

UMOWA  
nr DM-DM-XIII.6845.513.2023

2 2 WRZ 2023

z dnia \_\_\_\_\_ zawarta w Łodzi pomiędzy:  
**Miastem Łódź**, 90-926 Łódź ul. Piotrkowska 104, reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Łodzi, w imieniu którego działa Pani **Agnieszka Dobrucka** - Zastępca Dyrektora Wydziału Dysponowania Mieniem w Departamencie Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łodzi, zwanym dalej „Udostępniającym”,

a  
**PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna** z siedzibą w Lublinie, adres: 20-340 Lublin, ul. Garbarska 21 A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000343124, NIP: 9462593855, REGON: 060552840, kapitał zakładowy: 9 729 424 160 zł w całości opłacony,  
**PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna - Oddział Łódź** z siedzibą w Łodzi, ul. Tuwima 58, zwaną dalej „Gestorem”, reprezentowaną przez:

\_\_\_\_\_  
Sławomir Stępiński – Dyrektor Rejonu Energetycznego Łódź

zwanych dalej łącznie „Stronami” o następującej treści:

§ 1

**Oświadczenia Stron**

1. Strony zgodnie oświadczają, iż podstawą zawarcia niniejszej Umowy jest porozumienie z dnia 23 maja 2019 r. oraz zarządzenie Nr 762/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 07 kwietnia 2023 r. „w sprawie udostępnienia pod lokalizację infrastruktury przesyłowej, części nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Trębackiej 49 na okres do 3 lat oraz ogłoszenia jej wykazu”.
2. Udostępniający oświadcza, iż jest właścicielem części nieruchomości położonej w Łodzi przy:  
– **ulicy Rzgowskiej bez numeru**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr **671** w obrębie **G-28**, ujawnionej w KW nr LD1M/00030409/0 (działka sklasyfikowana w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Tr - tereny różne) o powierzchni 98 m<sup>2</sup>, opisana na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej Umowy.
3. Gestor oświadcza, iż zamierza realizować inwestycję, polegającą na ulokowaniu nowego urządzenia przesyłowego na wyżej opisanej nieruchomości o następujących właściwościach:  
– infrastruktura przesyłowa (energetyczna).
4. Strony zgodnie oświadczają, iż Umowa jest zawierana między innymi, w celu wykazania się przez Gestora prawem do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą.

§ 2

**Przedmiot Umowy i czas jej trwania**

1. Udostępniający oświadcza, że wyraża zgodę na odpłatne udostępnienie Gestorowi część nieruchomości, położoną w Łodzi przy:  
– **ulicy Rzgowskiej bez numeru**, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako część działki nr **671** w obrębie **G-28**, ujawnionej w KW nr LD1M/00030409/0 o powierzchni 3,20 m<sup>2</sup>, zwanej dalej Nieruchomością, celem realizacji inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 3 Umowy. Na dzień zawarcia niniejszej Umowy powierzchnia określona dla potrzeb realizacji inwestycji została określona szacunkowo w oparciu o przewidywaną treść służebności przesyłu w załączniku graficznym oraz we wniosku o zawarcie niniejszej Umowy. Jednocześnie Udostępniający udziela Gestorowi prawa do dysponowania

Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Ustawy, celem realizacji inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 3 Umowy.

2. Udostępnienie nieruchomości na podstawie niniejszej Umowy obejmować będzie rezerwę Nieruchomości pod realizację inwestycji, wejście w jej teren celem realizacji inwestycji oraz współkorzystanie z Nieruchomości pod realizacją inwestycji.
3. Gestor oświadcza, że znany jest mu aktualny stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej oraz Ewidencji Gruntów i Budynków oraz oświadcza, że Nieruchomość spełnia wymogi, jakie są niezbędne do przeprowadzenia zamierzonej na Nieruchomości inwestycji o której mowa w § 1 ust. 3 Umowy.
4. Strony zgodnie oświadczają, iż minimum na 7 dni przed rozpoczęciem robót na Nieruchomości w związku z planowaną inwestycją, o której mowa w § 1 ust. 3 Umowy, w uzgodnionym uprzednio terminie, dokonają oględzin Nieruchomości celem ustalenia faktycznego jej stanu zagospodarowania. Z niniejszej czynności zostanie sporządzony protokół, zawarty pomiędzy Udostępniającym nieruchomości, a Gestorem lub działającym w jego imieniu na podstawie stosownego pełnomocnictwa wykonawcą inwestycji (zwanym dalej „Wykonawcą”). Z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego nastąpi wydanie Nieruchomości.
5. W przypadku, gdy wykonanie robót budowlanych zmierzających do realizacji inwestycji wymaga zajęcia większej powierzchni niż objęta Umową, Gestor bądź działający w jego imieniu na podstawie stosownego pełnomocnictwa Wykonawca, zobowiązany jest do złożenia odrębnego wniosku do Udostępniającego celem uzyskania odrębnej zgody na zajęcie terenu, za ustalonym wynagrodzeniem. Zgoda na zajęcie terenu przewidziana w zdaniu poprzednim nie będzie obejmować powierzchni określonych Umową.
6. Po zakończeniu robót budowlanych i przywróceniu terenu Nieruchomości do stanu z dnia jej przejęcia w trybie określonym w ust. 4 następuje zdanie Nieruchomości Udostępniającemu w formie protokołu zdawczo - odbiorczego i rozpoczyna się okres współkorzystania z Nieruchomości. W okresie pomiędzy podpisaniem powyższego protokołu a ustanowieniem służebności przesyłu na rzecz Gestora, korzystanie przez Gestora z Nieruchomości ograniczało się będzie do utrzymywania urządzeń przesyłowych w gruncie. Gestor co do zasady nie będzie korzystał z powierzchni gruntu, z wyjątkiem sytuacji wymagających bezzwłocznej interwencji (awaria urządzenia) ani też czerpał pożytków z Nieruchomości.
7. W przypadku powstania konieczności wykonania dodatkowych robót w okresie pomiędzy podpisaniem protokołu opisanego w ust. 6 a przyjęciem urządzenia do eksploatacji sporządzony zostanie dodatkowy protokół pomiędzy Udostępniającym a Gestorem lub działającym w jego imieniu na podstawie stosownego pełnomocnictwa Wykonawcą w terminie 7 dni roboczych od dnia zgłoszenia takiej konieczności przez Gestora lub Wykonawcę. W tym samym terminie po zakończeniu robót nastąpi zdanie terenu przez Gestora lub Wykonawcę Udostępniającemu, z zastrzeżeniem stosowania procedury określonej w ust. 5, jeśli zajdzie konieczność zajęcia terenu nie objętego niniejszą Umową.
8. Gestor zobowiązuje się do złożenia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu po przekazaniu infrastruktury, o której mowa w § 1 ust. 3 Umowy do eksploatacji, jednak nie później niż na jeden rok przed wskazanym w ust. 9 terminem zakończenia niniejszej Umowy. W przypadku niemożności złożenia wniosku o ustanowienie służebności przesyłu w terminie wskazanym w zdaniu poprzedzającym z przyczyn niezależnych od Gestora opisanych w porozumieniu określającym zasady udostępniania nieruchomości Udostępniającego na potrzeby przygotowania i realizacji inwestycji, Strony odrębnie uzgodnią termin złożenia wniosku.
9. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **od dnia 1 września 2023 r. do 31 maja 2026 r.**

### § 3

#### Zasady płatności

1. Gestor zobowiązany jest płacić czynsz roczny z tytułu udostępnienia Nieruchomości, zwany dalej „Czynszem” z zastrzeżeniem ust. 4, w wysokości **114,40 zł** plus VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi na dzień wystawienia faktury, który na dzień zawarcia Umowy wynosi 23%, co stanowi kwotę 26,31 zł, co łącznie stanowi **140,71 zł**,
  - 1) w okresie od 1 lutego 2024 roku czynsz dzierżawny podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po opublikowaniu w Monitorze Polskim komunikatu w sprawie wysokości ww. wskaźnika. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku następującym po roku w którym umowa zaczęła obowiązywać. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie będzie stanowiła podstawy do zmiany umowy dzierżawy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do Umowy. W przypadku gdy ogłoszony wskaźnik waloryzacji przyjmie wartość ujemną, stawka czynszu dzierżawnego obowiązywać będzie w wysokości odpowiadającej stawce czynszu za poprzedni okres.

W przypadku zmiany ustawowej wysokości stawki podatku VAT, zmianie odpowiednio ulegnie stawka podatku oraz wartość łączna należności określonej w ust. 1 bez potrzeby sporządzania odrębnego aneksu, z dniem wejścia w życie przepisów o zmianie stawki VAT.

3. Czynsz jest płatny w rozliczeniu rocznym każdorazowo w terminie do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego, na konto Urzędu Miasta Łodzi nr **13 1240 6957 4423 0200 0068 5061** w Banku PEKAO S.A. Za okres od dnia 1 stycznia 2026 r. do dnia 31 maja 2026 r. czynsz płatny do 29 maja 2026 r.
4. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu w trakcie roku kalendarzowego czynsz płatny będzie proporcjonalnie za okres do dnia ustanowienia służebności.
5. Uchybienie terminowi zapłaty czynszu stanowi podstawę dla Udostępniającego do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, zastrzeżonych w ustawie o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r. (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 711 z późn. zm.).
6. Faktury będą wystawiane raz w roku w terminie do 15 listopada każdego roku, faktura za okres od 1 stycznia 2026 r. do dnia 30 kwietnia 2026 r. będzie wystawiona w terminie do 15 maja 2026 r. Oryginał faktury będzie wysyłany na adres poczty elektronicznej: [efaktura.pge-dystrybucja@archidoc.pl](mailto:efaktura.pge-dystrybucja@archidoc.pl). Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer Umowy - ID. Zmiana wskazanego wyżej adresu poczty elektronicznej nie powoduje konieczności zmiany Umowy, a jedynie pisemnego poinformowania Udostępniającego przez Gestora.
7. Jakakolwiek wpłata przekraczająca kwotę należną wynikającą z niniejszej Umowy stanowić będzie nadpłatę, która zostanie rozliczona niezwłocznie po zawiadomieniu przez Gestora.

#### § 4

#### Obowiązki Udostępniającego

1. W przypadku przekazania Nieruchomości do korzystania osobom trzecim, Udostępniający, jako istotny warunek Umowy zobowiązuje się wskazać konieczność respektowania przez biorącego do korzystania uprawnień Gestora wynikających z § 2 ust. 2 niniejszej Umowy.
2. W przypadku przekazania po zawarciu niniejszej Umowy Nieruchomości osobom trzecim do korzystania w celu realizowania innej inwestycji polegającej na wykonywaniu robót budowlanych, Udostępniający zobowiąże osobę trzecią do uprzedniego zawarcia porozumienia z Gestorem regulującego problematykę wspólnego wykonywania robót budowlanych
3. na Nieruchomości. Przedłożenie powyższego porozumienia stanowić będzie warunek podpisania przez Udostępniającego protokołu opisanego w § 2 ust. 4 z osobą trzecią.
4. W sytuacji utrudniania ze strony osoby trzeciej korzystającej z Nieruchomości wykonania niniejszej Umowy, Gestor zobowiązuje się niezwłocznie, pisemnie powiadomić Udostępniającego o zaistniałym zdarzeniu, celem umożliwienia Udostępniającemu nakazania osobie trzeciej korzystającej z Nieruchomości określonego zachowania, pod rygorem możliwości wypowiedzenia umowy korzystania z nieruchomości z osobą trzecią.
5. W przypadku nie wypowiedzenia umowy z osobą trzecią, Udostępniający jako właściciel nieruchomości zobowiązuje się do wyegzekwowania od osoby trzeciej postanowień tej umowy celem realizacji inwestycji.

#### § 5

#### Obowiązki Gestora

1. Gestor, w poszczególnych etapach trwania Umowy ponosi różną odpowiedzialność za udostępniony grunt.
2. W okresie od dnia zawarcia Umowy do dnia podpisania protokołu, o którym mowa w § 2 ust. 4 Umowy, Gestor nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody występujące na nieruchomości.
3. Za szkody wynikające z realizacji inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 3 Umowy, w okresie pomiędzy podpisaniem protokołów, opisanych w § 2 ust. 4 a § 2 ust. 6 lub ust. 7 Umowy, odpowiedzialność ponosić będzie Gestor.
4. Gestor, w trakcie realizacji inwestycji, o jakiej mowa w § 1 ust. 3 Umowy, zobowiązany jest w szczególności do:
  - a) zachowania Nieruchomości w stanie niepogorszonym,
  - b) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych oraz przepisów dotyczących geodezyjnej ewidencji i uzgadniania dokumentacji projektowych sieci uzbrojenia terenu,
  - c) **przestrzegania warunków i wytycznych określonych w uzgodnieniu lokalizacji projektowanej infrastruktury przesyłowej Biura Inżyniera Miasta nr DSR-BIM-I.6853.40.2023 z dnia 10 marca 2023 r. z zastrzeżeniem, że prace budowlane na terenie powinny zostać przeprowadzone na**

**warunkach określonych w piśmie Wydziału Kształtowania Środowiska z dnia 8 marca 2023 r. stanowiącym załącznik do ww. uzgodnienia,**

- d) utrzymania istniejącego drzewostanu, a w przypadku konieczności usunięcia drzew i krzewów, uzyskania pisemnej zgody Udostępniającego i wymaganej prawem zgody Urzędu Marszałkowskiego,
5. W okresie współkorzystania z nieruchomości, zakres korzystania z nieruchomości będzie tożsamy z treścią prawa służebności przesyłu, która zostanie ustanowiona na rzecz Gestora.
6. W okresie współkorzystania z nieruchomości, od momentu posadowienia urządzenia przedsiębiorca przesyłowy ponosi odpowiedzialność wyłącznie za szkodę spowodowaną ruchem przedsiębiorstwa (art. 435 k.c.).
7. Zasady korzystania z nieruchomości Udostępniającego po wygaśnięciu niniejszej Umowy a przed ustanowieniem służebności przesyłu, zostały szczegółowo określone w zawartym między Stronami Porozumieniu z dnia 23 maja 2019 roku.

## **§ 6**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana na zasadzie porozumienia Stron.
2. Udostępniający ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Gestor dopuszcza się zwłoki w zapłacie równowartości wynagrodzenia określonego w § 3 przez okres przekraczający 3 miesiące od wyznaczonego w § 3 ust. 3 terminu płatności, z tym, że Udostępniający zobowiązuje się uprzedzić Gestora o zamiarze wypowiedzenia Umowy, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - b) Gestor korzysta z przedmiotu umowy niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w § 1 ust.3,
  - c) Udostępniający utraci prawo do gruntu,
  - d) Gestor narusza postanowienia § 5 ust. 4 pkt a) – d) Umowy, z tym, że Udostępniający zobowiązany jest uprzedzić Gestora o zamiarze wypowiedzenia Umowy, wskazując mu jednocześnie dane naruszenie oraz udzielając mu dodatkowego terminu wynoszącego 30 dni roboczych do zaprzestania naruszania postanowień niniejszej Umowy,
  - e) nastąpi zmiana w ewidencji gruntów i budynków działki objętej Nieruchomością na grunt pozostający we władaniu ZDiT jako droga publiczna lub wewnętrzna.
3. Gestor ma prawo rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Udostępniający utraci prawo do gruntu,
  - b) nastąpi zmiana w ewidencji gruntów i budynków działki objętej Nieruchomością na grunt pozostający we władaniu ZDiT jako droga publiczna lub wewnętrzna.
  - c) Udostępniający narusza postanowienia § 4 Umowy, z tym, że Gestor zobowiązany jest uprzedzić Udostępniającego o zamiarze wypowiedzenia Umowy, wskazując mu jednocześnie dane naruszenie oraz udzielając mu dodatkowego terminu wynoszącego 30 dni roboczych do zaprzestania naruszania postanowień niniejszej Umowy.
4. Gestor ma prawo rozwiązać Umowę w przypadku, gdy po zawarciu Umowy odstąpi od planowania lub realizacji inwestycji, o której mowa w § 1 ust. 3. Umowa zostanie rozwiązana z dniem złożenia wniosku przez Gestora.
5. Niniejsza Umowa wygasa z dniem zawarcia pomiędzy Gestorem a Miastem bądź Skarbem Państwa aktu notarialnego umowy ustanowienia służebność przesyłu na Nieruchomości.
6. W przypadku rozwiązania Umowy bądź jej wygaśnięcia w przypadkach określonych Umową Strony w uzgodnionym uprzednio terminie dokonają ponownie oględzin Nieruchomości celem ustalenia aktualnego, faktycznego stanu Nieruchomości. Z niniejszej czynności zostanie sporządzony protokół.

## **§ 7**

### **Postanowienia końcowe**

1. Zmiana niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności z wyłączeniem § 3 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2.
2. Strony wyłączają możliwość powoływania się przez Gestora na wyrażenie, przez Udostępniającego, w sposób dorozumiany woli kontynuowania niniejszej Umowy. Oświadczenie woli Gestora i Udostępniającego w powyższym zakresie powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie.
3. Gestor ma obowiązek zawiadomienia Udostępniającego o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku nie dotrzymania powyższego zobowiązania, za skutecznie doręczone uznaje się pismo na adres wskazany w komparycji Umowy przesłane listem poleconym.
4. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz ustawy o przeciwdziałaniu

- nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r. (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 711 z późn. zm.).
5. Gestor oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy - w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t. j. Dz. U. 2023 r. poz. 711 z późn. zm.).
6. Umowa niniejsza sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Gestor, dwa Udostępniający, każdy egzemplarz na prawach oryginału.

Udostępniający:

ZASTĘPCA DYREKTORA  
WYDZIAŁU DYSPONOWANIA MIENIEM

  
*Agnieszka Dobrucka*

Gestor:

  
**PGE Dystrybucja S.A.**  
**Oddział Łódź**  
Rejon Energetyczny Łódź  
Dyrektor  
Sławomir Stępiński