

(WZÓR)
UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO PRZEZNACZONEGO DO
REMONTU NR/.....

Umowa zostaje zawarta w dniu, w Twardogórze pomiędzy:
Gminą Twardogóra, ul. Ratuszowa 14, 56-416 Twardogóra, NIP: 911-10-01-183, w której imieniu na podstawie Uchwały nr X.101.2015 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 30 września 2015r. działa:

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej ul. 1-go Maja 2, 56-416 Twardogóra,
zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

p.o. Dyrektora Zakładu - Klaudię Rutkowską,

a

.....
zamieszkałym/-ą w przy ul.
zwanym/-ą dalej „Najemcą”.

§ 1

Celem niniejszej umowy jest najem lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu, położonego w przy ul....., który zostanie wyremontowany na własny koszt i ryzyko Najemcy według zakresu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu mieszkalnego zarządzanego przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.

§ 2

1. Niniejsza umowa stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, jednakże nie wcześniej niż po zakończeniu remontu, o którym mowa w § 1 i odbiorze prac remontowych.
2. Umowa na czas nieokreślony zostanie zawarta niezwłocznie po zakończeniu remontu i odbiorze prac remontowych.
3. Po zakończeniu prac remontowych, Najemca nabywa prawo do najmu lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w uchwale nr XXXV.279.2021 Rady Miejskiej w Twardogórze z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Twardogóra.
4. Najemca do czasu zakończenia i odbioru prac remontowych nie jest uprawniony do zamieszkiwania w lokalu, o którym mowa w § 1.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że uzyska wszystkie prawem wymagane pozwolenia i zgody niezbędne do przeprowadzenia remontu lokalu mieszkalnego, a ponadto, w przypadku planowania robót polegających na przebudowie lub modernizacji lokalu, wystąpi do ZGM pisemnie o odrębną zgodę na roboty przekraczające zakres zwykłego remontu. W takim przypadku ZGM pisemnie określi warunki wymagania w zakresie robót wnioskowanych przez Najemcę.
2. W nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków Najemca zobowiązuje się każdorazowo uzyskać zgodę i pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych.
3. W nieruchomościach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, przed rozpoczęciem robót budowlanych, Najemca jest zobowiązany uzgodnić roboty budowlane, zwłaszcza w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków we Wrocławiu, chyba że Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze lub Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków we Wrocławiu wskaże inne elementy podlegające ochronie.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do wykonania robót budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego, innymi obowiązującymi przepisami, zasadami sztuki budowlanej oraz stosownie do

uzyskanych zgód i pozwoleń, przy zachowaniu obowiązku utrzymania czystości na klatce schodowej i terenie posesji.

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany do uzgodnienia z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze zakresu robót budowlanych niezbędnych do wykonania w lokalu mieszkalnym, określony w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu, który jest podstawą do zawarcia niniejszej umowy.
2. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest zobowiązany do przekazania Najemcy przedmiotu remontu niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy.
3. W okresie trwania umowy Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze jest uprawniony do wykonywania kontroli stanu lokalu.

§ 6

1. Najemca w trakcie remontu ponosi wyłącznie koszty eksploatacji związane z poborem energii elektrycznej gazu (po uprzednim zawarciu indywidualnej umowy z dostawcami), a także wody, odprowadzania ścieków, które są płatne zaliczkowo do 10-go każdego miesiąca z góry, a także do ponoszenia kosztów związanych z gospodarowaniem odpadów komunalnych, które są płatne do 10-go każdego miesiąca z góry.
2. Naliczenie zaliczek w poczet poboru wody i ścieków oraz ponoszenia kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi zostanie dokonane w dniu podpisania niniejszej umowy. Ty samym najemca zobowiązuje się do ponoszenia wskazanych kosztów przez okres trwania remontu, aż do jego zakończenia i podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony.
3. Naliczone opłaty, określone w ust. 1 należy uiszczać na rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze tj. **Nr 28 9584 1047 2005 0500 0265 0001** Bank Spółdzielczy O/Twardogóra do 10 dnia każdego miesiąca.
4. Najemca zobowiązany jest do utylizacji gruzu i innych odpadów niż komunalne na własny koszt zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze winien przedłożyć dokument (umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku.

§ 7

Roboty budowlane mogą być prowadzone w czasie określonym regulaminem porządku domowego.

§ 8

1. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień.....
2. Na pisemny, uzasadniony wniosek Najemcy termin, o którym mowa w ust.1 może być zmieniony przez strony aneksem do umowy. W takim wypadku Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów, o których mowa w § 6 ust. 1 oraz opłat za najem lokalu dla danego lokalu mieszkaniowego przez okres, na jaki został przedłużony remont.
3. 7 dni przed terminem, o którym mowa w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do uzgodnienia z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze terminu końcowego, protokolarnego odbioru wykonanych robót, przedkładając dokumenty odbiorowe wynikające z uzyskanych zgód i pozwoleń oraz wymagane Prawem budowlanym.
4. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze, po wykonaniu przez Najemcę robót budowlanych określonych w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu mieszkalnego i uzyskania dokumentów odbiorowych od Wykonującego remont, o których mowa w ust. 3 potwierdza komisyjnie ich odbiór i w terminie do 3 dni roboczych zobowiązany jest powiadomić Burmistrza Miasta i Gminy Twardogóra o dokonany odbiorze.

§ 9

1. Wszelkie nakłady, w tym ulepszenia poniesione przez Najemcę na wykonanie robót budowlanych i na wyposażenie techniczne lokalu nie podlegają zwrotowi.

2. Najemca zobowiązuje się pozostawić w lokalu wymienione, zamontowane i wykonane przez siebie części składowe lokalu, w szczególności: okna, podłogi, okładziny ścian, ogrzewanie, instalacji, wyposażenie techniczne, urządzenia (w tym sanitarne) – w miejsce części składowych znajdujących się w lokalu lub podlegających uzupełnieniu na dzień wydania lokalu protokołem, o którym mowa w § 1 ust. 1, a także wykonanych zgodnie z § 3 ust. 1 przez Najemcę.
3. Po zakończeniu najmu, o którym mowa w § 2 i opróżnienia lokalu Najemca nie zwraca Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze równowartości zużytych wskutek prawidłowego używania elementów wyposażenia technicznego tj. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, jeżeli były przedmiotem robót budowlanych wykonanych przez niego w ramach niniejszej umowy.
4. Jedynie w przypadku uniemożliwienia Najemcy zasiedlenia lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje prawo dochodzenia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.
5. Podstawą dochodzenia roszczeń, o których mowa w ust. 4 będzie udokumentowanie przez Najemcę nakładów poniesionych na wykonane roboty budowlane.
6. Wyłącza się możliwość dochodzenia odszkodowania od Wynajmującego z innych przyczyn niż podane w ust. 4.
7. Wyżej podane zasady nie stanowią przeszkody do dochodzenia przez Najemcę, odszkodowania od innych podmiotów lub osób zobowiązanych do uprawnienia szkody powstałej w przedmiocie prowadzonych robót budowlanych.

§ 10

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w związku z wykonywanymi robotami budowlanymi w zakresie działań i zaniechań własnych, osób, za które ponosi odpowiedzialność oraz osób i podmiotów, którym zlecił dokonanie jakichkolwiek robót związanych z remontem.
2. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 1 Najemca ponosi zarówno w stosunku do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze, jak również w stosunku do właścicieli i najemców lokali i budynków znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich.
3. Odpowiedzialność Najemcy obejmuje szkodę rzeczywistą, jak i utracone korzyści.
4. W okresie trwania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia majątkowego na własny koszt przedmiotu remontu oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.
5. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania, w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 Prawa budowlanego.
6. Najemca po uzyskaniu prawa najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje się wykorzystywać swoje uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi przysługujące mu wobec innych podmiotów i udokumentować ich wykorzystanie Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej lub dokonywać usuwania we własnym zakresie i na własny koszt występujących wad i usterek, a dotyczących instalacji, urządzeń, wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych, robót wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanych przez niego robót budowlanych, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużyte powyższych elementów będące następstwem prawidłowego użytkowania.

§ 11

1. Umowę zawiera się na czas określony. Umowa ulega rozwiązaniu w dniu zakończenia robót budowlanych, o którym mowa w § 8 ust. 1 lub 2.

2. W przypadku niewypełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w §8 ust. 1 lub 2 i po upływie 14 dni od jej wygaśnięcia lub rozwiązania w inny sposób, przy jednoczesnym niedokonaniu zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze może przejąć lokal mieszkalny, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Po zakończeniu umowy – jeśli Najemca rezygnuje z zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po jego stronie – i wyznaczeniu terminu zwrotu lokalu, jednakże nie później niż do dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, Najemca jest zobowiązany usunąć wszelkie ruchomości z lokalu i przekazać go w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu, a wszystkie znajdujące się w posiadaniu Najemcy klucze przekazać do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze.
4. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Najemcę, strony zgodnie przyjmują, że Najemca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
5. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze ma prawo obciążyć byłego Najemcę kosztami opróżnienia lokalu tj. usunięcia ruchomości i gruzu z nieruchomości.

§ 12

Umowa wraz z zakresem robót budowlanych wskazanych w protokole zdawczo-odbiorczym przekazania lokalu stanowić będzie integralną część protokołu zdawczo – odbiorczego po wykonanym remoncie.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 14

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 egzemplarz otrzymuje – Urząd Miasta i Gminy Twardogóra, 1 egzemplarz Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, a 1 egzemplarz Najemca.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....