

UMOWA – projekt

zawarta w dniu w Zapolicach pomiędzy Gminą Zapolice z siedzibą w Zapolicach, ul. Plac Strażacki 5, 98-161 Zapolice, reprezentowaną przez:

1. Jana Zaborowskiego – Wójta Gminy Zapolice

zwaną w dalszej części umowy „Wydierżawiającym”

a
reprezentowanym przez:

1.

zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”.

Przedmiot umowy

§ 1.

1. W celu świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Zapolice, Wydierżawiający przekazuje Dzierżawcy na okres obowiązywania niniejszej umowy w użytkowanie urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, stanowiące własność Gminy Zapolice.
2. Dzierżawca przyjmuje do wykonania obowiązki w zakresie konserwacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych stanowiących własność Gminy Zapolice wraz z dostawą wody oraz odbiorem i oczyszczaniem ścieków.
3. W skład urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wchodzi:
 - a) sieć kanalizacyjna wraz z przepompowniami ścieków i oczyszczalnią ścieków w miejscowości Zapolice;
 - b) sieć wodociągowa wraz ze stacjami uzdatniania wody i siecią hydrantów.
4. Szczegółowy wykaz urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz ich lokalizacja przyjęta w użytkowanie stanowi załącznik do niniejszej umowy.
5. W przypadku budowy nowych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będą one każdorazowo przekazywane Dzierżawcy przez Wydierżawiającego protokołem zdawczo-odbiorczym.

Obowiązki Dzierżawcy

§ 2.

Do obowiązków Dzierżawcy w zakresie wykonywania umowy należy:

- 1) utrzymanie urządzeń kanalizacyjnych w stanie technicznym zapewniającym stały odbiór i oczyszczanie ścieków do parametrów bezpiecznych dla środowiska i zgodnych z aktualnym pozwoleniem wodnoprawnym;

- 2) utrzymanie urządzeń wodociągowych w stanie technicznym zapewniającym stałe dostarczanie wody o jakości zgodnej z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. Nr 61, poz. 417);
- 3) zapewnienie urządzeniom wodociągowym i kanalizacyjnym prawidłowej pracy i eksploatacji – dokonywanie przeglądów, napraw, remontów bieżących i usuwanie awarii niezbędnych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonej (w tym konserwacja i naprawa obiektów budowlanych) na własny koszt, których wartość nie przekracza każdorazowo kwoty 35.000,00 zł netto; w przypadku gdy koszt wyżej wymienionych prac przekroczy określoną w niniejszym punkcie kwotę, Wyzierżawiający pokrywać będzie różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami naprawy i prac konserwacyjnych, a ustaloną kwotą 35.000,00 zł netto, wartość robót strony ustala na podstawie zgodnych oświadczeń. W przypadku rozbieżności wartość zostanie ustalona przez niezależnego eksperta wskazanego przez Wyzierżawiającego;
- 4) sprawowanie nadzoru technicznego nad eksploatacją dzierżawionych urządzeń i ich elementami poprzez:
 - a) odczytywanie stanów wodomierzy i przepływomierzy, w tym prowadzenie ich ewidencji;
 - b) odcinanie przyłączy za nieterminowe płaconie należności oraz lokalizacja nieprawidłowo wykonanych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych oraz punktów nielegalnego poboru wody lub spustu ścieków, prowadzenie odpowiedniego postępowania w tych sprawach, łącznie z odcinaniem nielegalnych przyłączy;
 - c) kontrolowanie stanów technicznych oraz podejść wodomierzowych;
 - d) prowadzenie nadzoru technicznego nad realizacją wydanych warunków technicznych, w tym odbiór wybudowanych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych;
 - e) opiniowanie i uzgadnianie opracowań projektowych;
 - f) nadzór techniczny nad remontami urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wykonanymi przez inne jednostki na wniosek właściciela urządzeń;
 - g) udział w odbiorach robót zanikowych, końcowych i gwarancyjnych;
 - h) wydawanie warunków technicznych dotyczących budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w tym przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych;
 - i) wykonywanie analiz fizyko-chemicznych i bakteriologicznych wody według potrzeb;
 - j) wykonywanie analiz ścieków surowych i oczyszczonych na oczyszczalni ścieków według potrzeb;
 - k) wykonywanie raz w roku analiz osadu czynnego na oczyszczalni ścieków;
 - l) prowadzenie przeglądów dzierżawionych urządzeń w obecności przedstawiciela Wyzierżawiającego, właściciela gruntu (użytkownika);
 - m) prowadzenie prac obsługi codziennej, tj.:
 - przeglądy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;

- utrzymywanie właściwych parametrów pracy urządzeń;
 - comiesięczne płukanie sieci wodociągowej;
 - n) dbanie o całodobową i bezawaryjną dostawę wody dla odbiorców indywidualnych i zbiorczych o parametrach określonych w obowiązujących przepisach;
 - o) dbanie o całodobowe i bezawaryjne odprowadzanie ścieków od dostawców indywidualnych i zbiorczych;
 - p) wyznaczanie osoby i siedziby, w której należy zgłaszać awarię urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
 - q) usuwanie wszelkich awarii i usterek technicznych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w przeciągu 24 godzin od chwili ich wystąpienia. W przypadku braku dostaw wody w okresie dłuższym niż 12 godzin Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia dostaw wody pitnej beczkowitzem do miejscowości, w której brak wody;
 - r) utrzymywanie porządku i czystości na terenie oczyszczalni ścieków i stacji uzdatniania wody w tym dbanie o stan ogrodzenia, wykaszanie trawy i zakrzaczeń;
- 5) zawieranie umów o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z właścicielami nieruchomości, fakturowanie i rozliczanie opłat za pobraną wodę i odebrane ścieki oraz dostarczanie odbiorcom faktur; Wyzierżawiający zobowiązany jest niezwłocznie podpisać umowy z dotychczasowymi odbiorcami usług w terminie miesiąca od daty podpisania niniejszej umowy;
 - 6) prowadzenie ewidencji odbiorców indywidualnych i grupowych;
 - 7) prowadzenie ewidencji ilościowo-wartościowej sprzedaży;
 - 8) przyjmowanie i załatwianie wszystkich reklamacji związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków;
 - 9) przyjmowanie zgłoszeń dotyczących wymiany oraz zamontowania nowych wodomierzy i przepływomierzy;
 - 10) prowadzenie niezbędnej dokumentacji księgowej;
 - 11) składanie Wyzierżawiającemu raz na dwa miesiące sprawozdania z produkcji i sprzedaży wody, ilości odebranych ścieków oraz wielkości zebranych należności;
 - 12) składanie okresowych raportów Wyzierżawiającemu (nie rzadziej niż co 12 miesięcy) o inwestycjach koniecznych do przeprowadzenia w zakresie sieci wodociągowo-kanalizacyjnych, w wyniku których powstaną nowe środki trwałe wchodzące w skład tej sieci;
 - 13) egzekucja należności od odbiorców nieregulujących opłat za świadczenie usług w zakresie dostawy wody lub odprowadzania ścieków;
 - 14) powiadamianie odbiorów wody i ścieków oraz Urząd Gminy Zapolice, osobiście lub przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń o konieczności wstrzymania dopływu wody lub odbioru ścieków wskazując termin, do którego ma on nastąpić oraz powód wstrzymywania;
 - 15) umożliwienie wstępu przedstawicielowi Wyzierżawiającego na teren obiektów celem dokonania kontroli lub innych czynności związanych z eksploatacją obiektów;

- 16) zabezpieczenie przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, Inspekcji Ochrony Środowiska, Nadzoru Budowlanego itp. oraz wykonywanie zaleceń tych organów na własny koszt;
- 17) ponoszenie przez Dzierżawcę wszelkiej odpowiedzialności odszkodowawczej za szkody związane z jego działalnością w związku z wykonywanymi usługami w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Zapolice;
- 18) zgłaszanie Wydzierżawiającemu jako zarządcy dróg gminnych, każdorazowego wejścia w teren pasa drogowego drogi gminnej związanego z usuwaniem awarii;
- 19) wejście w teren pasa drogowego związane z usuwaniem awarii może nastąpić tylko przy spełnieniu wszystkich niżej określonych warunków:
 - a) niezwłoczne telefoniczne zgłoszenie awarii do zarządcy drogi z podaniem lokalizacji zakresu utrudnień drogowych oraz przewidywanego czasu zakończenia robót;
 - b) złożenie wniosku o zajęcia pasa drogowego (w terminie nie później niż trzeciego dnia roboczego po wystąpieniu awarii) zgodnie z ogólnymi zasadami;
 - c) z czynności odbioru odtworzonego pasa drogowego sporządzony zostanie protokół;
 - d) zajmujący pas drogowy udziela 12 miesięcznej gwarancji na wykonane przez siebie roboty związane z odtworzeniem pasa drogowego;
- 20) nieodpłatne udostępnianie Wydzierżawiającemu utwardzonego placu na terenie oczyszczalni ścieków w Zapolicach oraz stróżówki wraz z dostępem do energii elektrycznej, wody pitnej i toalety na potrzeby związane z obsługą Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych;
- 21) ponoszenie wszelkich kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu dzierżawy, w tym obciążeń z tytułu:
 - a) podatku od nieruchomości od dzierżawionych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;
 - b) zużycia wody;
 - c) zużycia energii elektrycznej;
 - d) połączeń telefonicznych i monitoringu;
 - e) wywozu nieczystości, osadów, popłuczyn i innych odpadów;
 - f) opłat za badanie wody i ścieków;
 - g) opłat za korzystanie ze środowiska;
 - h) opłat za dozór techniczny;
 - i) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk przez cały okres dzierżawy, w tym ubezpieczenie budynków i ich wyposażenia oraz ruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunku i okazanie na żądanie Wydzierżawiającego polisy stanowiącej dowód zawarcia umowy ubezpieczenia;
 - j) ponoszenia kosztów napraw awarii i remontów zgodnie z § 2 pkt 3 niniejszej umowy;

- k) opłaty czynszu dzierżawnego za przedmiot umowy zgodnie z § 3 ust. 1;
- 22) realizacja obowiązków wynikających z aktualnych pozwoleń wodnoprawnych, w tym sprawozdawczość;
- 23) oraz inne obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, regulaminu zbiorowego dostarczania wody i zbiorowego odprowadzania ścieków w Gminie Zapolice i innych aktów prawnych;

§ 3.

1. Z tytułu korzystania z przedmiotu umowy Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości miesięcznie.
2. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany co roku w miesiącu styczniu o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać czynsz do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 4.

1. Przedmiot niniejszej umowy opisany w § 1 będzie wykonywany przez Dzierżawcę za wynagrodzeniem, które stanowią pożytki z tytułu wnoszenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
2. Szczegółowe warunki odbioru ścieków od dostawców oraz dostawy wody do odbiorców indywidualnych i zbiorowych obsługiwanych przez infrastrukturę techniczną stanowiącą własność Wydierżawiającego, zostaną określone w umowach zawartych pomiędzy dostawcami indywidualnymi i zbiorczymi w przypadku odbioru ścieków lub odbiorcami indywidualnymi i zbiorczymi w przypadku dostawy wody.

§ 5.

1. Dzierżawca zobowiązuje się do wykonywania przedmiotu umowy w sposób zmierzający do unikania ewentualnych strat osób trzecich, przy dołożeniu należytej staranności.
2. W czasie wykonywania robót konserwacyjnych Dzierżawca zobowiązuje się utrzymywać teren w stanie wolnym od przeszkód komunikacyjnych, a po wykonaniu robót wytworzone odpady uprzętać.
3. Dzierżawca zobowiązuje się strzec mienia Wydierżawiającego znajdującego się na obszarze robót konserwacyjnych.

§ 6.

1. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może poddzierżawiać przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej ani oddawać do używania na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Zgoda Wydierżawiającego winna być udzielona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Dzierżawca nie może bez zgody Wydierżawiającego zbywać środków wchodzących w skład przedmiotu umowy.
3. Dzierżawca może bez zgody Wydierżawiającego zastępować poszczególne składniki mienia innymi, jeżeli nie zmniejszają wartości przedmiotu umowy.

4. Wyzierzawiającemu służy prawo kontroli wykorzystania przedmiotu umowy.

Obowiązki Wyzierzawiającego

§ 7.

Wyzierzawiający zobowiązuje się do:

- 1) udzielania pomocy w każdorazowym wejściu na teren w celu wykonania robót konserwacyjnych i remontowych;
- 2) uzgadniania projektów rozbudowy lub budowy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych;
- 3) informowania właścicieli nieruchomości o zakazie lokalizacji budynków i budowli oraz nasadzania drzew i krzewów w pasie urządzeń kanalizacyjnych i wysokości o szerokości 5 metrów;
- 4) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie roszczenia właścicieli nieruchomości związane z umieszczeniem urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych będących przedmiotem umowy na ich nieruchomości z wyłączeniem roszczeń z tytułu powierzonych obowiązków Dzierżawcy wymienionych w § 2 niniejszej umowy;
- 5) ponoszenia nakładów na budowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz robót wykraczających poza roboty określone w § 2 pkt 3.

§ 8.

1. Dzierżawca powiadomi Wyzierzawiającego o konieczności wykonania robót wykraczających poza roboty określone w § 2 pkt 3.
2. Zgłoszenie, o którym mowa w ust. 1 musi zawierać opis niezbędnych robót oraz kalkulację cenowo-kosztorysową ich wykonania, która stanowić będzie podstawę dla Wyzierzawiającego do podjęcia decyzji o wyrażeniu zgody na realizację robót.

Postanowienia końcowe

§ 9.

1. Niniejszą umowę zawarto na okres od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia 31 grudnia 2016r.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie niniejszej umowy musi nastąpić na piśmie.
3. Wyzierzawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy:
 - 1) Dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
 - 2) Dzierżawca dopuścił się naruszenia postanowień § 2, 3, 5 i 6.
 - 3) Przed rozwiązaniem umowy Wyzierzawiający powinien uprzedzić Dzierżawcę na piśmie o przyczynach swojej decyzji.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązków, o których mowa w § 2 pkt 22 niniejszej umowy, Dzierżawca podlega karze umownej o wysokości obliczonej na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w wysokości równej wysokości kary nałożonej na Wyzierzawiającego przez właściwy organ.

§ 10.

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Sprawy pomiędzy stronami mogące wyniknąć z realizacji umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla Wdzierżawiającego.

§ 12.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

.....
(Dzierżawca)

.....
(Wdzierżawiający)