**Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na wydzierżawienie nieruchomości Miasta Łaskarzew wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną**

**BURMISTRZ MIASTA ŁASKARZEW**

Ogłasza pisemny przetarg nieograniczony na dzierżawę na okres lat 10zabudowanych nieruchomości położonych na terenie Miasta Łaskarzew wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną, będących własnością Miasta Łaskarzew.

**I. Dane dotyczące nieruchomości oraz warunki przetargu:**

1. Przetarg odbędzie się dnia 11 maja 2017 r. **o godz. 10.00** w siedzibie Urzędu Miasta Łaskarzew, ul. Rynek Duży 32 (sala konferencyjna II piętro).

2. Minimalny roczny czynsz dzierżawny nie może być niższy niż: 48 000,00 zł **+ należny podatek VAT, słownie złotych: czterdzieści osiem tysięcy złotych 00/100 plus należny podatek VAT.** Dzierżawca oprócz czynszu opłacać będzie podatki i opłaty lokalne oraz inne koszty związane z użytkowaniem nieruchomości wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną. Stawka czynszu będzie rewaloryzowana corocznie do końca stycznia o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez prezesa GUS.

3. Opis nieruchomości, stanowiących przedmiot przetargu:

a) nieruchomości zabudowanej

STACJA UZDATNIANIA WODY ORAZ UJĘCIE WODY W ŁASKARZEWIE

składającej się z działek ewidencyjnych o nr 183/5, 185/7, 184/2

Stan prawny: SI1G/00047794/2, Dec. 7224-5-8-2/99

Powierzchnia działki: 0,25 ha

Wydajność max: 55 m3/h

b) nieruchomości zabudowanej

OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW, POMPOWNIA GŁÓWNA ORAZ POMPOWNIE ŚCIEKÓW

składającej z działek ewidencyjnych o nr 183/3, 185/2 i 4286 położonych w Łaskarzewie

Stan prawny: SI1G/00046750/5

Powierzchnia działki: 3,1269 ha

4. Opis infrastruktury technicznej towarzyszącej nieruchomościom:powyższym nieruchomościomtowarzyszy na terenie miasta Łaskarzew: **sieć wodociągowa o łącznej długości ok. 26,6 km. oraz sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 24,0 km wraz z 15 przepompowniami ścieków i pompownią główną, z odcinkami sieci wodociągowo – kanalizacyjnej wraz z przyłączami stanowiącymi własność Miasta Łaskarzew służącymi do zaopatrzenia w wodę do odbiorców i odprowadzania ścieków od odbiorców indywidualnych, oraz przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w różnych formach przewidzianych prawem, na obszarze funkcjonowania przedmiotu dzierżawy.**

Nieruchomości stanowiące przedmiot przetargu nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi (z wyłączeniem działki nr 183/3 obciążonej prawem przejazdu i przechodu na rzecz każdoczesnego właściciela działek nr 183/8, 184/5, 185/12 tj. Miasta Łaskarzew.

5.Wartość księgowa wydzierżawianych nieruchomości wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na dzień 07.03.2017r. wynosi:15 476 926,94.

6. Przedmiot umowy zostanie każdorazowo rozszerzony przez strony w przypadku rozbudowy sieci wodociągowo – kanalizacyjnej i przyłączenia kolejnych odbiorców.

7. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wniesienie do dnia 05 maja 2017 r. **wadium** w pieniądzu w wysokości **4 800,00 zł**  (słownie: cztery tysiące osiemset złotych) na konto Urzędu Miasta Łaskarzew: 66 9217 0001 0000 1049 2000 0370

8. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego.

9. Warunkiem zawarcia umowy z oferentem, który wygrał przetarg jest uzyskanie od Burmistrza Miasta Łaskarzew zezwolenia na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków, zgodnie z art. 16, 17 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i  zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) oraz umowa z oferentem zostanie zawarta pod warunkiem zawieszającym w postaci zawarcia z Miastem Łaskarzew umowy **ś**wiadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dn. 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), w szczególności do realizacji następujących zadań:

* 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. Należyta i sprawna obsługa i eksploatacja urządzeń będących przedmiotem dzierżawy wraz bezawaryjnym i całodobowy odbiorem ścieków od dostawcy.
	3. Bieżąca konserwacja urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy ze szczególnym uwzględnieniem hydrantów i zasuw.
	4. Utrzymanie obiektów oraz urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wraz z ich przyłączami w należytym stanie technicznym i sanitarnym.
	5. Usuwanie awarii urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz ich przyłączy.
	6. Przeprowadzanie remontów urządzeń i przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych oraz całego powierzonego mienia.
	7. Likwidacja przyczyn i skutków odchyleń jakości wody od obowiązujących norm jakości i wymaganego ciśnienia.
	8. Stała współpraca ze służbami dozoru technicznego i sanitarno- epidemiologicznego.
	9. Pobieranie opłat za dostarczoną wodę oraz zawieranie umów z odbiorcami wody – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
	10. Pobieranie opłat za odprowadzenie ścieków oraz zawieranie w tym przedmiocie umów z dostawcami ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
	11. Świadczenie usług zgodnie z uchwalonym przez Radę Miasta Łaskarzew Regulaminem dostarczania wody i odprowadzaniem ścieków (Uchwała Nr XIII/94/2011 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 23 listopada 2011 roku w sprawie uchwalenia regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków).
	12. Zabezpieczenie stacji uzdatniania wody oraz ujęcia wody, studni, przepompowni wody oraz innych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przed dostępem osób nieuprawnionych.
	13. Zabezpieczenie infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej będącej przedmiotem dzierżawy.
	14. Przystąpienie do usuwania awarii w terminie max. 3 godzin od zgłoszenia awarii.
	15. Odbiór techniczny i nadzór nad włączaniem do eksploatacji nowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych wykonanych zgodnie obowiązującymi przepisami (bez względu na wykonawcę usługi) oraz przekazywanie Burmistrzowi Miasta Łaskarzew raz na kwartał wykazu nowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych.
	16. Sporządzanie wykazów zawierających informacje o zakresie korzystania ze środowiska, uiszczaniu       opłat na rachunek Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przedstawienie każdorazowo ww. wykazu Burmistrzowi Miasta Łaskarzew.
	17. Ponoszenie wszelkich kosztów związanych z prowadzoną dzierżawą, a w szczególności: kosztów czynszu dzierżawnego, kosztów związanych z dostarczaniem wody, odprowadzenia ścieków od dostawców, 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, kosztów przeglądów technicznych urządzeń infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, kosztów związanych z gospodarką odpadami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności
	18. Plombowanie wodomierzy i hydrantów.
	19. Prowadzenie odpowiedniej i wymaganej przepisami dokumentacji pracy studni i stacji i przedstawianie jej do wglądu raz na 6 miesięcy Burmistrzowi Miasta, a w sytuacjach szczególnych na każde żądanie Burmistrza Miasta.
	20. Sprawdzenie i wykrycie na własny koszt nielegalnych przyłączy -poboru wody i odprowadzania ścieków- w ciągu roku licząc od daty podpisania umowy dzierżawy i zdania sprawozdania z wykonania tego zadania Burmistrzowi Miasta Łaskarzew w terminie 14 dni od zakończenia tej czynności.
	21. Zasilanie energią elektryczną stacji uzdatniania wody z agregatów prądotwórczych z chwilą, gdy przerwa w dostawie energii z sieci energetycznej przekracza cztery godziny.
	22. W razie awarii sieci wodociągowej powyżej 12 godzin, Dzierżawca zobowiązuje się

 na własny koszt do dostarczenia wody w ilości wystarczającej do zaspokojenia

 podstawowych potrzeb mieszkańców miasta .

* 1. W razie awarii sieci kanalizacyjnej i przerwie uniemożliwiającej zapewnienie prawidłowego procesu odbioru ścieków, Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia na własny koszt sprzętu i zasobu osobowego umożliwiającego odbiór ścieków.
	2. Zapewnienia punktu pogotowia dostępnego 24 godziny na dobę, do celów zgłoszenia usterek i awarii przez mieszkańców miasta pod stałym nr telefonu i

realizacji napraw usuwania usterek zgodnie z postanowieniami umowy.

* 1. Ogłoszenia w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy cennika usług między innymi na realizację przyłączy wody i kanalizacji z jednostkowym szczegółowym ujęciem kosztowym ich realizacji oraz cennikiem podstawowych usług skierowanych do mieszkańców miasta Łaskarzew, których koszt obciążałby mieszkańców miasta Łaskarzew w sytuacji wezwania Dzierżawcy do wykonania danej usługi. W przypadku, gdy dana usługa nie zostanie ujęta w cenniku o którym mowa powyżej, Dzierżawca ma obowiązek ustalić indywidualnie cenę z odbiorcą usługi. Niniejszy zapis nie wyklucza zrealizowanie w/w usług przez podmioty zewnętrzne na wolnym rynku.
	2. Przestrzeganie przepisów BHP i Kodeksu Pracy oraz przepisów branżowych przy wykonywanych pracach i obsłudze urządzeń oraz posiadanie niezbędnych kwalifikacji i uprawnień do ich wykonywania.
	3. Wadium ulega przepadkowi w razie uchylenia się uczestnika, który przetarg wygrał od zawarcia umowy dzierżawy lub nieuzyskanie zezwolenia na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz spełnienie warunku zawieszającego, o którym mowa w punkcie 9.
	4. Umowa zostanie zawarta w terminie nie krótszym niż 7 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu.
	5. Oferent zobowiązuje się zawrzeć z Miastem Łaskarzew umowę o **ś**wiadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie 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 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) najpóźniej w terminie nie krótszym niż 3 dni roboczych od dnia podpisania umowy dzierżawy.
	6. Na terenie Miasta Łaskarzew obowiązuje uchwała Nr XVIII/95/2016 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie ustalenia cen i stawek opłat w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków.

**II. Oferta pisemna powinna zawierać:**

1. Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot wraz z wypisem z KRS lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
2. Datę sporządzenia oferty,
3. Oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń,
4. Oferowaną cenę rocznego czynszu dzierżawnego (nie mniejszą niż 48 000 (czterdzieści osiem tysięcy złotych zł) + VAT – należy złożyć ją na załączonym druku ofert,
5. Kopię dowodu wniesienia wadium.

**Kompletne oferty należy złożyć w zamkniętych kopertach z napisem „Oferta na** dzierżawę na okres lat 10 zabudowanych nieruchomości, położonych na terenie Miasta Łaskarzew wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną, będących własnością Miasta Łaskarzew**”** i dostarczyć do sekretariatu Urzędu Miasta Łaskarzew ul. Rynek Duży 32 - najpóźniej do dnia**, 11.05.2017 do godz. 09:30.**

**IV.** Część jawna przetargu, polegająca na podaniu liczby otrzymanych ofert, sprawdzeniu wniesienia wadium, otwarciu ofert, oraz tożsamości osób i ogłoszeniu, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu, odbędzie się w dniu 11.05.2017r r. o godz. 10:30 w siedzibie Urzędu Miasta Łaskarzew.

Część niejawna przetargu rozpocznie się również w dniu 11.05.2017r, polegająca na sprawdzeniu ich kompletności, przyjęciu wyjaśnień lub oświadczeń od oferentów i weryfikacji ofert.

**V.** Do kontaktów z oferentami uprawniony jest pracownik Urzędu Miasta Łaskarzew Pan Ryszard Leszczyna 25 68 45 250.

**VI.** Burmistrz zastrzega sobie prawo do odwołania przetargu, jak też prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Załączniki do niniejszego ogłoszenia:

1. Druk Oferty
2. Opis oceny ofert
3. Wzór umowy

Data……………………….

|  |
| --- |
|   |

Imię, nazwisko i adres oferenta albo nazwę lub firmę

oraz siedzibę, jeżeli oferentem jest osoba prawna lub inny podmiot,

pieczątka, telefon, fax

**OFERTA**

 Nawiązując do ogłoszenia o przetargu pisemnym nieograniczonym z dnia 07.04.2017r., dotyczącym dzierżawienia na czas nieoznaczony zabudowanych nieruchomości, położonych na terenie Miasta Łaskarzew wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną, będących własnością Miasta Łaskarzew,

I. oferuję cenę rocznego czynszu dzierżawnego w kwocie:

 netto: ……………………….zł rocznie

podatek VAT ………………. zł rocznie

brutto: ……………………….zł rocznie

1. Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami przetargu i przyjmuję te warunki bez zastrzeżeń.
2. Oświadczam, że zdobyłem konieczne informacje potrzebne do przygotowania oferty.
3. Oświadczam, że zobowiązuje się do zawarcia umowy świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) oraz, że posiadam do tego niezbędny potencjał techniczny i osoby posiadające odpowiednie uprawnienia, zdolne do wykonania w/w usług.

4. Oświadczam, że przed zawarciem umowy w oparciu o obowiązujący regulamin dostarczania wody i odprowadzania ścieków uzyskam od Burmistrza Miasta Łaskarzew zezwolenie na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków , zgodnie z art. 16, 17 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i  zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)

…………………………………………………

 Podpisano (osoba uprawniona)

**Opis oceny ofert**

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty , zamawiający dokona oceny każdej z ofert wg następujących kryteriów: cena brutto za dzierżawę - 100 %

(przy czym za najkorzystniejszą ofertę uważa się tą , która zawiera najwyższą wartość czynszu dzierżawnego brutto).

Oferty oceniane będą w skali 100 pkt.

Za ofertę najkorzystniejszą uznana zostanie oferta, która zdobędzie największą ilość punktów.

Uzyskane punkty zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku.

Oferty będą oceniane według poniższego wzoru:

 Cn

Wc = — x 100 pkt x n

 Cb

gdzie:

Wc - wartość punktowa ceny całkowitej w zł brutto

Cn - cena najniższej oferty w zł brutto

Cb - cena badanej oferty w zł brutto

n - liczba członków komisji

**UMOWA DZIERŻAWY NR …………**

,zwana dalej Umową, zawarta w dniu […..] w Łaskarzewie pomiędzy:

Miastem Łaskarzew, ul. Rynek Duży 32, 08-450 Łaskarzew, posiadającym NIP:  826-21-89-095 i REGON 711582180, reprezentowanym przez Burmistrza Miasta Łaskarzew Lidię Sopel- Sereja

przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta Łaskarzew Pani Marianny Siwińskiej, zwanym dalej „Wydzierżawiającym”;

a [……………………………..]

 zwanym w dalszej treści umowy „Dzierżawcą”, reprezentowanym przez:

**- …………………………**

Zważywszy, że:

1. Rada Miasta Łaskarzew w dniu 04 lutego 2015 r. podjęła uchwałę nr IV/18/2015 w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości szczegółowo opisanych w §1 pkt 1 a, b, c i d Umowy, w celu wykonywania zadań miasta w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków;
2. Rada Miasta Łaskarzew w dniu 30 czerwca 2016 r. podjęła uchwałę nr XVIII/95/2016 w sprawie ustalenia cen i stawek opłat w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków;
3. Dzierżawca został wyłoniony w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, przeprowadzonego przez Wydzierżawiającego, jako Zamawiającego, w myśl art. 13 ustawy dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami
(t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.);

Strony postanawiają złożyć poniższe oświadczenia i zawrzeć umowę
o następującej treści:

**§ 1**

1. Wydzierżawiający oświadcza, iż:
2. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się
z działek ewidencyjnych o nr 183/3, 185/2 i 4286 położonych w Łaskarzewie
o łącznej powierzchni 3,1269 ha, na których zlokalizowana jest Oczyszczalnia Ścieków w Łaskarzewie, dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW SI1G/00046750/5;
3. nieruchomość oznaczona jako działka ewidencyjna nr 183/3 została obciążona służebnością gruntową polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez ww. działkę, na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działki nr 183/8, 184/5 i 185/12;
4. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, składającej się z działek ewidencyjnych o nr 183/5, 185/7 dla których Sad Rejonowy w Garwolinie ,
V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW SI1G/00047794/2 oraz działki nr 184/2 Dec. 7224-5-8-2/99 położonych w Łaskarzewie o łącznej powierzchni 0,25 ha.
5. nieruchomość opisana w pkt c) w postaci działek 183/5,185/7,184/2 o powierzchni 0,25 ha została zabudowana budynkiem użytkowym – Stacja Uzdatniania Wody wraz z ujęciem wody i hydrofornią w Łaskarzewie
6. jest właścicielem infrastruktury technicznej przebiegającej przez wskazane powyżej nieruchomości tj. sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 26,6 km. oraz sieci kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 24,0 km wrazz 15 przepompowniami ścieków oraz odcinkami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami służącymi do zaopatrzenia w wodęi odprowadzania ścieków do odbiorców indywidualnych **oraz przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w różnych formach przewidzianych prawem, na obszarze funkcjonowania przedmiotu dzierżawy.**
7. Dzierżawca oświadcza, że:
8. spełnia warunki uzyskania zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę lub zbiorowego odprowadzania ścieków, o którym mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), a także wszelkie inne zezwolenia, koncesje i licencje na prowadzenie działalności w przedmiocie objętym Umową
9. posiada środki pieniężne oraz środki produkcji, umożliwiające wykonanie usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
10. posiada profesjonalne doświadczenie, wiedzę i umiejętności, umożliwiające wykonanie usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków.

**§ 2**

W celu świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie miasta Łaskarzew, Wydzierżawiający oddaje całość nieruchomości gruntowej zabudowanej opisanej w §1 ust 1 a, o powierzchni 3,1269 ha oraz zabudowanej nieruchomości opisanej w §1 ust 1 d, o powierzchni 0,25 ha wraz z infrastrukturą wodociągową i kanalizacyjną służącą do zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, Dzierżawcy do używania i pobierania pożytków cywilnych, a Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania czynszu w wysokości określonej w §13 ust. 1 umowy. Przedmiot dzierżawy składa się z:

a) nieruchomości zabudowanej

STACJA UZDATNIANIA WODY ORAZ UJĘCIE WODY W ŁASKARZEWIE

Stan prawny: SI1G/00047794/2, Dec. 7224-5-8-2/99

Powierzchnia działki: 0,25 ha

Wydajność max: 55 m3/h

b) nieruchomości zabudowanej

OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW ORAZ POMPOWNIE ŚCIEKÓW

Stan prawny: SI1G/00046750/5

Powierzchnia działki: 3,1269 ha

c) infrastruktury technicznej towarzyszącej nieruchomościom: sieć wodociągowa
o łącznej długości ok. 26,6 km. oraz sieć kanalizacyjna o łącznej długości ok. 24,0 km wraz z 15 przepompowniami ścieków wraz z odcinkami sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z przyłączami stanowiącymi własność Miasta Łaskarzew służącymi do zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do odbiorców indywidualnych **oraz przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą w różnych formach przewidzianych prawem, na obszarze funkcjonowania przedmiotu dzierżawy.**

1. Dzierżawca oświadcza, że stan techniczny i wygląd przedmiotu dzierżawy jest mu znany oraz, że wobec tego nie podnosi i nie będzie podnosił w przyszłości z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Wydzierżawiającego.
2. Każda zmiana przeznaczenia przedmiotu dzierżawy jak i również zmiana dotycząca prowadzonej w nim działalności przez Dzierżawcę wymaga pisemnej zgody Wydzierżawiającego, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wydzierżawiającego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy.
3. Przedmiot dzierżawy zostanie rozszerzony każdorazowo przez strony w przypadku rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej i przyłączenia kolejnych odbiorców wody lub dostawców ścieków na podstawie pisemnych protokołów przekazania.

**§ 3**

1. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi protokolarnie w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego, nie później jednak niż 30 dni od daty kiedy Dzierżawca zawrze z Wydzierżawiającym umowę **ś**wiadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z warunkami określonymi
w ustawie z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm). W przypadku, gdy w tym terminie nie dojdzie do przekazania przedmiotu dzierżawy z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy, Wydzierżawiający może od umowy odstąpić
w terminie kolejnych 14 dni.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z opisem stanu technicznego, według stanu na dzień przekazania przedmiotu dzierżawy, w szczególności zawierający potwierdzenie zgodności przedmiotu dzierżawy z Umową oraz potwierdzenie odbioru przedmiotu dzierżawy bez zastrzeżeń do stanu technicznego infrastruktury, stanowić będzie załącznik nr 1/1; 1/2; 1/3; 1/4; 1/5do niniejszej umowy.
3. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi pod warunkiem wpłaty przez Dzierżawcę, na konto Wydzierżawiającego, kaucji w wysokości czynszu brutto należnego za 1 rok dzierżawy, podlegającej zwrotowi na rzecz Dzierżawcy niezwłocznie po zapłacie czynszu dzierżawy za pierwszy rok obowiązywania Umowy.

**§ 4**

1. Niniejsza umowa obowiązuje pod warunkiem zawieszającym uzyskania przez Dzierżawcę od Burmistrza Miasta Łaskarzew zezwolenia na prowadzenie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, zgodnie z art. 16 i 17 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) oraz zwarcia z Wydzierżawiającym umowy **ś**wiadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków zgodnie z warunkami określonymi w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
2. Do czasu wydania zezwolenia i zawarcia umowy **ś**wiadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Dzierżawca nie może korzystać z przedmiotu dzierżawy.

**§ 5**

1. Dzierżawca prowadzi eksploatację przedmiotu dzierżawy na własny koszt i ryzyko, ponosząc całkowitą odpowiedzialność za prawidłowe funkcjonowanie infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej. Ponadto Dzierżawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie lub mieniu wyrządzone w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej związanej z eksploatacją przedmiotu dzierżawy.
2. W przypadku wystąpienia awarii mogącej zakłócić ciągłość i niezawodność dostarczania wody i odprowadzenia ścieków, Dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Wydzierżawiającego o zaistniałej awarii oraz prowadzić na własny koszt niezbędne roboty remontowe w celu przywrócenia właściwego funkcjonowania całej infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.
3. W razie awarii sieci wodociągowej trwającej powyżej 12 godzin, Dzierżawca zobowiązuje się na własny koszt do dostarczenia wody w ilości wystarczającej do zaspokojenia potrzeb użytkowników infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej.
4. W razie awarii sieci kanalizacyjnej i przerwie uniemożliwiającej zapewnienie prawidłowego procesu odbioru ścieków trwającej powyżej 12 godzin, Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia na własny koszt zastępczego odbioru ścieków, jeśli odbiór ścieków poza siecią kanalizacyjną jest możliwy.
5. Dzierżawca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody spowodowane między innymi zdarzeniami losowymi, zniszczeniem, uszkodzeniem, kradzieżą lub pogorszeniem stanu technicznego przedmiotu dzierżawy z jego winy umyślnej/nieumyślnej lub osób trzecich, którym powierzył wykonanie obowiązków właściwego zabezpieczenia i użytkowania przedmiotu dzierżawy. W stosunku do osób trzecich, odpowiedzialnych za powstanie szkody, Dzierżawca może podejmować działania prawne, zmierzające do dochodzenia pokrycia w całości zaistniałej szkody. Jednocześnie w przypadku skierowania roszczeń osób trzecich do przedmiotu dzierżawy z tytułu szkód na osobie lub majątku, będących następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy, Dzierżawca zobowiązuje się do zaspokojenia w całości wszelkich roszczeń odszkodowawczych osób trzecich oraz poinformowania Wydzierżawiającego o skierowaniu roszczenia do przedmiotu dzierżawy i podjętych przez Dzierżawcę działaniach prawnych, mających na celu uczynieniu zadość powstałym z winy Dzierżawcy naruszeniom bądź braku winy Dzierżawcy w zaistniałej szkodzie na osobie lub majątku.

**§ 6**

1. Dzierżawca będzie korzystał z przedmiotu dzierżawy w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu określonemu w postanowieniach niniejszej Umowy, zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa, w szczególności:
2. przepisów Prawa budowlanego wraz z aktami wykonawczymi;
3. przepisów ochrony środowiska;
4. przepisów przeciwpożarowych oraz opracowania i posiadania instrukcji bezpieczeństwa pożarowego;
5. przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarno-epidemiologicznych;
6. oraz innych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawna.
7. Dzierżawca zobowiązany jest między innymi do:
8. należytej i sprawnej obsługi i eksploatacji urządzeń będących przedmiotem dzierżawy wraz z bezawaryjną całodobową dostawą wody do odbiorcy w wymaganej ilości i pod odpowiednim ciśnieniem;
9. należytej i sprawnej obsługi i eksploatacji urządzeń będących przedmiotem dzierżawy wraz bezawaryjnym i całodobowy odbiorem ścieków od dostawcy.
10. bieżącej konserwacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączy ze szczególnym uwzględnieniem hydrantów i zasuw;
11. utrzymywania obiektów oraz urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wraz z ich przyłączami w należytym stanie technicznym i sanitarnym.;
12. usuwania awarii urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz ich przyłączy;
13. przeprowadzania na własny koszt remontów urządzeń oraz całego powierzonego mienia do jednostkowej kwoty 4 500,-zł brutto;
14. likwidacji przyczyn i skutków odchyleń wody od obowiązujących norm jakości i wymaganego ciśnienia;
15. stałej współpracy ze służbami dozoru technicznego i sanitarno- epidemiologicznego;
16. pobierania opłat za dostarczoną wodę oraz zawieranie umów z odbiorcami wody – zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
17. pobierania opłat za odprowadzenie ścieków oraz zawieranie w tym przedmiocie umów z dostawcami ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi;
18. zabezpieczenia stacji uzdatniania wody, studni, przepompowni wody oraz innych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przed dostępem osób nieuprawnionych;
19. zabezpieczenia infrastruktury wodnej i kanalizacyjnej będącej przedmiotem dzierżawy;
20. przystąpienia do usuwania awarii w terminie maximum 3 godzin od zgłoszenia awarii;
21. odbioru technicznego i nadzór nad włączaniem do eksploatacji nowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przekazywania Burmistrzowi Miasta Łaskarzew raz na kwartał wykazu nowych przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych;
22. sporządzania wykazów zawierających informacje o zakresie korzystania ze środowiska, uiszczaniu opłat na rzecz Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz przedstawienie każdorazowo ww. wykazu Burmistrzowi Miasta Łaskarzew;
23. ponoszenia wszelkich kosztów związanych z prowadzoną dzierżawą, a w szczególności: kosztów czynszu dzierżawnego, kosztów związanych
z dostarczaniem wody, odprowadzenia ścieków od dostawców, kosztów energii elektrycznej, opłat za korzystanie ze 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;
24. plombowania wodomierzy i hydrantów;
25. prowadzenia odpowiedniej i wymaganej przepisami dokumentacji pracy studni i stacji, przedstawiania jej do wglądu raz na 6 miesięcy Burmistrzowi Miasta Łaskarzew, a w sytuacjach szczególnych na każde żądanie Burmistrza Miasta Łaskarzew;
26. na własny koszt sprawdzenia i wykrycia nielegalnych przyłączy poboru wody i odprowadzania ścieków w ciągu roku licząc od daty podpisania umowy dzierżawy i zdania sprawozdania z wykonania tego zadania Burmistrzowi Miasta Łaskarzew w terminie 14 dni od zakończenia tej czynności.
27. zasilania energią elektryczną stacji uzdatniania wody z agregatów prądotwórczych z chwilą, gdy przerwa w dostawie energii z sieci energetycznej przekracza cztery godziny;
28. zapewnienia punktu pogotowia dostępnego 24 godziny na dobę, do celów zgłoszenia usterek i awarii przez mieszkańców miasta Łaskarzew pod stałym nr telefonu i realizacji napraw usuwania usterek zgodnie z postanowieniami umowy;
29. ogłoszenia w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy cennika usług między innymi na realizację przyłączy wody i kanalizacji z jednostkowym szczegółowym ujęciem kosztowym ich realizacji oraz podstawowym cennikiem usług skierowanych do mieszkańców miasta Łaskarzew, których koszt obciążałby mieszkańców miasta Łaskarzew w sytuacji wezwania Dzierżawcy do wykonania danej usługi. - w sytuacji, gdy dana usługa nie zostanie ujęta w cenniku o którym mowa powyżej, Dzierżawca ma obowiązek ustalić indywidualnie cenę z odbiorcą usługi.
30. Przeprowadzanie remontów, napraw i modernizacji urządzeń powyżej kwoty 4500-zł brutto nastąpić może jedynie za zgodą Wydzierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej, na podstawie pisemnego wniosku Dzierżawcy zawierającego jednostkową kalkulację kosztów naprawy oraz uzasadnienie konieczności jej poniesienia.
31. W przypadku nie przestrzegania przez Dzierżawcę obowiązków wynikających z ust. 2 pkt a) - e ), l) i p) niniejszego paragrafu, Wydzierżawiający będzie miał prawo zobowiązać Dzierżawcę do wykonania w/w czynności w wyznaczonym terminie, a w razie niewywiązania się z w/w poleceń, będzie miał prawo zlecić ich wykonanie na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez wcześniejszego upoważnienia sądu.

**§ 7**

1. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie przedmiotu dzierżawy, czyli wynikające z prawidłowo prowadzonej eksploatacji, jednakże zobowiązany jest do zakupu, naprawy lub wymiany urządzeń służących do należytej realizacji umowy na koszt własny bez obciążania Wydzierżawiającego. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrycia kosztów zużycia przedmiotu dzierżawy ponad zużycie wynikające z normalnej, prawidłowo prowadzonej eksploatacji, a także szkody wynikłej z nierealizowania obowiązku o których mowa w §6 ust 2 pkt a) –f). Wszelkie wątpliwości w tym zakresie powinny być rozstrzygane na podstawie opinii sporządzonej przez niezależnego eksperta posiadającego wiedzę i uprawnienia w zakresie dostarczania wody i odprowadzania ścieków w myśl ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.)lub biegłego sądowego.
2. Z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy przedmiot dzierżawy użytkowany będzie przez Dzierżawcę bez prawa dokonywania innych istotnych zmian w jego substancji, poza wskazanymi w §6 ust 2 pkt a) –e).
3. Wszelkie roboty budowlane, remontowe, modernizacyjne, inwestycyjne i adaptacyjne, wymagają każdorazowo uzyskania przez Dzierżawcę pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
4. Nie wymagają odrębnej zgody Wydzierżawiającego drobne prace Dzierżawcy, polegające na bieżącej konserwacji, napraw i remontów infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z częściami składowymi tejże infrastruktury, ze szczególnym uwzględnieniem przyłączy, hydrantów, zasuw, studni i innych elementów osprzętu technicznego zewnętrznego i wewnętrznego, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie urządzeń przesyłowych.
5. Wszelkie skutki prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy, wykonane bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego podlegają natychmiastowemu usunięciu na koszt i ryzyko Dzierżawcy, zgodnie z wezwaniem Wydzierżawiającego i w terminie przez niego wskazanym. W przypadku niewykonania obowiązków nałożonych przez Wydzierżawiającego będzie on miał prawo przystąpić do ich wykonania lub zlecić ich wykonanie osobie trzeciej na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności wcześniejszego uzyskania zgody sądu.

**§ 8**

1. Dzierżawca jest wyłącznym operatorem instalacji wodociągowo – kanalizacyjnych na podstawie stosunku zobowiązaniowego łączącego strony, w obrębie przedmiotu dzierżawy i eksploatuje ją zgodnie z wymaganiami ochrony środowiska, na zasadach wskazanych w ustawie Prawo ochrony środowiska.
2. O ile przepisy o ochronie środowiska przewidują taki wymóg, Dzierżawca jest zobowiązany między innymi do:
3. uzyskiwania na własny koszt decyzji administracyjnych, pozwoleń oraz przedkładania odpowiednim organom wymaganych przepisami prawa informacji w zakresie emisji substancji lub energii z instalacji;
4. naliczania i terminowego wnoszenia we własnym zakresie opłat za korzystanie ze środowiska właściwym organom oraz prowadzenia dokumentacji z tym związanej;
5. terminowego składania informacji wymaganych przez organy i instytucje w zakresie ochrony środowiska;
6. w przypadku eksploatacji instalacji – nieprzekraczania standardów jakości środowiska na i poza terenem (przedmiotem) dzierżawy oraz nieprzekraczania standardów emisyjnych w zakresie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, wytwarzania odpadów i emitowania energii (hałas, wibracje, ciepło, pola elektromagnetyczne);
7. stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych w eksploatowanych bądź budowanych instalacjach, zapewniających ograniczenie emisji substancji lub energii do środowiska;
8. Dzierżawca zobowiązany jest przekazać Wydzierżawiającemu w terminie przez niego wskazanym następujące informacje:
9. kopie otrzymanych decyzji, pozwoleń i innych wymaganych prawem informacji dotyczących ochrony środowiska;
10. informacje o emisji substancji lub energii do środowiska;
11. informacje o wytwarzanych odpadach z wyszczególnieniem ich ilości i rodzajów;
12. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego uzgodnienia z Wydzierżawiającym przed przekazaniem do właściwego organu dokumentacji niezbędnej do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia realizowanego na dzierżawionym terenie, o ile przepisy o ochronie środowiska przewidują wymóg uzyskania decyzji.
13. W przypadku niewykonania przez Dzierżawcę któregokolwiek z obowiązków o których mowa w ustępie 2, 3 lub 4 powyżej zobowiązany on będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 50 000 zł słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych - za każde niedopełnienie obowiązku.
14. Dzierżawca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą w przypadku zniszczeń spowodowanych niewłaściwą pielęgnacją terenów zieleni, drzew lub krzewów, bądź zniszczeń wynikłych z wykonywania robót ziemnych oraz powstałych w wyniku użycia sprzętu mechanicznego, urządzeń technicznych lub niewłaściwego zastosowania środków chemicznych w sposób szkodliwy dla roślinności.

**§ 9**

1.Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo kontroli prawidłowości użytkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z celem i zakresem wskazanym w umowie, zaś Dzierżawca ma obowiązek udostępnić go do kontroli na każde żądanie Wydzierżawiającego. W celu kontroli Wydzierżawiający może wejść na teren przedmiotu dzierżawy bez wcześniejszego powiadomienia Dzierżawcy. W przypadku stwierdzenia rażących nieprawidłowości lub naruszeń, Wydzierżawiający powiadomi o tym pisemnie Dzierżawcę i wyznaczy jednocześnie termin na ich usunięcie. Bezskuteczny upływ tego terminu upoważnia Wydzierżawiającego do dokonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Dzierżawcy.

**§ 10**

1. Dzierżawca przez cały okres trwania umowy zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt część przedmiotu dzierżawy, w postaci budynków i pozostałych urządzeń będących przedmiotem dzierżawy, w zakładzie ubezpieczeń, który uprzednio musi zostać zaakceptowany przez Wydzierżawiającego, według wartości księgowej brutto, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie, nie mniejszym niż 1.000.000 zł (słownie: jeden milion złotych), za każde zdarzenie objęte ubezpieczeniem oraz przedstawić Wydzierżawiającemu nie później jednak niż w okresie 2 tygodni od jej zawarcia w każdym roku, stosowną kopię ww. polisy ubezpieczeniowej obejmującej okres roczny. W razie niedopełniania obowiązku ubezpieczenia lub nieterminowej jego realizacji Wydzierżawiający uprawniony jest do wykupienia polisy wskazanej powyżej na koszt Dzierżawcy , a w przypadku wystąpienia zdarzenia powodującego szkodę objętego powyższym zakresem (w okresie nieobjętym polisą) dochodzenia odszkodowania i zadośćuczynienia w zakresie poniesionej szkody. Wydzierżawiający, na pisemny wniosek Dzierżawcy, przedłoży mu corocznie dane dotyczące wartości poszczególnych składników przedmiotu dzierżawy, które konieczne będą do zawarcia umowy ubezpieczenia.
2. W razie niedopełnienia przez Dzierżawcę obowiązków opisanych w §10 ust. 1 umowy, Wydzierżawiający uprawniony jest do zawarcia z dowolnie wybranym zakładem ubezpieczeń umowy ubezpieczenia składników, o których mowa w tymże ustępie, na koszt i ryzyko Dzierżawcy, bez konieczności uzyskiwania uprzedniej zgody sądu w tym zakresie.

**§ 11**

1. Dla usunięcia wątpliwości przyjmuje się, że jeśli niniejsza Umowa wyraźnie nie stanowi inaczej, Dzierżawca nie ma prawa żądać od Wydzierżawiającego jakichkolwiek nakładów na przedmiot dzierżawy w czasie obowiązywania Umowy,

2. Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku konieczności poniesienia nakładów na przedmiot dzierżawy, Dzierżawca za zgodą Wydzierżawiającego i pod jego bezpośrednim nadzorem, w całości poniesie koszt wymaganych przeglądów technicznych, wszelkich prac inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i adaptacyjnych, jak również wyposażenia przedmiotu dzierżawy we wszystkie urządzenia technologiczne i inne elementy umożliwiające prawidłowe wykonanie obowiązków Dzierżawcy, określonych w §6 ust. 2 umowy, zgodnie z harmonogramem czasowo – finansowym ich realizacji, sporządzonym przez Wydzierżawiającego, a o którym mowa w §11 ust. 2 umowy.

3. Dzierżawca zobowiązuje się do pokrywania ponoszonych przez niego nakładów, o których mowa w ustępie 2 niniejszego paragrafu jak również pozostałych kosztów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy wyłącznie ze środków własnych, bez możliwości amortyzacji poniesionych kosztów w taryfach cenowych i stawkach opłat za dostarczaną wodę i odprowadzane ścieki na terenie miasta Łaskarzew.

**§ 12**

1. Za wykonanie przedmiotu umowy Dzierżawca będzie płacił Miastu roczny czynsz dzierżawny w kwocie: ……………………(………………………… złotych) + obowiązujący podatek VAT, łącznie kwotę ………….., zł brutto(słownie : ………………..), płatny do dnia 5-go lutego za dany rok. W sytuacji zawarcia umowy w trakcie roku do 10-go pierwszego miesiąca za okres proporcjonalny trwania umowy w danym roku.
2. Stawka czynszu będzie rewaloryzowana corocznie do końca stycznia o wskaźnik wzrostu cen   towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez prezesa GUS.
3. W przypadku rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej wysokość czynszu ulegnie podwyższeniu proporcjonalnie do długości sieci oddanej do użytku począwszy od roku następnego po roku oddania rozbudowanego fragmentu sieci wodociągowo – kanalizacyjnej do użytku.

**§ 13**

1. Umowę zawarto na okres lat 10 (dziesięć).
2. Umowa może ulec rozwiązaniu za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze Stron, z uwzględnieniem postanowień ust. 3 – 5 poniżej
3. W szczególności Wydzierżawiający może wypowiedzieć niniejszą umowę w terminie wskazanym w ust 2 powyżej w razie:
4. niedokonywania przez Dzierżawcę uzgodnionych napraw, w tym niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym;
5. niezawiadomienia wydzierżawiającego o dochodzeniu roszczeń przez osobę trzecią;
6. przeprowadzenia remontów urządzeń powyżej kwoty 4.500 zł bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego;
7. wykonania przez dzierżawcę prac budowlanych na przedmiocie dzierżawy bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego i nie usunięcia skutków wykonanych przez Dzierżawce prac, w terminie wyznaczonym przez Wydzierżawiającego.
8. Dzierżawca może wypowiedzieć Umowę dzierżawy w terminie wskazanym w ust 2 powyżej, jedynie z ważnych przyczyn, za które strony uznają takie zdarzenia lasowe zależne/niezależne od stron, a mające wpływ wyłącznie na sytuację finansową i płynność finansową Dzierżawcy, potwierdzone stosowną dokumentacją urzędową, administracyjną lub sądową.
9. Poza przypadkami określonymi w niniejszej umowie w szczególności w §2 ust.4 oraz §11 ust 4 i ust 7 i §15 Wydzierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, bez wypowiedzenia, za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli ten będzie naruszał postanowienia umowy, takie jak:
10. dopuści się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy, za co najmniej dwa pełne okresy płatności i pomimo pisemnego uprzedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę nie ureguluje należności.
11. odda przedmiot dzierżawy w poddzierżawę, użyczenie lub w inny stosunek prawny bez pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
12. W każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, Wydzierżawiający ma prawo żądać usunięcia przez Dzierżawcę na jego tj. Dzierżawcy koszt nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego (stan z chwili zawarcia umowy dzierżawy). Wydzierżawiający może też zdecydować o pozostawieniu nakładów lub ich części, z tym że Dzierżawcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu ich wartości. Dotyczy to wszystkich nakładów, w tym inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i adaptacyjnych. W sytuacji gdy okaże się, że Dzierżawca mimo pisemnego wezwania Wydzierżawiającego nie dokona w wyznaczonym terminie przywrócenia stanu poprzedniego, Wydzierżawiający będzie mógł tego dokonać na koszt i ryzyko Dzierżawcy bez konieczności wcześniejszego uzyskania upoważnienia sądu. W przypadku gdy okaże się, że przywrócenie stanu poprzedniego jest z jakichkolwiek powodów nieuzasadnione czy utrudnione lub Dzierżawca nie przywróci stanu poprzedniego, Dzierżawcy także nie będzie w żadnym razie przysługiwało prawo domagania się zwrotu poniesionych na przedmiot dzierżawy nakładów, w tym nakładów inwestycyjnych, remontowych, modernizacyjnych i adaptacyjnych wobec czego Dzierżawca zrzeka się roszczeń w tym zakresie. Strony wyłączają możliwość uznania za nadużycie prawa przez Wydzierżawiającego żądanie przywrócenia stanu poprzedniego czy też brak prawa domagania się zwrotu nakładów, o których mowa powyżej.

**§ 14**

Niezależnie od innych postanowień Umowy, Wydzierżawiający zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku rażącego zaniedbania lub niewykonywania przez Dzierżawcę obowiązków umownych określonych w niniejszej umowie. W takim przypadku Dzierżawca będzie zobligowany do zapłacenia kary umownej w wysokości 500 000,-zł (słownie: pięćset tysięcy złotych).

**§ 15**

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Dzierżawcę przed upływem terminu, na jaki została zawarta lub przez Wydzierżawiającego z wyłącznej winy Dzierżawcy wpłacony czynsz dzierżawny nie podlega zwrotowi.
2. Wydzierżawiający może dochodzić odszkodowania na zasadach ogólnych ponad ustalone w umowie kary w przypadku gdy wielkość poniesionej przez niego szkody będzie wyższa niż zastrzeżone kary umowne. Zastrzeżone kwoty kar umownych dochodzone mogą być przez Wydzierżawiającego również w razie wygaśnięcia/wypowiedzenia/rozwiązania niniejszej umowy.

**§ 16**

Bez zgody Wydzierżawiającego, która może być wyrażona tylko na piśmie, Dzierżawcy niewolno oddać przedmiotu dzierżawy w całości ani w części osobie trzeciej do korzystania, w szczególności do bezpłatnego używania ani też w poddzierżawę, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

**§ 17**

1. Po zakończeniu umowy, Dzierżawca jest zobowiązany do uporządkowania przedmiotu dzierżawy zgodnie z pisemnymi wskazówkami Wydzierżawiającego, zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, w terminie wskazanym przez Wydzierżawiającego.
2. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy Dzierżawca nadal będzie zajmował przedmiot dzierżawy, Dzierżawca do momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy jest zobowiązany zapłacić Wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości odpowiadającej wartości dwukrotnego czynszu brutto obowiązującego w dniu zakończenia umowy, za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Jeżeli okres bezumownego korzystania będzie krótszy niż miesiąc, należność zostanie obliczona proporcjonalnie do czasu korzystania.

**§ 18**

1. Jeżeli jakiekolwiek postanowienie umowy zostanie uznane przez sąd lub inny uprawniony organ za nieważne, podlegające unieważnieniu, pozbawione mocy prawnej, niezobowiązujące lub niewykonalne, pozostałe postanowienia umowy będą nadal uważane za w pełni obowiązujące i wiążące, a Strony działając w dobrej wierze zastąpią takie postanowienie postanowieniem ważnym i wykonalnym, które będzie najpełniej oddawać prawny i ekonomiczny sens pierwotnego zapisu.
2. 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.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Do wszelkich spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie zapisy Ogłoszenia o przetargu nieograniczonym na wydzierżawienie nieruchomości Miasta Łaskarzew wraz z towarzyszącą im wodociągową i kanalizacyjną infrastrukturą techniczną, które to dokumenty stanowią integralną część umowy, a ponadto przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Kodeksu Cywilnego.
5. Umowa niniejsza została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Dzierżawcy i 3 dla Wydzierżawiającego.

 WYDZIERŻAWIAJĄCY: DZIERŻAWCA: