

UMOWA DZIERŻAWY

zawarta w dniu 1 września 2012 roku w Janowie (dalej jako „Umowa”), pomiędzy:
Gminą Janów, z siedzibą przy ul. Częstochowskiej 1, 42-235 Janów
reprezentowaną przez:
Sławomira Krzyształowskiego - Wójta Gminy Janów,
przy kontrasygnacie Małgorzaty Laskowskiej – Skarbnika Gminy
zwaną „Wydzierżawiającym”

a

Zakładem Gospodarki Komunalnej Janów Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy
ul. Leśnej 3 lok. 1, 42-235 Janów,
posiadającą NIP 9492179729, REGON 241988341, KRS 0000398452
reprezentowaną przez:
Michała Naporę – Prezesa Zarządu

zwanymi także w Umowie każdy z osobna „Stroną” lub łącznie „Stronami”
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest oddanie w dzierżawę mienia komunalnego stanowiącego nieruchomości, urządzenia i instalacje służące do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, na terenie Gminy Janów, których wykaz stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym z określeniem stanu technicznego przekazanego mienia, najpóźniej w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

Dzierżawca prowadzi eksploatację przedmiotu dzierżawy i ponosi odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych.

§ 3

Dzierżawca jest uprawniony do pobierania należności za świadczone w ramach prowadzonej działalności zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

§ 4

Zmiana taryf oraz stawek wody i ścieków a także ewentualnych odliczeń w kolejnych okresach obowiązywania umowy możliwa będzie na warunkach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 ze zm.) i przepisów wykonawczych do tej ustawy.

§ 5

Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należyтым stanie, w tym prowadzenia konserwacji przedmiotu dzierżawy i drobnych napraw.

§ 6

Dzierżawca jest odpowiedzialny materialnie za szkody spowodowane zniszczeniem, uszkodzeniem i kradzieżą lub pogorszeniem stanu technicznego eksploatowanego mienia, z jego winy lub osób trzecich, za które ponosi odpowiedzialność. W stosunku do osób trzecich, winnych powstania szkody, ma prawo dochodzenia ich pokrycia.

§ 7

Wydzierżawiający zachowuje nadzór nad przedmiotem dzierżawy i w tym celu ma prawo dokonywania jej kontroli oraz uzyskiwania od Dzierżawcy niezbędnych informacji.

§ 8

Dzierżawca będzie prowadził swą działalność zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami przy możliwie najniższych kosztach oraz zapewnieniu maksymalnie wysokiej jakości obsługi społeczeństwa i ograniczeniu szkodliwego oddziaływania na środowisko naturalne.

§ 9

Dzierżawca realizuje zadania określone niniejszą umową i przyjęte przez siebie zadania do realizacji we wszystkich przewidzianych prawem formach w szczególności poprzez:

1. produkcję i dostawę wody o właściwym składzie fizykochemicznym i bakteriologicznym, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 29.03.2007r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. Nr 61, poz. 417 ze zm.) w ilościach nieprzekraczających zatwierdzonych zasobów wody określonych dokumentacją hydrologiczną w ramach wydajności

- stacji wodociągowej i możliwości przesyłowych siedzi wodociągowych,
2. bieżącą eksploatację i konserwację urządzeń przeznaczonych do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2006r., Nr 123, poz 858 ze zm.) i przepisami wykonawczymi oraz innymi aktami prawnymi obowiązującymi w tym zakresie, ponadto zgodnie z wydanymi przez Starostę pozwoleniami wodno prawnymi na pobór wód podziemnych o odprowadzanie ścieków, a przede wszystkim:
 - 1) prowadzenie codziennego nadzoru technicznego urządzeń i obiektów wodnych, i sieci wodociągowo-kanalizacyjnych przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych i uprawnieniach,
 - 2) utrzymanie właściwych parametrów pracy urządzeń pompowych i technologicznych i uzdatniania wody zgodnie z pozwoleniami wodno prawnymi.,
 - 3) prowadzenie prac i napraw konserwacyjnych według dokumentacji techniczno – ruchowej każdego urządzenia technicznego będącego na wyposażeniu ujęcia wody, stacji uzdatniania i sieci wodociągowo – kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków,
 - 4) płukanie i kontrola szczelności sieci wodociągowej, jej uzbrojenia oraz oznakowania urządzeń sieciowych, bieżące czyszczenie sieci kanalizacyjnej,
 - 5) ewidencja, wymian i montaż wodomierzy u odbiorców, plombowanie podliczników, kontrola ich działania i dokonywanie odczytów,
 - 6) obsługa odbiorców wody i dostawców ścieków w zakresie naliczania opłat, ściąganie w drodze egzekucji zaległości z tytułu należności według obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych,
 - 7) dokonywanie włączeń przyłączy wodociągowo-kanalizacyjnych do sieci na koszt odbiorcy.
 - 8) wydawanie warunków technicznych na budowę sieci i przyłączy wodnokanalizacyjnych oraz uczestniczenie w ich odbiorze a także egzekwowanie dokumentów na budowę przyłączy wodnokanalizacyjnych, wynikających z przepisów Prawa budowlanego, w szczególności żądanie wykonania inwentaryzacji powykonawczej wykonanych przyłączy,
 - 9) uczestniczenie w przeglądach technicznych i odbiorach końcowych nowo realizowanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych i innych obiektów związanych z działalnością wodnokanalizacyjną.
 - 10) zawieranie umów z odbiorcami wody oraz dostawcami ścieków, bieżąca kontrola składu zrzucanych ścieków,
 - 11) prowadzenie niezbędnej dokumentacji techniczno-rozliczeniowej i administracyjnej dla w/w działalności,
 - 12) wykonywanie poleceń organów kontrolnych oraz Wydzierżawiającego, w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie gminy,
 - 13) pokrywanie kosztów z wpływów za świadczone usługi i dostawę wody oraz zrzut ścieków,
 - 14) wnioskowanie pod adresem Wydzierżawiającego o wydanie zezwolenia na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz zatwierdzenie taryf w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
 - 15) informowanie odbiorców o przerwach w dostawie wody i odbiorze ścieków,
 - 16) prowadzenie okresowych (zgodnie z pozwoleniem wodno prawnym) obserwacji wydajności studni, polegających na prowadzeniu pomiarów zwierciadła wody i wydajności w eksploatowanej studni, na ujęciu wody i odnotowanie w rejestrze,
 - 17) przestrzeganie przepisów BHP i Kodeksu pracy oraz przepisów branżowych przy wykonywanych pracach, obsłudze maszyn i urządzeń, będących na wyposażeniu działalności wodociągowo-kanalizacyjnej,
 - 18) kontrolę podłączeń do instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych oraz kontrolę podłączeń wód deszczowych do kanalizacji i egzekwowanie odłączenia zrzutu wód opadowych do kanalizacji sanitarnej,
 - 19) naliczanie kar za nielegalny pobór wody z instalacji wodociągowych i zrzut ścieków do instalacji kanalizacyjnych,
 - 20) naliczanie kar za przekroczenie warunków umowy na dostarczanie wody i zrzut ścieków,
 - 21) pokrywanie wszelkich opłat w tym czynszu dzierżawnego, kosztów związanych z odbiorem ścieków i oczyszczaniem przez oczyszczalnię, kosztów energii elektrycznej, opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska, opłat do Urzędu Dozoru Technicznego, ewentualnych podatków, kar (np. WIOŚ, PIP) oraz usług telekomunikacyjnych.

§ 10

Ponadto do obowiązków Dzierżawcy należy:

1. wykonywanie prac konserwacyjnych i naprawa oraz remonty bieżące wyposażenia, sprzętu i urządzeń umożliwiających prawidłową eksploatację ujęć wody, sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przepompowni ścieków oraz studni publicznych i mechanicznych punktów poboru wody, przekazanych Dzierżawcy,
2. usuwanie awarii instalacji, urządzeń technologicznych i sieci wodno-kanalizacyjnych, ich

- uzbrojenia,
3. naprawa pomp głębinowych w studniach, agregatów sprężarkowych, pomp II stopnia, hydroforów,
 4. wykonywanie (z uwzględnieniem § 13 ust. 5) w sytuacjach awaryjnych kapitalnych remontów lub wymiany zużytych urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.
 5. malowanie pomieszczeń stacji i urządzeń technologicznych na ujęciach wody i oczyszczalni ścieków,
 6. konserwacja dachów na dzierżawionych budynkach oraz bieżąca naprawa i utrzymanie ogrodzeń na ujęciach wody i przepompowniach,
 7. malowanie zewnętrznej i wewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiana uszkodzonych szyb w budynkach, o których mowa w ust. 6,
 8. organizowanie zastępczego punktu poboru wody mieszkańcom gminy korzystającym z wodociągu gminnego w przypadku wystąpienia skażenia bakteriologicznego wody w urządzeniach wodociągowych,
 9. przestrzeganie reżimów technologicznych, zapewniających prawidłową eksploatację oddanych Dzierżawcy w pieczę urządzeń,
 10. ścisły kontakt ze służbami Wydierżawiającego w zakresie zauważonych odchyień od normatywów pracy powierzonych urządzeń,
 11. nadzór nad prawidłowością procesu oczyszczania zgodnie z przewidzianymi dla zainstalowanych urządzeń normami,
 12. przestrzeganie instrukcji bezpiecznej obsługi obiektów i urządzeń stacji i przepompowni ścieków,
 13. prowadzenie rejestru odbieranych ścieków od przewoźników oraz innych rejestrów według wzorów określonych przez Wydierżawiającego,
 14. bieżące utrzymywanie ładu i porządku na terenach dzierżawionych obiektów,
 15. uniemożliwienie przebywania na dzierżawionych obiektach osób trzecich nie związanych z Dzierżawcą,
 16. udzielanie na wniosek Wydierżawiającego niezbędnych informacji w zakresie objętym przedmiotem zamówienia.

§ 11

1. Wydierżawiający jest inwestorem wszelkich robót związanych z budową, rozbudową i modernizacją przewodów i urządzeń wodno-kanalizacyjnych, zwiększających wartość środków trwałych lub tworzących nowe środki trwałe.
2. Wydierżawiający zobowiązuje się do ponoszenia wszystkich uzasadnionych kosztów przekraczających koszty wynikające z zakresu czynności określonych w niniejszej umowie

§ 12

W celu prawidłowej realizacji zadań określonych w niniejszej umowie Wydierżawiający upoważni wskazane przez Dzierżawcę osoby do dokonywania wszelkich czynności kontrolnych związanych z realizacją umowy.

§ 13

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Dzierżawca będzie płacił czynsz dzierżawny w wysokości 0,5 % od wartości sprzedanej wody za pomocą urządzeń i instalacji, będących przedmiotem Umowy.
2. Dzierżawca w okresie do 20 dnia każdego miesiąca, będzie przedstawiał Wydierżawiającemu informację o ilości i wartości przychodów uzyskanych ze sprzedaży wody w miesiącu poprzednim, która będzie podstawą do naliczania czynszu, o którym mowa w ust. 1.
3. Zapłata czynszu dzierżawnego następować będzie w okresach miesięcznych (okres rozliczeniowy), na podstawie faktur VAT z terminem płatności do ostatniego dnia danego miesiąca, wystawianych przez Wydierżawiającego po otrzymaniu informacji, o której mowa w ust. 2.
4. W przypadku braku informacji o, której mowa w ust. 2 w określonym terminie Wydierżawiający wystawiać będzie faktury w wysokości czynszu określonego w poprzednim okresie rozliczeniowym, a po uzyskaniu informacji za pełny okres rozliczeniowy, wystawi Dzierżawcy odpowiednią fakturę korygującą.
5. Dzierżawca skredytuje koszty ewentualnych remontów kapitalnych lub wymiany urządzeń do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków w sytuacjach awaryjnych, którymi następnie obciążą Wydierżawiającego. Wydierżawiający pokryje te koszty w terminie 14 dni od dnia otrzymania faktury VAT wystawionej przez Dzierżawcę.

§ 14

Umowę zawarto na czas nieokreślony.

§ 15

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą Umowę w trybie natychmiastowym, na piśmie – pod rygorem nieważności, w przypadku rażącego złamania postanowień niniejszej Umowy przez drugą ze Stron.
3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej Umowy, Wyzierzawiający zwróci Dzierzawcy koszty, o których mowa w § 11 ust. 2 i § 13 ust. 5, w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy na rachunek bankowy Dzierzawcy, chyba że koszty te zostały wcześniej pokryte przez Wyzierzawiającego.

§ 16

Wyzierzawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody w przypadku trwałego uszkodzenia przekazanego Dzierzawcy mienia komunalnego.

§ 17

Dzierzawca nie może, bez zgody Wyzierzawiającego, powierzyć wykonania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej.

§ 18

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.

§ 20

Wszelkie spory powstałe w związku z realizacją niniejszej umowy Strony będą rozstrzygać polubownie we własnym zakresie. W braku takiej możliwości, Strony poddają spór pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla Strony pozwanej.

§ 21

Integralną część niniejszej Umowy stanowi Załącznik nr 1 – wykaz mienia komunalnego.

§ 22

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

WYDZIERZAWIAJĄCY

Wójt Gminy Janów

Stanisław Krzyształowski

DZIERZAWCA

Zakład Gospodarki Komunalnej Janów Sp. z o.o.
42-253 Janów, ul. Leśna 3/1
NIP 949-217-97-29 REGON 241988341
tel. 669 996 636, e-mail: zgk@janow.pl

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Michał Napora