**UMOWA DZIERŻAWY NR …..**

zawarta w dniu ……….. r. w Parysowie pomiędzy:

**Gminą Parysów**, ul. Kościuszki 28, 08-441 Parysów, zwaną **Wydzierżawiającym**, reprezentowaną przez:

**Wójta Gminy Parysów – Bożenę Kwiatkowską,**

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Elżbiety Mucha

**a**

**………………………………………………………………………………………………………**   
zwanym w dalszej treści umowy **Dzierżawcą**, reprezentowanym przez:  
**………………………………………………………………………………………………………** o następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **oddanie w dzierżawę** **na okres 6,5 roku zabudowanych nieruchomości położonych we wsiach Parysów i Wola Starogrodzka wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną, będących własnością Gminy Parysów, w celu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.**

2. Przedmiot umowy składa się z następujących nieruchomości:

1. nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako **działka ewidencyjna nr** **1502, obręb Parysów**, o łącznej powierzchni 0,80 ha. Część nieruchomości o pow. 4 600 m2 jest zabudowana i ogrodzona z usytuowanymi obiektami: stacją uzdatniania wody, 2 studniami głębinowymi o wydajności 80 m3 każda, 2 zbiornikami wyrównawczymi żelbetowymi 2x150 m3oraz infrastrukturą towarzyszącą,
2. nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako **działka ewidencyjna nr** **579/3, obręb Parysów**, o łącznej powierzchni 1,00 ha. Część nieruchomości o pow. 2 100 m2 jest zabudowana i ogrodzona, na której zlokalizowana jest mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków o wydajności 160 m3/dobę wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
3. nieruchomość gruntowa zabudowana, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako **działka ewidencyjna nr** **68, obręb Wola Starogrodzka**, o łącznej powierzchni 0,62 ha.

Na części wydzielonej nieruchomości o pow. 294 m2 jest usytuowana jedna studnia głębinowa o wydajności 25 m3,

4) infrastruktury technicznej towarzyszącej nieruchomościom (9 obrębów): sieć wodociągowa o łącznej długości 73,13 km oraz 1 195 szt. przyłączy wodociągowych   
a także sieć kanalizacyjna o łącznej długości 8,70 km oraz 281 szt. przyłączy kanalizacyjnych.

3. Przedmiot umowy może być rozszerzony przez strony w przypadku rozbudowy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej i przyłączenia kolejnych odbiorców.

4. **Wydzierżawiający powierza Dzierżawcy prowadzenie na ww. mieniu utrzymanie   
i bieżącą konserwację oraz świadczenie usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia   
w wodę zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r.   
o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U.   
z 2020 r. poz. 2028).**

5. Wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, do którego zostanie dołączona dokumentacja techniczna.

**§ 2**

1. Dzierżawca prowadzi eksploatację przedmiotu dzierżawy na własne ryzyko i ponosi całkowitą odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie urządzeń wodociągowych   
i kanalizacyjnych. Ponadto ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie lub mieniu wyrządzone w wyniku prowadzonej działalności eksploatacyjnej.

2. W przypadku wystąpienia awarii mogącej zakłócić ciągłość i niezawodność dostarczania wody, Dzierżawca zobowiązuje się prowadzić niezbędne roboty remontowe na majątku określonym w § 1niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Dzierżawca jest uprawniony do pobierania należności za świadczone, w ramach prowadzonej działalności, usługi zgodnie z zawartymi umowami na dostarczanie wody   
i odprowadzanie ścieków według taryf określonych przez Radę Gminy w Parysowie zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

2. Zmiana stawek za dostarczanie wody w kolejnych okresach obowiązywania umowy możliwa będzie na warunkach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2028) oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy.

**§ 4**

Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy w należytym stanie technicznym i sanitarnym, a w szczególności do gospodarowania nim stosownie do przepisów dotyczących eksploatacji określonych urządzeń.

**§ 5**

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

2. Dzierżawca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu umowy na swój koszt.

**§ 6**

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

**§ 7**

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.

**§ 8**

Do obowiązków Dzierżawcy należy realizacja zadania określonego niniejszą umową,   
a w szczególności:

1. należyta i sprawna obsługa i eksploatacja urządzeń będących przedmiotem dzierżawy wraz z bezawaryjną całodobową dostawą wody do odbiorcy w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem,
2. bieżąca konserwacja urządzeń wodociągowych i przyłączy ze szczególnym uwzględnieniem hydrantów i zasuw,
3. utrzymanie obiektów oraz urządzeń wodociągowych wraz z przyłączami w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
4. usuwanie awarii urządzeń wodociągowych i przyłączy,
5. przeprowadzanie remontów urządzeń i przyłączy wodociągowych oraz całego powierzonego mienia,
6. likwidacja przyczyn i skutków odchyleń wody od obowiązujących norm jakości   
   i wymaganego ciśnienia,
7. stała współpraca ze służbami dozoru technicznego i sanitarno- epidemiologicznego,
8. pobieranie opłat za dostarczoną wodę oraz zawieranie umów z odbiorcami wody – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi,
9. świadczenie usług zgodnie z uchwalonym przez Radę Gminy w Parysowie Regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Parysów (uchwała XII/61/2019 z dnia 27.06.2019 r.),
10. zabezpieczenie stacji uzdatniania wody, studni, przepompowni wody oraz innych urządzeń wodociągowych przed dostępem osób nieuprawnionych,
11. przystąpienie do usuwania awarii w terminie max. 3 godzin od zgłoszenia awarii,
12. odbiór techniczny i włączenie do eksploatacji nowych przyłączy wodociągowych (przekazywanie Wójtowi Gminy Parysów raz na kwartał wykazu nowych przyłączy wodociągowych),
13. sporządzanie wykazów zawierających informacje o zakresie korzystania ze środowiska, uiszczaniu opłat na rachunek Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przedstawienie ww. wykazu Wójtowi Gminy Parysów do zatwierdzenia,
14. ponoszenie wszelkich kosztów związanych z prowadzoną dzierżawą, a w szczególności:

kosztów czynszu dzierżawnego, kosztów związanych z dostarczaniem wody do odbiorców, kosztów energii elektrycznej, opłat za korzystanie ze środowiska (zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra Środowiska), opłat do Urzędu Dozoru Technicznego, podatków, kar umownych (np. WIOŚ, PIP) oraz usług telekomunikacyjnych, ubezpieczenia obiektu, kosztów remontów, zakupu urządzeń i wymiany zużytych elementów, badań wody   
i ścieków, zagospodarowania osadów ściekowych,

1. plombowanie wodomierzy i hydrantów,
2. prowadzenie odpowiedniej i wymaganej przepisami dokumentacji pracy studni i stacji,
3. zasilanie energią elektryczną stacji uzdatniania wody z własnych agregatów prądotwórczych z chwilą, gdy przerwa w dostawie energii z sieci energetycznej przekracza 4 godziny,
4. w razie awarii sieci wodociągowej powyżej 12 godzin, Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczenia wody w ilości wystarczającej do zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców gminy,
5. przestrzeganie przepisów BHP i Kodeksu Pracy oraz przepisów branżowych przy wykonywanych pracach i obsłudze urządzeń oraz posiadanie niezbędnych kwalifikacji   
   i uprawnień do ich wykonywania,
6. całodobowe odbieranie ścieków od odbiorcy w wymaganej ilości,
7. bieżąca konserwacja urządzeń kanalizacyjnych i przyłączy kanalizacyjnych,
8. utrzymanie obiektów oraz urządzeń kanalizacyjnych wraz z przyłączami w należytym stanie technicznym i sanitarnym,
9. usuwanie awarii urządzeń kanalizacyjnych i przyłączy,
10. systematyczne czyszczenie sieci przy użyciu samochodu specjalnego ssąco – płuczącego do ciśnieniowego udrażniania kanalizacji,
11. przeprowadzanie remontów i przyłączy kanalizacyjnych oraz całego powierzonego mienia,
12. likwidacja przyczyn i skutków odchyleń ścieków od obowiązujących norm,
13. pobieranie opłat za odprowadzanie ścieków oraz zawieranie umów z nowymi odbiorcami – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi,
14. zabezpieczenie gminnej oczyszczalni ścieków przed ostępem osób nieuprawnionych,
15. odbiór techniczny i włączanie do eksploatacji nowych przyłączy kanalizacyjnych (przekazywanie Wójtowi Gminy Parysów raz na kwartał wykazu nowych przyłączy kanalizacyjnych),
16. prowadzenie odpowiedniej i wymaganej przepisami dokumentacji pracy oczyszczalni.

**§ 9**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Dzierżawca będzie płacił co miesiąc (w równych ratach) **czynsz dzierżawny w kwocie**: …………. zł + obowiązujący podatek VAT, tj. **………. zł brutto** (słownie: …………………………………………….. 00/100 złotych), płatny z góry **do dnia 10-tego każdego miesiąca**.

2. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie do końca stycznia o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez prezesa GUS.

**§ 10**

1. Umowę zawarto na okres 6,5 roku, tj. do dnia **………….………………… .**

2. Umowa może ulec rozwiązaniu za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

**§ 11**

Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego zaniedbania lub niewykonywania przez Dzierżawcę obowiązków umownych określonych w niniejszej umowie.

**§ 12**

1. Jeżeli dojdzie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z winy Dzierżawcy, czynsz dzierżawny za dany rok zostanie potraktowany jako odszkodowanie dla Wydzierżawiającego.

2. Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego   
w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, w tym w przypadku trwałego uszkodzenia przekazanego Dzierżawcy mienia komunalnego.

3. Wydzierżawiający zapłaci kary umowne za nieterminowe zrealizowanie postanowień § 9 niniejszej umowy w postaci odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.

**§ 13**

Dzierżawca nie może powierzyć wykonania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej.

**§ 14**

Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ww. ustawy   
o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Kodeksu Cywilnego.

**§ 16**

Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą w pierwszej kolejności w drodze polubownej, a w przypadku braku rezultatu rozstrzygać je będzie właściwy według siedziby Wydzierżawiającego sąd powszechny.

**§ 17**

Integralną częścią umowy jest oferta przetargowa.

**§ 18**

Niniejszą umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze stron.

**WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA:**