

V/28/2019

**UMOWA DZIERŻAWY NIERUCHOMOŚCI  
WRAZ Z ODWIERTEM GEOTERMALNYM SOCHACZEW GT-1**

zawarta w dniu 12 grudnia 2019 r. w Sochaczewie pomiędzy:

**Gminą Miasto Sochaczew** z siedzibą w Sochaczewie ul. 1 Maja 16, 96-500 Sochaczew,  
reprezentowaną przez:

**1. Piotra Osieckiego – Burmistrza Miasta Sochaczew,**

zwaną w dalszej treści Umowy **Wydzierżawiającym**,

a

**Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sochaczew Sp. z o.o.** z siedzibą w Sochaczewie  
Al. 600-lecia 90, 96-500 Sochaczew, posiadającym numer statystyczny REGON 750151340  
oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 8370000396, wpisanym do rejestru  
przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy  
dla m. st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000085942,  
o kapitale zakładowym 19.882.603,00 złotych, reprezentowaną przez:

**1. Jarosława Dorociak – Prezesa Zarządu,**

**2. Agnieszkę Tomaszewską – Prokurenta**

zwaną w dalszej treści Umowy **Dzierżawcą**,

zwanymi w dalszej treści Umowy łącznie **Stronami**, a osobno **Stroną**,

o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot dzierżawy**

1. Przedmiotem dzierżawy jest nieruchomość gruntowa położona w Sochaczewie przy ul. Okrężnej oznaczona, jako działka o numerze ewidencyjnym 24/4, obręb ewidencyjny Sochaczew Centrum, o powierzchni 9 278 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Sochaczewie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW PL10/00004737/7, zabudowana budynkami biurowymi o łącznej powierzchni 159 m<sup>2</sup> wraz z odwiertem geotermalnym Sochaczew GT-1 oraz elementami konstrukcyjnymi i wytworzonym osprzętem (dalej łącznie, jako „Przedmiot dzierżawy”).
2. Przedmiot dzierżawy został oznaczony na mapach ewidencyjnych, stanowiących Załącznik nr 1 i 2 do Umowy.
3. Oddanie Przedmiotu Dzierżawy w dzierżawę następuje na podstawie Uchwały Nr XII/114/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 14 listopada 2019 r. w sprawie oddania w dzierżawę nieruchomości, podjętej w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a) ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.).

4. Wydzierżawiający oświadcza, że Przedmiot dzierżawy stanowi jego własność oraz, że odwiert geotermalny Sochaczew GT-1 wchodzący w skład Przedmiotu dzierżawy został wytworzony w ramach Przedsięwzięcia pn.: „Rozpoznanie możliwości wykorzystania zasobów geotermalnych do celów ciepłowniczych na obszarze Gminy Miasto Sochaczew poprzez wykonanie otworu geotermalnego Sochaczew GT-1 na działce o numerze 24/4 obręb ewidencyjny Sochaczew Centrum” zrealizowanego ze środków NFOŚiGW na podstawie Umowy o dofinansowanie w formie dotacji Nr 224/2017/Wn-07/FG-HG-DG/D z dnia 26.09.2017 r. z późn. zm.

## **§ 2.**

### **Dzierżawa**

1. Wydzierżawiający oddaje, a Dzierżawca bierze do używania i pobierania pożytków Przedmiot dzierżawy, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy.
2. Wydanie Dzierżawcy Przedmiotu dzierżawy nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

## **§ 3.**

### **Przeznaczenie Przedmiotu dzierżawy**

1. Wydzierżawienie Przedmiotu dzierżawy następuje w celu wybudowania zakładu geotermalnego oraz wykorzystania odwiertu geotermalnego Sochaczew GT-1, na co Wydzierżawiający wyraża zgodę.
2. Wydzierżawiający udziela Dzierżawcy zgody na dysponowanie nieruchomością, o której mowa w § 1 ust. 1 Umowy, na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, w zakresie przeznaczenia określonego w ust. 1.
3. Wydzierżawiający udostępni na wniosek Dzierżawcy dokumentację dotyczącą odwiertu geotermalnego Sochaczew GT-1, która powstała w ramach realizacji Przedsięwzięcia, o której mowa w § 1 ust. 4 Umowy.
4. Dzierżawca zobowiązuje się samodzielnie uzyskać wszelkie wymagane prawem zgody, decyzje, pozwolenia i inne dokumenty niezbędne do realizacji zamierzonego przez siebie przedsięwzięcia, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.

## **§ 4.**

### **Zobowiązania Dzierżawcy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do:
  - 1) należytego zabezpieczenia Przedmiotu dzierżawy przed uszkodzeniem, zniszczeniem, kradzieżą lub innym szczególnym zdarzeniem, które mogłoby prowadzić do zmniejszenia lub utraty wartości Przedmiotu dzierżawy,
  - 2) utrzymania elementów Przedmiotu dzierżawy w należyłym stanie technicznym,
  - 3) zapewnienia bezpieczeństwa osób korzystających z Przedmiotu dzierżawy; Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody mogące powstać na Przedmiocie dzierżawy,



- 4) korzystania z Przedmiotu dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem i celem, o którym mowa w § 3 Umowy,
  - 5) zapewnienia możliwości przeprowadzenia kontroli użytkowania oraz niezbędnych czynności związanych z administracją Przedmiotu dzierżawy przez Wydierżawiającego.
2. Dzierżawca zobowiązuje się zapewnić trwałość Efektu rzeczowego Przedsięwzięcia pn.: „Rozpoznanie możliwości wykorzystania zasobów geotermalnych do celów ciepłowniczych na obszarze Gminy Miasto Sochaczew poprzez wykonanie otworu geotermalnego Sochaczew GT-1 na działce o numerze 24/4 obręb ewidencyjny Sochaczew Centrum” zrealizowanego ze środków NFOŚiGW na podstawie Umowy o dofinansowanie w formie dotacji Nr 224/2017/Wn-07/FG-HG-DG/D z dnia 26.09.2017r. z późn. zm., a w szczególności utrzymywanie osiągniętej głębokości otworu wiertniczego.
  3. Dzierżawca zobowiązuje się do bieżącego przekazywania Wydierżawiającemu wszelkich informacji dotyczących ewentualnego pogorszenia lub utraty trwałości ww. Przedsięwzięcia w stopniu powodującym lub mogącym powodować trwałe zmiany jego parametrów wraz ze wskazaniem przyczyn takich zmian. Informacje powinny być przekazywane przez Dzierżawcę nie później niż w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia możliwości pogorszenia lub utraty Trwałości ww. Przedsięwzięcia.
  4. Dzierżawca bez zgody Wydierżawiającego nie może oddać Przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawić oraz zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy.

## § 5.

### Czynsz dzierżawny

1. Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wydierżawiającego czynszu dzierżawnego **w kwocie brutto 500 zł (słownie: pięćset złotych) tj. 406,50 zł + 23% VAT** za każdy miesiąc trwania umowy dzierżawy.
2. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca zobowiązuje się do uiszczania z góry do 20 dnia miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wydierżawiającego na jego rachunek bankowy Nr 77 9283 0006 0043 0197 2000 0020. Wydierżawiający jest uprawniony do wystawienia faktury po rozpoczęciu miesiąca dzierżawnego. Rok dzierżawny stanowi 12 następujących po sobie miesięcy kalendarzowych, poczynając od dnia 01.01.2020 r.
3. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w ust. 1, podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług, ogłaszany corocznie przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”. W przypadku opublikowania wskaźnika ujemnego poziom czynszu dzierżawnego pozostaje w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.



4. Zmiana czynszu dzierżawnego, o której mowa w ust. 3, nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy. O zmianie wysokości czynszu dzierżawnego Wyzdierżawiający informuje Dzierżawcę pisemnie niezwłocznie po ogłoszeniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług, o którym mowa w ust. 3.
5. Oprócz czynszu dzierżawnego, o którym mowa w ust. 1, Dzierżawca obowiązany jest uiszczać wszelkie podatki i inne należności, w tym ciężary publicznoprawne, związane z posiadaniem Przedmiotu dzierżawy, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

#### **§ 6.**

##### **Rozliczenie nakładów inwestycyjnych**

1. Dzierżawca uprawniony jest do poczynienia nakładów inwestycyjnych na Przedmiot dzierżawy, o których mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
2. Wyzdierżawiający po zakończeniu niniejszej Umowy zobowiązany jest do zwrotu Dzierżawcy poniesionych na Przedmiot dzierżawy nakładów inwestycyjnych według ich stanu i wartości z chwili rozwiązania Umowy.
3. Strony postanawiają, że wycena wartości poczynionych na Przedmiot dzierżawy nakładów inwestycyjnych zostanie przeprowadzona na zasadach oraz przez rzeczoznawcę zaakceptowanych przez obie Strony Umowy.
4. Wyzdierżawiający zobowiązany jest do zwrotu Dzierżawcy poniesionych na Przedmiot dzierżawy nakładów inwestycyjnych w wysokości stwierdzonej w wycenie, o której mowa w ust. 3 w terminie 90 dni od dnia jej sporządzenia oraz nie wcześniej niż po zaakceptowaniu wyceny przez Zgromadzenie Wspólników Dzierżawcy.
5. Bieżące nakłady eksploatacyjne na Przedmiot dzierżawy będzie w całości ponosił Dzierżawca.

#### **§ 7.**

##### **Okres dzierżawy i wypowiedzenie**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć przedmiotową umowę na piśmie na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego, jednak nie wcześniej niż po upływie 25 lat od daty zawarcia umowy dzierżawy.
3. Wyzdierżawiającemu przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) gdy Dzierżawca zalega z zapłatą czynszu dzierżawnego, co najmniej za 2 miesiące i nie uregulował zaległego czynszu dzierżawnego w dodatkowo wyznaczonym mu na piśmie miesięcznym terminie do zapłaty,
  - 2) Przedmiot Dzierżawy lub jej części składowe przekazane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wyzdierżawiającego,



- 3) wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy przez Dzierżawcę niezgodnie z jej przeznaczeniem, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy, pomimo uprzedniego, pisemnego wezwania Dzierżawcy przez Wydierżawiającego do prawidłowego wykorzystywania Przedmiotu Dzierżawy.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia Stron.
5. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy w sytuacji określonej w ust. 2, 3 lub 4, postanowienia § 6 umowy stosuje się odpowiednio.

#### **§ 8.**

##### **Zwrot Przedmiotu dzierżawy**

1. Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu Przedmiotu dzierżawy, po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu Umowy w stanie uwzględniającym nakłady inwestycyjne, o których mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
2. Zwrot Przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### **§ 9.**

##### **Postanowienia końcowe**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

#### Załączniki:

- Załącznik nr 1. Mapa sytuacyjno-wysokościowa dokumentująca lokalizację odwiertu geotermalnego Sochaczew GT-1 (skala 1:500).
- Załącznik nr 2. Mapa zasadnicza w skali 1:500 obejmująca działkę o nr ewid. 24/4 obręb 0009 Sochaczew Centrum.

#### **WYDIERŻAWIAJĄCY**

  
**BUHMISTRZ**  
**Piotr Osiecki**

**GMINA MIASTO SOCHACZEW**  
ul. 1 Maja 16  
96-500 SOCHACZEW  
woj. mazowieckie

#### **DZIERŻAWCA**

**PROKURENT**  
  
**Agnieszka Tomaszewska**

**PREZES ZARZĄDU**  
  
**Jarosław Dorociak**

**PRZEDSIĘBIORSTWO**  
Energetyki Ciepłej Sochaczew Sp. z o.o.  
96-500 Sochaczew, Al. 600-lecia 90  
tel./fax: (0-48) 862-92-00, 862-92-98  
Sąd Rej. dla m. st. W-wy XIV Wydz. Gosp. KRS  
Nr KRS 0000085942, NIP 837-000-03-96  
REGON 750151340, PKD 3530Z  
Kap. Zakł. 19.882.603 PLN

