

ZARZĄDZENIE Nr .....<sup>49</sup>  
Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
z dnia <sup>15</sup>..... lutego 2016 roku

**w sprawie zatwierdzenia projektu umowy dzierżawy majątku ciepłowniczego**


Na podstawie § 11 ust. 3 Regulaminu wyłonienia dzierżawcy majątku ciepłowniczego należącego do Miasta Piotrkowa Trybunalskiego /stanowiącego załącznik do Zarządzenia Nr 312 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 28 sierpnia 2014 roku wraz ze zmianami/ zarządza się, co następuje:

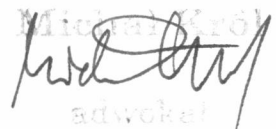
**§1**

Zatwierdza się ostateczna treść projektu umowy dzierżawy majątku ciepłowniczego w brzmieniu zawartym w załączniku do niniejszego Zarządzenia.

**§2**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

  
**PREZYDENT MIASTA**  
**Piotrkowa Trybunalskiego**  
*Krzysztof Chojniak*

Bar resteni  
  
adwokat

**UMOWA DZIERŻAWY**  
**majątku ciepłowniczego**  
**należącego do Miasta Piotrkowa Trybunalskiego**

zawarta pomiędzy

Miastem Piotrków Trybunalski  
jako Wydierżawiającym

a

[ ]

jako Dzierżawcą

Piotrków Trybunalski, [data]

Niniejsza umowa dzierżawy została zawarta w [ ] w dniu [ ] 2015 roku pomiędzy:

- **Miastem Piotrków Trybunalski**, ul. Pasaż Karola Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski,  
zwanym dalej „**Wydzierżawiającym**”  
reprezentowanym przez:  
[ ] działającego jako [ ]  
upoważnionego do samodzielnej reprezentacji Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na podstawie [ ]  
(kopia [ ] stanowi **Załącznik Nr 1** do Umowy),

a

- [ ] z siedzibą w [ ], ul. [ ], spółką wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [ ], [ ] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [ ], NIP: [ ], REGON: [ ], o kapitale zakładowym w wysokości [ ] zł,  
zwaną dalej „**Dzierżawcą**”,  
reprezentowaną przez:  
[ ], działającego jako [ ],  
upoważnionego do reprezentacji spółki na podstawie [ ] (kopia [ ] stanowi **Załącznik Nr 2** do Umowy),  
zwanymi dalej łącznie „**Stronami**” lub każda z osobna „**Stroną**”.

#### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- 1) Wydierżawiający, jako jednostka samorządu terytorialnego, wykonuje zadania własne w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej polegające m.in. na dostawie ciepła;
- 2) Wydierżawiający jest właścicielem miejskiego systemu ciepłowniczego, w skład którego wchodzi źródła ciepła w postaci ciepłowni C-1 i ciepłowni C-2 oraz sieci ciepłownicze, węzły cieplne i inna infrastruktura ciepłownicza, zlokalizowanego na terenie Piotrkowa Trybunalskiego („**System Ciepłowniczy**”);
- 3) System Ciepłowniczy jest przedmiotem dzierżawy przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim („**MZGK**”) na podstawie umowy dzierżawy z dnia 31 sierpnia 2015 r. obowiązującej do dnia 31 marca 2016 r.;
- 4) W oparciu o System Ciepłowniczy MZGK prowadzi na terenie Piotrkowa Trybunalskiego działalność polegającą na wytwarzaniu, przesyłaniu, dystrybucji i sprzedaży ciepła, a odbiorcami ciepła z Systemu Ciepłowniczego są w przeważającej części odbiorcy komunalni (mieszkańcy);
- 5) W wykonaniu Uchwały Nr XVIII/361/12 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie restrukturyzacji systemu produkcji i dystrybucji ciepła oraz Uchwały Nr XLIII/772/14 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydierżawienie na okres do 30 lat i odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Miasta Piotrków Trybunalski, położonych przy: ul. Orlej 11 – Ciepłownia C-1 i przy ul. Rolniczej 75 – Ciepłownia C-2

Wydzierżawiający przeprowadził negocjacje zakończone konkursem ofert w celu wyłonienia dzierżawcy Systemu Ciepłowniczego;

- 6) W dniu [ ] komisja konkursowa powołana przez Wydierżawiającego dokonała wyboru najkorzystniejszej oferty, za którą została uznana oferta Dzierżawcy, zaś w dniu [ ] Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego zatwierdził wybór tej oferty, stanowiącej **Załącznik nr 3** do Umowy;
- 7) Wydierżawiający zamierza oddać Dzierżawcy System Ciepłowniczy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony w celu wytwarzania, przesyłania, dystrybucji i sprzedaży ciepła na rzecz odbiorców przez Dzierżawcę;

## **MAJĄC NA UWADZE POWYŻSZE, STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:**

•

### **• DEFINICJE**

#### **§ 1 Znaczenie poszczególnych terminów**

Terminy pisane wielką literą i użyte w niniejszej umowie mają następujące znaczenie:

**Ciepłownia C-1** oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Orlej [ ] oraz ul. Dmowskiego [ ], w skład której wchodzi działki gruntu oznaczone numerami [ ], obręb [ ], o łącznej powierzchni [ ], dla której Sąd Rejonowy w [ ], prowadzi księgę wieczystą nr [ ], wraz z budynkami, budowlami i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na tych działkach, określonymi szczegółowo w **Załączniku Nr 4** do Umowy;

**Ciepłownia C-2** oznacza nieruchomość zabudowaną położoną w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Rolniczej [ ] i ul. Karolinowskiej [ ], w skład której wchodzi działki gruntu oznaczone numerami [ ], obręb [ ], o łącznej powierzchni [ ], dla której Sąd Rejonowy w [ ], prowadzi księgę wieczystą nr [ ], wraz z budynkami (w tym budynkiem biurowym), budowlami, i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na tych działkach, określonymi szczegółowo w **Załączniku Nr 5** do Umowy;

**Ciepłownie** oznaczają łącznie Ciepłownię C-1 i Ciepłownię C-2;

**Dokumentacja** oznacza wszelkie rysunki, plany i inne dokumenty oraz zezwolenia i certyfikaty konieczne dla właściwej obsługi i używania Przedmiotu Dzierżawy, a także wszelkie zezwolenia oraz inne dokumenty i informacje konieczne do prowadzenia Działalności z wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy;

**Działalność** oznacza Działalność Podstawową a także wszelką inną działalność konieczną dla prawidłowego wykonywania Działalności Podstawowej lub funkcjonalnie powiązaną z Działalnością Podstawową;

<b>Działalność Podstawowa</b>	oznacza działalność gospodarczą polegającą na wytwarzaniu, przesyłaniu, dystrybucji i sprzedaży ciepła na rzecz odbiorców;
<b>Dzień Wydania</b>	oznacza dzień przekazania Dzierżawcy przez Wyzdierżawiającego Przedmiotu Dzierżawy do eksploatacji wskazany w Protokole Zdawczo-Odbiorczym, przypadający nie później niż 1 kwietnia 2016r. roku;
<b>Infrastruktura Nieuregulowana</b>	oznacza elementy Systemu Ciepłowniczego położone na nieruchomościach, do których Wyzdierżawiający nie posiada żadnego tytułu prawnego (własności, użytkowania wieczystego, służebności przesyłu), który zgodnie z prawem umożliwiłby mu eksploatację i konserwację tych elementów;
<b>Inwestycje</b>	oznaczają wszelkie prace związane z budową, rozbudową lub zakupem elementów Przedmiotu Dzierżawy, w tym także prace związane z przygotowaniem i zagospodarowaniem terenu, przygotowaniem dokumentacji oraz wszelkie inne prace towarzyszące powodujące powstanie nowego środka trwałego i podlegające amortyzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami; jak również prace na składnikach Przedmiotu Dzierżawy mające na celu przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację i modernizację ich stanu z Dnia Wydania, powodujące przyrost wartości majątku trwałego i podlegające amortyzacji zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym pod pojęciem Inwestycji nie mieszczą się Konserwacje ani Remonty;
<b>Konserwacja</b>	oznacza wykonywanie prac zmniejszających tempo zużycia elementów Przedmiotu Dzierżawy, mających na celu ich utrzymanie w stanie niepogorszonym, zgodnie z warunkami technicznymi ich eksploatacji lub wymogami producenta (np. smarowanie, mycie, przeglądy kontrolne, itp.) oraz wykonywanie drobnych, bieżących napraw;
<b>Majątek Ciepłowniczy</b>	oznacza łącznie Majątek Wytwórczy i Majątek Sieciowy;
<b>Majątek Inwestycyjny</b>	oznacza majątek wchodzący w skład Systemu Ciepłowniczego powstały w wyniku Inwestycji dokonanych przez Dzierżawcę w okresie obowiązywania Umowy;
<b>Majątek Sieciowy</b>	oznacza kompletną sieć ciepłowniczą na terenie Miasta Piotrkowa, w tym wszystkie instalacje i urządzenia wchodzące w jej skład określone szczegółowo w <b>Załączniku Nr 6</b> do Umowy;
<b>Majątek Wytwórczy</b>	oznacza kompletną infrastrukturę wytwórczą wchodzącą w skład Ciepłowni, wraz z nieruchomościami, instalacjami oraz urządzeniami;
<b>MZGK</b>	Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [ ], [ ] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [ ];
<b>Obciążenie</b>	oznacza jakiegokolwiek ograniczone prawo rzeczowe, roszczenie, opcję, prawo pierwokupu, cesję, obowiązek świadczenia pieniężnego lub innego świadczenia majątkowego, podporządkowanie innym prawom lub roszczeniom innej osoby, zabezpieczenie lub inne prawa osób

	trzech o podobnym charakterze, lub jakiegokolwiek zobowiązanie do udzielenia lub ustanowienia powyższych;
<b>Odbiorca</b>	oznacza każdego, kto otrzymuje lub pobiera ciepło na podstawie umowy zawartej z Wydierżawiającym, MZGK albo Dzierżawcą jako przedsiębiorstwem energetycznym;
<b>Oferta</b>	oznacza najkorzystniejszą ofertę, za którą została uznana oferta Dzierżawcy, której wybór zatwierdzony został decyzją Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia [ ]
<b>Pracownicy</b>	oznacza pracowników MZGK, których stanowiska i zakres obowiązków dotyczy Przedmiotu Dzierżawy, których lista stanowi <b>Załączniku Nr 7</b> do Umowy;
<b>Protokół Zdawczo-Odbiorczy</b>	oznacza protokół z czynności wydania Przedmiotu Dzierżawy dokonanej pomiędzy Wydierżawiającym i Dzierżawcą, obejmujący szczegółową inwentaryzację wszystkich aktywów wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy oraz Dokumentacji z nimi związanej;
<b>Przedmiot Dzierżawy</b>	oznacza Majątek Ciepłowniczy będący przedmiotem niniejszej umowy dzierżawy;
<b>Remont</b>	oznacza wykonywanie prac na elementach Przedmiotu Dzierżawy, mających na celu odtworzenie ich stanu pierwotnego i utrzymanie poziomu funkcjonalności z Dnia Wydania, nie będących Konserwacją;
<b>Taryfa</b>	oznacza zbiór cen i stawek opłat oraz warunków ich stosowania, opracowany przez [Wydierżawiającego, MZGK albo] Dzierżawcę w ramach prowadzonej Działalności i wprowadzany jako obowiązujący dla określonych w nim odbiorców w trybie określonym w Prawie Energetycznym;
<b>UDT</b>	oznacza Urząd Dozoru Technicznego z siedzibą w Warszawie, jednostka dozoru technicznego utworzona na mocy art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 roku o dozorze technicznym (tekst jednolity: (Dz. U. z 2013 roku, poz. 963 z późn. zm.);
<b>URE</b>	oznacza Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki lub jakiegokolwiek inny organ, który zastąpi Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i regulować będzie w kompleksowy sposób funkcjonowanie przedsiębiorstw prowadzących Działalność;

## DZIERŻAWA

### § 2 Przedmiot Dzierżawy

1. Wdzierżawiający niniejszym oddaje Dzierżawcy Przedmiot Dzierżawy do używania i pobierania pożytków z tytułu prowadzenia Działalności przez czas oznaczony wynoszący 30 (trzydzieści) lat od Dnia Wydania, z obowiązkiem zwrotu w stanie niepogorszonym, lecz z uwzględnieniem normalnego zużycia, a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę Przedmiot Dzierżawy.
2. Wdzierżawiający (właściciel) może ustanowić hipotekę lub zastaw rejestrowy na Przedmiocie Dzierżawy z zastrzeżeniem, że jego ustanowienie w żaden sposób nie wpłynie na realizację przez Dzierżawcę jego praw określonych niniejszą Umową, nie uniemożliwi wykonywania przez Dzierżawcę umów świadczenia usług i nie będzie stanowiło zagrożenia dla środowiska. Wdzierżawiający zobowiązany jest przed ustanowieniem zastawu rejestrowego lub hipoteki poinformować o tym Dzierżawcę.
3. Wdzierżawiający zapewnia Dzierżawcę, że Dzierżawca nie będzie narażony na jakiegokolwiek przeszkody ze strony Wdzierżawiającego w używaniu i pobieraniu pożytków z Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z warunkami Umowy.
4. Wdzierżawiający oświadcza, że przed Dniem Wydania na części Przedmiotu Dzierżawy MZGK dokonywał za jego zgodą Inwestycji. Wdzierżawiający zobowiązany jest do rozliczenia tych Inwestycji z MZGK i odpowiedzialny jest wobec Dzierżawcy, że Dzierżawca nie będzie ponosił jakiegokolwiek odpowiedzialności względem MZGK z tytułu rozliczenia nakładów poniesionych przez MZGK w realizację Inwestycji MZGK. Wyłącznie Wdzierżawiający ponosi odpowiedzialność za rozliczenie tych nakładów i kosztów. W przypadku dochodzenia od Dzierżawcy jakichkolwiek roszczeń przez MZGK lub inną osobę trzecią, lub powstania jakiegokolwiek odpowiedzialności Dzierżawcy wobec MZGK lub innej osoby trzeciej z tytułu rozliczenia nakładów poniesionych na realizację Inwestycji MZGK, Wdzierżawiający zobowiązany będzie zwolnić Dzierżawcę z tej odpowiedzialności, w tym naprawić wszelką szkodę oraz zwrócić Dzierżawcy wszelkie rozsądne koszty i wydatki poniesione przez Dzierżawcę wskutek dochodzenia wobec Dzierżawcy lub zaspokojenia przez Dzierżawcę tych roszczeń, przy czym Dzierżawca zobowiązuje się dokonywać tych zaspokojen w uzgodnieniu z Wdzierżawiającym.
5. Dzierżawca nie może bez zgody Wdzierżawiającego:
  - a. poddzierżawiać lub oddawać Przedmiotu Dzierżawy (całości lub części) osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania (przy czym taka ewentualna umowa zawsze wygasa najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawy),
  - b. zmieniać przeznaczenia Przedmiotu Dzierżawy poza cele związane z prowadzeniem Działalności.
6. Strony zobowiązują się do wzajemnego uzgadniania wszelkich decyzji i zamierzeń dotyczących kwestii technicznych związanych z systemem ciepłowniczym (tj. Majątkiem Ciepłowniczym), które mogą mieć istotny wpływ na prawidłowe funkcjonowanie i możliwość normalnego użytkowania tego systemu, w szczególności decyzji dotyczących Inwestycji.

### • § 3 Wydanie Przedmiotu Dzierżawy

1. Przedmiot Dzierżawy zostanie wydany Dzierżawcy na podstawie pisemnego Protokołu Zdawczo-Odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez Strony nie później niż do dnia .....
2. Wartość księgową Przedmiotu dzierżawy na Dzień Zawarcia Umowy wynosi [ ] netto/ [ ] brutto.
3. Wraz z Przedmiotem Dzierżawy Wyzierzawiający wyda Dzierżawcy wszelką będącą w jego posiadaniu Dokumentację umożliwiającą eksploatację Systemu Ciepłowniczego oraz prowadzenie przez Dzierżawcę Działalności z wykorzystaniem Przedmiotu Dzierżawy. W miarę możliwości Wyzierzawiający przekaze Dzierżawcy Dokumentację w oryginale lub kopiach umożliwiających Dzierżawcy wgląd, a w razie potrzeby także i dostęp do dokumentacji oryginalnej. Wykaz Dokumentacji przekazanej Dzierżawcy stanowić będzie załącznik do Protokołu Zdawczo-Odbiorczego.
4. Przed Dniem Wydania Wyzierzawiający zapewni usunięcie z nieruchomości będących Przedmiotem Dzierżawy wszelkich ruchomości należących do MZGK lub osób trzecich, które nie stanowią Przedmiotu Dzierżawy zgodnie z Umową, Ponadto, w tym samym terminie Wyzierzawiający zapewni usunięcie z nieruchomości będących Przedmiotem Dzierżawy wszelkich odpadów (ponad ilość odpadów wynikającą z normalnego procesu technologicznego).
5. W terminie 3 (trzech) dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, Strony rozpoczną inwentaryzację składników Przedmiotu Dzierżawy pod kątem ich kompletności i zgodności z wykazami zamieszczonymi w **Załącznikach Nr 4, 5 i 6** do Umowy. Inwentaryzacja będzie trwała nie dłużej niż przez okres 3 (trzech) tygodni i zakończy się przed Dniem Wydania. W przypadku powstania rozbieżności w trakcie przeprowadzonej inwentaryzacji Strony sporządzą protokół rozbieżności.
6. W przypadku wystąpienia rozbieżności polegających na tym, że inwentaryzacja wykaże:
  - a. brak dowolnych składników Przedmiotu Dzierżawy,
  - b. niekompletność dowolnych składników Przedmiotu Dzierżawy uniemożliwiająca korzystanie z danego składnika zgodnie z jego normalnym przeznaczeniem,
  - c. zużycie lub zniszczenie dowolnych składników Przedmiotu Dzierżawy w stopniu uniemożliwiającym korzystanie z danego składnika zgodnie z jego normalnym przeznaczeniem,

w terminie 14 (czternastu) dni od podpisania protokołu rozbieżności, Strony podpiszą aneks do Umowy obniżający wysokość Czynszu proporcjonalnie do wartości brakujących lub niemożliwych do wykorzystania składników Przedmiotu Dzierżawy. Nieuzasadniony brak zgody Wyzierzawiającego na podpisanie takiego aneksu może stanowić *cause* do odstąpienia od umowy przez Dzierżawcę, przy czym uprawnienie to wygasa po upływie 40 dni od podpisania protokołu rozbieżności.





7. Jeżeli w trakcie obowiązywania Umowy Wyzierżawiający stanie się właścicielem kolejnych elementów Majątku Ciepłowniczego, to elementy takie zostaną automatycznie objęte postanowieniami Umowy i stanowić będą element Przedmiotu Dzierżawy bez konieczności zmiany Umowy. Jeżeli Wyzierżawiający uzyska do takich elementów tytuł prawny inny niż własność, to będzie on zobowiązany do wydania ich Dzierżawcy w ramach Przedmiotu Dzierżawy, bez konieczności zmiany Umowy, z chwilą nabycia do nich tytułu prawnego. Włączenie elementów Systemu Ciepłowniczego, o których mowa powyżej, do Przedmiotu Dzierżawy nastąpi poprzez suplement do Protokołu Zdawczo-Odbiorczego. Takie zwiększenie Przedmiotu Dzierżawy skutkuje odpowiednim wzrostem Czynszu (proporcjonalnie do wartości tego zwiększenia).

#### • § 4 Przejście zakładu pracy

1. Z Dniem Wydania nastąpi przejście części zakładu pracy z przedsiębiorstwa MZGK do przedsiębiorstwa Dzierżawcy na zasadach określonych w art. 23<sup>1</sup> Kodeksu pracy.
2. W związku z przejściem zakładu pracy Pracownicy staną się w Dniu Wydania pracownikami Dzierżawcy. W Dniu Wydania Wyzierżawiający zapewni przekazanie Dzierżawcy przez MZGK akt osobowych Pracowników. Przekazanie akt osobowych Pracowników wraz z listą tych akt zostanie potwierdzone w Protokole Zdawczo-Odbiorczym.
3. Dzierżawca zobowiązuje się do respektowania i wykonania wszystkich uprawnień pracowniczych i socjalnych przysługujących Pracownikom w trakcie zatrudnienia przez Dzierżawcę i z tym zatrudnieniem związanych oraz do ponoszenia związanych z tym kosztów, na zasadach przewidzianych w aktualnie obowiązujących przepisach prawa, wraz ze zobowiązaniami wynikającymi ze stosunków pracy łączących MZGK i Pracowników powstałymi przed Dniem Wydania, dot. przejmowanych pracowników, a wynikających z aktów prawa pracy obowiązujących w zakładzie pracy w Dniu Wydania. Dzierżawca udzieli pracownikom .... letniej gwarancji zatrudnienia. Szczegóły tej gwarancji określa **Załącznik Nr 8**.
4. Wyzierżawiający oświadcza, że lista Pracowników wymienionych w **Załączniku Nr 7** do Umowy jest listą zamkniętą. Wszelkie zobowiązania dotyczące pracowników niewymienionych w tym załączniku nie stanowią zobowiązań Dzierżawcy. W załączniku tym będą mogły być jednak wskazane osoby, które zostaną zastąpione nowymi pracownikami jeżeli jest to uzasadnione potrzebami MZGK. W takim przypadku traktuje się ich jakby byli wskazani na liście Pracowników stanowiącej **Załącznik nr 7**.
5. Wyzierżawiający zobowiązuje się zapewnić, że od dnia podpisania Umowy do Dnia Wydania wszelkie zmiany warunków indywidualnych umów o pracę zawartych z Pracownikami jak również aktów prawa pracy obowiązujących w zakładzie pracy MZGK będą uzgadniane przed ich wprowadzeniem z Dzierżawcą. W przypadku zmian dokonanych bez zgody Dzierżawcy Wyzierżawiający zwróci Dzierżawcy wszelkie koszty i wydatki jakie Dzierżawca poniesienie wskutek wprowadzenia takich zmian. Aktualny układ zbiorowy w MZGK, którego postanowienia zobowiązuje się przestrzegać Dzierżawca stanowi **Załącznik Nr 9** do Umowy.



## OŚWIADCZENIA I ZAPEWNIENIA STRON

### • § 5 Oświadczenia i zapewnienia Wyzierzawiającego

1. Wyzierzawiający składa Dzierżawcy oświadczenia i zapewnienia zawarte w niniejszym paragrafie oraz zapewnia, że każde z tych oświadczeń jest prawdziwe według stanu na dzień zawarcia Umowy. Wyzierzawiający przyjmuje do wiadomości, że Dzierżawca zdecydował się zawrzeć Umowę polegając w szczególności na oświadczeniach złożonych przez Wyzierzawiającego i że bez tych oświadczeń, jako prawdziwych, Dzierżawca nie zawarłby Umowy.
2. Wyzierzawiający oświadcza, że dokumenty i informacje wskazane w **Załączniku Nr 10** do Umowy, są prawdziwe, rzetelne i precyzyjne, a okoliczności w nich przedstawione nie uległy zmianie do dnia zawarcia niniejszej Umowy i zapewnia, że nie ulegną zmianie do Dnia Wydania. W przypadku, gdyby okoliczności uległy zmianie przed Dniem Wydania w stosunku do ujawnionych w **Załączniku Nr 10**, wówczas Wyzierzawiający ponosi wobec Dzierżawcy odpowiedzialność za szkody spowodowane tymi nowymi lub zmienionymi okolicznościami.
3. Wyzierzawiający będzie ponosił odpowiedzialność (w zakresie *damnum emergens*) z tytułu jakichkolwiek szkód, jakie Dzierżawca może ponieść wskutek nieprawdziwości któregośkolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Wyzierzawiającego, chyba że wynikają one z faktów, zdarzeń i okoliczności ujawnionych w dokumentach wskazanych w **Załączniku Nr 10** do Umowy.
4. Wyzierzawiający oświadcza i zapewnia, że:
  - a. jest należycie uprawniony i posiada wszelkie umocowania do zawarcia i wykonania swoich obowiązków wynikających z Umowy, jak również osoby reprezentujące Wyzierzawiającego są należycie umocowane do podpisania Umowy i wynikających z niej dokumentów oraz złożenia wszelkich oświadczeń i zapewnień z nią związanych,
  - b. Umowa stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Wyzierzawiającego, egzekwowlalne wobec Wyzierzawiającego zgodnie z jej warunkami,
  - c. zawarcie i wykonanie Umowy przez Wyzierzawiającego nie narusza i nie stoi w sprzeczności z (i) żadnymi przepisami prawa, orzeczeniami sądów, decyzjami administracyjnymi lub innymi podobnymi regulacjami lub decyzjami mającymi zastosowanie do Wyzierzawiającego, (ii) żadnymi warunkami dokumentów statutowych Wyzierzawiającego lub innych dokumentów dotyczących zadań własnych gminy w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej lub własności jego majątku, (iii) żadną umową lub innym zobowiązaniem zaciągniętym przez Wyzierzawiającego lub mogącego mieć moc wiążącą w stosunku do Wyzierzawiającego, (iv) nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Wyzierzawiającego w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego, jak również nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu jakiegokolwiek osoby trzeciej,
  - d. uzyskał wszystkie wymagane prawem zgody i zezwolenia konieczne do zawarcia Umowy.

5. W zakresie tytułu prawnego do Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiający oświadcza i zapewnia, że:
- a. przysługuje mu ważny i skuteczny tytuł prawny do wszystkich składników Przedmiotu Dzierżawy i nie istnieją ograniczenia w rozporządzaniu żadnym z tych składników,
  - b. Przedmiot Dzierżawy nie podlega żadnym Obciążeniom, a przeciwko Wydierżawiającemu nie zgłoszono, ani nie przysługują, żadne roszczenia z tytułu jakichkolwiek Obciążeń na składnikach Przedmiotu Dzierżawy (za wyjątkiem służebności lub innych obciążeń oraz roszczeń wskazanych w **Załączniku Nr 12**),
  - c. w przypadku, gdy w odniesieniu do składników Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu przysługuje tytuł prawny inny niż własność, Wydierżawiający nie narusza żadnej z umów będących podstawą takiego uprawnienia,
  - d. Wydierżawiający nie jest stroną jakiegokolwiek umowy, która dawałaby osobie trzeciej prawo lub opcję nabycia, rozporządzenia lub Obciążenia jakiegokolwiek składnika Przedmiotu Dzierżawy lub wymagałaby tego od jakiegokolwiek osoby trzeciej,
  - e. żadne osoby trzecie nie używają, nie są w posiadaniu i nie zajmują żadnego składnika Przedmiotu Dzierżawy na jakiegokolwiek podstawie, z wyjątkiem dotychczasowej umowy dzierżawy zawartej z MZGK, która wygasa z dniem 31 marca 2016 roku,
  - f. z Przedmiotu Dzierżawy nie jest prowadzona egzekucja sądowa ani administracyjna,
  - g. wykaz istniejących służebności związanych z Majątkiem Ciepłowniczym stanowi **Załącznik Nr 11** do Umowy.
  - h. nie istnieją jakiegokolwiek roszczenia osób trzecich co do tytułu prawnego do jakichkolwiek składników Przedmiotu Dzierżawy, a wedle wiedzy Wydierżawiającego nie ma podstaw do wysuwania takich roszczeń w przyszłości, z wyjątkiem roszczeń ujawnionych w **Załączniku Nr 12** do Umowy.
6. W zakresie funkcjonowania Przedmiotu Dzierżawy i zobowiązań z nim związanych Wydierżawiający oświadcza i zapewnia, że:
- a. składniki Przedmiotu Dzierżawy znajdują się w dobrym stanie technicznym, są sprawne i zdadne do prowadzenia Działalności oraz tam gdzie jest to wymagane przepisami prawa, podlegały odpowiednim kontrolom, weryfikacjom i testom, uzyskały wymagane prawem atesty, certyfikaty i inne zezwolenia, oraz w świetle obowiązującego prawa mogą być wykorzystywane do prowadzenia Działalności,
  - b. ciepło wytwarzane w Systemie Ciepłowniczym służy w szczególności zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkańców Piotrkowa Trybunalskiego, a także odbiorców przemysłowych wymienionych w **Załączniku nr 13** do Umowy, a na dzień zawarcia Umowy moc zamówiona wynosi [ ] dla całości Systemu,
  - c. na dzień zawarcia Umowy nie istnieją jakiegokolwiek przesłanki do zaprzestania funkcjonowania Przedmiotu Dzierżawy lub ograniczenia jego funkcjonowania w dotychczasowym zakresie;
  - d. organy administracyjne, sprawujące na podstawie przepisów prawa nadzór nad funkcjonowaniem Przedmiotu Dzierżawy nie zgłaszały uwag i zastrzeżeń, do których Wydierżawiający lub jakikolwiek dzierżawca lub inny użytkownik Przedmiotu Dzierżawy by się nie zastosował, dotyczących funkcjonowania Przedmiotu Dzierżawy i jego poszczególnych składników oraz nie istnieją przesłanki do zgłaszania takich uwag i zastrzeżeń w chwili zawierania Umowy,



- e. Przedmiot Dzierżawy stanowi zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 2 pkt 27e) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535, z późn. zm.),
- f. Przedmiot Dzierżawy stanowi zakład pracy w rozumieniu art. 23<sup>1</sup> Kodeksu Pracy. W dniu zawarcia Umowy osoby zatrudnione przez MZGK przy obsłudze Systemu Ciepłowniczego to [ ] ([ ]) Pracowników, których wykaz stanowi **Załącznik Nr 7** do Umowy,
- g. MZGK ustanowiło wszystkie wewnętrzne regulaminy i inne regulacje wymagane przepisami prawa pracy a kopie wszystkich obowiązujących aktów prawa pracy zostały wydane Dzierżawcy przez MZGK;
- h. w MZGK obowiązuje zakładowy układ zbiorowy o treści określonej w **Załączniku nr 9** do Umowy, natomiast MZGK nie jest stroną innych porozumień zawartych z organizacjami reprezentującymi pracowników,
- i. w MZGK funkcjonują związki zawodowe: NSZZ Solidarności oraz Związek Zawodowy Pracowników Komunalnych,
- j. MZGK nie jest stroną jakiegokolwiek sporu zbiorowego z pracownikami,
- k. Wyzierżawiający oraz jakiegokolwiek osoby trzecie, w zakresie w jakim korzystały z Przedmiotu Dzierżawy lub prowadziły Działalność z jego wykorzystaniem, uzyskali wszelkie zezwolenia, pozwolenia, koncesje i decyzje jakie są wymagane na podstawie Prawa Ochrony Środowiska dla Przedmiotu Dzierżawy lub prowadzenia Działalności;
- l. Działalność wykonywana przy wykorzystaniu Przedmiotu Dzierżawy w każdym czasie była i jest prowadzona zgodnie z obowiązującymi w danym czasie przepisami Prawa Ochrony Środowiska oraz zgodnie z warunkami wszelkich zezwoleń, pozwoleń, koncesji i decyzji wydanych na podstawie Prawa Ochrony Środowiska,
- m. nie istnieją żadne roszczenia zgłoszone wobec Wyzierżawiającego lub jakiegokolwiek osoby trzeciej, w zakresie w jakim korzystała z Przedmiotu Dzierżawy lub prowadziła Działalność z jego wykorzystaniem, na podstawie Prawa Ochrony Środowiska, które dotyczyłyby jakiegokolwiek składnika Przedmiotu Dzierżawy lub Działalności prowadzonej z ich wykorzystaniem, ani takie roszczenia nie grożą Wyzierżawiającemu lub jakiegokolwiek takiej osobie trzeciej,
- n. wszelkie opłaty, należności, koszty i inne obciążenia o podobnym charakterze wynikające z Prawa Ochrony Środowiska i mające zastosowanie do składników Przedmiotu Dzierżawy lub Działalności prowadzonej z ich wykorzystaniem są uiszczane na bieżąco i w pełnej wysokości;

- 
- 
- 

## **§ 6 Oświadczenia i zapewnienia Dzierżawcy**

1. Dzierżawca składa Wyzierżawiającemu oświadczenia i zapewnienia zawarte w niniejszym paragrafie oraz zapewnia, że każde z tych oświadczeń jest prawdziwe według stanu na dzień zawarcia Umowy. Dzierżawca przyjmuje do wiadomości, że Wyzierżawiający zdecydował się zawrzeć Umowę polegając w szczególności na oświadczeniach złożonych przez Dzierżawcę i że bez tych oświadczeń, jako prawdziwych, Wyzierżawiający nie zawarłby Umowy.
2. Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że:



- a. jest należycie uprawniony i posiada wszelkie umocowania do zawarcia i wykonania swoich obowiązków wynikających z Umowy, jak również osoby reprezentujące Dzierżawcę są należycie umocowane do podpisania Umowy i wynikających z niej dokumentów oraz złożenia wszelkich oświadczeń i zapewnień z nią związanych,
  - b. Umowa stanowi ważne i wiążące zobowiązanie Dzierżawcy, egzekwowlalne wobec Dzierżawcy zgodnie z jej warunkami,
  - c. zawarcie i wykonanie Umowy przez Dzierżawcę nie narusza i nie stoi w sprzeczności z (i) żadnymi przepisami prawa, orzeczeniami sądów, decyzjami administracyjnymi, w tym Unii Europejskiej lub innymi podobnymi regulacjami lub decyzjami mającymi zastosowanie do Dzierżawcy, (ii) żadnymi warunkami dokumentów statutowych Dzierżawcy lub innych dokumentów dotyczących jego działalności lub własności jego majątku, (iii) żadną umową lub innym zobowiązaniem zaciągniętym przez Dzierżawcę lub mogącego mieć moc wiążącą w stosunku do Dzierżawcy, (iv) nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Dzierżawcy w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu cywilnego, jak również nie uczyni, całkowicie lub częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu jakiegokolwiek osoby trzeciej,
  - d. uzyskał wszystkie wymagane prawem zgody i zezwolenia konieczne do zawarcia Umowy.
3. Dzierżawca oświadcza, że ujawnione w trakcie procedury konkursowej dokumenty i informacje wskazane w **Załączniku Nr 10** do Umowy, są kompletne do sporządzenia oferty i zawarcia Umowy. Wszelkie fakty, okoliczności ani zobowiązania Wydierżawiającego ujawnione Dzierżawcy w trakcie procedury konkursowej oraz w Umowie, nie mają negatywnego wpływu na ważność i skuteczność Umowy.
  4. Dzierżawca potwierdza że miał pełen dostęp do informacji o Systemie Ciepłowniczym ,a w szczególności do materiałów umożliwiających taki zakres badań i analiz przedsięwzięcia, jakie uważał za stosowne do złożenia Oferty i podjęcia decyzji o przystąpieniu do zawarcia Umowy i że z tego tytułu nie zgłasza, nie będzie zgłaszał oraz zrzeka się jakichkolwiek roszczeń. Dzierżawca poświadcza też, że Wydierżawiający oraz jego przedstawiciele, pracownicy, doradcy i konsultanci nie będą ponosić żadnej odpowiedzialności za dokładność i pewność jakichkolwiek przekazywanych informacji, danych lub innych materiałów (pisemnych lub ustnych) dostarczonych Dzierżawcy lub przejranych przez niego w związku z przygotowaniem Oferty i udziałem w negocjacjach.
  5. Dzierżawca będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu wszelkich szkód, jakie Wydierżawiający może ponieść wskutek nieprawdziwości któregośkolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Dzierżawcę.
  6. Dzierżawca oświadcza że Urząd Regulacji Energetyki nie prowadził wobec spółek należących do Grupy Kapitałowej Dzierżawcy postępowań administracyjnych związanych ze stosowaniem opłat i taryf niezgodnych z taryfami zatwierdzonymi przez URE.
  7. W zakresie funkcjonowania Przedmiotu Dzierżawy i zobowiązań z nim związanych Dzierżawca oświadcza i zapewnia, że posiada lub uzyska do Dnia Wydania wszystkie wymagane prawem zgody i zezwolenia konieczne do prowadzenia Działalności oraz że będzie ją prowadził zgodnie z obowiązującymi przepisami.

- **§ 7 Powtórzenie oświadczeń i zapewnień na Dzień Wydania**

- Strony zapewniają się nawzajem, że w Dniu Wydania każde z oświadczeń i zapewnień określonych w § 6 będzie prawdziwe i dokładne w odniesieniu do istniejącego w tym dniu stanu faktycznego i prawnego. Strony będą polegać na powtórzonych w Dniu Wydania oświadczeniach i zapewnieniach określonych w § 6.

- **CZYNSZ ORAZ INNE OPŁATY**

- **§ 8 Czynsz dzierżawny**

1. Z tytułu dzierżawy Przedmiotu Dzierżawy Dzierżawca będzie płacił na rzecz Wyzierżawiającego czynsz miesięczny w kwocie ustalonej zgodnie z formułą zawartą w **Załączniku nr 17** do Umowy („Czynsz”). Kwota Czynszu zostanie powiększona o należny podatek VAT. Podstawą do obliczania czynszu jest stawka czynszu zaproponowana przez Dzierżawcę w ofercie i wynosząca ..... zł. netto rocznie.
2. Wyzierżawiający zobowiązany będzie (poczynając od 2017 roku) do corocznego potwierdzania Dzierżawcy, w formie pisemnej, wysokości czynszu na dany rok, wraz ze sposobem jego obliczenia, najpóźniej do 31 sierpnia roku poprzedniego.
3. W przypadku urzędowej aktualizacji wartości składników majątkowych nastąpi zmiana wartości Przedmiotu Dzierżawy, będąca podstawą naliczenia czynszu. Czynsz może także ulec zmianie w uzgodnionej pomiędzy Stronami wysokości w przypadku zwiększenia lub zmniejszenia Przedmiotu Dzierżawy.
4. Pierwsza płatność Czynszu należna na podstawie Umowy /rata balonowa/ obejmie Czynsz za okres 4 lat i będzie płatna z góry w terminie 7 dni od Daty Wydania.
5. Kolejne płatności Czynszu następować będą miesięcznie począwszy od października 2016 r.. Pozostały do zapłaty czynsz zostanie pomniejszony o dokonaną wpłatę raty balonowej co spowoduje obniżenie czynszu w okresie pierwszych dziesięciu lat w celu rozliczenia w tym okresie dokonanej wpłaty raty balonowej zgodnie z formułą zawartą w **Załączniku nr 14** do Umowy („Czynsz”). W przypadku gdy wysokość raty czynszu w tym okresie nie umożliwiłaby Wyzierżawiającemu dokonanie uzgodnionych pomiędzy Stronami Inwestycji (ustalonych do wykonania przez Wyzierżawiającego), to wtedy Strony dokonają podwyższenia czynszu (do pierwotnej wysokości), przy czym podwyższenie to podlega rozliczeniu w całym okresie obowiązywania umowy.
6. Czynsz będzie płatny do 10 (dziesiątego) dnia każdego kolejnego miesiąca, z tym, że Wyzierżawiający zobowiązany jest wystawić i dostarczyć fakturę VAT nie później niż 7 dni przed terminem płatności. W przypadku opóźnienia w dostarczeniu faktury termin płatności ulega odpowiedniemu przesunięciu. Dzierżawca obowiązany będzie dokonać wpłaty Czynszu na konto bankowe wskazane przez Wyzierżawiającego w fakturze.
7. Płatności będą uznane za dokonane z chwilą uznania konta bankowego Wyzierżawiającego pełną kwotą Czynszu. W razie zwłoki w płatności Czynszu, Dzierżawca zapłaci odsetki ustawowe liczone od dnia kiedy dana kwota stała się wymagalna do dnia jej rzeczywistej zapłaty.



## § 9 Opłaty i koszty

1. Dzierżawca będzie ponosił opłaty i koszty związane z:
  - a. prowadzeniem Działalności w ramach Przedmiotu Dzierżawy;
  - b. utrzymaniem niepogorszonego stanu Przedmiotu Dzierżawy, w tym koszty związane z Konserwacją i Remontami;
  - c. dostawą do Przedmiotu Dzierżawy mediów takich jak: energia elektryczna, gaz, woda, telekomunikacja, itp.,
  - d. dozorem technicznym UDT urządzeń i instalacji,
  - e. wywozem nieczystości i odprowadzaniem ścieków,
  - f. ubezpieczeniem składników Przedmiotu Dzierżawy,
  - g. wszelkimi podatkami od nieruchomości wchodzących w skład Przedmiotu Dzierżawy, opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ewentualnych odszkodowań.
  
2. Wyzierżawiającego obciążają koszty z tytułu wynagrodzeń za służebności przesyłu, tych dotychczas ustanowionych, jak również tych, które zostaną ustanowione w przyszłości, a także bezumownego korzystania z nieruchomości – w zakresie w jakim dotyczy to Przedmiotu Dzierżawy przekazanego Dzierżawcy w Dniu Wydania.

- **PRAWA I OBOWIĄZKI STRON ZWIĄZANE Z PRZEDMIOTEM DZIERŻAWY**

- **§ 10 Prowadzenie Działalności**

1. Dzierżawca będzie eksploatował Przedmiot Dzierżawy wyłącznie w celu prowadzenia Działalności zapewniając pełną sprawność, przestrzeganie warunków technicznych, konserwację bieżącą i okresową oraz naprawy i remonty Systemu Ciepłowniczego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do dostarczania ciepła obecnym i przyszłym odbiorcom końcowym z terenu Miasta Piotrków Trybunalski zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań technicznych i ekonomicznych.
3. W związku z zawarciem Umowy, z Dniem Wydania przechodzą na Dzierżawcę prawa i obowiązki operatora związane z dostawą ciepła. Dzierżawca zobowiązuje się do prowadzenia Działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Dzierżawca zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa i efektywności energetycznej z uwzględnieniem uwarunkowań makroekonomicznych, w zakresie czynników na które ma bezpośredni wpływ, iż doloży wszelkich starań w celu stosowania polityki taryfowej mającej na celu ochronę odbiorców przed nieuzasadnionym wzrostem cen i stawek opłat. W szczególności zobowiązuje się do składania wniosków taryfowych do URE opartych na poziomie ceny wskaźnikowej za 1GJ określonej w Ofercie przez cały okres dzierżawy rewaloryzowanej wskaźnikiem wzrostu cen usług, publikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za okres od ostatniej zmiany wysokości taryf. Wyższe podwyżki taryf mogą wynikać jedynie z faktu zwiększenia czynszu lub wzrostu cen paliwa wykorzystywanego do produkcji ciepła przez Dzierżawcę (na dzień podpisania umowy – węgla), albo kosztów emisji CO<sub>2</sub>, lub innych opłat wynikających ze zmian prawnych - w

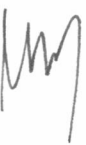
wysokości znacznie przewyższającej inflację. Dzierżawca zobowiązany jest do przekazywania Wydierżawiającemu projektu wniosku taryfowego przed jego złożeniem.

- **§ 11 Ubezpieczenie**

- Dzierżawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną Działalnością oraz ubezpieczenia majątkowego Majątku Ciepłowniczego do wysokości nie mniejszej niż [ ]. Dzierżawca zobowiązany jest do terminowej zapłaty składek ubezpieczeniowych.

- **§ 12 Finansowanie i utrzymanie Przedmiotu Dzierżawy oraz rozwój Systemu Ciepłowniczego**

1. Wykonywanie i finansowanie Konserwacji i Remontów Przedmiotu Dzierżawy jest obowiązkiem Dzierżawcy.
2. Dzierżawca zobowiązany jest wykonać na własny koszt Inwestycje dotyczące Majątku Wytwórczego lub Sieciowego zgodnie z ofertą oraz załączonym do tej oferty planem inwestycyjnym (w zakresie Inwestycji Dzierżawcy) i stanowiącym **Załącznik nr 15** do Umowy w terminach określonych w tym planie. Plan inwestycyjny załączony do oferty obejmuje zarówno pięcioletni plan inwestycyjny (na okres pierwszych pięciu lat obowiązywania umowy) zawierający szczegółowe cele inwestycyjne wraz z określeniem kosztów i terminów ich realizacji, jak i plan strategiczny obejmujący cały okres dzierżawy zawierający ogólne cele inwestycyjne, ich szacunkowe koszty i terminy realizacji.
3. Wydatki na Inwestycje w Majątek Wytwórczy lub Sieciowy w trakcie trwania Umowy będą ponoszone przez Dzierżawcę i zostaną rozliczone z Wydierżawiającym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy zgodnie z § 16.
4. Wydierżawiający może – w szczególności w celu ograniczenia tzw. niskiej emisji i realizacji programu ochrony powietrza - w uzgodnieniu z Dzierżawcą dokonywać Inwestycji. W takim przypadku uzgodnienia Stron winny obejmować także zwiększenie Czynnosu związane z dokonaniem tych Inwestycji (a także w konsekwencji wpływ na przedstawiane do URE wnioski taryfowe) oraz rozliczenie opłat przyłączeniowych związanych z danymi Inwestycjami wpływających na konto Dzierżawcy. Łączna wartość zwiększenia czynnosu co najmniej zrefunduje Wydierżawiającemu poniesione (i niezrefundowane w inny sposób) uzasadnione koszty inwestycyjne wraz z kosztami finansowymi z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie. Uzgodnienie dokonania inwestycji przez Wydierżawiającego winno skutkować uzgodnieniem stosownej korekty planu pięcioletniego.
5. Uzgodniony przez Strony pięcioletni plan inwestycyjny jest wiążący dla Strony, która zobowiązana jest wykonać na własny koszt Inwestycje dotyczące Majątku Sieciowego lub Wytwórczego zgodnie z tym planem inwestycyjnym i w terminach określonych w tym planie.
6. W przypadku opóźnienia jednej ze Stron w rozpoczęciu lub wykonaniu Inwestycji dotyczącej Majątku Sieciowego lub Wytwórczego przewidzianej w pięcioletnim planie inwestycyjnym, druga Strona – po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu trzymiesięcznego terminu do rozpoczęcia ustalonej Inwestycji - ma prawo samodzielnie dokonać takiej Inwestycji w Majątek Sieciowy lub Wytwórczy zgodnie z przedstawionym planem, a koszt tej Inwestycji będzie odpowiednio pomniejszać lub powiększać Czynnosz zgodnie z formułą określoną w **Załączniku nr 14** do Umowy.
7. Kolejny pięcioletni plan inwestycyjny dla Majątku Sieciowego i Wytwórczego Dzierżawca przedstawi Wydierżawiającemu najpóźniej na 12 (dwanaście) miesięcy przed upływem okresu objętego poprzednim pięcioletnim planem inwestycyjnym. Postanowienia niniejszego





paragrafu stosuje się odpowiednio do kolejnych planów inwestycyjnych dotyczących Majątku Sieciowego i Wytwórczego.

8. Dzierżawca przygotowywać będzie okresowe plany w zakresie utrzymania i rozwoju Systemu Ciepłowniczego obejmujące Konserwację, Remonty zgodnie z Prawem Energetycznym i przysłać je będzie Wydierżawiającemu.
9. Pięcioletnie plany inwestycyjne dla Majątku Sieciowego i Wytwórczego podlegają zatwierdzeniu przez Wydierżawiającego w zakresie realizacji celów wskazanych w planie strategicznym oraz spełnienia wymagań środowiskowych, a w przypadku planów w zakresie utrzymania i rozwoju Systemu Ciepłowniczego w zakresie utrzymania sprawności i wartości Majątku ciepłowniczego.
  10. W razie ujawnienia się wad Przedmiotu dzierżawy Wydierżawiający przeniesie w drodze cesji lub udzielenia stosownych pełnomocnictw na Dzierżawcę wszelkie roszczenia i uprawnienia przysługujące mu w takiej sytuacji wobec wykonawcy Systemu Ciepłowniczego na podstawie zawartych umów oraz przepisów prawa.
  11. Z zastrzeżeniem powyższych postanowień, Dzierżawcy przysługuje wyłączne prawo do decydowania o potrzebie oraz zakresie Konserwacji, Remontów w ramach Przedmiotu Dzierżawy, przy zachowaniu racjonalności działania. Wszelkie Inwestycje dokonywane będą po wzajemnych uzgodnieniach Stron.
  12. W przypadku, gdy będzie to wynikało z racjonalnego działania uwzględniającego zarówno aspekt ekonomiczny jak i bezpieczeństwa technicznego Strony mogą uzgodnić o wyłączeniu z ruchu i likwidacji elementów Systemu Ciepłowniczego. Zlikwidowane elementy Systemu Ciepłowniczego Dzierżawca zwraca Wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia. W przypadku ustalenia przez Strony konieczności rozbiórki likwidowanego elementu oraz rekultywacji terenu Strony oszacują wartość niezbędnych nakładów oraz sposób ich rozliczenia. Zwrot zlikwidowanych elementów następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony. Z chwilą podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego ryzyko związane z posiadaniem elementów wymienionych w protokole, a w szczególności ryzyko ich utraty i uszkodzenia przechodzi na Wydierżawiającego. Uzgodnienia Stron winny obejmować także pomniejszenie Czynszu związane ze zmniejszeniem Przedmiotu Dzierżawy (a także w konsekwencji wpływ na przedstawiane do URE wnioski taryfowe).

### **§ 13 Zobowiązania Dzierżawcy**

1. Dzierżawca będzie wykorzystywał Przedmiot Dzierżawy do celów związanych z Działalnością. Dzierżawca będzie prowadził Działalność bez jakiegokolwiek wynagrodzenia od Wydierżawiającego na swój rachunek, na swoje ryzyko i niebezpieczeństwo. W związku z prowadzoną Działalnością, Dzierżawca będzie odpowiadać w zakresie dotyczącym Umowy w szczególności za:
  - a) uzyskanie koncesji i taryf koniecznych do prowadzenia Działalności,
  - b) zakup paliw,
  - c) zakup wody technologicznej i użytkowej oraz energii elektrycznej,
  - d) zakup czynników technicznych,
  - e) organizację pracy związanej z Działalnością,

- f) naliczanie i pobieranie opłat za dostarczanie ciepła do Odbiorców,
  - g) bezpieczeństwo publiczne,
  - h) ochronę środowiska,
  - i) handel uprawnieniami do emisji CO<sub>2</sub>.
2. Dzierżawca zobowiązuje się do udostępnienia Wydierżawiającemu Przedmiotu Dzierżawy na jego żądanie złożone z wyprzedzeniem co najmniej dwóch dni, w celu przeprowadzenia wizji lokalnej Przedmiotu Dzierżawy, odczytu i analizy jego parametrów technicznych, oceny stanu i kompletności urządzeń, pod warunkiem zapewnienia Dzierżawcy możliwości niezakłóconej realizacji umów sprzedaży ciepła oraz innych obowiązków wynikających z przepisów prawa.
  3. Dzierżawca zobowiązuje się do produkcji i przesyłu ciepła z wykorzystaniem Systemu Ciepłowniczego zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczegółowymi w oparciu o zatwierdzoną przez URE Taryfę. Dzierżawca ma prawo przerwania dostaw ciepła i odłączenia od Sieci Ciepłowniczej odbiorców, którzy nie podpiszą z Dzierżawcą umowy o sprzedaż ciepła do dnia rozwiązania umów z dotychczasowym podmiotem dostarczającym ciepło lub nie zawrą umów z Dzierżawcą w terminie 3 (trzech) pełnych miesięcy od Dnia Wydania.
  4. Dzierżawca będzie zobowiązany do informowania Wydierżawiającego w terminie do 31 marca za rok poprzedni o eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy w zakresie wynikającym z obowiązujących regulacji prawnych oraz zapewnienia spełniania wszelkich wymogów wynikających z udzielonej koncesji, i zezwolenia.
  5. W przypadku wystąpienia niezależnych od Dzierżawcy zdarzeń takich jak w szczególności: zmiany prawa, wysokości lub zasad ustalania wysokości obciążeń publicznoprawnych, wpływających na poziom kosztów eksploatacji Przedmiotu Dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do powiadomienia Wydierżawiającego o zaistnieniu takiego zdarzenia oraz o wysokości różnicy kosztów. Zmiany te zostaną uwzględnione przy sporządzaniu wniosku o zatwierdzenie taryf na następny okres rozrachunkowy przy zastrzeżeniu zapisu § 10 ust.4.
  6. W przypadku gdy Wydierżawiający poniesie szkodę w wyniku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Dzierżawcę obowiązków określonych w Umowie, Dzierżawca będzie zobowiązany do naprawienia wynikłej szkody w pełnej wysokości.
  7. Przez cały okres obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się nie podejmować wszelkich czynności w celu : (i) zmiany siedziby na miejscowość inną niż Piotrków Trybunalski, lub (ii) utraty przez Dzierżawcę właściwości powodujących na podstawie odpowiednich przepisów prawa obowiązek płacenia podatku dochodowego (CIT) w mieście Piotrków Trybunalski.

• **§ 14 Nowi Odbiorcy**

1. Począwszy od Dnia Wydania, wnioski o przyłączenie do Systemu Ciepłowniczego nowych Odbiorców rozpatrywane będą przez Dzierżawcę. Dzierżawca ma wyłączne prawo do decydowania o warunkach przyłączenia Odbiorcy do Systemu Ciepłowniczego albo o ewentualnej odmowie przyłączenia z powiadomieniem Wydierżawiającego o przyczynach wydanej odmowy, z zachowaniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Koszty przyłączenia Odbiorcy do Systemu Ciepłowniczego będą ponoszone przez Dzierżawcę i Odbiorców na zasadach określonych w Prawie Energetycznym oraz innych przepisach prawa.

3. Opłaty przyłączeniowe wnoszone będą przez Odbiorców na konto Dzierżawcy.
4. Nie później niż do Dnia Wydania Wydzierżawiający udzieli Dzierżawcy pełnomocnictwa do występowania w imieniu Wydzierżawiającego jako właściciela Systemu Ciepłowniczego we wszystkich sprawach związanych z przyłączeniami Odbiorców, zgodnie ze wzorem pełnomocnictwa stanowiącym **Załącznik Nr 16** do Umowy.

• **§ 15 Ochrona Środowiska**

1. Na czas obowiązywania Umowy Dzierżawca zobowiązuje się do uzyskania i utrzymywania stosownych pozwoleń w zakresie ochrony środowiska.
2. Dzierżawca jako prowadzący System Ciepłowniczy przejmuje zobowiązania wynikające z zezwolenia na uczestnictwo w systemie handlu uprawnieniami do emisji CO<sub>2</sub>.
3. Wydzierżawiający ponosi odpowiedzialność za wszelkie Odpady związane z Przedmiotem Dzierżawy powstałe przed Dniem Wydania. Na potrzeby Umowy „**Odpady**” oznaczają każdą substancję lub przedmiot związane z eksploatacją Systemu Ciepłowniczego, których prowadzący instalację pozbywa się, zamierza się pozbyć lub do których pozbycia się jest obowiązany, do których zastosowanie ma w szczególności ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach. W szczególności Wydzierżawiający pokrywa koszty związane z usuwaniem, utylizacją, przemieszczeniem i neutralizacją Odpadów powstałych przed Dniem Wydania. Jeżeli w jakichkolwiek okolicznościach Dzierżawca zobowiązany będzie do usunięcia, utylizacji, przeniesienia lub neutralizacji Odpadów wytworzonych przez MZGK przed Dniem Wydania lub do pokrycia kosztów czynności związanych z takim usunięciem, utylizacją, przeniesieniem czy neutralizacją, wówczas Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy wszelkie koszty poniesione przez Dzierżawcę w powyższym zakresie. Roszczenie to wygasa w terminie 3 miesięcy od Dnia Wydania.
4. Wydzierżawiający ponosi wyłączną odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane przez lub związane z Odpadami, które powstały przed Dniem Wydania.
5. Wydzierżawiający ponosi odpowiedzialność za wszelkie Zanieczyszczenia związane z funkcjonowaniem Przedmiotu Dzierżawy lub znajdujące się na nieruchomościach stanowiących Przedmiot Dzierżawy, powstałe przed Dniem Wydania. Na potrzeby Umowy „**Zanieczyszczenia**” oznaczają każdą emisję, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, może powodować szkodę w dobrach materialnych, może pogarszać walory estetyczne środowiska lub może kolidować z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska, zgodnie z definicją zanieczyszczeń zawartą w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo Ochrony Środowiska. W szczególności Wydzierżawiający pokrywa koszty związane z usuwaniem Zanieczyszczeń powstałych przed Dniem Wydania i rekultywacją terenu po ich usunięciu. Jeżeli w jakichkolwiek okolicznościach Dzierżawca zobowiązany będzie do usunięcia Zanieczyszczeń powstałych przed Dniem Wydania i rekultywacji terenu po ich usunięciu lub do pokrycia kosztów czynności z tym związanych, wówczas Wydzierżawiający zwróci Dzierżawcy wszelkie koszty poniesione przez Dzierżawcę w powyższym zakresie. Roszczenie to wygasa w terminie 3 miesięcy od Dnia Wydania.
6. Dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za wszelkie szkody spowodowane przez lub związane z Zanieczyszczeniami, które powstały przed Dniem Wydania.

• **§ 16 Rozliczenia pomiędzy Stronami po rozwiązaniu Umowy**



- 1. Po rozwiązaniu Umowy Wyzierżawiający będzie zobowiązany do rozliczenia z Dzierżawcą Majątku Inwestycyjnego, w zakresie w jakim takie Inwestycje zostały wykonane przez Dzierżawcę, a poniesione nakłady nie zostały zamortyzowane. Zakres i wysokość amortyzacji będzie ustalana pomiędzy Stronami przy uzgadnianiu kolejnych pięcioletnich planów inwestycyjnych. Okres amortyzacji dla Inwestycji przewidywanych w kolejnych pięcioletnich planach inwestycyjnych nie będzie przekraczał piętnastu lat, przy czym Strony mogą w uzasadnionych przypadkach uzgodnić inny okres tej amortyzacji.
- 2. Płatność z tytułu rozliczenia Majątku Inwestycyjnego nastąpi przelewem na rachunek bankowy Dzierżawcy na podstawie wystawionej przez Dzierżawcę faktury w terminie 60 dni od dnia jej doręczenia Wyzierżawiającemu. Faktura wystawiona będzie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego zgodnie ustaloną pomiędzy Stronami kwotę rozliczenia.
- 3. Dzierżawca traci uprawnienie do rozliczenia nakładów w przypadku rozwiązania niniejszej umowy z jego winy.

## • ODPowiedzialność Stron

### • § 17 Odpowiedzialność Stron

- 1. Strony ponoszą odpowiedzialność za wykonanie postanowień Umowy na zasadach ogólnych, z poniższymi zastrzeżeniami:
  - a) Wyzierżawiający jako właściciel Systemu Ciepłowniczego w pełni odpowiada za roszczenia związane z tytułem prawnym do elementów Systemu Ciepłowniczego oraz z jego funkcjonowaniem przed Dniem Wydania. Jeżeli osoby trzecie będą dochodzić jakichkolwiek roszczeń związanych z elementami Systemu Ciepłowniczego w powyższym zakresie, Dzierżawca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wyzierżawiającego. W takim wypadku Wyzierżawiający zwolni Dzierżawcę z wszelkiej odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek roszczeń, kosztów (w tym w szczególności kosztów spraw sądowych i kosztów zastępstwa procesowego) oraz szkód.
  - b) Dzierżawca nie odpowiada za roszczenia pracowników i innych osób wykonujących pracę na rzecz MZGK na podstawie innego stosunku niż stosunek pracy, związane z funkcjonowaniem Przedmiotu Dzierżawy jako zakładu pracy do Dnia Wydania
  - c) Wyzierżawiający odpowiada za roszczenia związane z Infrastrukturą Nieuregulowaną, zarówno w zakresie wypłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, na których na Dzień Wydania znajdują się elementy Infrastruktury Nieuregulowanej, jak również w zakresie zapłaty wynagrodzenia z tytułu ustanowienia na tych nieruchomościach służebności przesyłu. Jeżeli osoby trzecie będą dochodzić jakichkolwiek roszczeń związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości, na których znajduje się Infrastruktura Nieuregulowana, Dzierżawca niezwłocznie powiadomi o tym fakcie Wyzierżawiającego. W takim wypadku Wyzierżawiający zwolni Dzierżawcę z wszelkiej odpowiedzialności z tytułu jakichkolwiek roszczeń, kosztów (w tym w szczególności kosztów spraw sądowych i kosztów zastępstwa procesowego) oraz szkód.
- 2. W przypadku nowych Inwestycji w Majątek Ciepłowniczy, niezależnie przez którą ze Stron dokonywanych, niezbędne służebności przesyłu będą ustanawiane na rzecz Wyzierżawiającego, który będzie ponosił ich koszty.



- 3. Wyłączona jest odpowiedzialność Dzierżawcy z tytułu utraconych korzyści Wydierżawiającego, za wyjątkiem korzyści z czynszu dzierżawnego do wysokości propozycji Dzierżawcy zawartej w jego ofercie; jak i odpowiedzialność Wydierżawiającego z tytułu utraconych korzyści Dzierżawcy.
- **§ 18 Siła wyższa**
- 1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy wynikające z wystąpienia siły wyższej.
- 2. Na potrzeby Umowy „**siła wyższa**” oznacza jakiekolwiek zdarzenie nadzwyczajne i zewnętrzne, które pozostaje poza kontrolą którejkolwiek ze Stron, a w szczególności:
  - a) akt wojny lub terroryzmu,
  - b) trzęsienie ziemi, powódź, pożar (niezawiniony przez Stronę) lub inny żywioł przyrody,
  - c) katastrofa ekologiczna (niezawiniona przez Stronę).
- 3. Żadna ze Stron nie będzie ponosić odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie swoich zobowiązań z tytułu niniejszej Umowy, jeśli prawidłowe ich wykonanie zostało uniemożliwione lub utrudnione ponad przeciętną miarę przez działanie Siły Wyższej. W tym przypadku Strona dotknięta Siłą Wyższą poinformuje bezzwłocznie drugą stronę o zaistnieniu Siły Wyższej i będzie dalej w miarę możliwości wywiązywać się ze swoich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, czyniąc wszelkie wysiłki aby zaradzić lub zminimalizować skutki działania Siły Wyższej.

- **CESJA UMOWY**

- **§ 19 Powołanie nowych podmiotów i cesja umowy**
- 1. W terminie do roku od podpisania niniejszej umowy Wydierżawiający powoła Spółkę Infrastrukturalną, a Dzierżawca miejscową Spółkę Operatorską.
- 2. Siedzibą obydwu Spółek będzie Piotrków Trybunalski.
- 3. Powołanie przez Wydierżawiającego Spółki Infrastrukturalnej uzależnione jest od zgody Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Wydierżawiający planuje dokonanie aportu Przedmiotu Dzierżawy do Spółki Infrastrukturalnej.
- 4. Dzierżawca zamiast powołania nowej miejscowej Spółki Operatorskiej może dokonać przeniesienia siedziby już istniejącej spółki zależnej do Piotrkowa Trybunalskiego. Ponadto Strony dopuszczają – w celu wywiązania się Dzierżawcy z obowiązku powołania miejscowej Spółki Operatorskiej - możliwość powołania Oddziału Miejscowego w Piotrkowie Trybunalskim w już istniejącej spółce zależnej Dzierżawcy będącego płatnikiem CIT w Piotrkowie Trybunalskim, jeżeli takie rozwiązanie nie będzie mniej korzystne dla wpływów do budżetu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
- 5. Po wywiązaniu się przez Strony z obowiązku określonego w ust. 1 zostanie podpisana umowa cesji niniejszej umowy na nowopowołane podmioty, przy czym dotychczasowy Wydierżawiający i Dzierżawca odpowiadają solidarnie za zobowiązania wynikające z tej umowy.
- 6. Wcześniejsze powołanie miejscowej Spółki Operatorskiej (Oddziału Miejscowego) upoważnia Dzierżawcę do cesji (w porozumieniu z Wydierżawiającym) niektórych



uprawnień i obowiązków Dzierżawcy na ten podmiot – w szczególności w zakresie przejęcia zakładu pracy (pracowników) określonego w § 4.

- 7. Jeżeli na skutek cesji umowy określonej w ust. 5 oraz aportu wskazanego w ust. 3 Dzierżawca (Spółka Operatorska/Oddział Miejscowy) zaprzestanie być formalnym podatnikiem i płatnikiem podatku od nieruchomości, to w takim przypadku w dalszej części umowy Dzierżawca będzie regulował wpłaty z tytułu tego podatku na rzecz Spółki Infrastrukturalnej w terminie 14 dni od przedstawienia przez Spółkę Infrastrukturalną stosownego wyliczenia podatku od nieruchomości.
- 

## • **POZOSTAŁE POSTANOWIENIA**

### • **§ 20. Wykładnia**

1. Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy zostanie uznane za całkowicie lub częściowo sprzeczne z prawem, nieważne, nieskuteczne, niewykonalne lub niezgodne z zasadami współżycia społecznego przez jakikolwiek właściwy sąd, trybunał lub organ administracyjny, to Strony zobowiązują się do zgodnego współdziałania w celu zmiany treści któregośkolwiek z postanowień Umowy uznanych za całkowicie lub częściowo sprzeczne z prawem, nieważne, nieskuteczne, niewykonalne lub niezgodne z zasadami współżycia społecznego przez jakikolwiek właściwy sąd, trybunał lub organ administracyjny. Jeśli Strony wspólnie nie uzgodnią zmiany treści takiego postanowienia to postanowienie takie zostanie uznane za usunięte z Umowy w zakresie, w jakim pozostawać będzie sprzeczne z prawem, nieważne, nieskuteczne, niewykonalne lub niezgodne z zasadami współżycia społecznego, a pozostałe postanowienia Umowy i pozostała część danego postanowienia zachowają pełną skuteczność i moc obowiązującą.
2. Zrzeczenie się przez którąkolwiek ze Stron praw z tytułu naruszenia przez drugą Stronę postanowień Umowy nie będzie stanowiło zrzeczenia się obejmującego inne przyszłe przypadki takiego naruszenia ani jako zrzeczenie się praw związanych z jakimkolwiek innymi lub późniejszymi naruszeniami. Niewykonanie lub opóźnienie w wykonaniu przez którąkolwiek ze Stron z określonego uprawnienia przysługującego jej na podstawie Umowy nie będzie stanowiło zrzeczenia się takiego uprawnienia, a jednorazowe lub częściowe wykonanie takiego uprawnienia przez daną Stronę nie będzie uniemożliwiało jej kolejnego lub pełnego wykonania takiego uprawnienia ani innych uprawnień przewidzianych w Umowie.
3. Żadna ze Stron nie zawrze, nie przystąpi, ani nie stanie się zobowiązana w inny sposób, do jakiegokolwiek umowy, porozumienia lub ustalenia (czy to ustnego czy pisemnego), którego postanowienia byłyby sprzeczne z postanowieniami Umowy. Niezależnie od tego, jeśli którakolwiek ze Stron stanie się stroną takiej umowy, porozumienia lub innego ustalenia, wówczas postanowienia Umowy będą miały pierwszeństwo dla takiej Strony. Postanowienia jakichkolwiek umów, porozumień czy ustaleń sprzecznych z postanowieniami Umowy nie mają żadnego wpływu na prawa i obowiązki Stron wynikające z Umowy.

### • **§ 21 Kompletność Umowy**

- 1. Umowa zawiera wszystkie porozumienia pomiędzy Stronami dotyczące przedmiotu Umowy na dzień jej podpisania i z uwzględnieniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa powinna być interpretowana zgodnie z jej treścią.



- 2. Nagłówki w Umowie stosowane są wyłącznie w celu uporządkowania jej treści i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

- **§ 22 Forma oświadczenia i zawiadomienia**

- 1. Wszelkie zawiadomienia, dokumenty lub inna korespondencja związane z Umową powinny mieć formę pisemną pod rygorem nieważności i będą uważane za prawidłowo doręczone, jeżeli zostaną przekazane drugiej Stronie osobiście lub wysłane listem poleconym, przesyłką kurierską lub emailem za potwierdzeniem odbioru (pod warunkiem, że wszelka korespondencja przesłana emailem zostanie także doręczona osobiście lub wysłana listem poleconym lub przesyłką kurierską w tym samym dniu, w którym przesłano email) na adresy zamieszczone poniżej, chyba że ustalono inaczej:

**Wydierżawiający:**

Do wiadomości: [ ]

adres: [ ]

e-mail: [ ]

**Dzierżawca:**

Do wiadomości: [ ]

adres: [ ]

e-mail: [ ].

- 2. Każda ze Stron w drodze zawiadomienia przekazanego w trybie określonym w ustępie powyżej może zmienić adres do doręczeń. Taka zmiana będzie skuteczna począwszy od następnego dnia po doręczeniu zawiadomienia o zmianie.
- 3. Zawiadomienia doręczane w związku z Umową będą uważane za właściwie doręczone:
  - a) w przypadku doręczenia osobistego, wysłania przesyłką kurierską lub listem poleconym – z chwilą ich faktycznego doręczenia;
  - b) w przypadku wysłania emailem - o ile nadawca otrzyma potwierdzenie odbioru z adresu email adresata, w momencie otrzymania takiego potwierdzenia.
- 4. Brak powiadomienia o zmianie danych adresowych zgodnie z niniejszym Artykułem i niemożność doręczenia zawiadomienia danej Stronie z uwagi na nieaktualność danych adresowych nie wpływa na skuteczność doręczenia zawiadomienia takiej Stronie.

- **§ 23 Przeniesienie praw i obowiązków**

- 1. Z zastrzeżeniem § 18 bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony nie jest dozwolone przeniesienie praw ani obowiązków wynikających z Umowy, bezpośrednio lub pośrednio.
- 2. Umowa rodzi prawa i obowiązki także dla następców prawnych Stron, a także w przypadku zbycia Przedmiotu Dzierżawy przez Wydierżawiającego.

- **§ 24 Rozwiązanie Umowy**

- 1. Wydierżawiający może rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli:

- a) Dzierżawca pomimo pisemnego wezwania i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu zalega z płatnością Czynszu ponad 3 miesiące na kwotę co najmniej 300.000,- zł. brutto (trzysta tysięcy złotych brutto);
  - b) Dzierżawca utracił koncesję na Działalność podstawową i nie uzyskał nowej w terminie 3 (trzech) miesięcy od utraty poprzedniej,
  - c) Dzierżawca nie wykonuje Działalności podstawowej w całości lub w części przez okres dłuższy niż 14 dni, a w okresie zimowym (1 listopad do 31 marca) przez okres dłuższy niż 7 dni, chyba że przyczyny leżą poza kontrolą Dzierżawcy,
  - d) Dzierżawca przedstawi wniosek taryfowy do URE z naruszeniem zapisów Umowy;
  - e) W przypadku innego rażącego naruszenia przez Dzierżawcę postanowień Umowy.
- 2. Dzierżawca może rozwiązać Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli z przyczyn leżących po stronie Wydierżawiającego prowadzenie Działalności przez Dzierżawcę w oparciu o System Ciepłowniczy jest niemożliwe lub znacznie utrudnione, a wezwanie Wydierżawiającego do przywrócenia w terminie 3 miesięcy stanu, w którym prowadzenie Działalności jest możliwe, okazało się bezskuteczne.
  - 3. Niezależnie od uprawnień przewidzianych w ust. 2 powyżej, Dzierżawcy przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 6 (sześć) miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 5.000.000,- zł (słownie złotych: pięć milionów złotych). W przypadku gdy zastrzeżona kara umowna nie pokryje poniesionych przez Wydierżawiającego nakładów i kosztów niezbędnych do wykonania zobowiązań w zakresie utrzymania ciągłości oraz jakości świadczonych usług, wynikających z obowiązujących umów, przepisów prawnych, Dzierżawca dodatkowo zapłaci Wydierżawiającemu kwotę odpowiadającą różnicy pomiędzy tymi nakładami i kosztami a zapłaconą karą umowną.
  - 4. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie na postawie zgodnego porozumienia.
  - **§ 25 Zwrot Przedmiotu Dzierżawy**
  - 1. Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w ostatnim dniu obowiązywania Umowy ("**Dzień Zwrotu**") w sposób umożliwiający kontynuowanie Działalności podstawowej przez nowego operatora. W tym celu Strony powołają wspólną komisję, która przygotowuje od strony technicznej zwrot Przedmiotu Dzierżawy Wydierżawiającemu i przygotowuje projekt Protokołu Oddawczego. Komisja ta będzie powołana co najmniej na 90 dni przed Dniem Zwrotu, a w przypadku rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia (§ 23 ust. 1 i ust. 2) w terminie 3 dni roboczych. Uchylenie się przedstawicieli Strony (lub brak wyznaczenia tych przedstawicieli) od prac w tej komisji upoważnia przedstawicieli drugiej Strony do przeprowadzenia czynności jednostronnie.
  - 2. Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu Przedmiot Dzierżawy w stanie odpowiadającym normalnemu zużyciu Przedmiotu Dzierżawy.
  - 3. Zwrot Przedmiotu Dzierżawy oraz powiązanej z nim Dokumentacji zostanie potwierdzony w odpowiednim protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez obie Strony („**Protokół Oddawczy**").





- **§ 26 Obowiązanie Umowy**

1. Umowa wchodzi w życie w dniu zawarcia.
2. Umowa obowiązuje do daty będącej 30 rocznicą Dnia Wydania, chyba że została wcześniej rozwiązana zgodnie z § 24.
3. Wygaśnięcie lub odstąpienie od Umowy nie skutkuje wygaśnięciem roszczeń powstałych przed jej wygaśnięciem lub odstąpieniem w związku z ewentualnym naruszeniem Umowy przez którąkolwiek ze Stron.

- **§ 27 Wydatki**

1. Strony pokryją we własnym zakresie wszelkie koszty i wydatki poniesione przez nich lub na ich rzecz, związane z procedurą konkursową i Umową.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do uiszczenia wszelkich opłat, podatków i prowizji należnych z tytułu zawarcia Umowy.

- **§ 28 Prawo właściwe i jurysdykcja**

1. Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie.
2. Wszelkie spory powstałe pomiędzy Stronami w związku z zawarciem, interpretacją oraz wykonaniem Umowy, które nie zostaną rozstrzygnięte przez Strony na drodze polubownej w terminie 20 dni roboczych od dnia zgłoszenia sporu przez Stronę, Strony niniejszym poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy miejscowo dla położenia Przedmiotu Dzierżawy.

- **§ 29 Egzemplarze, zmiana Umowy**

1. Zmiany lub uzupełnienia do postanowień Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku uzyskania przez Wydierżawiającego środków pomocowych na rozbudowę i modernizację Systemu Ciepłowniczego Strony ustalają iż dostosują zapisy Umowy do warunków decyzji lub umowy o przyznaniu tychże środków.
3. Umowa sporządzona została w formie pisemnej i zawarta z datą pewną, w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**§ 30 Załączniki**

1. Załącznik nr 1 Dowody umocowania Wydierżawiającego
2. Załącznik nr 2 Dowody umocowania Dzierżawcy
3. Załącznik nr 3 Oferta Dzierżawcy
4. Załącznik nr 4 Nieruchomości Ciepłowni C-1
5. Załącznik nr 5 Nieruchomości Ciepłowni C-2
6. Załącznik nr 6 Majątek Sieciowy (wykaz instalacji, urządzeń i wyposażenia)
7. Załącznik nr 7 Pracownicy związani z Systemem Ciepłowniczym
8. Załącznik nr 8 Gwarancje pracownicze udzielone przez Dzierżawcę
9. Załącznik nr 9 Treść zakładowego układu zbiorowego
10. Załącznik nr 10 Dokumenty i informacje
11. Załącznik nr 11 Wykaz służebności przesyłu
12. Załącznik nr 12 Wykaz obciążeń i roszczeń dotyczących Przedmiotu Dzierżawy
13. Załącznik nr 13 Wykaz odbiorców przemysłowych
14. Załącznik nr 14 Formuła obliczenia Czysnszu
15. Załącznik nr 15 Plan Inwestycyjny
16. Załącznik nr 16 Wzór pełnomocnictwa dla Dzierżawcy dotyczącego przyłączeń



•

**PODPISY STRON**

**Za Wdierżawiającego:**

**Za Dzierżawcę:**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
data

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
data

