

Kopieo projektu do GCN (Hani)
12.01.2023r.

POROZUMIENIE

w sprawie budowy drogi gminnej (dalej jako „Porozumienie”)

zawarte w Lesznowoli w dniu 25.10.2021 roku pomiędzy:

Gminą Lesznowola z siedzibą w Lesznowoli, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola, NIP 123-122-03-34, reprezentowaną przez:

Mirosława Wilusza – Z-cę Wójta Gminy Lesznowola

zwanym dalej „**Zarządcą Drogi**”,

a

VARTOLLO INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w 00-839 Warszawa, ul. Towarowa 28, REGON: 387712226, NIP: 5272944249), zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowy pod nr 0000873998, reprezentowaną przez:

Huberta Michalaka – Prezesa Zarządu

zwaną dalej „**Inwestorem**”.

§1

Przedmiot Porozumienia

1. Inwestor oświadcza, że na nieruchomościach stanowiących działki gruntu o numerach ewidencyjnych 44/96, 44/97, 44/148, 44/149, 44/150, 44/151 oraz 44/152 położonych w miejscowości Łazy, gminie Lesznowola, powiecie piaseczyńskim, województwie mazowieckim (zwanym dalej łącznie „**Nieruchomością Inwestora**”) planuje zrealizować zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie centrum logistyczno-magazynowego (zwanego dalej „**Zamierzeniem Inwestycyjnym Inwestora**”).
2. Inwestor oświadcza, że celem właściwego skomunikowania Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora, zobowiązuje się w trybie art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych na warunkach określonych niniejszym Porozumieniem, na swój koszt zaprojektować, zrealizować i przekazać Zarządcy Drogi zadanie inwestycyjne polegające na budowie drogi gminnej 11KD wraz z budową ronda na drodze powiatowej nr 2859W (ul. Przyszłości) obręb PGR i Radiost. Łazy, gmina Lesznowola (zwaną dalej „**Inwestycją drogową**”) na działkach o nr ew. 44/77, 44/79, 44/98, 44/86, 44/87, 44/57, 42, 32/2, 44/69, 44/78, 44/99, 44/148, 44/149, 44/81 obręb PGR i Radiost. Łazy, gmina Lesznowola, zgodnie z uzgodnioną przez Strony koncepcją opisaną w **Załączniku nr 1** do niniejszego Porozumienia (zwaną dalej „**Koncepcją**”) oraz **Załącznikiem nr 2** stanowiącym opinię komunikacyjną wydaną dla **Zamierzania Inwestycyjnego Inwestora** przez Starostę Piaseczyńskiego.
3. Zarządca Drogi oświadcza, że na podstawie art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.) sprawuje zarząd nad drogami gminnymi a projektowana droga gminna zostanie zaliczona do dróg publicznych gminnych, w rozumieniu art. 2 ust. 1 w związku z art. 7 ustawy o drogach publicznych, uchwałą Rady Gminy Lesznowola, która zostanie podjęta nie później niż w terminie **3 miesięcy** od zakończenia realizacji wszystkich robót

budowlanych i przejęciu Inwestycji przez **Zarządcę Drogi** od **Inwestora**, do tego czasu **Inwestor** lub kaźdoczesny właściciel **Nieruchomości** może korzystać z nowo wybudowanej drogi bez ograniczeń.

4. Zarządca Drogi i Inwestor ustalają, że opisane w niniejszym Porozumieniu prawa i obowiązki Stron dotyczące Inwestycji drogowej, wiązać je będą w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków: (i) uzyskanie przez Inwestora ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora zgodnie z obowiązującymi przepisami (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane), (ii) nabycie przez Inwestora Nieruchomości Inwestora oraz (iii) rozpoczęcia prac budowlanych na podstawie takiego pozwolenia.
5. Inwestor, w razie odstąpienia od zamiaru realizacji lub braku realizacji Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora z innych przyczyn, w tym także niezależnych od Inwestora zobowiązany jest powiadomić Zarządcę Drogi o tym fakcie, bezzwłocznie.
6. Inwestor może zrezygnować z wykonywania Inwestycji drogowej oraz odstąpić od niniejszego Porozumienia w terminie do **31.12.2024** roku, bez prawa dochodzenia przez Zarządcę Drogi jakichkolwiek roszczeń wobec Inwestora, w przypadku:
 - a) odstąpienia przez Inwestora od realizacji Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora,
 - b) braku nabycia przez Inwestora Nieruchomości Inwestora lub w przypadku nieuzyskania przez Inwestora ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora w terminie do dnia **31.12.2024**
7. Mając na uwadze, że realizacja Inwestycji drogowej w zasadniczej części wynika z realizacji inwestycji nie drogowej, w rozumieniu art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Strony ustalają, że – stosownie do opisanego wyżej przepisu – oprócz wykonania prac objętych niniejszym Porozumieniem, Inwestor będzie ponadto zobowiązany do uiszczenia na rzecz Zarządcy Drogi wkładu finansowego z tytułu partycypacji Inwestora w kosztach związanych z budową drogi, które poniesie Zarządca Drogi. Wysokość wkładu finansowego zostanie obliczona jako równowartość kosztów, które Zarządca Drogi poniesie na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych w związku z realizacją Inwestycji drogowej tj. kosztów odszkodowań za nieruchomości przewidywane do wywłaszczenia na podstawie Decyzji ZRID, a które nie stanowią istniejących pasów drogowych. Wartość wkładu finansowego zostanie obliczona po prawomocnym ustaleniu odszkodowań należnych od Zarządcy Drogi, stosownie do wskazanych wyżej przepisów. Środki składające się na wkład finansowy zostaną przekazane przez Inwestora Zarządcy Drogi po ustaleniu w ostatecznej decyzji wysokości odszkodowań należnych od Zarządcy Drogi z tytułu wywłaszczenia nieruchomości pod budowę Inwestycji drogowej, po otrzymaniu przez Inwestora wezwania od Zarządcy Drogi wskazującego numer konta bankowego i termin, nie krótszy niż **30 dni** od dnia otrzymania wezwania, w którym Inwestor winien dokonać zapłaty.
8. Inwestor oświadcza nadto, że w związku z budową drogi gminnej o której mowa w §1 ust.2 Zarządca drogi nie jest zobowiązany do ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek kosztów. Obowiązek poniesienia tych kosztów w całości obciąża Inwestora.
9. Strony zgodnie potwierdzają, że wszelkie postanowienia i uzgodnienia wynikające z niniejszego Porozumienia dotyczą drogi gminnej – zgodnie z koncepcją projektu zagospodarowania terenu, w tym realizacja Inwestycji drogowej na przedmiotowym odcinku nie wiąże się ze zmianą stałej organizacji ruchu obowiązującej na dalszym odcinku drogi powiatowej nr 2859W. W przypadku gdyby jednak była konieczna zmiana stałej organizacji ruchu na drodze powiatowej Strony podejmą odpowiednie działania dostosowawcze w tym zakresie.

§2
Inwestycja drogowa - realizacja

1. Strony wskazują, że Inwestycja drogowa w zakresie opisanym w § 1 zostanie przeprowadzona zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.), tj. na podstawie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (zwanej dalej „**Decyzją ZRID**”), oraz zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).
2. Dla realizacji Inwestycji drogowej zgodnej z Koncepcją, Inwestor zobowiązuje się do przygotowania, z uwzględnieniem przepisów ustaw powołanych w ust. 1 powyżej projektu Inwestycji drogowej (zwanego dalej „**Projektem**”) oraz przedstawienia go do uzgodnienia przez Zarządcę Drogi. Strony uzgodniły, że Projekt może być realizowany i uzgadniany etapowo.
3. Inwestor zobowiązuje się do:
 - a) opracowania pozostałych niezbędnych załączników do wniosku o wydanie Decyzji ZRID, o której mowa w ust. 1 i uzyskania na rzecz Zarządcy Drogi – na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Zarządcę Drogi projektantowi wyznaczonemu przez Inwestora, tj. Panu Wojciechowi Okoniowi, niezbędnych dla realizacji Inwestycji drogowej decyzji administracyjnych, w tym Decyzji ZRID i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy (oraz innych decyzji, postanowień, uzgodnień),
 - b) przygotowania i złożenia do właściwego organu w imieniu Zarządcy Drogi wniosku o wydanie Decyzji ZRID i/lub dokonania stosownego zgłoszenia robót budowlanych, z zachowaniem warunków formalnoprawnych wynikających z ustaw powołanych w ust. 1
 - c) pokrycia kosztów geodezyjnego podziału gruntów pod realizację Inwestycji drogowej w zakresie opisanym w ust. 1 tj. wynikającym z Decyzji ZRID, z zachowaniem warunków formalnoprawnych z ustawy powołanej w ust. 1,
 - d) zapewnienia po zakończeniu Inwestycji drogowej przeniesienia nieodpłatnie na Zarządcę Drogi prawa własności do Projektu wraz z autorskimi prawami majątkowymi do tej dokumentacji, prawem do dokonywania w niej zmian, a w szczególności prawa do korzystania z Projektu na potrzeby realizacji Inwestycji drogowej, w takim zakresie, w jakim posiadał je Inwestor (przeniesienie Projektu może odbywać się etapowo),
 - e) opracowanie projektu budowlano-wykonawczego Inwestycji drogowej stosownie do potrzeb oraz specyfikacji technicznych, przedmiarów i kosztorysów inwestorskich,
 - f) przekazania nieodpłatnie na rzecz Zarządcy Drogi wykonanej Inwestycji drogowej obejmującej nakłady dokonane przez Inwestora w ramach jej realizacji tj. budowli wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami stanowiącymi całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym.
 - g) przekazania Zarządcy Drogi tytułem partycypacji Inwestora w kosztach budowy Inwestycji drogowej, zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Wkładu Finansowego w wysokości ustalonej zgodnie zasadami określonymi w §1 ust. 7 i z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 6

niniejszego Porozumienia.

4. Dla realizacji Inwestycji drogowej, **Zarządca Drogi zobowiązuje się do:**
 - a) niezbędnego współdziałania z Inwestorem, w celu szybkiego i sprawnego przygotowania i przeprowadzenia Inwestycji drogowej oraz uzyskania wymaganych decyzji, uzgodnień itp., w tym w szczególności udzielenia Inwestorowi (lub wskazanemu przez niego projektantowi) stosownego pełnomocnictwa oraz wydania Inwestorowi wszelkich dokumentów lub oświadczeń, jakie mogą się okazać niezbędne przy uzyskaniu Decyzji ZRID (dokonania zgłoszenia) oraz realizacji na jej podstawie Inwestycji drogowej,
 - b) uzgodnienia Projektu w terminie 14 dni od daty jego dostarczenia przez Inwestora, a także uzgadniania, w terminie nie dłuższym niż 14 dni, wszelkich wymaganych prawem rozwiązań, o które zwróci się Inwestor (lub jego przedstawiciel);
 - c) protokolarnego odbioru Inwestycji drogowej w terminie do 30 dni od daty zgłoszenia prac do odbioru i przedłożenia przez Inwestora dokumentacji powykonawczej,
 - d) podjęcia czynności umożliwiających przekazanie na rzecz Zarządcy Drogi nieruchomości wydzielonych pod realizację Inwestycji drogowej (na podstawie Decyzji ZRID),
 - e) nieodpłatnego przejęcia od Inwestora wykonanej Inwestycji drogowej, obejmującej nakłady dokonane przez Inwestora w ramach jej realizacji tj. w szczególności budowle wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącymi całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowanej w pasie drogowym.
5. Strony ustalają następujący harmonogram działań w ramach realizacji Inwestycji drogowej:
 - a) przygotowanie Projektu wraz z przedstawieniem go do uzgodnienia Zarządcy Drogi, w imieniu którego działać będzie wyznaczony pełnomocnik - w terminie do dnia **30.06.2022 r.**,
 - b) złożenie zgłoszenia robót budowlanych i/lub wniosku o wydanie Decyzji ZRID – w terminie 14 dni, w przypadku ZRID niezwłocznie po skompletowaniu wymaganych dokumentów formalno prawnych, od uzgodnienia Projektu przez Zarządcę Drogi,
 - c) przystąpienie przez Inwestora do realizacji Inwestycji drogowej – przez co rozumie się rozpoczęcie robót budowlanych – w terminie do 3 miesięcy od zgłoszenia robót budowlanych i/lub uzyskania ostatecznej Decyzji ZRID z uwzględnieniem możliwości jej wykonania,
 - d) zakończenie robót budowlanych Inwestycji drogowej wraz ze złożeniem wniosku do organu nadzoru budowlanego o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy – w terminie **do 10 miesięcy** od rozpoczęcia robót budowlanych,
 - e) nieodpłatne przekazanie zrealizowanej Inwestycji drogowej, na rzecz Zarządcy Drogi – procedura przekazania rozpocznie się w terminie do 30 dni od uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie/dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy Inwestycji drogowej.
6. W przypadku gdyby na skutek okoliczności niezależnych od Inwestora, w tym na skutek niedopełnienia przez Zarządcę Drogi jego obowiązków warunkujących możliwość realizacji Inwestycji drogowej,

Inwestor nie mógł dotrzymać terminów wskazanych w ust. 5 powyżej, wówczas Strony podpiszą stosowny aneks do niniejszego Porozumienia, wprowadzający odpowiednie nowe terminy realizacji Inwestycji drogowej.

7. Zarządca Drogi nie odmówi: (i) uzgodnienia Projektu, ani (ii) uzgodnienia warunków/paramentów realizacji Inwestycji drogowej ani (iii) odbioru Inwestycji drogowej po jej ukończeniu, jeżeli Projekt zostanie przygotowany, a Inwestycja drogowa zostanie wykonana zgodnie z Projektem oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa, czego potwierdzeniem będzie uzyskanie przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie Inwestycji drogowej (o ile takie będzie wymagane) albo dokonanie zawiadomienia o zakończeniu budowy przez Inwestora Inwestycji drogowej oraz brak sprzeciwu uprawnionego organu, a także pod warunkiem, iż Inwestycja drogowa zostanie zrealizowana zgodnie z wytycznymi określonymi w uzgodnionej i załączonej do Porozumienia Koncepcji oraz w szczególnych przypadkach – zgodnie z wytycznymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. z 2016 poz. 124 ze zm.) dla określonej klasy drogi powiatowej.

§3

Inwestycja drogowa – przekazanie na rzecz Zarządcy Drogi

1. Strony oświadczają, że na mocy niniejszego Porozumienia wybudowana przez Inwestora Inwestycja drogowa, obejmująca nakłady dokonane przez Inwestora w ramach jej realizacji, tj. budowie wraz z obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiąca całość techniczno – użytkową, przeznaczona do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowana w pasie drogowym, stanowić będzie po zakończeniu Inwestycji drogowej i jej przekazaniu wyłączną własność Zarządcy Drogi, przy czym Inwestor niniejszym zrzeka się jakiegokolwiek wynagrodzenia z tytułu realizacji Inwestycji drogowej, przekazanej nieodpłatnie na rzecz Zarządcy Drogi.
2. Przeniesienie własności Inwestycji drogowej odbędzie się na następujących zasadach i następujących warunkach:
 - a) Inwestycja drogowa zostanie wykonana zgodnie z Projektem oraz Decyzją ZRID
 - b) zostaną dokonane odbiory techniczne przez Inwestora przy udziale upoważnionych przedstawicieli Zarządcy Drogi zakończone podpisaniem protokołu odbioru końcowego Inwestycji drogowej (odbiory techniczne zostaną dokonane w terminie do 14 dni od daty zgłoszenia prac do odbioru i przedłożenia przez Inwestora dokumentacji powykonawczej),
 - c) Inwestor uzyska pozwolenie na użytkowanie lub zaświadczenie o braku sprzeciwu do zawiadomienia o zamiarze użytkowania Inwestycji drogowej wydane przez właściwy organ administracji publicznej,
 - d) w terminie 30 dni od ziszczenia się ostatniego z warunków wskazanych powyżej, zostanie podpisany przez osoby upoważnione ze strony Inwestora i Zarządcy Drogi protokół przekazania – przyjęcia nakładów z określeniem w nim wartości przekazywanych nakładów z podziałem na poszczególne wartości, które Zarządca Drogi przypisze jako wartości poszczególnych środków trwałych w swoich księgach rachunkowych.
3. Inwestor z dniem podpisania protokołu odbioru końcowego Inwestycji drogowej dokona na Zarządcę

Drogi cesji uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonych mu przez wykonawcę robót na roboty wykonane w ramach Inwestycji drogowej i tym samym Inwestor zostaje zwolniony z odpowiedzialności za wady Inwestycji drogowej, z zastrzeżeniem, iż okres gwarancji nie może być krótszy niż **5 lat** od wcześniejszego z poniższych terminów:

- a) dnia odbioru technicznego, o którym mowa w ust. 2 lit. b) powyżej,
 - b) uzyskania pozwolenia na użytkowanie/zaświadczenia o braku sprzeciwu uprawnionego organu, o którym mowa w ust. 2 lit. c) powyżej.
4. Z chwilą przekazania Zarządcy Drogi Inwestycji drogowej (tj. podpisania protokołu przekazania – przyjęcia nakładów):
- a) wszelkie obowiązki wynikające z konieczności utrzymania Inwestycji drogowej i dokonywania jej bieżących napraw przechodzą na Zarządcę Drogi,
 - b) Inwestor zostaje zwolniony z odpowiedzialności za wady Inwestycji drogowej, z chwilą dokonania na Zarządcę Drogi cesji uprawnień, o których mowa w ust. 3 powyżej.

§4

Zobowiązania dodatkowe

1. Inwestor nie jest uprawiony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszego Porozumienia na każdorazowego właściciela (użytkownika wieczystego) Nieruchomości Inwestora bez pisemnej zgody Zarządcy Drogi.
2. Zarządca Drogi oświadcza, iż obsługa komunikacyjna Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora po zakończeniu Inwestycji drogowej będzie zapewniona i niezakłócona.
3. Zawarcie Porozumienia umożliwi uzyskanie przez Inwestora od Zarządcy Drogi uzgodnienia obsługi komunikacyjnej na zasadzie art. 35 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dla wszystkich budynków stanowiących Zamierzenie Inwestycyjne Inwestora. W związku z powyższym Inwestor nie będzie w przyszłości zobligowany do zawierania jakichkolwiek dodatkowych umów na podstawie art. 16 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych w zakresie Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora oraz czynienia nakładów na drogi publiczne na innej podstawie w związku z realizacją Zamierzenia Inwestycyjnego Inwestora.

§5

Reprezentacje Stron

1. Do wykonania niniejszego Porozumienia, Zarządca Drogi wskazuje i upoważnia **Kierownika Referatu Dróg i Mostów, Karolinę Pichnej, tel. 506 931 329.**
2. Do wykonania niniejszego Porozumienia, Inwestor wskazuje i upoważnia **Grzegorza Lewandowskiego, tel. 607 133 460.**
3. Zmiana wyżej wskazanych osób upoważnionych nie wymaga zmiany niniejszego Porozumienia, jednak Strona dokonująca zmiany powinna poinformować o tym pisemnie drugą Stronę.

§6
Postanowienia końcowe

1. Integralną część niniejszego Porozumienia stanowią załączniki:

Załącznik nr 1 - Koncepcja projektowa – Projekt zagospodarowania terenu - Etap I (rys. nr. EI.2.1 oraz EI.2.2)

Załącznik nr 2 - Opinia nr IRD 7111.19.2021.MB z dn. 13.04.2021r.

2. Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
3. Zmiana niniejszego Porozumienia wymaga dla swej ważności aneksu w formie pisemnej.
4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Porozumieniu stosuje się właściwe przepisy prawa.
5. W razie sporów Strony będą dążyć do ich polubownego rozwiązania.
6. W sytuacjach niemożności rozstrzygnięcia sporu w sposób określony w ust. 5 właściwym jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Zarządcy Drogi.

ZASTĘPCA WÓJTA

Mirosław Wilusz

.....
Zarządca Drogi

Hubert Michałek

Hubert Michałek
Prezes Zarządu

.....
Inwestor

GMINA LESZNOWOLA

05-506 Lesznowola

ul. Gminna 60

NIP 1231220334, REG. 013271111

KIEROWNIK

Referatu Dróg i Mostów

Karolina Pichnej
Karolina Pichnej

Hubert Michałek