

POROZUMIENIE

zawarte w dniu 24/02 2025 r. w Konstancin-Jeziorna - Jeziorko, pomiędzy:

Gminą Konstancin-Jeziorna, ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna, posiadającą NIP 123-12-17-438, REGON 013271045, reprezentowaną przez: Burmistrza Gminy – Michała Wiśniewskiego, zwaną dalej „Gminą”,

a

„ARCHE” S.A. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000831001, posiadającą NIP 821-16-39-335, REGON 710021277, kapitał zakładowy: 2.982.300,00 zł, wpłacony w całości, nr BDO: 000078804, posiadającą status dużego przedsiębiorcy na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, reprezentowaną przez: Prezesa Zarządu – Władysława Grochowskiego, zwaną dalej „ARCHE”,

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

Z uwagi na to, że na terenie Gminy znajduje się zabytek - Królewska Fabryk Papieru - będąca dziedzictwem narodowym, świadkiem historii, miejscem gdzie czerpano królewski papier, na kartach którego utrwalono Konstytucję 3 Maja, celem ratowania tego historycznego obiektu i jego przywrócenia społeczności lokalnej, jak również nadania mu nowych funkcji, a w konsekwencji doprowadzenia do ożywienia społeczno-kulturalnego wspomnianego zabytku i jego otoczenia, Gmina oraz ARCHE S.A., postanawiają zawrzeć niniejsze Porozumienie.

§ 1. Przedmiot Porozumienia

1. Przedmiotem niniejszego Porozumienia jest określenie zasad działań Stron w związku z realizacją przez ARCHE projektu rewitalizacji i rewaloryzacji Królewskiej Fabryki Papieru w Konstancinie-Jeziornie (dalej „Królewska Papiernia”) i związanych z tym inwestycjami, opisanymi w niniejszym Porozumieniu (dalej łącznie także „Inwestycja”).
2. Przy założeniach opisanych w preambule powyżej, Przedmiot Porozumienia, w związku z realizacją Inwestycji, obejmuje cele środowiskowe i społeczne, a szczególności takie kwestie jak:
 - a) dążenie do usprawnienia układu komunikacyjnego dróg publicznych, obsługującego teren Inwestycji;
 - b) utworzenie parków i terenów rekreacyjnych;
 - c) nienaruszanie stosunków wodnych, poprzez m.in. umieszczanie kondygnacji podziemnych budynków powyżej zwierciadła wód podziemnych oraz retencjonowanie wód opadowych na terenie Inwestycji;
 - d) wybudowanie obiektów sportowych służących lokalnej społeczności;
 - e) budowę infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania Inwestycji;
 - f) remediację zanieczyszczonych gruntów;
 - g) przeprojektowanie – zmniejszenie kubatury garażu wielostanowiskowego przy ul. Mirkowskiej w stosunku do garażu, który pierwotnie był zaprojektowany i ujęty w dotychczasowych wnioskach ARCHE;

- h) budowę mieszkań dla osób wykluczonych, niepełnosprawnych i seniorów;
- i) minimalizację szkodliwego oddziaływania istniejących przedsięwzięć w otoczeniu terenu Inwestycji;
- j) współpracę w zakresie polityki energetycznej – produkcji/zakupu energii elektrycznej.

§ 2. Postanowienia ogólne

1. Bazując na dotychczasowych doświadczeniach ARCHE w realizacji projektów podobnego rodzaju, gdzie celem jest rewitalizacja i rewaloryzacja historycznego obiektu, a skutkiem przywrócenie tego obiektu wraz z nowymi funkcjami oraz potencjalnym ożywieniem społeczno-kulturalnym na obszarze danej miejscowości/gminy, Inwestycja będzie wymagała zaangażowania znacznych środków finansowych, które w części mogą być pozyskane przez ARCHE w związku z realizacją Inwestycji, stąd Inwestycja, według zamierzeń ARCHE obejmować powinna:
 - a) rewitalizację i rewaloryzację Królewskiej Papierni do czasu zakończenia realizacji Projektu 2, która posadowiona jest na nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, którego ARCHE jest wieczystym użytkownikiem, a właścicielem Skarb Państwa, na jej części, odpowiadającej całości lub części działek gruntu nr ew. 17, 10/27, 10/1, z obrębu 02-01, położonej w Konstancinie-Jeziornie, przy ul. Mirkowskiej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr [REDAKCYJA], jak również na nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, którego ARCHE jest wieczystym użytkownikiem, a właścicielem Skarb Państwa, stanowiącej działkę gruntu nr ew. 10/61, z obrębu 02-01, położonej w Konstancinie-Jeziornie, przy ul. Mirkowskiej 51, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr [REDAKCYJA], co będzie polegało na przywróceniu Królewskiej Papierni wartości oraz nadanie nowej funkcjonalności wpisującej się profil działalności ARCHE, tj. działalności hotelowej z uwzględnieniem funkcji społeczno-kulturalnych np.: teatr, kino, muzeum, zagospodarowany plac papierni, lokale przeznaczone dla rzemieślników i artystów, przestrzenie przeznaczone dla dzieci, czytelnia z księgarnią i innych;
 - b) realizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na wybudowaniu na nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego, którego ARCHE jest wieczystym użytkownikiem, a właścicielem Skarb Państwa, na jej części odpowiadającej całości lub części działek gruntu nr ew. 17, 10/26, 10/1, 10/50; 10/17; 10/8 z obrębu 02-01, położonej w Konstancinie-Jeziornie, przy ul. Mirkowskiej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr [REDAKCYJA] z podziałem na etapy:
 - i. Etap I – obejmujący zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garaży wielopoziomowych oraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek ew. nr 10/1; 10/26; 17 (dalej „Projekt 1”) – teren ograniczony do terenu wskazanego w załączniku do uchwały Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna nr 730/VIII/58/2023 z dnia 6 września 2023 r.;
 - ii. Etap II – obejmujący zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z budynkami garaży wielopoziomowych oraz z infrastrukturą towarzyszącą, na części działek ew. nr 10/26; 17; 10/50; 10/17; 10/8; (dalej „Projekt 2”) – pozostały teren nieobjęty ww. uchwałą, którego ARCHE jest użytkownikiem wieczystym;
- co Gmina przyjmuje do wiadomości i akceptuje, przy czym akceptacji nie należy traktować jako jakiegokolwiek rozstrzygnięcia Gminy o charakterze władczym.
2. Z uwagi na planowane przez ARCHE inwestycje w ramach Projekt 1 i Projekt 2, ARCHE przewiduje możliwość wystąpienia do Gminy z wnioskami o podjęcie uchwał o lokalizacji ww. inwestycji mieszkaniowych na podstawie 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 r. poz. 195; dalej „Ustawa”).

3. Porozumienie nie ulega rozwiązaniu w wypadku utraty przez Ustawę mocy obowiązującej. W przypadku, w którym utrata mocy obowiązującej przez Ustawę będzie miała wpływ na możliwość realizacji Porozumienia, Strony – w miarę możliwości - dostosują treść Porozumienia do stanu prawnego lub do okoliczności będących konsekwencją zmiany stanu prawnego.

§ 3. Oświadczenia i zapewnienia Stron

1. Strony oświadczają i potwierdzają, że:
 - a) Królewska Papiernia została wpisana do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków;
 - b) obszar, na którym ma być realizowana Inwestycja znajduje się na terenie zdegradowanym, zanieczyszczonym, wymagającym rewitalizacji i remediacji, co wobec uzdrowiskowego charakteru Gminy stanowi istotne zagrożenie dla Gminy o charakterze środowiskowym i społecznym;
 - c) Królewska Papiernia znajduje się na obszarze, gdzie aktualnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony na podstawie uchwały Nr 413/III/51/2002 z dnia 24 września 2002 r. Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorny, ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 268, poz. 6922, zmieniony następnie uchwałą nr 549/IV/35/2006 z dnia 26 czerwca 2006 r. Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna oraz uchwałą nr 152/VI/17/2011 z dnia 29 listopada 2011 r. Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna, którego przepisy nie pozwalają na wprowadzenie do rewitalizowanego i rewaloryzowanego obiektu funkcji stanowiących założenie kierunkowe Inwestycji;
 - d) Rada Miejska Konstancina-Jeziorny w dniu 23 listopada 2022 r. podjęła uchwałę nr 596/VIII/49/2022 o przystąpieniu do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na działce nr 10/1, o której mowa w §2 ust. 2 lit a) powyżej;
 - e) Rada Miejska Konstancina-Jeziorny, uchwałą nr 416/VII/26/2016 z dnia 14 grudnia 2016 r. przyjęła Program Rewitalizacji Konstancina-Jeziorna 2020+, a uchwała ta została następnie zmieniona uchwałą Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorna nr 500/VII/32/2017 z dnia 31 maja 2017 r.; program rewitalizacji uchwalony na podstawie ww. uchwał obejmował także poprzemysłowe osiedle Mirków i Strony potwierdzają, że na terenie będącym przedmiotem umowy występuje obszar zdegradowany tzn. „obszar, na którym zidentyfikowano stan kryzysowy”;
 - f) Rada Miejska Konstancina-Jeziorna uchwałą nr 891/VII/49/2018 z dnia 10 października 2018 r. ustaliła lokalne standardy urbanistyczne na terenie gminy Konstancin-Jeziorna i zmieniła je uchwałą nr 730/VIII/58/2023 z dnia 6 września 2023 r.
2. Intencją Stron, dostrzegających potencjalne, pozytywne skutki związane z realizacją Inwestycji przez ARCHE, jest dążenie - w zakresie w jakim pozwalają na to przepisy powszechnie obowiązującego prawa - do ich osiągnięcia, w tym przez wzajemną współpracę.
3. Arche:
 - 1) potwierdza, że rewitalizacja i rewaloryzacja Królewskiej Papierni, realizowana będzie równolegle w ramach realizacji Projektu 1 i Projektu 2;
 - 2) podejmie starania w przedmiocie umożliwienia przebudowy ul. Mirkowskiej w celu ułatwienia wjazdu i wyjazdu z obszaru objętego Inwestycją, w zakresie jakim ta sprawa objęta jest właściwością Zarządu Dróg Powiatowych;
 - 3) do czasu zakończenia Projektu nr 2 wybuduje ścieżkę rowerową wzdłuż ul. Mirkowskiej na długości nieruchomości, na których realizowana będzie Inwestycja.;
 - 4) dążyć będzie do zminimalizowania uciążliwości związanych z realizacją Inwestycji dla lokalnej społeczności, w szczególności w zakresie zorganizowania dojazdu do terenu Inwestycji jako terenu budowy.

§4. Projekt 1

1. W ramach Projektu 1, ARCHE złożyła na podstawie przepisów Ustawy wniosek o lokalizację inwestycji mieszkaniowej.
2. Burmistrz Gminy, przedłożył Radzie Miejskiej Konstancina – Jeziorna wniosek dotyczący Projektu 1 na zasadach i w terminach przewidzianych przepisami Ustawy, bez zbędnej zwłoki.
3. ARCHE przystąpi do realizacji prac budowlanych w terminie do 9 miesięcy po uzyskaniu prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Projektu 1.
4. W ramach inwestycji mieszkaniowej objętej Projektem 1, nie będą realizowane przez ARCHE inwestycje towarzyszące w rozumieniu przepisów Ustawy, jednakże w związku z realizacją Projektu 1:
 - a) wybudowana zostanie przez ARCHE sieć wodnokanalizacyjna w obrębie tej inwestycji mieszkaniowej;
 - b) wybudowana zostanie przez ARCHE fragment drogi o standardzie drogi publicznej w obrębie tej inwestycji mieszkaniowej;
 - c) wybudowanie zostanie przez ARCHE boisko wielofunkcyjnego na budynku garażu przy inwestycji mieszkaniowej;
 - d) zrealizowane zostaną ogrody deszczowe;
 - e) zrealizowane zostaną dwa zbiorniki retencyjne i rowy otwarte, połączone w obieg zamknięty, do odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu;
 - f) przeprowadzona zostanie remediacja gruntu;
5. Projekt 1 będzie finansowany przez ARCHE z własnych środków lub środków pochodzących z finansowania zewnętrznego.
6. W przypadku podjęcia przez Radę Miejską Konstancina – Jeziorny uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 1, po zrealizowaniu Projektu 1, przez co należy rozumieć oddanie inwestycji mieszkaniowej do użytkowania na podstawie stosownych przepisów, ARCHE zobowiązuje się:
 - a) przenieść, na podstawie odrębnych umów, na własność Gminy za „złotówkę” – sieć wodnokanalizacyjną, o której mowa w ust. 4 lit. a) powyżej oraz drogę o standardzie drogi publicznej, o której mowa w ust. 4 lit. b) powyżej, co powinno nastąpić nie później niż w terminie 12 miesięcy od oddania inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 1 do użytkowania;
 - b) udostępnić społeczności lokalnej Gminy na zasadach określonych w regulaminie obiektu - boisko wielofunkcyjne, o którym mowa w ust. 4 lit. c) powyżej, co powinno nastąpić nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 1 do użytkowania;
 - c) podjąć z Gminą współpracę, która będzie polegała na udostępnianiu społeczności lokalnej Gminy, na zasadach określonych w regulaminie obiektu – części powierzchni wybudowanych w ramach Królewskiej Papierni i do tego przeznaczonych, gdzie będą mogły być realizowane potrzeby społeczno-kulturalne tej społeczności, co powinno nastąpić nie później niż w terminie 9 miesięcy od oddania inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 1 do użytkowania,
 - d) w miarę możliwości zapewnić dzieciom - mieszkańcom Konstancina-Jeziorny, na terenie realizowanej Inwestycji, nieodpłatne przedszkole - na zasadach określonych w regulaminie tego obiektu – na warunkach nie gorszych niż w przedszkolu publicznym.
7. W związku z Projektem 1 ARCHE zobowiązuje się także do przeniesienia do Konstancina-Jeziorny swojej siedziby rejestrowej, co powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od zaistnienia ostatniego ze zdarzeń tj. od dnia wejścia w życie zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie uchwały, o której mowa w §3 ust. 1 lit d) powyżej lub od dnia opublikowania uchwały Rady Miejskiej Konstancina-Jeziorny o lokalizacji inwestycji dotyczącej Projektu 1 we właściwym wojewódzkim dzienniku urzędowym.

§5. Projekt 2

1. Uzyskanie przez ARCHE pozwolenia na użytkowanie w zakresie Projektu 2 będzie możliwe dopiero wówczas, gdy ulegną poprawie warunki komunikacyjne w rejonie Inwestycji. Przez polepszenie warunków komunikacyjnych Strona uznają realizację Jednego z następujących przedsięwzięć: rozbudowę drogi po stronie północno-wschodniej (alternatywny wyjazd), udogodnienia kolejowe albo realizacja innego przedsięwzięcia, uzgodnionego z Gminą. ARCHE może brać udział lub partycypować w zakresie poprawienia warunków komunikacyjnych w Gminie.
2. ARCHE przystąpi do realizacji prac budowlanych w ramach Projektu 2 w terminie 3 miesięcy po uzyskaniu prawomocnej i ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. W ramach inwestycji mieszkaniowej objętej Projektem 2 będą realizowane przez ARCHE inwestycje w postaci:
 - a) wybudowania drogi o standardzie drogi publicznej w obrębie tej inwestycji mieszkaniowej;
 - b) o ile będzie taka potrzeba, wybudowania budynku lub lokalu przedszkola oraz boiska wielofunkcyjnego w obrębie tej inwestycji mieszkaniowej;
 - c) modernizacji parku położonego przy ul. Mirkowskiej i Anny Walentynowicz na działce nr 10/60 (obr. 02-02) w zakresie: oświetlenia, małej architektury, zieleni parkowej).
4. Dodatkowo w ramach Projektu 2 ARCHE przeznaczy części nieruchomości, na której realizowany będzie Projekt 2 na tereny rekreacyjne oraz park, a także na terenie na którym realizowany będzie Projekt 2, planuje, o ile będzie to możliwe, wybudować ogólnodostępny basen rekreacyjny.
5. ARCHE deklaruje także, że:
 - a) w przypadku, gdyby nie było możliwe odbieranie przez Gminę ścieków z inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej w ramach Projektu 2, wówczas ARCHE będzie gotowe do współpracy z Gminą celem rozwiązania tego problemu i możliwego wybudowania przez ARCHE oczyszczalni ścieków,
 - b) zaangażuje się w możliwe, uzgodnione z Gminą, działania w zakresie rozwiązania zagadnienia tzw. wytwórni mas bitumicznych znajdującej się w sąsiedztwie terenu Inwestycji.
6. Projekt 2 będzie finansowany przez ARCHE z własnych środków lub środków pochodzących z finansowania zewnętrznego.
7. W przypadku podjęcia przez Radę Miejską Konstancina-Jeziorny uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 2, po zrealizowaniu Projektu 2, przez co należy rozumieć oddanie inwestycji mieszkaniowej do użytkowania na podstawie stosownych przepisów, ARCHE zobowiązuje się
 - a) przenieść, na podstawie odrębnych umów, na własność Gminy za „złotówkę” drogę publiczną, o której mowa w ust. 3 lit a) powyżej, co powinno nastąpić nie później niż w terminie 12 miesięcy od oddania inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 2 do użytkowania oraz ewentualnie sieci wodnokanalizacyjne jakie mogą być potencjalnie zrealizowane w związku z realizacją Projektu 2;
 - b) udostępnić społeczności lokalnej Gminy na zasadach określonych w regulaminie obiektu - boisko wielofunkcyjne, o którym mowa w ust. 3 lit. b) powyżej, co powinno nastąpić nie później niż w terminie 6 miesięcy od oddania inwestycji mieszkaniowej w ramach Projektu 2 do użytkowania.

§6. Odstąpienie

1. ARCHE będzie uprawnione do odstąpienia od niniejszego Porozumienia w całości lub w części w przypadku, gdy:
 - a) Rada Miejska Konstancina – Jeziorny nie podejmie w terminie do dnia 2 kwietnia 2025 r., uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, która miałyby być realizowana w ramach Projektu 1, zgodnie z treścią wniosku złożonego przez ARCHE;
 - b) w przypadku nieuzyskania przez ARCHE pozwoleń na budowę dla Projektu 1 w terminie do dnia 31 grudnia 2025 r. lub dla Projektu 2 w terminie do dnia 31 grudnia 2035 r.;

2. Gmina będzie uprawniona do odstąpienia od niniejszego Porozumienia w całości lub w części w przypadku, gdy ARCHE nie przystąpi do realizacji Projektu 1 lub Projektu 2 w terminach określonych w §4 ust. 3 lub §5 ust. 2 powyżej lub nie zrealizuje w terminie swoich zobowiązań, o których mowa w § 4 ust. 7 oraz § 5 ust. 7
3. Każda ze Stron będzie uprawniona do skorzystania z uprawnienia o odstąpieniu w terminie 60 dni od upływu terminów wskazanych odpowiednio w ust. 1 albo 2 powyżej.
4. Oświadczenie o odstąpieniu winno być dokonane na piśmie i doręczone na adres Strony wskazany w §8 poniżej.

§7. Adresy dla doręczeń

1. Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń:
 - a) Gmina: ul. Piaseczyńska 77, 05-520 Konstancin-Jeziorna;
 - b) ARCHE: ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa.
2. Zmiana adresów wskazanych w ust. 1 powyżej nie wymaga dla swej ważności zmiany niniejszego Porozumienia, jednakże Strony winny informować się wzajemnie o takiej zmianie w formie pisemnej.

§8. Postanowienia końcowe

1. W celu rozwiania wszelkich wątpliwości interpretacyjnych, Strony zgodnie potwierdzają, że zawarcie Porozumienia nie wiąże się z zaciągnięciem wzajemnych zobowiązań finansowych, podobnie jak odstąpienie od Porozumienia przez Stronę, nie będzie rodzić zobowiązań finansowych wobec drugiej Strony.
2. Porozumienie nie stanowi porozumienia, o którym mowa w przepisie art. 22 Ustawy i nie może być interpretowane jako podstawa do uznania, że wymogi dotyczące standardów lokalizacji i realizacji Inwestycji lub jej części zostały spełnione.
3. Porozumienie nie może być interpretowane jako zobowiązanie Gminy lub jej organów do wydania rozstrzygnięć administracyjnych o określonej treści lub jako jakiegokolwiek rozstrzygnięcie.
4. Wszelkie zmiany niniejszego Porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Porozumienie zostało sporządzone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

BURMISTRZ

Michał Wiśniewski
Michał Wiśniewski

Gmina *24/02/2025*

PREZES

Władysław Grochowski
Władysław Grochowski

ARCHE

ARCHE" S.A.

ul. Puławska 361, 02-801 Warszawa
tel. 22 319 80 80

NIP 821-16-39-335, REGON 710021277
KRS 000078804

ĆWIK

Dokument
podpisany
za pomocą
Ścisłego
Data:
2025-02-11
07:06:40 CET