

## AKT NOTARIALNY

Dnia [...] dwa tysiące dwudziestego szóstego roku ([...] 2026 r.), przede mną notariuszem [...], w siedzibie prowadzonej przeze mnie Kancelarii Notarialnej w [...], stawili się:

1. [...], syn/córka [...] i [...], PESEL [...], jak oświadczył/a zamieszkały/a: [...], który/a oświadcza, że przy akcie tym działa na rzecz spółki **Karlino FW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Dobrej 40 (00-344 Warszawa), wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: **0000894323**, posiadającą numer NIP **5272955454** oraz numer REGON **388707552**, a wydruk informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego wygenerowany z Centralnej Informacji KRS w dniu dzisiejszym okazuje i zapewnia, że stan prawny Spółki ujawniony w wyżej wymienionym rejestrze do chwili obecnej nie uległ zmianie;  
ponadto Stawiający okazuje wypis aktu notarialnego pełnomocnictwa udzielonego mu przez Zarząd [...] spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, sporządzonego [...], zgodnie z którym Stawiający może reprezentować wymienioną Spółkę przy zawarciu niniejszej umowy; pełnomocnik przy akcie tym okazuje wypis pełnomocnictwa i zapewnia, że nie zostało ono odwołane i nie wygasło. Spółka **Karlino FW spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie zwana będzie również w dalszej części aktu „Inwestorem”.
2. [...], syn/córka [...] i [...], PESEL [...], jak oświadczył/a zamieszkały/a: [...], który/a oświadcza, że przy tym akcie działa na rzecz Gminy Karlino, ul. Plac Jana Pawła II 6 w Karlino, ustanowiony pełnomocnikiem Gminy Karlino, mocą pełnomocnictwa sporządzonego w formie aktu notarialnego w [...], pełnomocnik przy akcie tym okazuje wypis pełnomocnictwa i zapewnia, że nie zostało ono odwołane i nie wygasło. Gmina Karlino, zwana będzie również w dalszej części aktu „Gminą”
3. Gmina i Inwestor dalej zwani będą łącznie „Stronami”, a każda z nich z osobna „Stroną”.

Tożsamość Stawiających notariusz stwierdził na podstawie okazanych mu ważnych dowodów osobistych: Stawiający 1 [...], Stawiający 2 [...].

## UMOWA URBANISTYCZNA

§1.1 Inwestor prowadzi działalność polegającą na wytwarzaniu energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii. W ramach wykonywanej działalności Inwestor planuje zrealizować nową inwestycję w zakresie źródła wykorzystującego energię słońca, tj. elektrowni fotowoltaicznej pod nazwą **PV Karlino („Inwestycja Główna”)** na terenie Gminy Karlino. Obecnie obowiązujące akty miejscowe nie przewidują jednak takiej możliwości. W związku z powyższym Inwestor w porozumieniu z Gminą przystąpił do procedury sporządzenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego („ZPI”) w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm., dalej jako „**Ustawa**”). Rada Miejska w Karlinie wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia ZPI w dniu 30 stycznia 2026 r. zgodnie z art. 37ec ust. 1 Ustawy. Jednocześnie integralnym elementem postępowania w przedmiocie uchwalenia ZPI jest zawarcie umowy urbanistycznej, w rozumieniu art. 37ed ust. 1 Ustawy.

2. W związku z powyższym, Strony mając na względzie chęć uchwalenia ZPI, zdecydowały się na uregulowanie wzajemnych stosunków poprzez zawarcie niniejszej umowy urbanistycznej, w rozumieniu art. 37ed ust. 1 Ustawy („**Umowa**”), w oparciu o którą Inwestor zobowiąże się do realizacji na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej, w rozumieniu art. 2 pkt 5a Ustawy.

§2.1. Poprzez niniejszą Umowę, Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniającej na rzecz Gminy („**Inwestycja Uzupełniająca**”).

2. Inwestycja Uzupełniająca, którą zrealizuje Inwestor, została opisana w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy.

3. Inwestycja Uzupełniająca będzie służyć obsłudze Inwestycji Głównej.

4. Projekt ZPI stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

5. Inwestor zobowiązuje się do realizacji Inwestycji Uzupełniającej ze starannością wymaganą przy tego rodzaju działaniach, przestrzegając powszechnie obowiązujących przepisów prawa, znajdujących zastosowanie, szczegółowych wytycznych oraz zakresu działań i robót.

6. Inwestor może zlecić faktyczną realizację Inwestycji Uzupełniającej podmiotom trzecim. Wówczas zapewnia on, że wszelkie prace realizowane będą przy udziale wykwalifikowanych wykonawców z uwzględnieniem stosownych regulacji w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz prawa budowlanego,

7. Poza realizacją Inwestycji Uzupełniającej, Inwestor zobowiązuje się do:

- a. pokrycia [całości/części] kosztów realizacji Inwestycji Uzupełniającej,
- b. pokrycia [całości/części] poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia ZPI do kwoty [...].

8. Realizacja Inwestycji Uzupełniającej rozpocznie się w terminie 3 miesięcy po rozpoczęciu realizacji Inwestycji Głównej.

9. Za datę zrealizowania Inwestycji Uzupełniającej uznaje się datę podpisania protokołu końcowego odbioru robót budowlanych w ramach Inwestycji Uzupełniającej i dokonania odpowiedniego wpisu dokonanego przez kierownika budowy w dzienniku budowy wraz z załączonym oświadczeniem Inwestora o wykonaniu całego zakresu robót budowlanych dotyczących Inwestycji Uzupełniającej. Inwestor niezwłocznie zawiadomi Gminę o zrealizowaniu Inwestycji Uzupełniającej.

§ 3.1. Gmina zobowiązuje się współpracować z Inwestorem przy realizacji Inwestycji Uzupełniającej, a także wsparcie Inwestora w kontaktach ze wszelkimi urzędami, organami oraz innymi podmiotami, których działanie okaże się niezbędne do jej ukończenia, z tym zastrzeżeniem, iż realizacja zobowiązań określonych niniejszym punktem nie może stanowić podstawy do odstąpienia od umowy/rozwiązania umowy przez Inwestora lub występowania przez Inwestora z jakimikolwiek roszczeniami wobec Gminy. Strony zgodnie oświadczają, iż

niniejszy zapis nie rodzi zobowiązań o charakterze cywilnoprawnym, a jedynie stanowi deklarację woli do współpracy stron.

2. W przypadku, gdy Inwestor uzna, że określone działanie Gminy jest niezbędne do realizacji Inwestycji Uzupełniającej, prześle on w formie e-mail lub listownie, stosowną prośbę w tym zakresie. Gmina zobowiązuje się, że w terminie 14 dni podejmie stosowne działania, wskazywane przez Inwestora, o ile ich wykonanie mieści się w kompetencjach Gminy oraz jest zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami. W uzasadnionych przypadkach Gmina może wykonać oczekiwane zobowiązanie w innym, wyznaczonym przez siebie terminie, o czym każdorazowo poinformuje Inwestora. Odmowa wykonania zobowiązania winna być sporządzona na piśmie i zawierać uzasadnienie.

3. Gmina zobowiązuje się do uzgodnienia dokumentacji projektowej, dotyczącej Inwestycji Uzupełniającej, lub zgłoszenia zastrzeżeń w terminie do 21 dni od dnia jej otrzymania. Niezgłoszenie zastrzeżeń w terminie oznacza uzgodnienie dokumentacji projektowej przez Gminę; Gmina zobowiązuje się do współdziałania z Inwestorem na etapie opracowywania dokumentacji projektowej, udzielenia wsparcia merytorycznego Inwestorowi w zakresie rozwiązań technicznych oraz do przejęcia od Inwestora wykonanej Inwestycji Uzupełniającej zrealizowanej w zakresie wskazanym w Umowie.

4. Jeżeli nieruchomość, na której realizowana jest Inwestycja Uzupełniająca jest własnością Gminy, Gmina zobowiązuje się również do wydania Inwestorowi oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane niezwłocznie po uzgodnieniu dokumentacji projektowej;

§4.1. Umowa zostaje zawarta w dniu jej podpisania, przy czym jej skutki prawne powstają z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w Załączniku nr 2 oraz po spełnieniu warunku, o którym mowa w §4 ust. 4.

2. Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, Strony mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI odstąpić od niniejszej Umowy.

3. Jeśli, w przypadku uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI, któraś ze Stron zdecyduje się na odstąpienie od Umowy, Strony zobowiązane będą do zwrotu poczynionych nakładów na rzecz realizacji niniejszej Umowy, przy czym w przypadku, gdy przed dniem uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI Inwestor zrealizuje Inwestycję Uzupełniającą lub rozpocznie jej realizację, Inwestor będzie uprawniony do uzyskania zwrotu nakładów poniesionych w związku z Inwestycją Uzupełniającą, a ponadto do uzyskania zwrotu pokrytych zgodnie z § 2 ust. 7 kosztów uchwalenia ZPI i kosztów realizacji Inwestycji Uzupełniającej.

4. Niezalenie od powyższych warunków niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Inwestora warunków przyłączenia dla Inwestycji do sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub przesyłowej. Strony zgodnie ustalają, iż zastrzeżenie opisanego powyżej warunku oznacza, że niniejsza umowa wywoła wskazane w niej skutki prawne o ile warunek się spełni. Warunek zastrzeżony niniejszą umową powyżej poczytuje się za zastrzeżony na korzyść Inwestora, który może, w każdej chwili i bez konieczności uzasadnienia, zrezygnować ze spełnienia tego warunku i przystąpić do realizacji Umowy pomimo jego niespełnienia się, po uprzednim poinformowaniu o tym Gminy. Warunek musi zostać spełniony do dnia [...].

§5. Strony zgodnie ustalają, że prawa i obowiązki Inwestora w zakresie wykonania Inwestycji Uzupełniającej oraz Inwestycji Głównej, a także realizacji innych obowiązków wynikających z

Umowy, mogą być przeniesione na inny podmiot z grupy kapitałowej Inwestora. W celu przeniesienia wskazanych powyżej praw i obowiązków Inwestora, Strony podpiszą odpowiedni aneks do Umowy.

- §6.1. Przedstawicielem Gminy do bieżącego kontaktu w sprawach realizacji Umowy jest [...].
2. Przedstawicielem Inwestora do bieżącego kontaktu w sprawach realizacji Umowy jest [...].
3. Strony uprawnione są do zmiany osób kontaktowych, pod warunkiem uprzedniego pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o takiej zmianie.
4. Osoby kontaktowe, o których mowa w ust. 1 będą odbywać spotkania w celu monitorowania prawidłowego wykonywania obowiązków wynikających z Umowy. Spotkania takie odbywać się będą na każdorazowo na życzenie każdej ze Stron i będą służyć w szczególności bieżącemu monitoringowi realizacji Inwestycji Uzupełniającej.
5. Przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy wymaga pisemnej zgody drugiej Strony.
6. Niniejsza Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego i wszelkie jej zmiany oraz uzupełnienia również wymagają formy aktu notarialnego.
7. Jeżeli jakkolwiek postanowienie niniejszej Umowy lub jej część jest lub zostanie uznane za nieważne, nie będzie to miało wpływu na ważność Umowy w całości. W takim przypadku Strony niezwłocznie zastąpią nieważne postanowienie lub jego część postanowieniem nowym, które treścią i celowi gospodarczemu będzie możliwie najbardziej zbliżone do treści i celu gospodarczego postanowienia nieważnego.
8. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami Umowy, zastosowanie będą mieć przepisy powszechnie obowiązującego prawa na terytorium Polski, a w szczególności przepisy Ustawy.
9. Strony postanowiły, że wszelkie spory, mogące wyniknąć na podstawie niniejszego Porozumienia będą rozstrzygane polubownie, zaś w przypadku braku możliwości polubownego ich rozwiązania sprawa będzie rozstrzygana przez sąd właściwy miejscowo dla Gminy.
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
11. Integralną częścią niniejszej Umowy są poniższe załączniki:
1. Załącznik nr 1 – Opis Inwestycji Uzupełniającej;
  2. Załącznik nr 2 – Projekt ZPI;
- §8. Koszty niniejszego aktu notarialnego ponosi Inwestor.
- §9. Wypisy aktu wydawać można w dowolnej ilości Inwestorowi i Gminie oraz ich następcom prawnym.
- §10. W związku ze sporządzeniem aktu pobrano: [...]

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.