

UMOWA PRZYŁĄCZENIOWA (PRZEDWSTĘPNA) - PROJEKT

zawarta w dniu [...] r. w Białogardzie, pomiędzy:

Regionalnymi Wodociągami i Kanalizacją spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Białogardzie z siedzibą przy ul. Ustronie Miejskie 1, 78-200 Białogard, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000053791, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości zł, legitymującą się numerem NIP: 672 000 62 06

reprezentowaną przez:

Rafała Słowik – prezesa Zarządu

Marka Lewandowskiego – wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej „Spółką”,

a

[...], z siedzibą przy ul. [...] w miejscowości [...], zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy [...], [...] Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr [...], posiadającą kapitał zakładowy w wysokości [...] zł, legitymującą się numerem NIP: [...] oraz REGON: [...],

reprezentowanym przez: [...]

albo

Stowarzyszeniem [...], będącym stowarzyszeniem rejestrowym, wpisanym do KRS pod numerem [...], z siedzibą przy ul. [...] w miejscowości [...],

reprezentowanym przez: [...]

albo

Panem/Panią [...], zamieszkałą przy ul. [...] w miejscowości [...], legitymującym/legitymującą się numerem NIP: [...] i REGON: [...] oraz PESEL: [...], prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą [...],

albo

Panem/Panią [...], zamieszkałą przy ul. [...] w miejscowości [...], legitymującym/legitymującą dowodem osobistym seria i nr [...] wydany przez [...], oraz nr PESEL: [...],

zwanym dalej „Inwestorem”,

łącznie zwanych „Stronami”, a każdy z osobna także „Stroną”.

Zważywszy, że:

- 1) Spółka jest przedsiębiorstwem wodociągowo–kanalizacyjnym w rozumieniu ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 2) Inwestor ma zamiar wybudować na własne potrzeby Sieci wodociągowo-kanalizacyjne (zwane dalej „Sieciami”), zgodnie z warunkami technicznymi stanowiącymi załącznik do niniejszej umowy;
- 3) Sieci te mogą być w przyszłości wykorzystywane przez Spółkę w ramach prowadzonej działalności z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków do świadczenia usług także na rzecz innych niż Inwestor podmiotów – odbiorców usług;
- 4) Inwestor, celem jak najszybszego przyłączenia jego nieruchomości do sieci eksploatowanych przez Spółkę, wyraził chęć samodzielnego sfinansowania budowy urządzeń, oraz przekazaniem Spółce trwałego tytułu do nich;

Strony postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę przeniesienia własności urządzeń o następującej treści:

[OŚWIADCZENIA STRON]

§ 1

1. Inwestor oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości [...] przy ul. [...], oznaczonej geodezyjnie jako działka nr [...], dla której Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...].
2. Strony zgodnie potwierdzają, że dla nieruchomości określonych w ust. 1 nie istnieją obecnie techniczne warunki przyłączenia jej do sieci stanowiących własność Spółki, o czym Inwestor został poinformowany w wyczerpujący sposób.
3. Spółka oświadcza, że budowa Sieci - koniecznych dla przyłączenia nieruchomości Inwestora do sieci Spółki - nie jest przewidziana w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, a Inwestor oświadcza, że rozumie i w pełni akceptuje konsekwencje wynikające z tego faktu.

albo

- Spółka oświadcza, że budowa Sieci - koniecznych dla przyłączenia nieruchomości Inwestora do sieci Spółki - jest przewidziana w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, niemniej jednak budowa tych Sieci nie nastąpi wcześniej niż w [...] r., a Inwestor oświadcza, że rozumie i w pełni akceptuje konsekwencje wynikającego z tego faktu.
4. Inwestor oświadcza, że zamierza wybudować Sieci w zakresie, w jakim jest to niezbędne do przyłączenia jego nieruchomości do sieci Spółki.
 5. Inwestor oświadcza, iż rozumie, że przedmiotem niniejszej umowy nie jest zapewnienie Spółce tytułu prawnego do przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, których wykonanie i utrzymanie

obciąża w całości wyłącznie odbiorców usług w rozumieniu ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

[PRZEDMIOT UMOWY]

§ 2

Inwestor zobowiązuje się wybudować Sieć zgodnie z obowiązującym prawem, zasadami sztuki budowlanej oraz uzyskaną dokumentacją, w tym w szczególności wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi oraz obowiązującymi w RWiK sp. z o. o. „Standardami technicznymi rozwiązań technicznych, materiałów i urządzeń stosowanych w systemach wodociągowych i kanalizacji sanitarnej na terenie działania RWiK sp. z o.o.” w terminie 36 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy.

1. Inwestor wybuduje Sieć w całości na swój koszt i swoje ryzyko.
2. Przed przystąpieniem do budowy Sieci i zaciągnięciem jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów trzecich, którym Inwestor zamierza zlecić wykonanie Sieci, Inwestor zobowiązany jest uzyskać akceptację Spółki co do projektu wykonania Sieci oraz projektu umowy na wykonanie robót budowlanych. Spółka może odmówić akceptacji tych dokumentów, jeżeli pozostają one w sprzeczności z niniejszą umową albo powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a także gdy zakres przewidzianych w nich robót budowlanych lub ich koszt jest niewspółmierny do potrzeb przyłączenia nieruchomości do sieci Spółki.
3. Inwestor zobowiązany jest tak zaplanować lokalizację Sieci, by w jak największym stopniu przebiegały one przez tereny dróg publicznych lub nieruchomości prywatnych wykorzystywanych dla celów drogowych.
4. Jeżeli Sieć będą przebiegać przez nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, Inwestor zobowiązany jest uzyskać tytuł prawny niezbędny do posadowienia i eksploatacji Sieci na tych nieruchomościach, który będzie mógł przenieść na rzecz Spółki. Inwestor zobowiązany jest przenieść rzeczony tytuły prawne do nieruchomości najpóźniej w terminie 1 miesiąca od dnia nabycia przez Spółkę własności urządzeń. Treść tych tytułów winna odpowiadać założeniom z załącznika, o którym mowa w ust. 5.;
5. Gdy Sieć będzie zlokalizowana na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora, Inwestor zobowiązuje się ustanowić służebność przesyłu dla tej Sieci na rzecz Spółki. Treść służebności określa załącznik do niniejszej umowy. Inwestor ustanowi służebność przesyłu najpóźniej w terminie 1 miesiąca od dnia nabycia przez Spółkę własności Sieci.
6. Inwestor zapewni upoważnionym pracownikom Spółki sprawowanie nadzoru technicznego przy budowie Sieci oraz możliwość wydawania wykonawcom tych Sieci wiążących poleceń. Pracownicy Spółki mogą wydawać polecenia w zakresie, w jakim jest to niezbędne dla prawidłowego wykonania Sieci, tak pod względem technicznym, jak i zgodnie z niniejszą umową oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
7. Inwestor zobowiązany jest przed potwierdzeniem należytego wykonania umowy o wybudowanie Sieci, w stosunku do wykonawcy tych robót zapewnić sobie prawo do akceptacji prawidłowości wykonania robót, w szczególności w ramach protokolarnego odbioru technicznego. Inwestor zapewni upoważnionym pracownikom Spółki udział w czynnościach odbiorowych wraz z prawem do odmowy potwierdzenia prawidłowości wykonanych robót w imieniu Inwestora z przyczyn określonych w ust. 6 zdanie drugie.

8. Inwestor po dokonaniu protokolarnego odbioru technicznego (końcowego) Sieci prześle Spółce kompletną dokumentację powykonawczą (odbiorową) jej budowy zgodnie ze „Standardami technicznymi rozwiązań technicznych, materiałów i urządzeń stosowanych w systemach wodociągowych i kanalizacji sanitarnej na terenie działania RWiK sp. z o.o.”
9. Inwestor zobowiązuje się zachować własność Sieci do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej a także do zaniechania obciążania ich jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich, jak i wyrażania zgód na przyłączenie się do niej przez osoby trzecie.
10. W skład dokumentacji powykonawczej (odbiorowej) wchodzi m in:
 - a) wyszczególnienie i wyodrębnienie zakresu rzeczowego, o którego zwrot zamierza się ubiegać.
 - b) oświadczenie Inwestora, że jest właścicielem Sieci, której dotyczy wnioski oraz że Sieć ta nie jest obciążona na rzecz osób trzecich żadnymi prawami obligacyjnymi i/lub rzeczowymi oraz o braku sprzeciwu w zakresie dopuszczenia Sieci do użytkowania;
 - c) dziennik budowy Sieci;
 - d) kserokopia pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy Sieci;
 - e) egzemplarz powykonawczy - uzgodnionej branżowo przez RWiK sp. z o. o. – dokumentacji projektowej z naniesionymi wszystkimi zmianami wprowadzonymi w trakcie wykonywania robót wraz z rysunkami zamiennymi;
 - f) dokumentacja geodezyjna powykonawcza w wersji papierowej jak i elektronicznej, w tym:
 - papierowa wersja mapy inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej w skali 1:500;
 - elektroniczna wersja mapy inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej w skali 1:500 w formacie .dxf lub .dwg.;
 - powykonawcze zestawienie długości odcinków i średnic przewodów sporządzone i potwierdzone przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;
 - g) dla robót w pasach drogowych protokoły odbioru pasa drogowego z klauzulą „bez uwag” podpisane przez uprawnionego pracownika Zarządcy drogi;
 - h) dowód wniesienia opłaty rocznej za zajęcie pasa drogowego w celu umieszczenia w pasie drogowym urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego;
 - i) atesty zastosowanych materiałów, deklaracje zgodności z normami zastosowanych materiałów;
 - j) protokoły odbioru robót ulegających zakryciu;
 - k) protokoły z prób ciśnieniowych przewodów, lista zgrzewów, protokoły zgrzewów;
 - l) pozytywne wyniki badań wody z sieci wodociągowej;
 - m) raporty z inspekcji TV kanalizacji (wraz z wykresem spadków) w wersji papierowej i na płycie CD wykonany na etapie odbioru technicznego/końcowego Sieci (w przypadku zamiaru przekazania Sieci, której upłynął okres gwarancji, należy obligatoryjnie dokonać ponownego przeglądu TV Sieci kanalizacyjnej w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia w RWiK sp. z o.o. wniosku o odpłatne przejęcie Sieci kanalizacyjnych,
 - n) protokoły z prób ciśnieniowych przewodów dla Sieci kanalizacji tłocznej, protokół z badania szczelności dla Sieci kanalizacji grawitacyjnych;
 - o) dokumentacja techniczno – ruchowa zainstalowanych urządzeń na Sieci,
 - p) pomiary elektroenergetyczne powykonawcze;
 - q) protokół odbioru technicznego (końcowego);

- r) zgłoszenie (jeśli było wymagane) właściwemu organowi Sieci (jako obiektu budowlanego) do użytkowania wraz z oświadczeniem, iż organ w ustawowym terminie nie zgłosił w drodze decyzji swego sprzeciwu;
- s) dokumentacja fotograficzna z przebiegu robót budowlanych Sieci;
- t) oświadczenie Inwestora, że Sieć została wybudowana zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy Sieci,
- u) zobowiązanie do przeniesienia na rzecz RWiK sp. z o.o. praw z gwarancji i rękojmi dotyczących wybudowanej Sieci, w przypadku przeniesienia na Spółkę własności Sieci,
- v) zobowiązanie Inwestora do ustanowienia służebności przesyłu na rzecz RWiK sp. z o.o. w przypadku gdy Sieć jest zlokalizowana na działkach gruntu będących własnością Inwestora, w przypadku przeniesienia na Spółkę własności Sieci,
- w) zobowiązanie Inwestora w przypadku gdy Sieć jest zlokalizowana na działkach gruntu nie będących jego własnością do przeniesienia na rzecz RWiK sp. z o. o. wszelkich praw i obowiązków wynikających z uzyskanych na etapie opracowywania dokumentacji projektowej: decyzji, postanowień, przeprowadzonych uzgodnień itp.
- x) Protokoły przekazania terenu i odbioru terenu podpisane przez właścicieli nieruchomości biorących udział w inwestycji;

[USTALENIA STRON I SPOSÓB FINANSOWANIA]

§ 3.

1. Inwestor oświadcza, że na podstawie odrębnej umowy (umowy przyrzeczonej), zawartej po wybudowaniu Sieci i dokonaniu jej protokolarnego odbioru technicznego (końcowego), a także po przekazaniu kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 8 i ust. 10, przeniesie na Spółkę prawo własności tej Sieci. Spółka zobowiązuje się nabyć własność Sieci, na zasadach ustalonych w niniejszej umowie.
2. Z tytułu nabycia własności Sieci Spółka zapłaci Inwestorowi wynagrodzenie wysokości [...]

albo

Z tytułu nabycia własności Sieci Spółka zapłaci Inwestorowi wynagrodzenie ustalone metodą dochodową, przez uprawnionego rzeczoznawcę na podstawie operatu szacunkowego wykonanego po wybudowaniu urządzenia, jednak nie więcej niż suma udokumentowanych faktycznie poniesionych przez Inwestora kosztów budowy urządzeń. Inwestor oświadcza, iż został należycie poinformowany o konsekwencjach finansowych zastosowania metody dochodowej do ustalenia wysokości należnego mu wynagrodzenia oraz, że rozumie te konsekwencje i nie wnosi do nich uwag. W szczególności Inwestor potwierdza, że zdaje sobie sprawę z tego, że zastosowanie metody dochodowej oznacza, iż z tytułu przeniesienia własności urządzeń może on uzyskać niższe wynagrodzenie, niż wyniosły koszty jakie poniósł on na budowę tych urządzeń. Inwestor na żądanie Spółki zobowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające wszystkie wydatki na wybudowanie urządzeń.

- 3 Zawarcie umowy przyrzeczonej, o której mowa w ust. 1, nastąpi w nieprzekraczalnym terminie [...] dni, liczonych od dnia wykonania ostatniej z czynności wymienionych w ust. 1 tj. od dnia przekazania kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 8 i ust. 10.
- 4 Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 obejmuje także okres korzystania przez Spółkę z Sieci przed nabyciem ich własności.

- 5 Koszty związane z uzyskaniem tytułów, o których mowa w § 2 ust. 4 oraz ich przeniesieniem na rzecz Spółki, stanowi koszt Inwestora.
- 6 Dla rozwiania wszelkich wątpliwości, co do zakresu uprawnień Spółki do Sieci przed nabyciem ich własności, Strony zgodnie potwierdzają, że do tego czasu Spółka uprawniona jest do przyłączania osób trzecich do Sieci bez zgody Inwestora, a także do świadczenia za jej pośrednictwem usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestor nie może wyrażać zgody na włączenie osób trzecich do Sieci.

[KARY UMOWNE]

§ 4.

1. W razie naruszenia przez Inwestora któregokolwiek z obowiązków określonych w § 2, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną (za każde naruszenia z osobna) w wysokości 10% wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 3 ust. 2.
2. W przypadku nieprzystąpienia przez Inwestora do budowy urządzeń w terminie [...] od dnia zawarcia niniejszej umowy, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 1% wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 3 ust. 2 za każdy dzień zwłoki.
3. Spółka zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych.
4. W razie bezzasadnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez Spółkę na zasadach określonych w niniejszej umowie, Inwestorowi przysługuje kara umowna w wysokości 10% wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 3 ust. 2.
5. Suma kar umownych nie może przekroczyć 20% wartości wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 3 ust. 2.
6. Kara umowna płatna jest w terminie 7 dni, od dnia otrzymania przez Stronę wezwania do jej zapłaty.

[POSTANOWIENIA KOŃCOWE]

§ 5.

1. Inwestor nie może przenieść żadnych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Spółki.
2. Spółka ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Inwestor nie przystąpi do budowy Sieci w terminie [...] od dnia zawarcia umowy. Spółka ma prawo odstąpić od umowy w ciągu trzech miesięcy od momentu upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym. Odstąpienie przez Spółkę od umowy Strony uznają za bezskuteczne w razie rozpoczęcia przez Inwestora budowy Sieci po terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, a przed złożeniem przez Spółkę oświadczenia woli o odstąpieniu. Oświadczenie Spółki o odstąpieniu od umowy winno zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Kodeksu cywilnego.
4. Zmiana lub uzupełnienie postanowień niniejszej umowy, może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Inwestor

Spółka

I. Ustalona treść służebności przesyłu:

Służebność przesyłu obejmuje uprawnienie do trwałej lokalizacji wykonanych w ramach umowy inwestycyjnej urządzeń, a także możliwość podejmowania wszelkich niezbędnych działań zapewniających prawidłową eksploatację tych urządzeń, w tym w szczególności możliwości ich naprawy, konserwacji, wymiany i modernizacji, także przy użyciu stosownego sprzętu. Służebność obejmuje także zapewnienie dostępu do urządzeń, z drogi publicznej na obszar pasa technicznego, którego szerokość wynosi 2m w każdą stronę, od skraju każdego z urządzeń, z tym zastrzeżeniem, że Regionalne Wodociągi i Kanalizacja sp. z o.o. z siedzibą w Białogardzie uprawniona jest do wejścia na nieruchomości i korzystania z nieruchomości w takim zakresie, jaki jest niezbędny do prawidłowego wykonania wskazanych wcześniej działań, przy czym w zakresie wyznaczonego pasa technicznego nie jest dopuszczalne korzystanie z nieruchomości w sposób mogący utrudniać wykonywanie służebności przesyłu, w szczególności nie jest dopuszczalne lokalizowanie obiektów budowlanych i nasadzeń bez zgody Regionalnych Wodociągach i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Białogardzie.

II. Służebność przesyłu zostanie ustanowiona**III. Koszty aktu notarialnego ustanawiającego służebność przesyłu pokryje w całości****[.....]**