

Porozumienie

zawarte w Kielcach, dnia 03.07.2024 r., pomiędzy:

1. **Gminą Kielce**, Rynek 1, 25-303 Kielce, NIP: 6572617325, reprezentowaną przez :

- Panią Agatę Wojda – Prezydenta Miasta Kielce,

a

2. **Fabe Construction Spółka z o.o.**, ul. Warszawska 312 lok. A, 25-414 Kielce, NIP: 6572968094, REGON: 521418012, nr KRS 0000959070, o kapitale zakładowym: 20 000.00 zł, którą reprezentuje Pan Krzysztof Ciupa – Prezes, , zwaną w dalszej części umowy Inwestorem

Na podstawie art. 22 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr II/51/2024 Rady Miasta Kielce z dnia z dnia 6 czerwca 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, Strony ustalają co następuje:

§ 1.

1. Przedmiotem Porozumienia jest określenie sposobu realizacji parku kieszonkowego - ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni ok. 0,0610 ha będącego częścią działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeźnej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, murami oporowymi o długości do 160 m na działkach nr ewid. 1623/2 oraz 1623/4 obręb 0023 przy ul. Koneckiej w Kielcach, zwanej dalej Inwestycją Towarzystającą. Realizacja Inwestycji Towarzystającej nastąpi pod warunkiem i po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej, o której mowa powyżej".

2. Inwestycja Towarzystająca powinna spełniać następujące założenia:

1) Przy opracowywaniu koncepcji zagospodarowania należy uwzględnić cały teren przeznaczony w mpzp uchwalonym uchwałą XXVIII/649/2008 Rady Miasta Kielce z dn. 3.10.2008 r., na zieleni urządzonej (oznaczony jako 2.ZU.2) tj.:

- należy wpisać planowane zagospodarowanie w szerszy kontekst możliwego późniejszego zagospodarowania całości terenu oznaczonego jako 2.ZU.2.
- uwzględnić istniejący ciek poprzez wykorzystanie go jako elementu kompozycji (np. przez wprowadzenie dodatkowej roślinności i elementów zagospodarowania w jego sąsiedztwie)
- udostępnić zaplanowane na fragmencie dz. 1555 elementy zagospodarowania służące rekreacji także z ul. Koneckiej, co pozwoli na lepsze wpisanie ogólnodostępnego terenu wypoczynku oraz rekreacji w teren zieleni urządzonej 2.ZU.2.

2) Przy projektowaniu należy dążyć do pozostawienia jak największej ilości roślin (w tym towarzyszącej ciekowi roślinności o charakterze łągowym), które są w dobrej kondycji i mają perspektywy rozwoju oraz wpisują się w funkcje terenu. Z tego względu na wczesnym etapie prac projektowych należy wprowadzić rozwiązania oparte na przyrodzie zwiększające retencję.

3. Zagospodarowanie ma zawierać utworzenie na terenie objętym opracowaniem miejsc przeznaczonych do odpoczynku przez wprowadzenie atrakcyjnej małej architektury w sąsiedztwie istniejącej oraz dokomponowanej zieleni. Celowe jest, aby sposób zaprojektowania miejsc wypoczynku zapewniał zarówno miejsca nasłonecznione jak i zacienione. Oprócz miejsc do siedzenia powinno się przewidzieć kosze oraz stojak/stojaki na rowery.

4. W przypadku pozostawienia istniejącej roślinności nowe nasadzenia należy do niej dokomponować.

5. Projektowana zieleni powinna tworzyć ramy widokowe i poprzez staranny dobór ujednoczyć przestrzeń.

6. W doborze gatunkowym należy się kierować charakterem miejsca dostosowując rośliny do otaczającej przestrzeni, zarówno pod kątem kompozycyjnym (spójność z otoczeniem) jak i mając na uwadze późniejsze utrzymanie obiektu.

7. Docelowa wielkość zaprojektowanych roślin musi być dostosowana do zakładanej odległości od obserwatorów.

8. Gatunki roślin powinny być dobrane pod względem mrozoodporności, warunków świetlnych, warunków glebowych i wilgotnościowych panujących w danym miejscu, docelowych rozmiarów roślin i tempa wzrostu.

9. Dobór roślin powinien zapewniać atrakcyjność kompozycyjną przez cały rok (atrakcyjny pokrój, kwitnienie, przebarwienia jesienne, ozdobna kora, ewentualną zimozieloność i inne cechy).

10. Projektowana roślinność powinna być odporna na niekorzystne warunki miejskie (np. zasolenie, okresowe zmniejszenie się lub czasowy zanik wody w powierzchniowym cieku, przekształcone podłoże glebowe itp.).

11. Przy doborze gatunkowym należy preferować gatunki posiadające właściwości fitoremediacyjne.

12. Zaprojektowana roślinność powinna być odporna na uszkodzenia mechaniczne, łatwo regenerować się po cięciach w przypadku konieczności wykonywania cięć formujących czy częstych cięć technicznych.

13. Należy unikać stosowania roślin inwazyjnych.

14. Należy dobrać elementy małej architektury o możliwie największej trwałości (np. brak elementów drewnianych stykających się bezpośrednio z podłożem), w przypadku drewnianych urządzeń na placu zabaw zastosować urządzenia kotwione w podłożu za pomocą elementów metalowych, wyposażonych w metalowe okucia/łączniki itp. Obiekty małej architektury powinny być przeznaczone na tereny publiczne i charakteryzować się dużą trwałością. Ograniczone środki na utrzymanie terenów zieleni skłaniają do zastosowania małej architektury o konstrukcji metalowo drewnianej.

15. Należy zastosować ławki z oparciem (optymalnie także z podłokietnikami) zgodnie ze Standardami dostępności przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych, Załącznik nr 1 do zarządzenia nr 28/2019 r. Prezydenta Miasta Kielce z dnia 29 stycznia 2019 r.;

§ 2.

1. Inwestor oświadcza, że będzie właścicielem urządzeń, które po wybudowaniu stanowić będą ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego i określone w § 1 Porozumienia. Inwestor oświadcza, iż przedmiotowy park kieszonkowy wybudowany zostanie ze środków własnych Inwestora.

2. Inwestor oświadcza, że przedmiot Porozumienia, opisany w § 1, zostanie wybudowany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ustawy o ochronie przyrody i innymi obowiązującymi dla takiej inwestycji przepisami prawa.

§ 3.

Inwestor oświadcza, że nieodpłatnie przekaze na rzecz Gminy prawo własności do urządzeń tworzących park kieszonkowy, opisany w § 1 Porozumienia, oraz dokumentację projektową wytworzoną w związku z jego realizacją wraz z prawami autorskimi do niej, zrzeknie się wszelkich roszczeń związanych z ww. przeniesieniem prawa własności, a Gmina oświadcza, że przyjmie na własność urządzenia tworzące ww. park kieszonkowy i dokumentację.

§ 4.

Przekazanie parku kieszonkowego, o którym mowa w § 1 Porozumienia, nastąpi niezwłocznie po zakończeniu jego budowy oraz złożeniu kompletu wymaganych dokumentów, tj.:

1. pozwolenia na budowę/zgłoszenia robót budowlanych;
2. pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia robót do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Kielce wraz z oświadczeniem, iż organ ten w ustawowym terminie nie zgłosił swego sprzeciwu;
3. dokumentacji powykonawczej;
4. protokołu końcowego odbioru;
5. oświadczenia Inwestora, iż jest właścicielem nakładów w postaci przekazywanego parku kieszonkowego oraz że przedmiotowy obiekt nie jest obciążony na rzecz osób trzecich;
6. oświadczenia Inwestora o wysokości poniesionych kosztów lub załączenie kopii dokumentów (umów, faktur, rachunków), określających wysokość kosztów wybudowania parku kieszonkowego;
7. umowy dzierżawy potwierdzającej prawo do dysponowania gruntami, na których zlokalizowany będzie park kieszonkowy, w zakresie pozwalającym na jego wybudowanie i bezpieczne użytkowanie;
8. rozliczenie końcowe inwestycji wraz ze szczegółowym podaniem wartości poszczególnych elementów.

§ 5.

Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji towarzyszącej planowany jest do 6 miesięcy po otrzymaniu pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej i przekazaniu Inwestorowi terenu pod realizację inwestycji towarzyszącej, chyba że warunki pogodowe nie będą na to pozwalać. Szacowany czas trwania prac to około 4 miesiące.

§ 6.

Zaprojektowany ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu jest położony na części działki nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeźnej w Kielcach.

§ 7.

Do obowiązków Inwestora inwestycji towarzyszącej należą:

- opracowanie stosownej dokumentacji projektowej i uzyskanie wymaganych uzgodnień i zezwoleń;
- uwzględnienie wytycznych w zakresie utrzymania/pielegnacji zieleni miejskiej i ochrony drzew i krzewów na terenie budowy;
- przedłożenie dokumentów, o których mowa w „Wytycznych Projektowych Zakresu Dokumentacji Zieleni” Urząd Miasta Kielce, Wydział Usług Komunalnych i Zarządzania Środowiskiem, 2018 r.

§ 8.

Inwestor oświadcza, że nie jest właścicielem, ani nie posiada użytkownika wieczystego dla działki, na której ma być zrealizowana inwestycja towarzysząca. Działka nr ewid. 1555 obręb 0023 u zbiegu ulic Koneckiej i Obrzeźnej w Kielcach stanowi własność Gminy Kielce.

§ 9.

Przeniesienie własności nakładów w postaci ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu oraz dokumentacji projektowej wytworzonej w związku z jego realizacją wraz z prawami autorskimi do niej nastąpi na podstawie odrębnej umowy.

§ 10.

Poza zgodnością z powszechnie obowiązującymi przepisami koncepcja i projekt zagospodarowania terenu muszą uwzględniać:

- zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kielce Południe - Obszar 1 (w rejonie ulic: Ściegiennego, Obrzeżnej, Chodkiewicza i Husarskiej), uchwała XXVIII/649/2008 rady Miasta Kielce z dn. 3.10.2008 r.;
- założenia Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030 (przyjętego uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.);
- standardy dostępności przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych (załącznik nr 1 do zarządzenia nr 28/2019 r. Prezydenta Miasta Kielce z dnia 29 stycznia 2019 r.);
- standardy dotyczące zieleni - obowiązujące w Kielcach.

§ 11.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszego Porozumienia będą odbywały się w formie aneksów, sporządzanych na piśmie, za zgodą obydwu stron, pod rygorem nieważności.

§ 12.

Ewentualne spory, jakie mogą wynikać z wykonania niniejszego Porozumienia, rozstrzygał będzie sąd w Kielcach.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Porozumieniem mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14.

Porozumienie niniejsze sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

INWESTOR

FABE CONSTRUCTION Sp. z o.o.

Krzysztof Ciupa

Prezes

FABE CONSTRUCTION Sp. z o.o.
ul. Warszawska 312A
25-414 Kielce
NIP 6572968094 REGON 521418012

GMINA

PREZYDENT MIASTA

Agata Wojda