

UMOWA DZIERŻAWY

W dniu2015 r. w Woźnikach

Pomiędzy

Gminą Woźniki

Rynek 11

42-289 Woźniki

zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

reprezentowaną przez:

Burmistrza - Alojzego Cichowskiego

z kontrasygnatą Skarbnika Gminy - Doroty Musik

a

.....

.....

Nr KRS:

Nr REGON,

zwanym dalej „Dzierżawcą” reprezentowanym przez:

1.

2.

została zawarta umowa o następującej treści:

ARTYKUŁ 1

DEFINICJE

Określenia użyte w umowie mają następujące znaczenie:

„Umowa” – niniejsza umowa wraz z załącznikami regulująca prawa i obowiązki stron wynikające z niej i związane z jej wykonaniem

„Ustawa” - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2015 r. poz. 139)

ARTYKUŁ 2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Niniejszą umową Wydzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków mienie komunalne, stanowiące:

1.1. Nieruchomości zabudowane położone:

- a) w Psarach przy ul. Lompy wpisanej w księdze wieczystej KW CZ1L/00037854/0 Prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublińcu, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 272/75 o pow. 0.0940 ha K.M. 4 Psary, 273/74 o pow. 0,0310 ha K.M. 4 Psary - ujęcie wody w Psarach
 - b) w Pakułach przy ul. Ogrodowej wpisanej w księdze wieczystej KW CZ1L/00038075/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublińcu, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 621/67 o pow. 0,1069 ha K.M. 1LW – ujęcie wody w Pakułach,
 - c) w Woźnikach przy ul. Rolniczej wpisanej w księdze wieczystej KW CZ1L/00005761/8 Prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lublińcu, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 666/79 o pow. 0,2550 ha K.M. 11 – ujęcie wody w Woźnikach,
 - d) w Woźnikach – Dąbrowa Wielka – ujęcie wody w Dąbrowie,
- 1.2. Urządzenia wodociągowe służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Woźniki składające się z sieci wodociągowych oraz przyłączy wodociągowych do odbiorców zwane dalej Urządzeniami wodociągowymi.
2. Wyzierzawiający przekaze Dzierżawcy Urządzenia wodociągowe na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego:
- a) spis Urządzeń wodociągowych wraz z ich lokalizacją, charakterystyką, parametry techniczne i technologiczne, wartością księgową oraz stopniem umorzenia,
 - b) wykaz wszystkich odbiorców wody z terenu gminy Woźniki wraz z adresem, odczytem wodomierza głównego na dzień r., numerem wodomierza i datą produkcji wodomierza,
 - c) schematyczne mapy sieci wodociągowych wraz z zasuwami i hydrantami.
- Protokół zdawczo odbiorczy stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
3. Wyzierzawiający oddaje Dzierżawcy wymienione Urządzenia wodociągowe w dzierżawę w celu prowadzenia działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Woźniki, w oparciu o pozwolenie wydane zgodnie z ustawą Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
4. Dzierżawca realizuje zadania w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie gminy na podstawie oddzielnej umowy o prowadzenie na terenie gminy Woźniki zbiorowego zaopatrzenia w wodę.
5. Wyzierzawiający oświadcza i zapewnia, że przysługuje mu prawo własności wobec całości Urządzeń wodociągowych oraz że żaden z elementów Urządzeń wodociągowych nie jest w żaden sposób obciążony, nie jest także przedmiotem jakichkolwiek praw lub roszczeń osób trzecich.

6. Strony postanawiają, że pomimo przekształceń podmiotowych po stronie Dzierżawcy lub zbycia Urządzeń wodociągowych przez Wydzierżawiającego, Umowa niniejsza będzie nadal obowiązywać pomiędzy następcą prawnym Dzierżawcy a Wydzierżawiającym lub pomiędzy Dzierżawcą a nabywcą Urządzeń wodociągowych. Wydzierżawiający jest uprawniony zbyć Urządzenia wodociągowe tylko pod warunkiem, że nabywca Urządzeń zobowiąże się wobec Dzierżawcy realizować wszystkie obowiązki Wydzierżawiającego wynikające z niniejszej Umowy na warunkach w niej określonych przez cały okres jej obowiązywania.
7. Wydzierżawiający nie może ustanawiać żadnych obciążeń na Urządzeniach wodociągowych (w tym zastawu rejestrowego i hipoteki).

ARTYKUŁ 3

SPOSÓB WYKONANIA UMOWY

1. Wydzierżawiający zobowiązuje się do protokolarnego przekazania Dzierżawcy wraz dzierżawionymi nieruchomościami, kopii niezbędnej dokumentacji techniczno ruchowej, oraz dokumentacji inwentaryzacyjnej urządzeń wodociągowych z wykazem odbiorców i wodomierzy a także współdziałania z Dzierżawcą przez cały okres Umowy w celu zapewnienia Dzierżawcy możliwości korzystania z Urządzeń wodociągowych w sposób niezakłócony przez jakiekolwiek osoby trzecie. Dzierżawca będzie informował Wydzierżawiającego o wszelkich zdarzeniach podlegających wpisowi do książki obiektu budowlanego, prowadzonej przez Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca będzie uprawniony do świadczenia usług w zakresie zaopatrzenia w wodę w swoim imieniu w sposób zgodny z przepisami obowiązującego prawa, w tym zwłaszcza regulaminem dostarczania wody na terenie Gminy Woźniki, a także do współdziałania z Wydzierżawiającym przez cały okres umowy w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń wodociągowych, w sposób niezakłócony.
3. Dzierżawca będzie zobowiązany do informowania Wydzierżawiającego w terminie do 31 marca za rok poprzedni o eksploatacji Urządzeń wodociągowych w zakresie wynikającym z obowiązujących regulacji prawnych oraz odnośnie spełniania przez urządzenia wodociągowe wymogów wynikających z udzielonego zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę.
4. Wraz z informacją określoną w pkt. 3 Dzierżawca zobowiązany będzie do przedstawiania potrzeb w zakresie modernizacji i odtworzenia urządzeń wodociągowych, których realizacja przez Wydzierżawiającego zapewni Dzierżawcy spełnienie wymogów o których mowa w punkcie 3.

5. Od chwili przekazania Urządzeń wodociągowych Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe ich funkcjonowanie z zastrzeżeniem wykonania przez Wydzierżawiającego modernizacji i odtworzenia, o których mowa w punkcie 4. Dzierżawca zobowiązuje się utrzymać przedmiot dzierżawy w należytych stanie i w tym celu prowadzić niezbędne roboty naprawcze i remontowe na majątku określonym w Umowie, a także wskazywać potrzeby inwestycyjne.
6. Dzierżawca w imieniu swoim zapewni następujące polisy ubezpieczeniowe w okresie trwania umowy:
 - a) ubezpieczenie dzierżawionego majątku na kwotę wynikającą z aktualnej wartości Urządzeń wodociągowych w okresie trwania umowy aktualizowanej co roku. Polisy oraz dokumenty ubezpieczeniowe powinny być przez Dzierżawcę przedstawione do akceptacji Wydzierżawiającemu przed datą rozpoczęcia obowiązywania umowy i następnie przedstawiane na żądanie Wydzierżawiającego.
7. W czasie trwania Umowy Dzierżawca będzie korzystał z Urządzeń wodociągowych oraz urządzeń, o których mowa w artykule 1 punkt 1, na zasadzie wyłączności oraz będzie uprawniony do podejmowania wszelkich decyzji eksploatacyjnych.
8. W przypadku nienależytego wykonywania obowiązków określonych w umowie z winy Dzierżawcy, Wydzierżawiający wezwie Dzierżawcę do usunięcia; nieprawidłowości w odpowiednim terminie. W przypadku nie podjęcia przez Dzierżawcę stosownych działań zmierzających do naprawy popełnionych błędów lub zaniechań po dwukrotnym wezwaniu Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo usunięcia lub zlecenia usunięcia nieprawidłowości na koszt Dzierżawcy (wykonanie zastępcze), informując pisemnie Dzierżawcę o zakresie podjętych działań, a Dzierżawca będzie zobowiązany do zwrotu Wydzierżawiającemu wszelkich kosztów poniesionych w związku z ich usunięciem.

ARTYKUŁ 4

TERMINY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia 31.12.2029 r.
2. Niniejsza Umowa może zostać rozwiązana przez Wydzierżawiającego z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia wyłącznie w następujących przypadkach:
 - a) cofnięcia w drodze decyzji ostatecznej zezwolenia w sprawie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, wydanego przez Burmistrza Woźnik,

- b) jeżeli prowadzona działalność w sposób rażący i zawiniony przez Dzierżawcę uchybia warunkom zezwolenia lub obowiązującym przepisom prawa oraz zapisom niniejszej umowy, a Dzierżawca, mimo posiadania wystarczających środków finansowych, nie usunie uchybień w odpowiednim terminie wyznaczonym przez Burmistrza Woźnik zgodnie z zezwoleniem z dnia r. oraz w przypadku braku zwrotu w terminie kosztów w związku z usunięciem nieprawidłowości, o których mowa w artykule 3 punkt 8,
 - c) oddania do korzystania całości lub części Urządzeń wodociągowych bez stosownej zgody Wydierżawiającego,
 - d) gdy Dzierżawca zalega z zapłatą wynagrodzenia, o którym mowa w artykule 7 przez okres przekraczający 3 miesiące.
 - e) gdy Dzierżawca nie przeprowadza inwestycji, o których mowa w art7, ust 7
3. Po rozwiązaniu Umowy Wydierżawiający zobowiązuje się odebrać protokołem zdawczo odbiorczym Urządzenia wodociągowe będące przedmiotem umowy. Urządzenia te zostaną przekazane w stanie umożliwiającym przejęcie obowiązków Dzierżawcy przez Wydierżawiającego w zakresie ciągłości i jakości świadczonych usług. Warunkiem przekazania Urządzeń wodociągowych przez Dzierżawcę jest zapłata przez Wydierżawiającego Dzierżawcy za wykonane lecz nie rozliczone do dnia rozwiązania Umowy usługi w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę. Dzierżawcy przygotuje szczegółowe rozliczenie wykonanych usług.

ARTYKUŁ 5

ZASADY WSPÓŁDZIAŁANIA STRON

1. Wydierżawiający będzie zobowiązany do zaniechania podejmowania jakichkolwiek czynności mogących prowadzić do naruszenia wyłączności Dzierżawcy.
2. W razie jakichkolwiek naruszeń posiadania Urządzeń wodociągowych przez osoby trzecie, wyjścia na jaw jakichkolwiek praw, roszczeń lub jakiegokolwiek rodzaju tytułów lub okoliczności mogących mieć wpływ na możliwość lub zakres korzystania z Urządzeń wodociągowych przez Dzierżawcę, Wydierżawiający zobowiązany będzie do niezwłocznego podjęcia wszelkich możliwych kroków zmierzających do zapewnienia pełnego i nieprzerwanego korzystania z Urządzeń wodociągowych i świadczenia usług przez Dzierżawcę.
3. Wydierżawiający odpowiada za modernizację i odtworzenie Urządzeń wodociągowych będących przedmiotem umowy. Wysokość środków przewidzianych na modernizację i

odtworzenie wynikać będzie z planu wieloletniego modernizacji i rozwoju Urzędzeń wodociągowych.

4. Wyzierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy, na warunkach niniejszej Umowy, w dzierżawę wszelkie urządzenia wodociągowe, które wybuduje lub przejmie zgodnie z ust. 5 w okresie obowiązywania niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dopuszczenia ich do użytkowania. W razie ujawnienia się jakichkolwiek wad w.w. urządzeń wodociągowych (w szczególności usterek lub innego rodzaju nienależytej jakości) Wyzierżawiający, w drodze cesji lub stosownych pełnomocnictw, przeniesie na Dzierżawcę wszelkie roszczenia i uprawnienia przysługujące mu w takiej sytuacji wobec wykonawcy Urzędzeń wodociągowych, a wynikające z zawartych umów i przepisów prawa.
5. Wyzierżawiający zobowiązuje się przejąć odpłatnie wszystkie urządzenia wodociągowe, o których mowa w art. 31 ustawy.

ARTYKUŁ 6

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DZIERŻAWCY Z TYTUŁU NIENALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

W okresie obowiązywania oraz przez okres 1 roku po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Dzierżawca jest i będzie odpowiedzialny wobec Wyzierżawiającego na zasadach uregulowanych w Kodeksie cywilnym za wszelkie szkody (wydatki, koszty postępowań) oraz roszczenia osób trzecich w przypadku, gdy będą one wynikać z nie dołożenia należytej staranności przez Dzierżawcę lub jego Podwykonawcę przy wykonywaniu przedmiotu umowy.

ARTYKUŁ 7

WYNAGRODZENIE

1. Korzystanie z Urzędzeń wodociągowych ma charakter odpłatny a wynagrodzenie - czynsz dzierżawny składa się z dwóch części:
 - a) kwoty stanowiącej % umorzenia rocznego środków trwałych stanowiących Urządzenia wodociągowe
 - b) kwoty stanowiącej iloczyn ilości wyprodukowanej w ciągu roku wody (pobranej z ujęć wody) i ustalonej w wyniku przetargu opłaty za 1 m³ wody w wysokości zł.
2. Wysokość czynszu dzierżawnego za każdy rok korzystania wyliczana będzie przez

Wydzierżawiającego odpowiednio na podstawie:

- a) aktualizowanych tabel umorzenia rocznego dzierżawionego majątku obliczanego zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (D. U. Nr 242, poz. 1622),.
 - b) kwartalnych sprawozdań o ilości wyprodukowanej wody.
3. Czynsz płacony będzie kwartalnie w terminie do 30 dnia miesiąca po upływie kwartału, w wysokości proporcjonalnej do okresu użytkowania Urządzeń wodociągowych w danym roku, na podstawie wystawionej przez Wydierżawiającego faktury.
 4. Wydierżawiający zobowiązany będzie do corocznego potwierdzania Dzierżawcy, w formie pisemnej, wysokości czynszu na kolejny okres 12 miesięczny obowiązywania taryfy, wraz ze sposobem jego obliczenia, najpóźniej do 30 czerwca roku poprzedniego.
 5. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego naliczane będą odsetki ustawowe.
 6. Wydierżawiający zobowiązuje się do przeznaczania środków uzyskanych z czynszu dzierżawnego w pierwszej kolejności na realizację zadań określonych w Planie, o którym mowa w artykule 5 pkt 3.
 7. Dzierżawca zobowiązuje się ponieść nakłady inwestycyjne związane z gospodarką wodociągową w wysokości zadeklarowanej w ofercie przetargowej równej zł (.....złotych) w latach 2016-2019.
W tym:
- w 2016 r.
- w 2017 r.
- w 2018 r.
- w 2019 r.
 8. Zakres rzeczowy inwestycji zostanie ustalony z Wydierżawiającym w terminie do czterech miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
 9. Wydierżawiający wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości zadeklarowanych w ofercie nakładów inwestycyjnych , o których mowa w ust. 7 w formie:
 - a) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej (zobowiązanie kasy musi być zobowiązaniem pieniężnym
 - b) gwarancjach bankowych,
 - c) gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - d) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju

Strony postanawiają, że zabezpieczenie zostanie zwolniona 30 dni po ostatecznym, bezusterkowym odbiorze inwestycji, o których mowa w ust. 8.

ARTYKUŁ 8

ZMIANY UMOWY

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy winny zostać dokonane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

ARTYKUŁ 9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony oświadczają, że sprawiedliwe i szybkie uregulowanie sporów powstałych w związku z realizacją Umowy jest zgodne z ich interesem dlatego też ustalają, że zrobią, wszystko co możliwe, aby różnice w ich stanowiskach i spory rozwiązywać w sposób polubowny.
2. Jeżeli polubowne rozwiązanie sporu okaże się nieosiągalne, każda ze Stron może poddać spór pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wydierżawiającego.
3. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Wydierżawiający

Dzierżawca