

**Umowa o współpracy  
w zakresie budowy drogi**

zawarta w Lesznowoli, w dniu 20 stycznia 2022 roku pomiędzy:

1. **Gminą Lesznowola** z siedzibą Urzędu Gminy w Lesznowoli, ul. Gminna 60, 05-506 Lesznowola reprezentowaną przez: Mirostawa Wilusza - Z-cę Wójta Gminy Lesznowola zwaną dalej „Gminą”.
2. **SETE Sp. z o. o.** z siedzibą w Jabłonowie przy ul. Nadrzecznej 7A/106 (kod pocztowy: 05-552 Jabłonowo), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie pod numerem KRS: 0000475183, posiadającą REGON: 146858988 oraz NIP: 5223008604, zwana dalej „SETE” reprezentowaną przez:
  - a) Nusret Sancak – Członek Zarządu
  - b) Robert Jędrzejczyk – pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia 17 stycznia 2019 roku, którego kopia stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

Gmina i SETE zwane są w dalszej części niniejszej Umowy łącznie „Stronami” a każda z nich z osobna „Stroną”.

**Zważywszy, że:**

1. Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 24 stycznia 2019 r. przed Piotrem Sicińskim - notariuszem w Warszawie za Repertorium A Nr 690/2019 w wyniku wygranego przetargu, jaki odbył się 26 października 2018 roku SETE nabyła od Gminy nieruchomość położoną w KPMG Mysiadło, gmina Lesznowola, powiat Piaseczyński, składającą się z działek o numerach ewidencyjnych: 235/2, 242/9, 242/11 oraz 234/2, o łącznej powierzchni 7,9914 ha. Działka o numerze ewidencyjnym 242/11 została podzielona na działki o numerach ewidencyjnych: 242/18 i 242/19. W związku z tym na dzień zawarcia niniejszej umowy działki o numerach ewidencyjnych: 242/18 oraz 242/9 o łącznej powierzchni 2,5962 ha objęte są księgą wieczystą KW nr WA1I/00046447/9 (dalej „**Nieruchomość 1**”) zaś działki o numerach ewidencyjnych: 235/2, 234/2 i 242/19 o łącznej powierzchni 5,3952 ha objęte są KW WA1I/00040055/2 (dalej „**Nieruchomość 2**”).
2. W celu pełnego skomunikowania Nieruchomości 2 z drogą publiczną konieczne jest wykonanie inwestycji polegającej na realizacji układu drogowego zaznaczonego kolorami czerwonym i niebieskim na mapie stanowiącej **Załącznik nr 2** do niniejszej Umowy, będący jej integralną częścią, (dalej „**Układ Drogowy**”).
3. W celu realizacji Układu Drogowego, o którym mowa w ust. 2, Gmina uzyskała:
  - a) Decyzję Nr 3/2018 wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego w dniu 28 lutego 2018 r. zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej łączącej ul. Kuropatwy (poprzez drogę 10KDL) z ul. Geodetów w Mysiadle, gmina Lesznowola (dalej „**Decyzja ZRID 1**”), której kopia stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy;
  - b) Decyzję Nr 30/2018 wydaną przez Starostę Piaseczyńskiego w dniu 06 listopada 2018 roku zezwalającą na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej (po śladzie 4KDZ i 2 KDZ) łączącej ul. Kuropatwy z ul. Puławską i planowaną ul. Europejską w Mysiadle, gmina Lesznowola, powiat Piaseczyński (dalej „**Decyzja ZRID 2**”), zmienioną następnie w części przez Decyzję Wojewody Mazowieckiego Nr 86/SPEC/2019 wydaną w

dniu 08 lipca 2019 r. Kopie obu ww. decyzji stanowią łącznie **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy

Obie wyżej wskazane decyzje zwane są w dalszej części niniejszej Umowy łącznie jako „**Decyzje ZRID**”.

4. SETE jako właściciel Nieruchomości 2 zawarła w dniu 12 czerwca 2019 roku umowę dzierżawy (dalej „**Umowa Dzierżawy**”), zgodnie z którą dzierżawca zobowiązał się do wybudowania na Nieruchomości 2 obiektu handlowego, o powierzchni około 54.000 m<sup>2</sup> (dalej „**Obiekt**”), zaś SETE jako właściciel Nieruchomości 2 zobowiązała się do zrealizowania Układu Drogowego stanowiącego inwestycję drogową objętą Decyzjami ZRID ze względu na planowaną na Nieruchomości budowę Obiektu, która stanowi inwestycję niedrogową w rozumieniu art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Strony chcąc określić zasady na jakich zamierzają współpracować przy realizacji Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID oraz w celu określenia swoich wzajemnych praw i obowiązków w zakresie realizacji tejże inwestycji, postanawiają co następuje:

### §1.

#### Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie warunków budowy przez SETE inwestycji drogowych określonych szczegółowo w Decyzjach ZRID, które łącznie stanowią Układ Drogowy, którego realizacja jest bezpośrednio powiązana z obsługą komunikacyjną Obiektu stanowiącego inwestycję niedrogową, jaka ma powstać na Nieruchomości 2.
2. Dokładny przebieg oraz parametry techniczne Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID zostały określone w projektach budowlanych stanowiących załączniki do tychże decyzji.
3. Koszty budowy Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID zobowiązuje się ponieść SETE, zaś Gmina zobowiązana jest ponieść wszelkie koszty odszkodowań z tytułu nabycia przez Gminę prawa własności nieruchomości na podstawie ostatecznych Decyzji ZRID.

### §2.

#### Oświadczenia i zobowiązania SETE

1. W związku z realizacją inwestycji drogowych objętych Decyzjami ZRID, SETE zobowiązuje się do:
  - a) przekazania Gminie dokumentów i oświadczeń o których mowa w art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane w celu powiadomienia właściwego nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, co najmniej **14 (czternaście) dni** przed ich rozpoczęciem;
  - b) poinformowania Gminy o terminie rozpoczęcia i zakończenia realizacji inwestycji drogowych objętych Decyzjami ZRID oraz o wprowadzeniu wykonawców robót na teren budowy;
  - c) wybudowania Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID zgodnie z postanowieniem tychże decyzji, zatwierdzonymi przez nie projektami budowlanymi oraz powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;
  - d) oznaczenia ulic w terenie zgodnie z zatwierdzonym projektem organizacji ruchu na czas prowadzenia robót;
  - e) zapewnienia przewidzianych Prawem budowlanym nadzorów inwestorskich i technicznych w zakresie realizacji inwestycji drogowych objętych Decyzjami ZRID;

- f) umożliwienia Gminie regularnego zapoznawania się z postępem robót i z aktualnym stanem realizacji Układu Drogowego, w szczególności poprzez ustanowienie inspektorem/koordynatorem technicznym przedstawiciela Gminy, który będzie uprawniony do:
- i. reprezentowania Gminy podczas procesu budowlanego;
  - ii. wstępu na teren budowy po uprzednim poinformowaniu SETE oraz wykonawców robót budowlanych;
  - iii. zgłaszania uwag do wykonywanych lub wykonanych robót budowlanych, pod warunkiem, że będą zgodne z wydanymi Decyzjami ZRID, powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz ze sztuką budowlaną;
  - iv. wglądu do dokumentacji budowlanej;

Dla uniknięcia wątpliwości Strony postanawiają, że ewentualne wynagrodzenie inspektora/koordynatora technicznego zostanie pokryte przez Gminę.

- g) uporządkowania terenu, na którym prowadzone były roboty budowlane w ramach realizacji Układu Drogowego – w terminie **10 (dziesięciu) dni** od dnia ich zakończenia;
- h) dokonania końcowego odbioru obu inwestycji drogowych składających się na Układ Drogowy, po ich zrealizowaniu zgodnie z Decyzjami ZRID i uzyskania w imieniu Gminy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla Układu Drogowego;
- i) niezwłocznego, nie później niż w terminie **30 (trzydziestu) dni** od daty uzyskania ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, przekazania Gminie w wersji papierowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i po 1 (jednym) egzemplarzu kompletnej dokumentacji powykonawczej dla obu inwestycji drogowych zrealizowanych na podstawie Decyzji ZRID;
- j) niezwłocznego, nie później niż w terminie **14 (czternastu) dni** od daty uzyskania ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, przeniesienia na Gminę praw i obowiązków z wszelkich rękojmi za wady i gwarancji jakości, jakich w ramach umów na realizację Układu Drogowego udzieliłi wykonawcy robót budowlanych realizowanych na podstawie Decyzji ZRID; w tym wraz z zabezpieczeniem usuwania wad i usterek w okresie rękojmi za wady i gwarancji jakości;
- k) przekazania nieodpłatnie Gminie środków trwałych w postaci nakładów poniesionych na budowę Układu Drogowego z podaniem ich wartości na zasadach obowiązujących – protokołem przekazania - przejęcie środka trwałego PT.
2. SETE oświadcza, że wykonawcami prac budowlanych w ramach realizacji Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID będą podmioty operujące na rynku budowlanym, mające doświadczenia w realizacji inwestycji drogowych, dysponujące zapleczem technicznym i finansowym pozwalającym na należyte wykonanie tego typu inwestycji. W celu uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że SETE uprawnione jest do dokonania wyboru wykonawców poszczególnych robót budowlanych samodzielnie, według własnego uznania. Inspektorem nadzoru inwestorskiego zostanie ustanowiony przedstawiciel SETE.
3. Niezwłocznie po zawarciu umowy z każdym podmiotem, któremu SETE powierzy realizację poszczególnych prac budowlanych w zakresie Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID – nie później jednak niż w terminie **5 (pięciu) dni roboczych** od dnia zawarcia tejże umowy – SETE poinformuje o tym fakcie Gminę wskazując w zawiadomieniu nazwę wykonawcy danych robót.
4. SETE zobowiązuje się ponieść koszty realizacji Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID oraz do zapewnienia, aby wykonawcy poszczególnych robót budowlanych udzieliłi w umowie o realizację danego zakresu powyższej inwestycji rękojmi i gwarancji na wykonane roboty budowlane na okres nie



krótszy niż **3 (trzy) lata** licząc od dnia uzyskania przez SETE ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub od daty podpisania przez Gminę protokołu przekazania Układu Drogowego (tzw. protokołu zdawczo-odbiorczego), z wyłączeniem robót ogrodniczych związanych z szatą roślinną (tzw. projekt zielni) dla których to robót ich wykonawca/wykonawcy udziela **12 (dwunasto-) miesięcznej** rękojmi/gwarancji, liczonej od dnia protokolarnego odbioru tych prac.

5. SETE, niezwłocznie, jednakże nie później niż w terminie **14 (czternastu) dni roboczych** po zakończeniu Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID dla którego uzyskano ostateczne pozwolenie na użytkowanie, zobowiązuje się przekazać go Gminie na podstawie stosownego protokołu przekazania (tzw. protokołu zdawczo-odbiorczego) i zawrzeć z Gminą w dacie podpisania tego protokołu umowę przelewu uprawnień z tytułu gwarancji i rękojmi na wykonane roboty budowlane udzielonej przez każdego wykonawcę tychże robót.

### §3.

#### Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. Gmina oświadcza niniejszym, że Decyzje ZRID opisane szczegółowo w pkt. 3 Preambuły niniejszej Umowy są ostateczne i prawomocne i jako takie stanowią podstawę realizacji inwestycji drogowych szczegółowo opisanych w tychże decyzjach oraz w projektach budowlanych stanowiących załączniki do nich.
2. Gmina oświadcza, że wszelkie odszkodowania należne osobom trzecim z tytułu gruntów nabytych na realizację Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID zostały przez Gminę zapłacone na rzecz uprawnionych osób przed dniem zawarcia niniejszej Umowy i według najlepszej wiedzy Gminy nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich w powyższym zakresie. Niemniej jednak, jeżeli po dniu zawarcia niniejszej Umowy powstaną jakiegokolwiek roszczenia osób trzecich w związku z nabyciem gruntów niezbędnych dla realizacji inwestycji drogowych objętych Decyzjami ZRID, obowiązek zapłaty takich odszkodowań ciąży wyłącznie na Gminie i SETE nie jest w żadnym zakresie zobowiązana do partycypowania w tychże płatnościach.
3. Gmina zobowiązana jest:
  - a) współpracować z SETE w dobrej wierze, w najszerszym możliwym zakresie przy realizacji Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID, w tym w szczególności udostępnić SETE nieodpłatnie działki niezbędne do realizacji tej inwestycji drogowej na podstawie protokołu wprowadzenia, w terminie **3 (trzech) dni** od daty złożenia przez SETE pisemnego wniosku;
  - b) udzielić wskazanemu przedstawicielowi SETE lub wykonawcom robót pełnomocnictwa/pełnomocnictw, koniecznych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. h;
  - c) w terminie **10 (dziesięciu) dni** od otrzymania pisemnej informacji od SETE o zakończeniu realizacji Układu Drogowego objętego Decyzjami ZRID i uzyskaniu ostatecznych decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, podpisać protokół zdawczo-odbiorczy i przejąć do eksploatacji te inwestycje drogowe zrealizowane przez SETE na podstawie Decyzji ZRID. W protokole zdawczo-odbiorczym Gmina może zgłosić ewentualne usterki/uwagi, które SETE zobowiązane będzie usunąć w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku zgłoszenia przez Gminę ewentualnych usterek/uwag w protokole zdawczo-odbiorczym, SETE po ich usunięciu zgłosi pisemnie Gminie datę gotowości do odbioru usterek/uwag – w terminie określonym powyżej – a proces usunięcia usterek/uwag zostanie sfinalizowany podpisaniem protokołu usunięcia usterek do protokołu zdawczo-odbiorczego łącznie w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W



przypadku niepodpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i/lub protokołu usunięcia usterek w powyższych terminach z przyczyn leżących po stronie Gminy, SETE uprawnione będzie do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i/lub protokołu usunięcia usterek również za Gminę, na co Gmina wyraża niniejszym zgodę i udziela nieodwołalnego pełnomocnictwa osobom reprezentującym SETE przy zawarciu niniejszej Umowy do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i/lub protokołu usunięcia usterek w imieniu Gminy po upływie terminów wskazanych powyżej.

#### §4.

#### Termin realizacji Układu Drogowego

1. Strony postanawiają, że obie inwestycje drogowe objęte Decyzjami ZRID stanowiące łącznie Układ Drogowy zostaną zrealizowane nie później niż do dnia **31 grudnia 2025 roku**, pod warunkiem, że najpóźniej **do 31 grudnia 2023 roku** podmiot, który wydzierżawił Nieruchomość 2 od SETE na podstawie Umowy Dzierżawy uzyska ostateczne i prawomocne pozwolenia na budowę Obiektu.
2. Jeżeli jednak z przyczyn niezawinionych przez SETE zrealizowanie Układu Drogowego w terminie wskazanym w ust. 1 będzie niemożliwe (w tym ze względu na fakt, iż prawomocne i ostateczne pozwolenie na budowę Obiektu nie zostało uzyskane w terminie wskazanym w ust. 1 powyżej) - termin wykonania Układu Drogowego ulegnie wydłużeniu o czas niezbędny do zakończenia wszystkich prac budowlanych w ramach tej inwestycji drogowej. Ponadto w przypadku niespełnienia się warunku, o którym mowa w ust. 1 powyżej tj. nieuzyskania **do dnia 31 grudnia 2023 roku** ostatecznego i prawomocnego pozwolenia na budowę Obiektu, SETE ma prawo od niniejszej umowy odstąpić w terminie **do dnia 31 grudnia 2024 roku** składając Gminie stosowne oświadczenie na piśmie.
3. SETE zobowiązane jest na bieżąco informować Gminę o wystąpieniu wszelkich okoliczności, które skutkować mogą opóźnieniem realizacji Układu Drogowego w stosunku do terminu wskazanego w ust. 1 powyżej.
4. Gmina niniejszym zobowiązuje się nie dochodzić jakichkolwiek roszczeń wobec SETE w przypadku opóźnienia w realizacji Układu Drogowego z przyczyn wskazanych w ust. 2 powyżej, jak również w przypadku odstąpienia przez SETE od niniejszej Umowy zgodnie z ust. 2 powyżej.
5. Strony oświadczają niniejszym, iż w przypadku konieczności wydłużenia terminu wskazanego w ust. 1 powyżej, w związku z wystąpieniem okoliczności skutkujących opóźnieniem SETE w realizacji Układu Drogowego, zobowiązują się one zawrzeć aneks do niniejszej umowy ustalający nowy termin wykonania Układu Drogowego.

#### §5.

#### Rozwiązanie Umowy

1. Gmina ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy, jeżeli SETE, po spełnieniu się warunku, o którym mowa w § 4 ust. 1 powyżej, od którego Strony uzależniły rozpoczęcie realizacji Układu Drogowego - opóźnia się z rozpoczęciem realizacji Układu Drogowego tak dalece, że jego ukończenie w terminie wskazanym w § 4 ust. 1 nie będzie możliwe. Oświadczenie Gminy o odstąpieniu od Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do momentu rozpoczęcia prac budowlanych w ramach realizacji Układu Drogowego SETE ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Gminę zgodnie z ust. 1 lub rozwiązania umowy przez SETE zgodnie z ust. 2, SETE zwróci Gminie wszelką dokumentację uzyskaną od Gminy w celu realizacji Układu Drogowego, bez odrębnego wezwania, nie później niż w terminie **7 (siedmiu) dni** od zakończenia umowy, zaś Gmina zobowiązuje się nie dochodzić jakichkolwiek roszczeń wobec SETE w związku z odstąpieniem przez Gminę od Umowy na podstawie ust. 1 powyżej lub rozwiązaniem jej przez SETE zgodnie z ust. 2 powyżej.

#### §6. Doręczenia

1. Wszelkie powiadomienia i inna komunikacja w związku z Umową („Zawiadomienia”) będą miały formę pisemną i będą należycie doręczone osobiście, kurierem lub listem poleconym do osób i na adresy określone poniżej, z zastrzeżeniem sytuacji wprost wskazanych w niniejszej Umowie, w których Strony przewidziały możliwość komunikacji mailowej i doręczanie powiadomień za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Zawiadomienia będą uznawane za doręczone w dniu ich dostarczenia na następujące adresy Stron:

(a) dla Gminy

ul. Gminna 60  
05-506 Lesznowola

do wiadomości: \_\_\_\_\_

e-mail: karolina.pichnej@lesznowola.pl

(b) dla SETE :

**Tadeusz Świdziński**

**ul. Kasprowicza 119D lok. 44**

**01-949 Warszawa**

e-mail: [tswidzinski@buildingsupport.pl](mailto:tswidzinski@buildingsupport.pl)

**do wiadomości: Jarosław Jarczoch**

e-mail: [jjarczoch@buildingsupport.pl](mailto:jjarczoch@buildingsupport.pl)

#### §7. Postanowienia końcowe

1. Każde postanowienie niniejszej Umowy (lub jej części), które okaże się być nieważne, niezgodne z prawem lub którego nie można wyegzekwować, pozostanie bezskuteczne w zakresie takiej nieważności, niezgodności z prawem lub niemożności wyegzekwowania, nie mając wpływu na pozostałe postanowienia niniejszej Umowy ani nie powodując, że inne postanowienia niniejszej Umowy staną się nieważne, niezgodne z prawem lub niemożliwe do wyegzekwowania. Strony niniejszym zobowiązują się negocjować w dobrej wierze w celu zastąpienia nieważnych lub nieskutecznych postanowień (lub ich części) nowymi, ważnymi i skutecznymi postanowieniami, których cel gospodarczy będzie najbardziej zbliżony do celu takich nieważnych i nieskutecznych postanowień.
2. We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają obowiązujące przepisy, w tym w szczególności Ustawa o drogach, Prawo budowlane oraz kodeks cywilny.

3. Warunki niniejszej Umowy podlegają i powinny być interpretowane we wszystkich aspektach zgodnie z prawem polskim. Zarówno SETE jako i Gmina zobowiązują się dołożyć wszelkich starań by wszelkie spory wynikłe z niniejszej Umowy lub powstałe w związku z nią zostały rozstrzygnięte na drodze polubownej. W przypadku jednak braku porozumienia w terminie **30 (trzydziestu) dni** od dnia powstania sporu, Strony nieodwołalnie poddają się wyłącznej jurysdykcji powszechnych sądów polskich i oświadczają, że sądem właściwym dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych, których nie uda się Stronom załatwić polubownie jest sąd właściwy dla siedziby SETE Sp. z o.o.
4. Zmiana Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyłączeniem formy elektronicznej.
5. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców dla SETE wraz z kopią pełnomocnictwa z dnia z dnia 17 stycznia 2019 roku udzielonego Panu mec. Robertowi Jędrzejczykowi;
2. Mapa przedstawiająca przebieg Układu Drogowego
3. Kopia Decyzji ZRID 1 (Decyzja nr 3/2018 z dnia 28.02.2018 r. Starosty Piaseczyńskiego)
4. Kopia Decyzji ZRID 2 (Decyzja nr 30/2018 z dnia 06.11.2018 r. Starosty Piaseczyńskiego oraz decyzja nr 86/SPEC/2019 z dnia 08.07.2019 r. Wojewody Mazowieckiego)

ZASTĘPCA WÓJTA

Mirosław Wilusz

Gmina



SETE

NUSRET SAMCAK