

**UMOWA**

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

Pana Witolda Oleszczyka – Wójta Gminy Zapolice,  
przy kontrasygnacie

Pani Barbary Olbińskiej – Skarbnika Gminy Zapolice  
zwaną w dalszej części umowy „Wydierżawiającym”

a

firmą ....., reprezentowaną przez:

1. ....  
zwaną w dalszej części umowy „Dzierżawcą”.

**Przedmiot umowy**

**§ 1.**

1. Niniejszą umową Wydierżawiający zobowiązuje się oddać Dzierżawcy do użytkowania i pobierania pożytków mienie komunalne, stanowiące:
  - 1) nieruchomości zabudowane położone:
    - a) w miejscowości Zapolice, gm. Zapolice przy ul. Parkowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 170 – ujęcie wody,
    - b) w miejscowości Paprotnia, gm. Zapolice, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 78/1 - ujęcie wody,
    - c) w miejscowości Rembieszów, gm. Zapolice, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 278 - ujęcie wody,
    - d) w miejscowości Zapolice, gm. Zapolice przy ul. Parkowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 149/2 - oczyszczalnia ścieków;
  - 2) urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Zapolice, w skład których wchodzi:
    - a) sieć wodociągowa wraz z hydrantami,
    - b) sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami ścieków surowych.
2. Dzierżawca przyjmuje ww. mienie wraz z obowiązkami do wykonania w zakresie utrzymania i konserwacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych stanowiących własność Gminy Zapolice, oraz obowiązkami w zakresie dostawy wody oraz odbioru i oczyszczania ścieków, zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.).

3. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, do którego zostanie dołączona dokumentacja techniczna.
4. W przypadku budowy nowych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będą one każdorazowo przekazywane Dzierżawcy przez Wydzierżawiającego protokołem zdawczo – odbiorczym.
5. Wydzierżawiający oddaje Dzierżawcy urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne w dzierżawę, w celu prowadzenia działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy Zapolice, w oparciu o zezwolenie wydane zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.). Wydzierżawiający nie może ustanawiać żadnych obciążeń na urządzeniach wodociągowych i kanalizacyjnych (w tym zastawu rejestrowego i hipoteki).

### **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 7 grudnia 2017 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. poz. 2294);
- 3) ponoszenie nakładów koniecznych, przez co rozumie się zapewnienie urządzeniom wodociągowym i kanalizacyjnym prawidłowej pracy i eksploatacji - dokonywanie przeglądów, napraw, remontów bieżących i usuwanie awarii niezbędnych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (w tym konserwacja i naprawa obiektów budowlanych, ) na własny koszt, których wartość nie przekracza każdorazowo kwoty 25 000,00 zł netto. W przypadku gdy koszt wyżej wymienionych prac przekroczy określoną w niniejszym punkcie kwotę, Wydzierżawiający pokrywać będzie różnicę pomiędzy rzeczywistymi kosztami naprawy i prac konserwacyjnych, a ustaloną kwotą 25 000,00 zł netto. Koszty ustalane będą w oparciu o dokumenty finansowe, w szczególności faktury VAT, rachunki dotyczące przeprowadzonych robót. W przypadku rozbieżności wartość zostanie ustalona przez niezależnego eksperta wskazanego przez Wydzierżawiającego.
- 4) przedstawienie, po upływie 3 miesięcy od pierwszego dnia obowiązywania niniejszej umowy, zakresu rekomendowanych prac naprawczych dotyczących dzierżawionych urządzeń, z uwzględnieniem hierarchii ich przeprowadzania (wskazanie urządzenia wraz z jego lokalizacją, rodzaj rekomendowanych prac, szacunkowy koszt prac, rekomendowany termin wykonania prac, krótkie uzasadnienie pozycji prac w przedstawionej hierarchii). Dzierżawca będzie zobowiązany do aktualizacji zakresu rekomendowanych prac raz w roku do dnia 15 września;
- 5) 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 płacenie należności oraz lokalizacja nieprawidłowo wykonanych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, a także 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 (przekazywanie Wójtowi Gminy Zapolice raz na kwartał wykazu nowych przyłączy wodociągowych),
  - e) opiniowanie i uzgadnianie opracowań projektowych,
  - f) nadzór techniczny nad remontami urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wykonanych przez inne jednostki na wniosek właściciela urządzeń,
  - g) udział w odbiorach robót zanikowych, końcowych i gwarancyjnych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - h) wydawanie warunków technicznych dotyczących budowy urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, w tym przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, po wcześniejszym otrzymaniu zgody z Urzędu Gminy,
  - i) wykonywanie analiz fizyko-chemicznych i bakteriologicznych wody zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - j) wykonywanie analiz ścieków surowych i oczyszczonych na oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - k) wykonywanie analiz osadu czynnego na oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - l) prowadzenie przeglądów dzierżawionych urządzeń w obecności przedstawiciela Wydierżawiającego raz do roku, po wcześniejszym ustaleniu z Wydierżawiającym terminu i zakresu przeglądów,
  - 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 grupowych,
  - p) wyznaczanie osoby i siedziby, w której należy zgłaszać awarię urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych,
  - q) przystępowanie do usuwania wszelkich awarii i usterek technicznych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w przeciągu max. 4 godzin od chwili ich zgłoszenia Dzierżawcy. W przypadku braku dostaw wody w okresie dłuższym niż 12 godzin Dzierżawca zobowiązany jest do zabezpieczenia dostaw wody pitnej beczkowozem 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;
- 6) 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. Dzierżawca zobowiązany jest niezwłocznie podpisać umowy z dotychczasowymi odbiorcami usług, w terminie nieprzekraczającym miesiąca od daty obowiązywania niniejszej umowy, oraz przekazać Wydierżawiającemu listę podmiotów, z którymi zostały zawarte umowy;
- 7) prowadzenie ewidencji odbiorców indywidualnych i grupowych;
  - 8) prowadzenie ewidencji ilościowo – wartościowej sprzedaży;
  - 9) przyjmowanie i załatwianie wszystkich reklamacji związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków;
  - 10) przyjmowanie zgłoszeń dotyczących wymiany oraz zamontowania nowych wodomierzy i przepływomierzy;
  - 11) prowadzenie kompleksowej dokumentacji księgowej na potrzeby realizacji przedmiotu niniejszej umowy z wyodrębnieniem dokumentacji przypisanej dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odrębnie dla zbiorowego odprowadzania ścieków;
  - 12) prowadzenie książek hydrantów i realizowanie związanych z tym okresowych przeglądów sieci hydrantowej;
  - 13) składanie Wydierżawiającemu co dwa miesiące sprawozdania z produkcji i sprzedaży wody, ilości odebranych ścieków oraz wielkości zebranych należności;
  - 14) składanie okresowych raportów Wydierżawiającemu (nie rzadziej niż jeden raz na 8 miesięcy) o inwestycjach koniecznych do przeprowadzenia w zakresie sieci wodociągowo – kanalizacyjnych, w wyniku których powstaną nowe środki trwałe wchodzące w skład tej sieci;
  - 15) egzekucja należności od odbiorców nieregulujących opłat za świadczenie usług w zakresie dostawy wody lub odprowadzania ścieków;
  - 16) niezwłoczne powiadamianie odbiorców wody i ścieków za pośrednictwem sołtysów oraz Wydierżawiającego o konieczności wstrzymania dopływu wody lub odbioru ścieków wskazując termin, do którego ma on nastąpić, wraz z podaniem powodu wstrzymania. Ogłoszenie powinno być zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Zapolice ([www.bip.zapolice.pl](http://www.bip.zapolice.pl)) oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy przy ul. Plac Strażacki 5, a także na tablicach ogłoszeń sołeckich, których dotyczy zdarzenie;
  - 17) umożliwienie wstępu przedstawicielowi Wydierżawiającego na teren obiektów celem dokonania kontroli lub innych czynności związanych z eksploatacją obiektów;
  - 18) 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;
  - 19) 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;
  - 20) zgłaszanie Wydierżawiającemu jako zarządcy dróg gminnych, każdorazowego wejścia w teren pasa drogowego drogi gminnej związanej z usuwaniem awarii, przy czym wejście to 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 zajęcie pasa drogowego niezwłocznie po wystąpieniu awarii zgodnie z ogólnymi zasadami,

- c) z czynności odbioru odtworzonego pasa drogowego sporządzony zostanie protokół;
  - d) zajmujący pas drogowy udziela 24 miesięcznej gwarancji na wykonane przez siebie roboty związane z odtworzeniem pasa drogowego,
- 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) ponoszenia kosztów napraw awarii i remontów zgodnie z § 2 pkt 3 niniejszej umowy,
  - j) opłaty czynszu dzierżawnego za przedmiot umowy zgodnie z § 3 ust. 1;
- 22) realizacja obowiązków wynikających z aktualnych pozwoleń wodnoprawnych, w tym m. in. obowiązku sprawozdawczego;
- 23) realizacja innych obowiązków wynikających 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 ..... zł netto miesięcznie (słownie: .....).
2. Czynsz dzierżawny będzie waloryzowany co roku w miesiącu styczniu o średnioroczny wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS.
3. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać czynsz do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 71 9279 0007 0060 6114 2000 0090.
4. Dzierżawca zobowiązuje się uiszczać podatek płatny kwartalnie na rachunek bankowy Wydierżawiającego nr 71 9279 0007 0060 6114 2000 0090.

### § 4.

1. Przedmiot niniejszej umowy opisany w § 1 będzie wykonywany przez Dzierżawcę za wynagrodzeniem, które stanowi 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 Dzierżawcą, a 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. Po wykonaniu robót Dzierżawca jest zobowiązany do uprzątnięcia wytworzonych odpadów i uporządkowania terenu.
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. Dzierżawca poinformuje pisemnie Wydierżawiającego o każdorazowym zastąpieniu poszczególnych składników mienia na inne składniki. Informacja będzie w sposób szczegółowy i wyczerpujący wskazywać na składniki mienia, które są zastępowane i te, które je zastępują.
4. Wydierżawiającemu służy prawo kontroli wykorzystania przedmiotu umowy. Dzierżawca jest zobowiązany umożliwić wydierżawiającemu przeprowadzenie kontroli, w szczególności udostępnienie żądanej dokumentacji związanej z wykonywaniem przedmiotu umowy w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego.
5. Po wygaśnięciu niniejszej umowy wszelkie nakłady dokonane przez Dzierżawcę przypadają Wydierżawiającemu. Dzierżawca zrzeka się roszczeń o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.

## Obowiązki Wydierżawiającego

## § 7.

Wydierżawiający 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 wodociągowych o szerokości 5 metrów;

- 4) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie roszczenia właścicieli nieruchomości związane z umieszczaniem 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;
- 6) ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od wszelkich ryzyk przez cały okres dzierżawy, w tym ubezpieczenia budynków i ich wyposażenia oraz nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunku, według wartości rzeczywistej tych składników.

#### **§ 8.**

1. Dzierżawca pisemnie powiadomi Wydzierżawiającego 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 Wydzierżawiającego do podjęcia decyzji o wyrażeniu zgody na realizację robót.

#### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 9.**

1. Niniejsza umowa realizowana będzie od dnia 1 sierpnia 2018 r. do dnia 31 lipca 2020 r.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie niniejszej umowy musi nastąpić na piśmie i musi ono zostać skutecznie doręczone. Jako adresy do doręczeń strony ustalają następujące adresy:
  - 1) Adres Wydzierżawiającego: Urząd Gminy Zapolice, ul. Plac Strażacki 5, 98-161 Zapolice
  - 2) Adres Dzierżawcy: .....
3. Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy:
  - 1) dzierżawca dopuszcza się opóźnienia 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 Wydzierżawiający 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 o wysokości obliczonej na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w wysokości równej wysokości kary nałożonej na Wydzierżawiającego przez właściwy organ.

#### **§ 10.**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 11.

1. W sprawach nieregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 139 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.).
2. Sprawy pomiędzy stronami mogące wyniknąć z realizacji umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla Wydierżawiającego.

## § 12.

Integralną częścią umowy jest oferta przetargowa.

## § 13.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wydierżawiającego jeden dla Dzierżawcy.

.....  
(Dzierżawca)

.....  
(Wydierżawiający)

Kontrasygnata

.....