

POROZUMIENIE DOBROSĄSIEDZKIE

zawarte w dniu 14 lipca 2023 r. w Gdyni, pomiędzy:

1. **Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Czynszówka” sp. z o.o. w Gdyni** ul. 10 Lutego 33, 81-364 Gdynia, KRS: 0000021774, NIP: 5861976053, REGON: 191602529, reprezentowanym przez:
Romana Jana Witowskiego - Prezesa Zarządu,
zwanym dalej „TBS”
i
2. **Acciona Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie** (adres: ul. Lwowska 19, 00-660 Warszawa), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 000024958, NIP: 5251661440, reprezentowaną przez:
Monika Kostrzębska – członek zarządu
Maciej Sidor – członek zarządu,
zwaną dalej „Spółką”;

TBS i Spółka zwane są łącznie „Stronami”, a każda z nich oddzielnie „Stroną”;
niniejsze porozumienie zwane jest dalej „Porozumieniem”.

PREAMBUŁA

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- A. Spółka („Inwestor”) zamierza zrealizować inwestycję, polegającą na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr: 2164 (kw nr: GD1Y/00016652/8), 2165 (kw nr: GD1Y/00012641/0), 2166 (kw nr: GD1Y/00055330/0) i 2167 (kw nr: GD1Y/00123679/6) oraz 2159 (kw nr: GD1Y/00017302/7), 2160 (kw nr: GD1Y/00003503/5) z obrębu Cisowa 0012 w Gdyni („Inwestycja”);
- B. budynki osiedla TBS znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie Inwestycji ; TBS jest właścicielem działki nr 2163 (kw nr: GD1Y/00054081/2) oraz działek nr 2162, 2161 (kw nr: GD1Y/00071575/7), z obrębu Cisowa 0012 w Gdyni, na których posadowione są budynku wielorodzinne („Osiedle TBS”);
- C. dla Inwestycji zostały wydane następujące decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - w dniu 23 stycznia 2017 r. decyzja nr RAA.6730.449.2016.ES-640_dz.2164,
 - w dniu 19 lutego 2019 r. decyzja nr RAA.6730.2.88.2018.KR-640_dz.2165, 2166
 - w dniu 9 lutego 2021 r. decyzja nr RAA.6730.2.59.2020.KR-640_dz.2167,(„Decyzje WZ”);
- D. w oparciu o wymienione w punkcie C powyżej Decyzje WZ dla Inwestycji w dniu 27 grudnia 2021 r. wydana została decyzja nr RAAI.6740.2.29.2021.AW-640/dz.2164-2167, na mocy której zatwierdzono projekt zagospodarowania terenu dla Inwestycji i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielono pozwolenia na budowę („Decyzja PnB”),

- E. Spółka rozważa złożenie wniosku i uzyskanie zamiennego pozwolenie na budowę („**Zamienna Decyzja PnB**”) dla zamiennych rozwiązań projektowych w zakresie zabezpieczenia p.poż, a przyjęte rozwiązania w Zamiennej Decyzji PnB nie oddziałują na Osiedle TBS.

W celu ustalenia stosunków dobrosąsiedzkich, które umożliwią Spółce sprawną realizację Inwestycji, a Stronom ułożenie najlepszych wzajemnych relacji, Strony uzgodniły następujące warunki, na których postanowiły zawrzeć Porozumienie:

§ 1

1. Spółka zobowiązuje się realizować Inwestycję zgodnie z treścią Decyzji PnB oraz ewentualnej Zamiennej Decyzji PnB oraz oświadcza, że Inwestycja będzie realizowana z należytą starannością, zgodnie z przepisami prawa, normami technicznymi, z uwzględnieniem standardów bezpieczeństwa wymaganych właściwymi przepisami prawa.
2. Spółka zobowiązuje się, na zasadzie wzajemności, pod warunkiem spełnienia zobowiązań TBS określonych w § 1 ust. 3, do wykonania poniższych obowiązków:
 - 2.1. na etapie prowadzenia prac budowlanych związanych z realizacją Inwestycji, w ramach rozwiązań tymczasowych, do wykonania ogrodzenia budowlanego od strony Osiedla TBS, na całej wspólnej granicy Osiedla TBS i Inwestycji poprzez montaż nowej siatki budowlanej na istniejącym w granicy nieruchomości ogrodzeniu z możliwością częściowego i czasowego demontażu i relokalizacji ogrodzenia, co do zasady zgodnie z rozwiązaniami opisanymi i uwidocznionymi w Załączniku nr 1 do niniejszego Porozumienia;
 - 2.2. na etapie realizacji projektu zagospodarowania terenu Inwestycji do:
 - a. wymiany ogrodzenia docelowego na całej wspólnej granicy Osiedla TBS i Inwestycji oraz granicy TBS i pasa drogowego ul. Zbożowej wraz z montażem furtki w ogrodzeniu na tym odcinku, przy czym dokładna lokalizacja ogrodzenia podlegającego wymianie i dokładna lokalizacja furtki zaznaczone są w Załączniku nr 1 do niniejszego porozumienia, a strony ustalają, że przedmiotowe ogrodzenie docelowe zostanie wykonane z systemów panelowych o wysokości 180 cm oraz że jego rodzaj i kolor zostanie przez Spółkę przedstawiony TBS w terminie do 31 grudnia 2024 r.,
 - b. niwelacja terenu TBS wynikająca z różnicy z rzędnych wysokościowych (przy zbiorniku retencyjnym dla budynku w Inwestycji oznaczonego projektowo jako budynek AB), co do zasady na obszarze zobrazowanym zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego Porozumienia,
 - c. ewentualnej realizacji muru oporowego na fragmencie granicy Osiedla TBS i Inwestycji w lokalizacji oznaczonej w Załączniku nr 1 do niniejszego Porozumienia, przy czym strony zgodnie oświadczają, że konieczność realizacji przedmiotowego muru oporowego zostanie przez Spółkę potwierdzona najpóźniej do dnia 31 grudnia 2024 r., a Strony jako alternatywę do wykonania muru oporowego dopuszczają ewentualną niwelację terenu Osiedla TBS w lokalizacji oznaczonej w Załączniku nr 1 do niniejszego Porozumienia,

- d. zagospodarowanie terenu Osiedla TBS wzdłuż wspólnej z Inwestycją granicy nieruchomości, w lokalizacji oznaczonej w Załączniku nr 1 do niniejszego Porozumienia, w tym:
- i. inwentaryzacja terenu pomiędzy budynkami TBS i granicą Inwestycji (rzędne wysokościowe, roślinność, mała architektura itp.),
 - ii. sporządzenie projektu zagospodarowania terenu Osiedla TBS w nawiązaniu z terenem Inwestycji i w korespondencji z zielenią na terenie Inwestycji, gdzie przewidziana jest duża ilość nasadzeń zastępczych, przy czym strony zgodnie ustalają, że przedmiotowy projekt zagospodarowania Terenu TBS zostanie przez Spółkę przedstawiony do akceptacji TBS nie później niż do dnia 31 grudnia 2023 r. i zostanie on zatwierdzony przez TBS nie później niż do dnia 30 czerwca 2024 r.,
 - iii. uprzątnięcie terenu TBS, pielęgnacja istniejącej zieleni, dodatkowe nasadzenia (jeżeli okażą się niezbędne),
 - iv. dostawa i montaż nowego placu zabawa / zabawek na plac zabaw Osiedla TBS, przy czym rodzaj i forma przedmiotowego placu zabaw / zabawek zostanie przedstawiony w projekcie zagospodarowania terenu jak w punkcie ii powyżej,
 - v. renowacja lub wymiana elementów „miejsca piknikowego” na terenie Osiedla TBS,
 - vi. Acciona zobowiązuje się także, iż doloży staranności w zakresie stosownego zamaskowania roślinnością elementów konstrukcyjnych nowych budynków i innych konstrukcyjnych elementów terenowych Inwestycji znajdujących się w bliskim sąsiedztwie granicy nieruchomości i widocznych z terenu Osiedla TBS,
3. pod warunkiem – że TBS nie będzie podejmować w stosunku do Inwestycji żadnych czynności prawnych i faktycznych, które mogłyby stanowić przeszkodę dla realizacji Inwestycji lub opóźnić jej realizację, w szczególności nie będzie wnosić żadnych środków zaskarżenia w postępowaniach administracyjnych od decyzji organów wydanych dla realizacji Inwestycji, ani środków odwoławczych przewidzianych w postępowaniu sądowo-administracyjnym, w tym w szczególności odwołań, zażaleń, skarg, skarg kasacyjnych, wniosków o wznowienie postępowania, wniosków o stwierdzenie nieważności Decyzji WZ, Decyzji PnB lub Zamiennej Decyzji PnB, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków wybudowanych na podstawie Decyzji PnB lub Zamiennej Decyzji PnB w ramach Inwestycji, ani nie będzie podejmować żadnych innych działań, zmierzających do wzruszenia Decyzji WZ, Decyzji PnB, Zamiennej Decyzji PnB, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, dotyczących Inwestycji, a także nie będzie podejmować żadnych innych działań, które mogłyby utrudniać, zahamować bądź zatrzymać realizację Inwestycji, jak również nie będzie wnosić żadnych odwołań od pozostałych decyzji uzyskiwanych przez Spółkę w ramach realizacji Inwestycji („**Warunek**”). TBS przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszego porozumienia gdy Spółka swoimi działaniami przy realizacji Inwestycji dopuszcza się naruszenia przepisów obowiązującego prawa lub postanowień niniejszego porozumienia.
4. Spółka dodatkowo zobowiązuje się dochować najwyższej staranności w odniesieniu do:
- a. przestrzegania zakazu wykorzystywania przez pracowników budowy i biura budowy Inwestycji Zbożowa miejsc postojowych przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez TBS oraz parkowania na ul. Zbożowej w sposób powodujący zagrożenie dla uczestników ruchu drogowego,
 - b. utrzymania ul. Zbożowa w należytej czystości podczas realizacji prac budowlanych.

5. TBS zobowiązuje się wobec Spółki do:
- 5.1. Udostępnienia pasów terenu obejmującego działki gruntu o numerze ewidencyjnym 2161, 2162 i 2163 w celu ich czasowego zajęcia na potrzeby realizacji prac budowlanych (konstrukcyjnych) przy granicy nieruchomości na wysokości realizowanych w ramach Inwestycji budynków AB i D na potrzeby związane z realizacją Inwestycji co do zasady zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego Porozumienia.
 - 5.2. współpracy ze Spółką we wszelkim niezbędnym zakresie w celu umożliwienia Spółce dokonania podłączenia awaryjnego przelewu ze zbiorników retencyjnych poprzez przyłącze znajdujące się na terenie Osiedla TBS do sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z pismem z dnia 28 października 2020 r., na mocy którego TBS udzieliła Spółce zgody na podłączenie w zakresie opisany powyżej.
 - 5.3. współpracy ze Spółką we wszelkim niezbędnym zakresie w celu umożliwienia Spółce realizacji przyłącza wody na nieruchomości TBS obejmującej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 2163 zgodnie z pismem z dnia 28 października 2020 r., na mocy którego TBS udzieliła Spółce zgody na podłączenie w zakresie opisany powyżej,
 - 5.4. współpracy ze Spółką we wszelkim niezbędnym zakresie w celu umożliwienia realizacji przez Spółkę na działkach miejskich o numerach ewidencyjnych 2159 i 2160 drogi dojazdowej do placu budowy, przy czym realizacja tej drogi dojazdowej wiąże się z koniecznością czasowej likwidacji 5 miejsc postojowych zlokalizowanych na dz. ew nr 2160, z których korzystają mieszkańcy Osiedla TBS, zgodnie z pismem z dnia 9 listopada 2020 r., na mocy którego TBS udzieliła Spółce zgody na czasowe zajęcie przedmiotowych 5 szt. miejsc postojowych na potrzeby realizacji tymczasowej drogi dojazdowej.

§ 2

W przypadku, gdy nie zostanie spełniony Warunek określony w § 1 ust. 3 lub nie zostaną wykonane zobowiązania TBS opisane w §1. ust. 5 Porozumienia, Spółka będzie wolna od zobowiązań określonych w § 1 ust. 2 Porozumienia.

§ 3

- 1. Spółka oświadcza, że do zawarcia Porozumienia nie jest wymagane uzyskanie zgody współników Spółki.
- 2. TBS oświadcza, że posiada wszelkie wymagane zgody, w tym uchwały konieczne do zawarcia Porozumienia.
- 3. Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy treść niniejszego Porozumienia, w szczególności zobowiązują się nie ujawniać osobom trzecim ani faktu jego zawarcia, ani też jego treści lub zobowiązań Stron z niego wynikających, z wyjątkiem ujawnienia jego treści mieszkańcom Osiedla TBS, organom i pracownikom Spółki, doradcom prawnym i finansowym oraz podmiotom, które z Porozumieniem winny się zapoznać, celem jego realizacji.
- 4. Zmiana Porozumienia wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
- 5. Bieżące kontakty pomiędzy stronami, związane z wykonaniem niniejszego Porozumienia, będą odbywały się w następujący sposób:

Z.TBS:

osoba do kontaktu: Roman Witowski

ze Spółką:

osoba do kontaktu: Łukasz Guzek

6. Porozumienie zostało zawarte w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. TBS wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków Spółki wynikających z niniejszego porozumienia na inny podmiot.
8. Integralną częścią niniejszego Porozumienia są następujące załączniki graficzne:
 - a. Załącznik nr 1 – graficzna lokalizacja elementów Porozumienia

Towarzystwo Budownictwa Społecznego
„CZYNSZÓWKA” Spółka z o.o.
81-364 GDYNIA, ul. 10 Lutego 33
NIP: 586-19-79-79
w imieniu TBS: tel: 661 - 82 26 60

w imieniu Spółki:

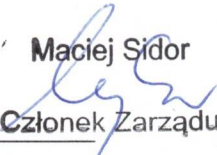
PREZES ZARZĄDU

mgr Roman Witowski

Monika Kostrzębska


Członek Zarządu

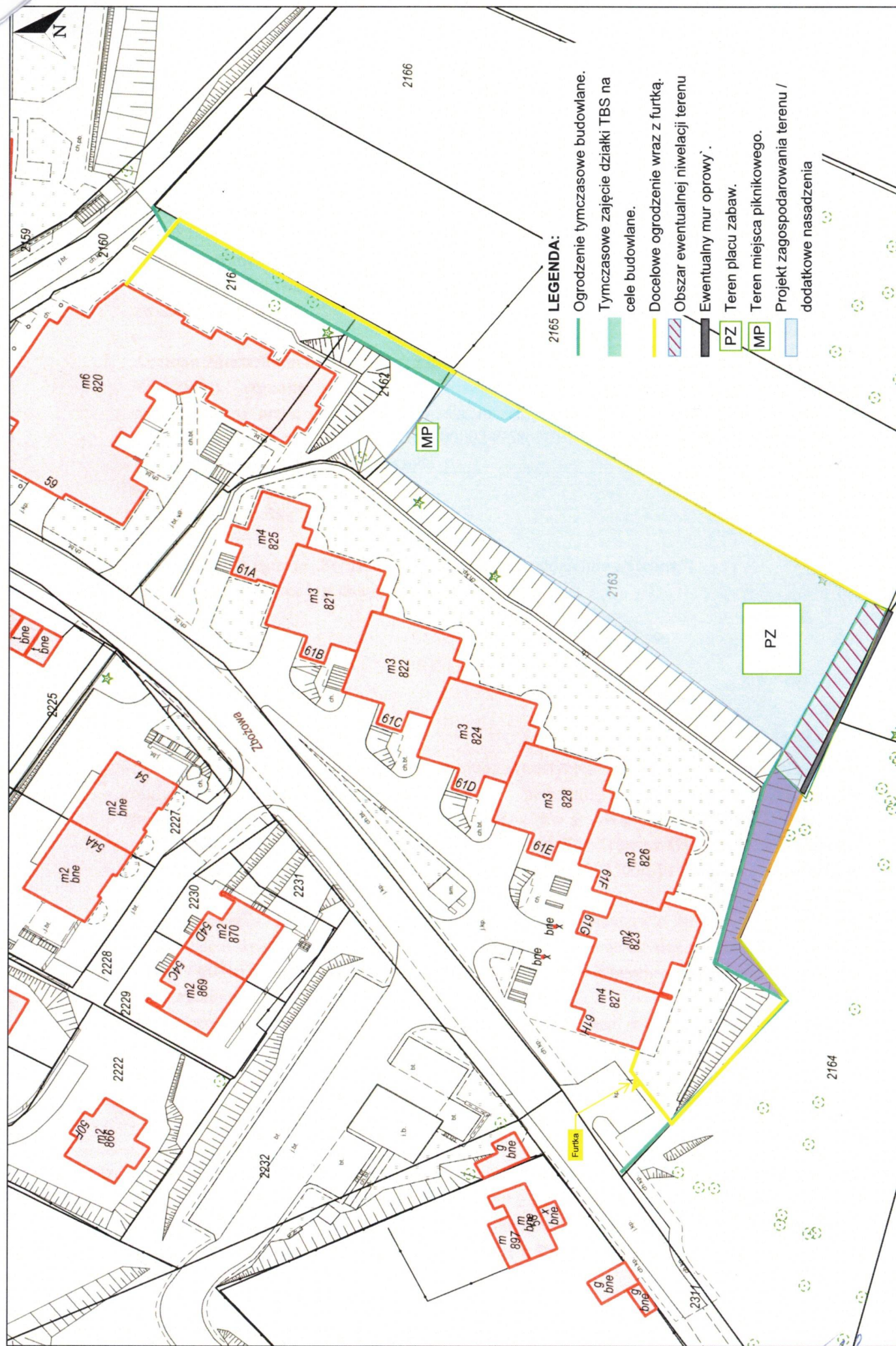
Maciej Sidor


Członek Zarządu

ACCIONA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.
ul. Lwowska 19
00-660 Warszawa
NIP 525-16-61-440, REGON 012633658
®

Załącznik nr 1

Dokument bez mocy prawnej.



2165 LEGENDA:

- Ogrodzenie tymczasowe budowlane.
- Tymczasowe zajęcie działki TBS na cele budowlane.
- Docelowe ogrodzenie wraz z furtką.
- Obszar ewentualnej niwelacji terenu
- Ewentualny mur oprowy.
- PZ Teren placu zabaw.
- MP Teren miejsca piknikowego.
- Projekt zagospodarowania terenu / dodatkowe nasadzenia

2024