

w sprawie budowy drogi publicznej gminnej ulicy Karlińskiego na odcinku ok. 214 metrów począwszy od skrzyżowania z ul. Bodzanty, zawarta w Warszawie w dniu 29 maja 2019 r. pomiędzy:

MIASTEM STOŁECZNYM WARSZAWA, DZIELNICĄ WOLA, z siedzibą w Warszawie przy Al. Solidarności 90, NIP: 525-22-48-481, Regon: 015259640-00184, zwanym dalej „Miastem” lub „Zarządcą Drogi” reprezentowanym przez:

1. **Pana Roberta Rafałowskiego** - Zastępcę Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20.12.2018 r. nr GP-OR.0052.5438.2018,

oraz

2. **Pana Adama Hać** - Zastępcę Burmistrza Dzielnicy Wola m.st. Warszawy, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 20.12.2018 r. nr GP-OR.0052.5440.2018,

a

Sokratesa Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (01-909) przy ul. Sokratesa 13, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS: 0000255181, NIP: 5213402185, Regon: 140498135, kapitał zakładowy 50 000,00 zł reprezentowaną przez: **adwokata Rafała Dębowskiego** – działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu w formie aktu notarialnego w dniu 12.12.2018 roku przed notariusz Alicją Huzuik za numerem repertorium A nr 31735/2018, zwaną dalej w Umowie „Inwestorem”, zwanymi w dalszej treści Umowy łącznie „Stronami”.

Zarządca drogi i Inwestor będą zwani dalej łącznie „Stronami” a niniejsza umowa „Umową”.

§ 1.

1. Przedmiotem **Umowy** jest budowa odcinka drogi publicznej gminnej ulicy Karlińskiego z oświetleniem, odwodnieniem, oznakowaniem oraz zjazdami na działkach ewidencyjnych nr 11; 8/2; 66; 6/7; 9; 10/1; 12/1 z obrębu 6-05-02 zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy, w zakresie niezbędnym dla obsługi inwestycji niedrogowej opisanej w ust. 2 poniżej.
2. Obowiązek budowy drogi, o której mowa w ust. 1, jest związany z budową przez **Inwestora** inwestycji polegającej na budowie zespołu biurowo-mieszkaniowego z usługami i garażem podziemnym na podstawie decyzji z dnia 8 czerwca 2009 r. nr 140/Wol/2009 o pozwoleniu na budowę i wynika z przepisu art.16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2086, z późn. zm.).

§ 2.

Strony ustalają:

- 1) Na budowę drogi, o której mowa w § 1 ust.1, **Zarządca drogi** uzyska decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), zwanej dalej „**ustawą**”.
- 2) **Zarządca drogi** złoży wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, o której mowa w pkt 1, po uprzednim:
 - a) przekazaniu przez **Inwestora** materiałów, o których mowa w pkt 3 tego paragrafu **Umowy**,
 - b) zabezpieczeniu (wpłacie) przez **Inwestora** środków finansowych na odszkodowanie z tytułu przejęcia na rzecz m.st. Warszawy nieruchomości objętych decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stosownie do postanowień zawartych w § 3 niniejszej **Umowy**,
 - c) ustanowieniu zabezpieczeń, o których mowa w § 3 pkt 7 niniejszej **Umowy**,
 - d) wprowadzeniu środków, o których mowa w § 3 pkt 4 niniejszej **Umowy**.
- 3) **Inwestor** przygotowuje na własny koszt komplet materiałów, o których mowa w art. 11d ustawy wraz z wymaganymi uzgodnieniami, niezbędnych do złożenia wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w tym dokumentację techniczną, a w razie takiej potrzeby również dokumentację zamienną.
- 4) **Inwestor** z własnych środków wybuduje drogę wraz z oświetleniem ulicznym i odwodnieniem i oznakowaniem. Projekt organizacji ruchu i jego wdrożenie pozostaje po stronie Inwestora. Standard konstrukcji drogi zostanie określony w dokumentacji projektowej, zatwierdzonej przez **Zarządcę drogi**.
- 5) **Inwestor** pokryje wszystkie koszty związane z nabyciem przez m.st. Warszawa **prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego gruntów** koniecznych pod budowę drogi będącej przedmiotem **Umowy** oraz pokryje wszystkie koszty związane z wygaszeniem ewentualnych ograniczonych praw rzeczowych ustanowionych na tych nieruchomościach.
- 6) **Inwestor** jako **użytkownik wieczysty** nieruchomości stanowiącej **działkę ewidencyjną numer 12/1 z obrębu 6-05-02** oświadcza, że po zawarciu **Umowy** nie obciąży gruntu koniecznego pod budowę drogi będącej przedmiotem **Umowy** ograniczonymi prawami rzeczowymi, tj. hipoteką, , użytkowaniem, służebnością.
- 7) **Inwestor** z własnych środków finansowych i we własnym zakresie zrealizuje przed budową drogi infrastrukturę techniczną niezbędną do obsługi realizowanej inwestycji zespołu biurowo-mieszkaniowego z usługami i garażem podziemnym tj. sieć elektroenergetyczną, sieć wodociągową, sieć teletechniczną, sieć ciepłą oraz sieć

kanalizacyjną, po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia **Zarządcy drogi** na jej umieszczenie zgodnie z art. 39 ustawy o drogach publicznych.

§ 3.

W związku z postanowieniami zawartymi w § 2 pkt 5 **Umowy**, **Strony** oświadczają, że:

- 1) W terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej **Umowy**, **Inwestor** przekaże **Zarządcy drogi** do akceptacji po 1 egzemplarzu operatów szacunkowych sporządzonych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego określających:
 - a) wartość nieruchomości bez obciążeń, które mają zostać przejęte pod budowę drogi, o której mowa w § 1 ust. 1 **Umowy** (Wartość Nieruchomości),
 - b) wartość prawa użytkowania wieczystego bez obciążeń, które wygaśnie w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (Wartość Użytkowania Wieczystego),
 - c) wartość ograniczonych praw rzeczowych, które wygasną w związku z wydaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (Wartość Praw Rzeczowych).

Inwestor uzyska od ww. rzeczoznawcy zgodę na wykorzystanie tych operatów przez **Zarządcę drogi** w celu ustalenia wstępnej wysokości odszkodowania, należnego osobom, którym przysługują prawa do nieruchomości przeznaczonych pod budowę drogi, o której mowa w § 1 ust. 1 **Umowy**. Brak akceptacji ze strony **Zarządcy drogi** powoduje konieczność ponownego przekazania **Zarządcy drogi** operatów szacunkowych sporządzonych przez innego rzeczoznawcę (w terminie 14 dni od wezwania przez Miasto), aż do uzyskania akceptacji **Zarządcy drogi**. **Zarządca drogi** może odmówić akceptacji operatów, jeżeli ceny w nich ustalone powodują uzasadnione wątpliwości co do ich zgodności z rzeczywistą wartością nieruchomości. Jeżeli **Zarządca drogi** po raz drugi odmówi akceptacji operatów szacunkowych przedłożonych przez **Inwestora**, wówczas ma prawo samodzielnie zlecić sporządzenie operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. **Inwestor** zobowiązany jest w takim przypadku uiścić koszty z tym związane, zgodnie z wezwaniem Zarządcy Drogi.

- 2) Szacowana kwota odszkodowania ustalona zgodnie z operatami, o których mowa w pkt 1 zostanie powiększona o 5% Wartości Nieruchomości i Wartości Użytkowania Wieczystego przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu za niezwłoczne wydanie nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, stosownie do treści art. 18 ust. 1e ustawy, tj. w przypadku, gdy dotychczasowy właściciel wyda nieruchomość niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji, doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności bądź, w którym decyzja o zezwoleniu na



realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna oraz o rezerwę w wysokości 10% Wartości Nieruchomości i 10% Wartości Praw Rzeczowych.

- 3) W terminie 14 dni od dnia akceptacji wszystkich Wartości Szacunkowych, **Inwestor** zapłaci **Zarządcy drogi** kwotę stanowiącą sumę kwot, o których mowa w pkt 1 i 2. Wpłacona kwota stanowić będzie zabezpieczenie udziału **Inwestora** w kosztach inwestycji oraz pozostawiona zostanie do dyspozycji **Zarządcy drogi** i przeznaczona na wypłatę odszkodowań za nieruchomości przeznaczone pod budowę drogi, o której mowa w § 1 ust. 1 **Umowy** i wygaśnięcie praw rzeczowych ustanowionych na nieruchomościach, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w pkt 4 – 7 poniżej. Przekazanie środków finansowych nastąpi przelewem na rachunek bankowy **Zarządcy drogi** o numerze 23 1030 1508 0000 0005 5003 6118. Przez dzień zapłaty **Strony** przyjmują dzień, w którym środki finansowe w pełnej wysokości wpłyną na rachunek **Zarządcy drogi**.
- 4) **Zarządca drogi** dołoży starań, aby środki finansowe wpłacone przez **Inwestora** zostały wprowadzone na mocy uchwały Rady m.st. Warszawy do załącznika dzielnicowego do budżetu m.st. Warszawy. Z zastrzeżeniem podjęcia uchwały o wprowadzeniu środków finansowych do załącznika dzielnicowego do budżetu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Wola oraz § 9 **Umowy**, środki finansowe wpłacone przez **Inwestora** zostaną wprowadzone do załącznika dzielnicowego do budżetu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Wola, jako zadanie inwestycyjne.
- 5) W przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 12 ust. 4a ustawy, ustalającej odszkodowanie za każdą nieruchomość lub z tytułu wygaśnięcia prawa rzeczowego ustanowionego na nieruchomości, środki finansowe wpłacone przez **Inwestora** stają się dochodem m.st. w części równej wysokości ustalonego odszkodowania z dniem, w którym decyzja ta stanie się ostateczna.
- 6) W terminie 14 dni od dnia, gdy decyzje ustalające wysokość odszkodowań za przejęte nieruchomości oraz wygaśnięcie praw rzeczowych staną się ostateczne, **Zarządca drogi** poinformuje **Inwestora** o ostatecznej wysokości odszkodowań. W przypadku, gdy:
 - a) ostateczna wysokość odszkodowań będzie większa niż suma kwot, o których mowa w pkt 1 i 2, **Inwestor** zobowiązuje się do zapłaty różnicy w terminie 14 dni od daty doręczenia stosownego wezwania wystawionego przez **Zarządcę drogi**,
 - b) ostateczna wysokość odszkodowań będzie mniejsza niż suma kwot, o których mowa w pkt 1 i 2, **Zarządca drogi** zwróci **Inwestorowi** różnicę w terminie 30 dni od dnia, w którym ostatnia decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stanie się ostateczna. W przypadku zaskarżenia decyzji do sądu administracyjnego, **Zarządca drogi** zwróci **Inwestorowi** różnicę w terminie 14 dni od prawomocnego wyroku sądu administracyjnego.
- 7) W celu zabezpieczenia roszczenia **Zarządcy drogi** o dopłatę przez **Inwestora** środków, o których mowa w pkt 6, **Inwestor** przekaze **Zarządcy drogi** oświadczenie,

