

UMOWA PRZYŁĄCZENIOWA (PRZEDWSTĘPNA)

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

- (i) **Czeladzkimi Wodociągami spółką z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Czeladzi, przy ul. Będzińskiej 64 (41-250 Czeladź), wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000291742, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 55 984 800,00 zł, legitymującą się numerem NIP: 6252351765 oraz REGON: 240736063,

reprezentowaną przez: Tomasza Sołtysika – Prezesa Zarządu

zwaną dalej „**Spółką**”,

a

[...]

reprezentowanym przez: [...]

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 urządzenia *wodociągowe / kanalizacyjne* (zwane dalej „urządzeniami”), zgodnie z warunkami technicznymi [...] z dnia [...] r.,
- 3) urządzenia 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 Czeladź przy ul. [...], oznaczonej geodezyjnie jako działka nr [...], dla której Sąd Rejonowy w Będzinie prowadzi księgę wieczystą nr [...] (dalej „nieruchomość”).
2. Strony zgodnie potwierdzają, że dla nieruchomości określonej 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 urządzeń - 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.
4. Inwestor oświadcza, że zamierza wybudować urządzenia w zakresie, w jakim jest to niezbędne do przyłączenia jego nieruchomości do sieci Spółki. Inwestor oświadcza, że nie sprzeciwia się warunkom ustalonym w niniejszej umowie, a jej zawarcie nastąpiło w sposób dobrowolny oraz poprzedzone było negocjacjami warunków.
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

1. Inwestor zobowiązuje się wybudować urządzenia zgodnie z obowiązującym prawem, zasadami sztuki budowlanej oraz uzyskaną dokumentacją, w tym w szczególności wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi, a następnie przekazać na rzecz Spółki wybudowane urządzenia na warunkach określonych niniejszą umową. Zakres przedmiotu umowy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Inwestor wybuduje urządzenia w całości na swój koszt i ryzyko.
3. Przed przystąpieniem do budowy urządzeń i zaciągnięciem jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów trzecich, którym Inwestor zamierza zlecić wykonanie urządzeń, Inwestor zobowiązany jest uzyskać akceptację Spółki co do projektu wykonania urządzeń 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.
4. Inwestor zobowiązany jest tak zaplanować lokalizację urządzeń, by w jak największym stopniu przebiegały one przez tereny dróg publicznych lub nieruchomości prywatnych wykorzystywane dla celów drogowych.

5. Jeżeli urządzenia będą przebiegać przez nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, Inwestor zobowiązuje się doprowadzić do ustanowienia przez te osoby służebności przesyłu na rzecz Spółki jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej.
6. Gdy urządzenia będą zlokalizowane na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora, Inwestor zobowiązuje się ustanowić służebność przesyłu dla tych urządzeń na rzecz Spółki. Inwestor ustanowi służebność przesyłu jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej.
7. Inwestor zapewni upoważnionym pracownikom Spółki sprawowanie nadzoru technicznego przy budowie urządzeń oraz możliwość wydawania wykonawcom tych urządzeń wiążących poleceń. Pracownicy Spółki mogą wydawać polecenia w zakresie, w jakim jest to niezbędne dla prawidłowego wykonania urządzeń, tak pod względem technicznym, jak i zgodnie z niniejszą umową oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
8. Inwestor zobowiązany jest przed potwierdzeniem należytego wykonania umowy o wybudowanie urządzeń, 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. 3 zdanie drugie.
9. Inwestor po dokonaniu protokolarnego odbioru technicznego (końcowego) urządzeń przekaże, w terminie do 14 dni od dnia odbioru końcowego, Spółce operat kolaudacyjny oraz dokona zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy urządzeń objętych umową. Ewentualne braki formalne w zawiadomieniu o zakończeniu budowy Inwestor zobowiązuje się uzupełnić we własnym zakresie. Wydane przez organ nadzoru budowlanego zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu zgodnie z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Inwestor przekaże spółce niezwłocznie po jego wydaniu jednak nie później niż do 60 dni od dnia złożenia wniosku do organu nadzoru budowlanego.
10. Inwestor zobowiązuje się zachować własność urządzeń 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 nich przez osoby trzecie.
11. Wynagrodzenie związane z lokalizacją urządzeń na nieruchomości Inwestora w okresie po nabyciu przez Spółkę własności urządzeń, do czasu ustanowienia prawa, o którym mowa w ust. 6, uwzględnione jest w wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 2.

[ustalenia stron i sposób finansowania]

§ 3.

1. Inwestor oświadcza, że na podstawie odrębnej umowy (umowy przyrzeczonej), zawartej po wybudowaniu urządzeń i dokonaniu ich protokolarnego odbioru technicznego (końcowego), a także po przekazaniu kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 9, przeniesie na Spółkę prawo własności tych urządzeń. Spółka zobowiązuje się nabyć własność urządzeń, na zasadach ustalonych w niniejszej umowie.
2. Z tytułu nabycia własności urządzeń Spółka zapłaci Inwestorowi wynagrodzenie o wartości obliczanej jako iloczyn, długości sieci zaprojektowanych przez inwestora na podstawie warunków

wydanych przez Spółkę, pomnożonych przez wartości wynikające z przyjętego algorytmu określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych położonych na terenie działalności Czeladzkich Wodociągów sp. z o. o. od osób fizycznych lub osób prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami. Finansowanie płatności będzie zapewnione poprzez wpisanie jej w Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, będących w posiadaniu Czeladzkich Wodociągów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na lata [...] Płatne w roku [...].

3. Zawarcie umowy przyrzeczonej, o której mowa w ust. 1, nastąpi w nieprzekraczalnym terminie do 30 dni, liczonych od dnia wykonania ostatniej z czynności wymienionych w ust. 1 tj. od dnia przekazania kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 9.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 obejmuje także okres korzystania przez Spółkę z urządzeń przed nabyciem ich własności. Koszty związane z uzyskaniem tytułów, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz ich przeniesieniem na rzecz Spółki, są również objęte wynagrodzeniem. Dla rozwiania wszelkich wątpliwości, co do zakresu uprawnień Spółki do urządzeń przed nabyciem ich własności, Strony zgodnie potwierdzają, że do tego czasu Spółka uprawniona jest do przyłączania osób trzecich do urządzeń bez zgody Inwestora, a także do świadczenia za ich pośrednictwem usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestor nie może wyrażać sprzeciwu na włączenie osób trzecich do urządzeń.
5. Wraz z przeniesieniem własności urządzeń, o którym mowa w ust. 1, Inwestor przeniesie na Spółkę wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące mu wobec podmiotów, które wybudowały te urządzenia

[kary umowne]

§ 4.

1. W razie naruszenia przez Inwestora któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 2, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną (za każde naruszenia z osobną) w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 3 ust. 2.
2. W przypadku nieprzystąpienia przez Inwestora do budowy urządzeń w terminie jednego roku od dnia zawarcia niniejszej umowy, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia określonego w §3 ust. 2, za każdy dzień opóźnienia.
3. W razie bezzasadnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez Spółkę na zasadach określonych w niniejszej umowie, Inwestorowi przysługuje kara umowna w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia określonego w §3 ust. 2, za każdy dzień opóźnienia.
4. Spółka zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych. Kary umowne podlegają sumowaniu.
5. 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, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Spółka ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Inwestor nie przystąpi do budowy urządzeń w terminie jednego roku 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 urządzeń 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 pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Inwestor

Spółka