działki nr ewid. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 [Czarnowska 23 sp. z o.o.] obręb 0016 przy ulicach Czarnowskiej i Panoramicznej w Kielcach.

2. Strony porozumienia ustalają, że zobowiązują się wspólnie do zaprojektowania i przebudowy odcinka ul. Panoramicznej zgodnie z projektem uzgodnionym z zarządcą drogi - Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach (dalej: MZD) z uwzględnieniem następujących zadań:

- 1) Likwidacja kolizji planowanych do realizacji przez każdą ze Stron budynków z sieciami podziemnego uzbrojenia terenu znajdującego się zarówno na działkach obu sygnatariuszy porozumienia jak i w pasach drogowych przyległych ulic oraz na nieruchomościach sąsiednich – na zasadach określonych przez poszczególnych gestorów sieci.
- 2) Zaprojektowanie i przebudowa odcinka ulicy Panoramicznej realizowanych w trybie

~ Anna [signature]

i zakresie przewidzianym umową w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej, która zostanie zawarta z Miejskim Zarządem Dróg w Kielcach na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych – zgodnie z uzgodnioną koncepcją budowy woonerfu tj. deptaka w strefie zurbanizowanej z dopuszczeniem ruchu kołowego z priorytetem dla ruchu pieszych i rowerzystów o wysokich walorach architektonicznych, przestrzennych i materiałowych.

- 3) Opracowanie spójnej koncepcji i realizacja zagospodarowania terenu obu inwestycji za szczególnym uwzględnieniem budowy wielofunkcyjnego, ogólnodostępnego placu o charakterze miejskim o wysokich walorach architektonicznych, przestrzennych i materiałowych, stanowiącego powiązaną przestrzeń wraz z planowanym w pasie drogowym przebudowywanej ulicy Panoramicznej woonerfem, wspólnie kumulującym okoliczny ruch pieszy. W projektowanym zagospodarowaniu terenu w szczególności uwzględnione zostaną istniejące (utrwalone) potoki ruchu pieszych na kierunku ul. Sienkiewicza – Dworzec Autobusowy. Strony wspólnie ustalą zasady utrzymania i remontu powyższego placu (jako zobowiązanie dla przyszłych wspólnot), które stanowią będą element aktów notarialnych przyszłych najemców/właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych znajdujących się w obu budynkach.
- 4) W ramach realizacji wyżej wymienionych zadań (punkt nr 2 – woonerf i punkt nr 3 – plac) zastosowane zostaną spójne materiały wykończeniowe (nawierzchnie), jednakowe elementy małej architektury (meble miejskie, oświetlenie) oraz nasadzenia (drzewa, krzewy, zieleńce). Przedmiotowy teren będzie przystosowany dla poruszania się osób z niepełnosprawnościami.
- 5) Realizacja robót budowlanych w Szkole Podstawowej nr 12 przy ulicy Wspólnej 17 na podstawie wspólnie wykonanej i uzgodnionej z dyrekcją szkoły dokumentacji projektowej (wraz z niezbędnymi pozwoleniami i uzgodnieniami) polegających na:
  - budowie drogi pożarowej;
  - przebudowie klatki schodowej do zgodności z wymaganymi warunkami ewakuacji;
  - remoncie sanitariatów;
  - modernizacji piłko chwytów w rejonie zespołu boisk sportowych.

## § 2

1. Realizacja wspólnych zadań inwestycyjnych, o których mowa w §1 ust.2 nastąpi po uzyskaniu, odpowiednio przez każdą ze Stron, pozytywnej wiążącej ostatecznie uchwały Rady Miasta Kielce w/s lokalizacji inwestycji mieszkaniowych obejmujących działki nr:
  - a. 131/3, 131/4, 131/5, 131/7, 133/1, 133/2, 133/3, 133/8, 133/10 – dla Czarnowska 23 sp. z o.o.,
  - b. 51/1, 51/2 – dla Romantica sp. z o.o.,oraz po uzyskaniu przez te Strony prawomocnych pozwoleń na budowę i rozpoczęciu prac budowlanych w zakresie inwestycji mieszkaniowych.
2. Inwestycja drogowa, o której mowa w §1 ust.2, będzie realizowana w oparciu o umowę w sprawie szczegółowych warunków budowy drogi publicznej, która zostanie zawarta

z MZD na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985r. [ze zmianami] o drogach publicznych.

### § 3

Każdy z Inwestorów, będących Stronami niniejszej Umowy, partycypował będzie w całkowitych, powykonawczych kosztach inwestycji, o której mowa w §1 ust.2 w procencie (stosunku) wynikającym z powierzchni PUM (całkowita powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i usługowych w budynku) budynku każdego z Inwestorów, do sumy powierzchni PUM budynków obu Inwestorów. Na dzień podpisania niniejszego porozumienia przewidywana powierzchnia PUM budynku planowanego przez Czarnowska 23 Sp. z o.o. wynosi około 9.420 m<sup>2</sup>, co stanowi 47,3% sumy powierzchni PUM obu budynków, a przewidywana powierzchnia PUM budynku planowanego przez Romantica Sp. z o.o. wynosi około 10.500 m<sup>2</sup>, co stanowi 52,7% sumy powierzchni PUM obu budynków.

### § 4

1. Strony ustalają, że rozpoczęcie prac nad zadaniami inwestycyjnymi, o których mowa w §1 ust.2, związanymi z przebudową odcinka drogi nastąpi przez Stronę, która pierwsza otrzyma prawomocne pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej i rozpocznie swoją budowę. Zakres dalszej realizacji przez każdą ze Stron poszczególnych prac nad zadaniami inwestycyjnymi, o których mowa w §1 ust.2 będzie na bieżąco uzgadniany przez Strony. Strona, o której mowa w zdaniu pierwszym powyżej, przed rozpoczęciem realizacji zadań inwestycyjnych, o których mowa w §1 ust.2 przygotuje ich budżet i wycenę, które wymagają przed rozpoczęciem prac uzyskania akceptacji drugiej Strony. W przypadku konieczności zmiany budżetu w trakcie realizacji tych prac, strona prowadząca prace zwróci się do drugiej strony o zatwierdzenie takiej zmiany.

2. W przypadku gdy jedna ze Stron niniejszego porozumienia nie przystąpi do inwestycji mieszkaniowej, zobowiązuje się do udzielenia wszystkich niezbędnych zgód dla drugiej Strony porozumienia potrzebnych do realizacji inwestycji drogowej objętej tym porozumieniem.

3. Wzajemne rozliczenie Stron, zgodnie z postanowieniami zawartymi w §3, następować będzie na podstawie faktycznie poniesionych kosztów prac wykonanych zgodnie z dokumentacją projektową i wykonawczą przebudowy drogi i innych wyżej wymienionych wspólnych zadań inwestycyjnych oraz zgodnie z budżetem zaakceptowanym przez obie Strony. Strona, która faktycznie pokryje koszty uprawniona będzie do żądania zwrotu odpowiedniej części kosztów zgodnie z § 3 niniejszego porozumienia od drugiej Strony porozumienia. Po dokonaniu wzajemnego rozliczenia i zwrotu kosztów, zgodnie z § 3 niniejszego porozumienia:

1) nakłady poczynione na poszczególnych działkach ewidencyjnych Stron, zostaną przeniesione na własność właściciela tej działki, w drodze porozumienia Stron,

2) nakłady poczynione na poszczególnych działkach ewidencyjnych należących do Miasta Kielce (w tym na działkach drogowych) zostaną na żądanie Miasta Kielce przeniesione na jego własność,

4. W trakcie realizacji prac stanowiących wspólne zadania inwestycyjne określone w §1 ust. 2 Strony mogą dokonywać częściowych rozliczeń poniesionych kosztów, przy uwzględnieniu przewidywanego procentu stosunku PUM obu inwestycji określonego w §3 (tj. 47,3% do 52,7%). Ostateczne rozliczenie Stron zostanie dokonane przez Strony po zakończeniu obu inwestycji i ustaleniu PUM każdego z budynków.

5. Strony zgodnie oświadczają, że zapłata zwrotu poniesionych kosztów jednej Stronie przez drugą Stronę nastąpi na podstawie faktury VAT w ciągu 14 dni od dnia jej otrzymania przez drugą stronę.

6. Każda ze Stron ponosi we własnym zakresie odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie prowadzonych przez nią prac wchodzących w zakres zadań inwestycyjnych, o których mowa w §1 ust.2 lub określonych w Umowie z MZD, o której mowa w §2 ust.2. W szczególności dotyczy to odpowiedzialności wobec MZD i osób trzecich za wszelkie skutki niewykonania lub nienależytego wykonania prac, zaniedbania oraz wyrządzone szkody.

## § 5

1. Porozumienie zostało zawarte na czas realizacji inwestycji o których mowa w §1 niniejszego porozumienia.

2. W przypadku rozpoczęcia inwestycji przez jedną ze Stron, druga Strona nie może od porozumienia odstąpić ani go wypowiedzieć lub w innej formie zrezygnować jeżeli sama w tym samym czasie lub okresie późniejszym będzie realizować własną inwestycję mieszkaniową opisaną w Preambule na działkach opisanych w §1 ust.1.

3. W przypadku zbycia nieruchomości objętych inwestycjami mieszkaniowymi lub przeniesienia praw do dysponowania tymi nieruchomościami na podmiot trzeci w okresie 5 lat od dnia zawarcia niniejszego Porozumienia, każda ze Stron zobowiązuje się do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszego porozumienia na ten podmiot trzeci.

## §6

1. Porozumienie zostało sporządzone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

4. W sprawach spornych właściwy jest sąd powszechny w Kielcach.

Piotr Dwurnik

PREZES ZARZADU

W imieniu Czarnowska 23 sp. z o.o.

w imieniu Romantica sp. z o.o.

**ROMANTICA**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Al. IX Wieków Kielc 6/37

25-516 Kielce

NIP 9592023843, Reg. 383379416