

# UMOWA PRZEDWSTĘPNA

nr ..... z dnia \_ - \_ - \_ r.

zawarta w ..... pomiędzy:

POMAK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Czerwieńsku, ul. Składowa 2, 66-016 Czerwieńsk, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000323444, NIP: 9730945456, REGON: 080305993, reprezentowaną przez Sławomira Buczka – prezesa zarządu, zwaną w dalszej części umowy „**Spółką**”,

a

.....  
.....  
.....

zwaną w dalszej części umowy „**Inwestorem**”,

łącznie zwanymi w dalszej części umowy „**Stronami**”.

## § 1

### Postanowienia wstępne

1. Umowa reguluje tryb i zasady podłączenia oraz odpłatnego przejęcia przez **Spółkę** urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, które zostaną wybudowane przez **Inwestora** własnym staraniem i z jego własnych środków.
2. Realizacja budowy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych odbywać się będzie w szczególności na podstawie:
  - 1) ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
  - 2) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny – dalej jako Kodeks cywilny,
  - 3) zapewnienia dostawy wody, odbioru ścieków oraz warunków przyłączenia do sieci, wydanych przez **Spółkę**, na wniosek **Inwestora**, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
  - 4) Regulaminu odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez POMAK sp. z o.o. w Czerwieńsku – na terenie Gminy Czerwieńsk

## § 2

### Przedmiot umowy i oświadczenia Stron

1. **Spółka** oświadcza, że w dacie zawarcia niniejszej umowy, ze względu na brak posiadania odpowiednich urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nie ma technicznych

możliwości podłączenia nieruchomości, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, do sieci będących własnością **Spółki**, oraz że w obowiązującym Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2026 – 2029 nie jest przewidziana budowa sieci wodociągowej ani sieci kanalizacyjnej, do których mogłoby zostać dokonane podłączenie tych obiektów.

2. W związku z oświadczeniem, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, **Inwestor** ubiegający się o podłączenie do sieci **Spółki** nieruchomości, tj. planowanych do budowy na dz. nr ....., złożył w **Spółce** oświadczenie woli wybudowania, zwanych w dalszej części umowy zamiennie **inwestycją** lub **infrastrukturą**, urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, które zostaną wybudowane przez **Inwestora** własnym staraniem i z jego własnych środków, w skład których wchodzić będą:
  - 1) odcinek sieci wodociągowej o orientacyjnej długości ok. ....  
.....  
.....;
  - 2) odcinek sieci kanalizacji sanitarnej o orientacyjnej długości ok. ....  
.....  
.....;
3. **Inwestor** oświadcza, że zamierza wybudować **infrastrukturę** w celu podłączenia do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacyjnej nieruchomości, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu.
4. **Inwestor** oświadcza, że do czasu zawarcia umowy rozliczeniowej, o której mowa w § 3 ust. 2 pkt 8) niniejszej umowy, wyraża zgodę, w zamian za świadczenia, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, na dysponowanie przez **Spółkę infrastrukturą** po jej wybudowaniu, obejmującą w szczególności:
  - 1) możliwość wydawania zapewnień dostawy wody i/lub odprowadzania ścieków oraz warunków przyłączenia do wybudowanej **infrastruktury** kolejnym podmiotom ubiegającym się o podłączenie do sieci wodociągowej i/lub sieci kanalizacyjnej,
  - 2) możliwość dokonywania budowy lub przebudowy wybudowanej **infrastruktury**, oraz
  - 3) użytkowanie przez **Spółkę** wybudowanej przez **Inwestora infrastrukturę** zgodnie z jej przeznaczeniem.
5. W zamian za wyrażenie przez **Inwestora** zgody na dokonywanie czynności, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu, **Spółka** zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją **infrastruktury**, w tym m.in. kosztów remontów i przeglądów technicznych niezbędnych do zapewnienia ciągłości funkcjonowania przedmiotu umowy oraz kosztów związanych z naprawami oraz usuwaniem awarii niebędących skutkiem błędów wykonawstwa objętych gwarancją i rękojmią.
6. **Inwestor** oświadcza, że wyraża zgodę na budowę przyłączy wod. i /lub kan. przez podmioty, którym **Spółka** wyda warunki przyłączenia do sieci, o których mowa w ust. 4 pkt 1) niniejszego paragrafu, na działce, na której posadowiona zostanie **infrastruktura**. Zgoda ta

dotyczyć będzie wyłącznie przyłączy wod. i/lub kan., których budowa objęta zostanie dokumentacją techniczną uzgodnioną przez **Spółkę**.

### § 3

#### Zobowiązania stron i sposób finansowania

1. **Inwestor** oświadcza, że został poinformowany przez **Spółkę**, że budowa **infrastruktury** może zostać dokonana własnym staraniem **Inwestora** i na jego koszt (z własnych środków), z powodu tego, że jej budowa nie jest uwzględniona w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2026-2029 wobec czego wyraził wolę przystąpienia do alternatywnej procedury, która umożliwi uzbrojenie rejonu dz. nr ..... w jego interesie i dla potrzeb realizowanej przez niego inwestycji w terminie szybszym niż wynikający z możliwości **Spółki**.
2. **Inwestor** zobowiązuje się do:
  - 1) uzyskania wszystkich decyzji, pozwoleń, itp. niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu umowy;
  - 2) zapewnienia własnym staraniem i na własny koszt opracowania projektu budowlanego **infrastruktury** w oparciu o wydane warunki przyłączenia do sieci, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 3) niniejszej umowy, zgodnego z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
  - 3) wybudowania na własny koszt **infrastruktury** zgodnie z projektem budowlanym, o którym mowa w pkt 2) niniejszego ustępu, uwzględniającym warunki przyłączenia do sieci, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 3) niniejszej umowy oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 4) przedłożenia do zatwierdzenia przez **Spółkę** zestawienia materiałów planowanych do zastosowania podczas budowy **infrastruktury**, z tym zastrzeżeniem, że wszelkie zmiany materiałów po ich zatwierdzeniu przez **Spółkę** wymagają jej zgody na piśmie;
  - 5) dostarczenia do siedziby **Spółki** lub przesłania na adres e-mail: ..... pisemnego powiadomienia o zamiarze przystąpienia do realizacji **inwestycji** – w terminie do 7 dni przed rozpoczęciem robót;
  - 6) dostarczenia do siedziby **Spółki** lub przesłania na adres e-mail: ..... pisemnego powiadomienia o planowanym zakończeniu **inwestycji** – w terminie 7 dni przed planowaną datą zakończenia **inwestycji**;
  - 7) złożenia w **Spółce** wniosku o odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wraz z wszystkimi wymaganymi dokumentami, zgodnie z Regulaminem odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez POMAK sp. z o.o. w Czerwieńsku – na terenie Gminy Czerwieńsk ;

- 8) przeniesienia prawa własności do **infrastruktury**, stosownie do postanowień Regulaminu odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez POMAK sp. z o.o. w Czerwieńsku – na terenie Gminy Czerwieńsk;
- 9) ustanowienia lub uzyskania ustanowienia, na rzecz **Spółki**, w formie aktu notarialnego, nieograniczonej w czasie służebności przesyłu, w zakresie planowanych do wybudowania urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, których przebieg zaprojektowany zostanie na terenach, które nie stanowią drogi publicznej w rozumieniu zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, o treści wymaganej przez **Spółkę**, o czym mowa w ust. 3 pkt 5) niniejszego paragrafu;
- 10) udostępnienia, na wezwanie **Spółki**, terenu budowy **infrastruktury** celem umożliwienia bieżącego weryfikowania prawidłowości i zgodności realizacji **inwestycji** z projektem budowlanym, zasadami sztuki budowlanej, współczesnej wiedzy technicznej oraz zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

3. **Spółka** zobowiązuje się do:

- 1) uzgodnienia przedłożonego przez **Inwestora** projektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) niniejszego paragrafu;
- 2) sprawowania, po dostarczeniu przez **Inwestora** zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2 pkt 5) niniejszego paragrafu, nadzoru technicznego w czasie realizacji **inwestycji**;
- 3) uczestnictwa w odbiorze wybudowanej **infrastruktury**;
- 4) uczestnictwa w sporządzaniu protokołu odbioru robót zanikających, odbioru technicznego – końcowego i po zagospodarowaniu terenu;
- 5) przedstawienia **Inwestorowi** wymaganej treści ograniczonego prawa rzeczowego - służebności przesyłu, o której mowa w ust. 2 pkt 9) niniejszego paragrafu, w przypadku wystąpienia okoliczności powodujących konieczność jej ustanowienia lub uzyskania ustanowienia, w terminie 14 dni od dnia uzgodnienia złożonego w **Spółce** projektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 2) niniejszego paragrafu.

4. **Strony** ustalają, że

- 1) **Spółka** przejmie prawo własności urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, za akceptowalną przez **Inwestora**, zgodnie z Regulaminem odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez POMAK sp. z o.o. w Czerwieńsku – na terenie Gminy Czerwieńsk  
;
- 2) w przypadku braku możliwości zwrotu kosztów budowy w związku z wyczerpaniem przewidzianej w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2026-2029 lub Planie Inwestycyjnym Spółki kwoty przeznaczonej na przejmowanie przez **Spółkę** urządzeń wodociągowych i/lub urządzeń kanalizacyjnych, zapłata należnego wynagrodzenia nastąpi stosownie do możliwości finansowych **Spółki**, w trybie uzgodnionym między **Stronami** umowy, na co **Inwestor** wyraża zgodę;

- 3) kwota za jaką **Spółka** przejmie prawo własności urządzeń wod. i/lub kan. nie może przekroczyć rzeczywiście poniesionych przez **Inwestora** kosztów budowy **infrastruktury** oraz musi odpowiadać warunkom rynkowym, a także odpowiadać warunkom wskazanym w Regulaminie odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez POMAK sp. z o.o. w Czerwieńsku – na terenie Gminy Czerwieńsk.

#### § 4

##### Postanowienia końcowe

1. W przypadku niedotrzymania przez **Inwestora** jakichkolwiek zobowiązań wynikających z § 3 ust. 2 niniejszej umowy, pokryje on wszystkie szkody poniesione z tego powodu przez **Spółkę**.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia postanowień niniejszej umowy mogą nastąpić, pod rygorem nieważności, wyłącznie w drodze aneksu podpisanego przez **Strony** z wyłączeniem zmian w treści załącznika nr 1 do niniejszej umowy, tj. zapewnienia dostawy wody i odbioru ścieków oraz warunków przyłączenia do sieci, którego zmiana nie wymaga zawarcia aneksu, o ile nie wpływa to w sposób istotny na zakres **inwestycji**. Decyzję o zasadności zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej podejmuje **Spółka** o ile zajdzie taka potrzeba lub na wniosek **Inwestora**.
4. Umowa obowiązuje przez okres trzech lat od daty jej zawarcia. W przypadku niezrealizowania któregośkolwiek z postanowień, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, umowa wygasa po upływie okresu jej obowiązywania, bez jakichkolwiek roszczeń wobec **Spółki** ze strony **Inwestora**, z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku częściowej realizacji postanowień, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, przy jednoczesnym złożeniu przez **Inwestora** zapewnienia o woli kontynuowania realizacji **inwestycji**, **Spółka** może podjąć decyzję o dalszej mocy obowiązywania niniejszej umowy, co będzie wymagać zawarcia stosownego aneksu pomiędzy **Stronami**.
5. **Spółka** zastrzega sobie możliwość rozwiązania z **Inwestorem** niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, w sytuacji powzięcia informacji o nieprzystąpieniu przez **Inwestora** do realizacji postanowień, o których mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, w terminie jednego roku od daty zawarcia niniejszej umowy.
6. Prawa i obowiązki **Inwestora** wynikające z niniejszej umowy nie mogą być przeniesione na jego następców prawnych lub osoby trzecie bez zgody **Spółki** wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
7. Załączniki stanowiące integralną część niniejszej umowy:
  - 1) Załącznik nr 1 – Zapewnienie dostawy wody i odbioru ścieków oraz warunki przyłączenia do sieci wydane przez **Spółkę** na wniosek **Inwestora**;
  - 2) Załącznik nr 2 – Graficzne przedstawienie przedmiotu umowy (poglądowo);
  - 3) Załącznik nr 3 – Wykaz dokumentów niezbędnych do podpisania umowy

rozliczeniowej;

8. Wszystkie spory wynikające z wykonywania niniejszej umowy, które nie będą mogły zostać rozstrzygnięte polubownie, będą rozstrzygane przez rzeczowo właściwy sąd powszechny właściwy dla siedziby **Spółki**.
9. Postanowienia niniejszej umowy, w szczególności warunki finansowe, stanowią tajemnicę handlową **Spółki** i nie mogą być ujawniane przez **Inwestora** w jakimkolwiek zakresie osobom trzecim pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej. Kara umowna w przypadku ujawnienia przez **Inwestora** postanowień niniejszej umowy wynosi 10 000,00 zł.
10. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla **Spółki** i 1 egzemplarz dla **Inwestora**.

**SPÓŁKA**

**INWESTOR**