

(WZÓR)

Umowa dzierżawy nieruchomości zabudowanej budynkiem kotłowni położonej w miejscowości Strzegom, przy ul. Ofiar Katynia wraz z siecią ciepłowniczą na terenie Gminy Strzegom

zawarta w dniu 2022 roku w Strzegomiu pomiędzy :

Zakładem Usług Komunalnych w Strzegomiu Sp. z o.o. z siedzibą w Strzegomiu (58-150, Strzegom, ul. Aleja Wojska Polskiego 75). wpisaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000107026, NIP: 8842746514 REGON: 022032891 z kapitałem zakładowym 5.215.000,00 zł w całości opłaconym, reprezentowana przez:

Marta Zięba – Prezes Zarządu
zwana dalej „**Wydzierżawiającym**”

a
....., z siedzibą, NIP:, REGON
reprezentowany/a przez:

.....
zwany/a dalej „**Dzierżawcą**”

zwani też dalej łącznie „**Stronami**”

Strona na wstępie wskazują, iż niniejsza Umowa:

- **zostaje zawarta na podstawie oceny ofert i wyboru Dzierżawcy** dokonanego w wyniku przeprowadzenia przez Wydierżawiającego pisemnego przetargu na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem kotłowni, położonej w miejscowości Strzegom, przy ul. Ofiar Katynia wraz z siecią ciepłowniczą na terenie Gminy Strzegom
- **ma przede wszystkim na celu zapewnienie ciągłości, realizowanych dotychczas przez Spółkę Zakład Usług Komunalnych w Strzegomiu Sp. z o.o. zadań własnych Gminy Strzegom, w zakresie bieżącego zaopatrzenia jej mieszkańców oraz innych odbiorców** (w tym: spółdzielni mieszkaniowej, wspólnot, szkół i innych instytucji publicznych) w dostawy energii cieplnej w nadchodzącym sezonie grzewczym (2022/2023), **co jest głównym celem Stron** przy ustaleniu jej poniższej treści.

§ 1

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość zabudowanej budynkiem kotłowni, położonej w miejscowości Strzegom, przy ul. Ofiar Katynia (zwana dalej: „Kotłownia”) , oznaczonej jako działki nr dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w księga wieczysta KW wraz z siecią ciepłowniczą na terenie Gminy Strzegom, służącą dostawie wyprodukowanej w niej energii cieplnej – zwane też dalej „przedmiotem dzierżawy”.

2. Mienie podlegające dzierżawie zostało szczegółowo wymienione i opisane w Załączniku nr 1 do Umowy.
3. W skład przedmiotu dzierżawy wchodzi również przynależne do kotłowni sieć i urządzenia służące do przesyłu i dystrybucji ciepła.

§ 2

1. Wyzierżawiający oświadcza, że przedmiot dzierżawy określony w §1 jest jego własnością.
2. Wyzierżawiający oświadczył, że na przedmiocie dzierżawy nie ciąży żadne zobowiązania mające charakter zobowiązania majątkowego wobec osób trzecich, które miałyby wpływ na wykonanie przedmiotu umowy

§ 3

1. Dzierżawca oświadcza, że jego uprawnienia, sytuacja finansowa oraz doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie energetyki cieplnej umożliwiają mu pełne i skuteczne wykonywanie umowy, a dane w dokumentach złożonych w ofercie są prawdziwe i aktualne.
2. Wobec Dzierżawcy nie toczy się w dniu podpisania umowy postępowanie likwidacyjne, restrukturyzacyjne, naprawcze lub upadłościowe albo inne związane z ustaniem jego istnienia, zagrożeniem jego niewypłacalności.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wyzierżawiającego o zaistnieniu którejkolwiek ze wskazanych w ust. 2 i 3 okoliczności w trakcie obowiązywania umowy.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia roku do dnia roku.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.

§ 5

1. Wydanie Dzierżawcy przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. Protokół powyższy stanowić będzie integralna część Umowy jako Załącznik nr 2.

§ 6

1. Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy będzie wykorzystywał do ciągłej i nieprzerwanej produkcji oraz przesyłu energii cieplnej dla odbiorców ogrzewanych z istniejącej Kotłowni, zgodnie z zasadami określonymi w standardach jakościowych prowadzonej działalności, obowiązującymi przepisami prawa i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wyzierżawiającego. Wszelkie działania Dzierżawcy, związane z realizacją przedmiotu umowy, muszą przede wszystkim dążyć do bieżącego zaopatrzenia odbiorców w dostawy ciepła.
2. Dzierżawca zobowiązuje się z należytą starannością dbać o przedmiot dzierżawy, wykorzystując go zgodnie z zasadami wiedzy specjalistycznej wymaganej od podmiotów zajmujących się eksploatacją urządzeń energetyki cieplnej, a dzierżawione maszyny, urządzenia i sprzęt mechaniczny użytkować zgodnie z techniczną instrukcją obsługi.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej używania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 7

1. Dzierżawca zobowiązuje się do przeprowadzenia na przedmiocie dzierżawy prac remontowych i konserwacyjnych, których zakres został wskazany w Załączniku nr 3 do niniejszej Umowy. Wykonanie jakichkolwiek prac remontowych i konserwacyjnych oraz ich zakres wymaga akceptacji Wyzierżawiającego.
2. Dzierżawca oświadcza i deklaruje, że wydatkuje na prace, o których mowa w ust.1 powyżej - w okresie trwania Umowy Dzierżawy – kwotę netto nie mniejszą niż: zł (słownie:złotych). Dzierżawca będzie zobowiązany do dokumentowania wszystkich poniesionych wydatków i okazania tychże dokumentów na każde wezwanie Wyzierżawiającego.
3. Dzierżawca dokona uruchomienia sezonowego Kotłowni oraz w razie potrzeby uzyska niezbędne zezwolenia wymagane prawem a także warunki pracy zgodne z obowiązującymi przepisami BHP i p.poż.
4. Strony uzgodniły, że amortyzacja wszelkich środków trwałych na przedmiocie dzierżawy będzie księgowana po stronie Wyzierżawiającego.
5. Po zakończeniu Umowy Dzierżawca zobowiązuje się zwrócić Wyzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy, a zamontowane w niej urządzenia przechodzą na własność Wyzierżawiającego.
6. Dzierżawca oświadcza, że nie będzie dochodził, od Wyzierżawiającego zwrotu:
 - 1) nakładów poniesionych przez Dzierżawcę na przedmiot dzierżawy (w tym remontów i konserwacji określonych w ust. 1) w trakcie niniejszej Umowy.
 - 2) Wszelkich innych poniesionych przez Dzierżawcę kosztów prowadzenia Kotłowni, w tym kosztów pracowniczych, księgowych, doradczych, eksploatacyjnych
7. Po zakończeniu umowy dzierżawy strony dokonają rozliczenia rzeczywistych kosztów określonych w pkt 6 niniejszego paragrafu.
 - a) W przypadku gdy nakłady poniesione przez Dzierżawcę zgodnie z pkt 2 niniejszego paragrafu będą niższe niż określone w pkt 2 dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą deklarowaną a rzeczywistą. Kwota ta zostanie doliczona do wartości czynszu dzierżawce za ostatni kwartał czynszu dzierżawnego.
 - b) W przypadku gdy nakłady poniesione przez Dzierżawcę zgodnie z pkt 2 niniejszego paragrafu będą wyższe niż określone w pkt 2 Wyzierżawiający zobowiązuje się do zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą deklarowaną a rzeczywistą na podstawie wystawionej przez dzierżawcę faktury w terminie 30 dni od jej wystawienia.

§ 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się do ponoszenia, oprócz czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publiczno - prawnych związanych z przedmiotem dzierżawy, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami, właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości, oraz innych obciążeń związanych z posiadaniem, w tym opłat za gospodarcze korzystanie ze środowiska a także zagospodarowania odpadów, w tym pochodzących z procesu produkcji ciepła.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do regulowania należności z tytułu dostaw wody innych należności związanych z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do zatrudnienia - na okres trwania Umowy Dzierżawy – pracowników Spółki, związanych z obsługą systemu ciepłowniczego, na dotychczasowych warunkach pracy i płacy (lub bardziej korzystnych dla pracownika). Umowy o pracę zostaną zawarte z dniem zawarcia niniejszej Umowy Dzierżawy. Wykaz pracowników oraz ich warunków zatrudnienia, został zawarty w Załączniku nr 4 do niniejszej Umowy. Dzierżawca zobowiązuje się do utrzymania ciągłości

zatrudnienia (oraz warunków pracy i płacy) wyżej wymienionych pracowników, przez cały okres trwania Umowy Dzierżawy. Ewentualne rozwiązanie stosunku pracy z pracownikiem może nastąpić jedynie w przypadku faktycznego i udokumentowanego (udowodnionego) wystąpienia przesłanek. Określonych przepisami prawa pracy (Kodeks Pracy) do rozwiązania z pracownikiem stosunku pracy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W wypadku uchybienia powyższemu obowiązkowi Dzierżawca zapłaci Wydzierżawiającemu karę umowną (za każdego pracownika odrębnie) wyliczoną jako suma następujących kwot: łącznej kwoty brutto pozostającego do wypłaty wynagrodzenia pracownika do końca trwania Umowy Dzierżawy + łącznej kwoty należnych za pracownika obowiązkowych składek na ubezpieczenie społeczne (zdrowotne) pozostających do zapłaty na rzecz ZUS do końca trwania Umowy Dzierżawy.

4. Dzierżawca zobowiązuje się do partycypowania w kosztach ubezpieczenia majątku Wydzierżawiającego, tj. pokrycia kosztów ubezpieczenia składników majątku Wydzierżawiającego, objętych przedmiotem dzierżawy.
5. Dzierżawca będzie zobowiązany do udostępnienia przedmiotu dzierżawy lub jego wydzielonej części wskazanemu przez Wydzierżawiającego podmiotowi trzeciemu - w przypadku konieczności wykonania zleconych przez Wydzierżawiającego inwestycji, napraw lub remontów. Dzierżawca zostanie powiadomiony o terminie ich przeprowadzenia z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
6. Dzierżawca nie ma prawa do zamieszczania (montażu) na przedmiocie dzierżawy materiałów reklamowych, banerów itp. – bez uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego lub zawarcia z Wydzierżawiającym odrębnej umowy dzierżawy powierzchni reklamowych.

§ 9

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić Wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości % (słownie:procent) przychodów netto ze sprzedaży energii cieplnej uzyskanej z kotłowni w roku 2021. Wartość sprzedaży netto za rok 2021 wyniosła Do kwoty doliczony będzie podatek VAT według obowiązujących przepisów.
2. Dzierżawca zapłaci czynsz w czterech ratach do 20. (dwudziestego) dnia każdego miesiąca następującego po upływie każdych kolejnych 3 miesięcy trwania umowy - na podstawie przesłanej dzierżawcy Faktury VAT jest bez odrębnego wezwania, w terminie do dnia 10 dnia tego miesiąca.
3. W przypadku uchybienia terminowi płatności Dzierżawca zobowiązany jest do uregulowania należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 10

1. Dzierżawca bez zgody Wydzierżawiającego nie może przedmiotu dzierżawy poddzierżawiać, podnająć lub oddać osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania w jakiegokolwiek formie.
2. Dzierżawca nie może przenieść praw wynikających z niniejszej umowy na jakikolwiek podmiot trzeci z wyjątkiem podmiotu należącego do tej samej grupy kapitałowej co Dzierżawca.

§ 11

1. Niezależnie od postanowień § 7 ust. 1 – 2 Umowy - Dzierżawca zobowiązuje się do dokonywania niezbędnych, bieżących konserwacji i remontów budynków, budowli, a także innych urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na własny koszt. Przez dokonywanie konserwacji Strony umowy rozumieją wykonywanie czynności mających na celu utrzymanie przedmiotu dzierżawy w stanie technicznym nie pogorszonym w stosunku do stanu technicznego określonego w protokole przejęcia majątku ciepłowniczego na dzień jego przejęcia gwarantującym utrzymanie świadczonych usług na niezmiennym poziomie.

2. Dzierżawca może dokonać innej, ponad wymienioną w §7 ust. 1 – 2 Umowy modernizację dzierżawionego majątku, w tym sieci ciepłowniczych i innych urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy, a także rozbudowywać dzierżawione pomieszczenia i sieci ciepłownicze, będące przedmiotem dzierżawy, po uzyskaniu zgody Wydierżawiającego. Przez dokonanie modernizacji, strony umowy rozumieją wykonanie czynności na elementach, częściach przedmiotu dzierżawy w wyniku, których nastąpi podwyższenie wartości pierwotnych elementów lub części przedmiotu umowy.
3. Wymienione w ust. 2 uzgodnienia muszą mieć formę pisemną w postaci odrębnej umowy, która określi m.in. własność majątku powstałego w wyniku inwestycji, czy też warunki ewentualnego współfinansowania i wykonania tych prac przez Wydierżawiającego.

§ 12

1. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo wstępu na teren przedmiotu dzierżawy i dokonanie oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Dzierżawcę postanowień Umowy.
2. W razie stwierdzenia naruszeń postanowień niniejszej umowy Wydierżawiający przedstawi Dzierżawcy w ciągu 14 dni od dokonania oględzin przedmiotu dzierżawy pisemne uwagi i warunki .
3. Dzierżawca zobowiązany jest w ciągu 14 dni od daty otrzymania uwag i warunków do pisemnego ich wyjaśnienia pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13

1. Dzierżawca wstąpi (na podstawie umowy trójstronnej lub podobnej) w ogół praw i obowiązków Wydierżawiającego z tytułu dotychczas zawartych przez Spółkę (Wydierżawiającego) umów na dostawę energii cieplnej z podmiotami trzecimi - w terminie do 30 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy Dzierżawy.
2. Wykaz podmiotów trzecich, z którymi Spółka (Wydierżawiający) posiada aktywne umowy stanowi Załącznik nr 5 do Umowy. W przypadku odmowy podmiotu trzeciego, na wstąpienie Dzierżawcy w miejsce Wydierżawiającego – sprzedaż ciepła będzie dokonywana przez Wydierżawiającego na dotychczasowych zasadach.
3. Sprzedaż ciepła odbywać się będzie na podstawie cen za GJ i MW zawartych w cenniku stanowiącym załącznik nr ... do Umowy. Ceny za GJ i MW są zgodne z cenami określonymi w formularzu ofertowym.

§ 14

Wydierżawiający może wypowiedzieć Dzierżawcy umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień Umowy, a w szczególności:

- 1) Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z celem jaki został określony w Umowie,
- 2) Dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego za kolejne trzy miesiące i nie ureguluje ich mimo pisemnego wezwania,
- 3) Dzierżawca nie będzie dokonywał konserwacji i bieżących remontów przedmiotu dzierżawy,
- 4) Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego poddzierżawi przedmiot dzierżawy, podnajmie lub odda do korzystania osobie trzeciej lub odda do odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania w jakiegokolwiek formie. Wyjątek stanowi poddzierżawienie

podmiotowi należącemu do tej samej grupy kapitałowej co Dzierżawca, które nie skutkuje naruszeniem przez Dzierżawcę postanowieniom Umowy.

- 5) Dzierżawca nie będzie się wywiązywał ze swoich zobowiązań z tytułu wykonywania niniejszej Umowy w związku z rozpoczęciem wobec niego procesu likwidacji, upadłości lub restrukturyzacji.
- 6) Dzierżawca nie przystąpi do realizacji remontów określonych w §7 ust. 1 Umowy.
- 7) Dzierżawca nie dotrzyma obowiązku wskazanego w § 8 ust. 1 lub 4 Umowy.

§ 15

1. Strony podają dane teleadresowe do korespondencji oraz osoby upoważnione do kontaktów w ramach realizacji Umowy:
 - 1) Wyzierżawiający – osoba upoważniona: tel. adres: Zakład Usług Komunalnych w Strzegomiu Sp. z o.o. ul. Al. Wojska Polskiego 75, 58-150 Strzegom, e-mail:
 - 2) Dzierżawca – osoba upoważniona: adres:, e-mail:
2. W przypadku zmiany adresu, Strona ma obowiązek powiadomić drugą stronę pisemnie o tej zmianie w terminie 2 (dwóch) dni .
3. W przypadku niedopełnienia obowiązku ustalonego w ust. 2, korespondencja wysyłana na adres dotychczasowy zostanie uznana za doręczoną.

§ 16

1. Z uwagi na obowiązek ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w zakresie określonym w art. 2 i art. 3 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1) oraz działając na podstawie ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 z późn. zm.). każda ze Stron jako administrator danych osobowych, w celu realizacji niniejszej Umowy może powierzyć drugiej Stronie przetwarzanie danych osobowych osób zawartych w przekazywanych lub udostępnianych jej dokumentach, w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej Umowy.
2. Każda ze Stron może przetwarzać powierzone dane wyłącznie w zakresie i celu, określonym w niniejszej umowie.
3. Każda ze Stron zobowiązana jest podjąć przede wszystkim następujące czynności w celu zabezpieczenia danych osobowych zawartych w przekazywanych dokumentach:
 - 1) zastosować środki techniczne i organizacyjne, odpowiednie do zagrożeń oraz kategorii danych, zapewniające ochronę przetwarzanych danych, a w szczególności zabezpieczyć dane przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, zabranieniem przez osobę nieupoważnioną, przetwarzaniem z naruszeniem ustawy oraz zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem.
 - 2) nie powielać dokumentów ani nie utrzymywać danych w żaden inny sposób; wykonywać nadzór nad bezpieczeństwem danych przez cały okres ich posiadania w sposób zapewniający w szczególności ochronę przed dostępem osób nieupoważnionych, uszkodzeniem, zniszczeniem lub utratą;
 - 3) do przetwarzania danych dopuszczać wyłącznie osoby posiadające upoważnienie nadane przez Stronę; osoby, które zostały upoważnione do przetwarzania danych, są obowiązane zachować w tajemnicy te dane osobowe oraz sposoby ich zabezpieczania;
4. Żadna ze Stron nie ma prawa powierzać danych osobowych zawartych w przekazywanej dokumentacji osobom trzecim.

5. Strony - na potrzeby realizacji postanowień umownych - nadają upoważnienie do przetwarzania danych osobom wskazanym w § 15 ust. 1 i 2 Umowy.
6. Wyzierzawiający, realizując jednocześnie obowiązek administratora danych - przedkłada również do niniejszej Umowy dokument pn. „KLAUZULA INFORMACYJNA”, stanowiący Załącznik nr 6 do Umowy

§ 17

1. Strony mogą dokonać zmian niniejszej Umowy jedynie w formie pisemnego aneksu do Umowy pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego (KC) oraz Ustawy Prawo Energetyczne oraz wydanych do niej aktów normatywnych wykonawczych.
3. Dzierżawcy przysługuje w stosunku do Wyzierzawiającego prawo pierwokupu działek (nieruchomości), wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy oraz połączonej sieci przesyłu ciepła – na zasadach określonych w art. 596 – 602 KC.
4. Spory wynikłe z niniejszej Umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo i rzeczowo dla miejsca położenia nieruchomości.
5. Jeżeli postanowienia niniejszej Umowy są albo staną się nieważne albo nieskuteczne, lub Umowa zawierać będzie lukę, nie narusza to ważności i skuteczności pozostałych postanowień Umowy. Zamiast nieważnych albo nieskutecznych postanowień lub jako wypełnienie luki obowiązywać będzie odpowiednia regulacja, która – jeżeli tylko będzie to prawnie dopuszczalne – w sposób możliwie bliski odpowiadać będzie temu, co Strony ustaliły albo temu, co by ustaliły, gdyby zawarły takie postanowienie, pod warunkiem, że jeżeli całość Umowy bez nieważnych albo nieskutecznych postanowień zachowuje rozsądną treść.
6. Żadna ze Stron nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli nie wykonała swoich obowiązków albo wykonała je nienależycie wskutek okoliczności niezależnych od niej, tj. okoliczności, o których nie wiedziała i nie mogła ich przewidzieć lub którym nie mogła zapobiec, pomimo dołożenia najwyższej staranności, w szczególności z uwagi na zmianę przepisów krajowych lub zagranicznych, wydanie lub niewydanie stosownych decyzji przez organy administracji publicznej w kraju lub za granicą, klęski żywiołowe, wojny, zamieszki, blokady dróg, strajki, z wyjątkiem strajków pracowników Instytucji, których Strony mogły uniknąć.
7. Zapłata kar umownych, określonych niniejszą Umową nastąpi na podstawie noty obciążeniowej. Kwoty kar umownych mogą być sumowane. Płatności Dzierżawcy mogą być w pierwszej kolejności zaliczane na poczet kar umownych, następnie odsetek, a kolejno na rzecz należnego czynszu dzierżawnego. Dochodzenie kar umownych nie będzie miało wpływu na dochodzenia innych należnych roszczeń.
8. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

DZIERŻAWCA

WYDZIERŻAWIAJĄCY