

(WZÓR)
UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO PRZEZNACZONEGO
DO REMONTU NR..... /2025

Umowa zostaje zawarta w dniu2025r. 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 - Piotra Lizaka**,
a
..... **zam.**
zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

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

§ 2

1. Najemca oświadcza, że przed podpisaniem niniejszej umowy dokonał oględzin lokalu, zna jego stan techniczny, nie zgłasza do niego zastrzeżeń i akceptuje lokal w stanie, w jakim się znajduje.
2. Najemca przyjmuje do wiadomości, że kosztorys stanowiący załącznik do niniejszej umowy ma charakter orientacyjny i może nie obejmować wszystkich wad ukrytych lokalu.
3. Wszelkie prace niezbędne do doprowadzenia lokalu do stanu używalności, w tym wymiana lub naprawa elementów niewskazanych w kosztorysie, wykonywane są przez Najemcę na jego wyłączny koszt i ryzyko.
4. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego roszczeń o zwrot nakładów, obniżenie czynszu lub odszkodowanie z tytułu wykonania takich prac, o ile nie zostaną one pisemnie zlecone przez Wynajmującego na jego koszt.
5. Najemca oświadcza, że lokal wymaga kapitalnego remontu i zrzeka się roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu wad istniejących w dniu przekazania lokalu, z wyjątkiem sytuacji opisanej w § 8 ust. 4 niniejszej umowy.

§ 3

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.

§ 4

1. 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.

2. Najemca jest zobowiązany do wykonywania prac przy udziale osób posiadających odpowiednie uprawnienia, w szczególności w przypadku robót dotyczących instalacji elektrycznych, gazowych lub wodno-kanalizacyjnych
3. 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.
4. W nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, Najemca zobowiązuje się każdorazowo uzyskać zgodę i pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych.
5. 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.
6. Najemca jest zobowiązany do uzgodnienia z Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze zakresu robót budowlanych niezbędnych do wykonania w lokalu mieszkalnym, określonych w kosztorysie szacunkowym, który jest podstawą do zawarcia niniejszej umowy.
7. W przypadku ujawnienia w trakcie remontu poważnych wad konstrukcyjnych (w szczególności elementów nośnych budynku) Najemca zobowiązany jest niezwłocznie wstrzymać roboty w części objętej wadą i pisemnie zawiadomić Wynajmującego.
8. Wynajmujący w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia przekaże Najemcy stanowisko w sprawie dalszego postępowania.
9. Najemca może odstąpić od umowy bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów, chyba że Wynajmujący pisemnie zleci wykonanie dodatkowych prac na swój koszt.
10. Najemca uzyska protokoły odbioru wymagane przepisami prawa (m.in. kominiarza, inspektora dozoru technicznego) i przekazuje je Wynajmującemu przed zawarciem umowy najmu na czas nieokreślony
11. 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.
12. Roboty budowlane mogą być prowadzone w czasie określonym regulaminem porządku domowego.

§ 5

1. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej jest zobowiązany do przekazania Najemcy przedmiotu remontu niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy.
2. W okresie trwania umowy Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze jest uprawniony do wykonywania kontroli stanu lokalu.

§ 6

1. Najemca wpłaci kaucję w wysokości sześciokrotności ustalonego czynszu przed podpisaniem niniejszej umowy.
2. Kaucja, po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, zostaje zaliczona na poczet kaucji mieszkaniowej.
3. Wynajmujący może potrącić z kaucji koszty usunięcia szkód powstałych w lokalu w przypadku niewykonania robót lub ich nienależytego wykonania, a także koszty usunięcia zniszczeń powstałych z winy Najemcy.
4. 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.

5. Naliczenie zaliczek w poczet poboru wody i ścieków oraz ponoszenia kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi zostanie dokonane w dniu zawarcia niniejszej umowy. Tym 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.
6. Naliczone opłaty, określone w ust. 1 należy uiszczać na rachunek bankowy Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze tj. **Nr** Bank Spółdzielczy O/Twardogóra do 10 dnia każdego miesiąca.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia2025r. do dnia2026r.
2. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień 2026r., z możliwością przedłużenia na uzasadniony wniosek do 8 miesięcy.
3. 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. 4 oraz opłat za najem lokalu dla danego lokalu mieszkaniowego przez okres, na jaki został przedłużony remont.
4. W przypadku przekroczenia terminu zakończenia robót bez uzasadnionego wniosku Najemcy, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym i zatrzymać kaucję na poczet odszkodowania za powstałe szkody.
5. Siedem 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.
6. 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.

§ 8

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 przez Najemcę.
3. Po zakończeniu najmu, o którym mowa w § 3 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.

§ 9

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.

§ 10

1. Umowa ulega rozwiązaniu w dniu zakończenia robót budowlanych, o którym mowa w § 7 ust. 1 lub 2.
2. W przypadku niewypełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w § 7 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.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

1. 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.

§ 14

1. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Twardogórze w celu zawarcia i realizacji niniejszej umowy najmu, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO).

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

KLAUZULA INFORMACYJNA DOTYCZĄCA REALIZACJI UMÓW CYWILNO – PRAWNYCH

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), przekazujemy Pani/Panu poniższe informacje związane z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych.

Administrator Danych	Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej ul. 1-go Maja 2 56-416 Twardogóra
Dane kontaktowe	Z AD można się skontaktować: e-mail: poczta@zgm.twardogora.pl – tel. / fax.: +48 71 6066300
Inspektor Ochrony Danych	iod@zgm-twardogora.pl
Cele przetwarzania oraz podstawa prawna przetwarzania	Pani/Pana dane osobowe będą: a. przetwarzane w celu przygotowania i wykonania umowy (art. 6 ust. 1 lit b RODO); b. dane osobowe zawarte w dokumentacji rachunkowej, księgowej i podatkowej administratora oraz w systemach i dokumentach bankowych - w celu realizacji obowiązku wynikającego z przepisów prawa, w szczególności ustawy o rachunkowości oraz Ordynacji podatkowej, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o podatku od towarów i usług (art. 6 ust. 1 lit. c RODO) - przez 5 lat od końca danego roku rozliczeniowego.
Okres, przez który będą przetwarzane	Pani/Pana dane osobowe będą: a. przetwarzane w celu przygotowania i wykonania umowy przez okres niezbędny do dokonania czynności związanych z przygotowaniem umowy oraz w okresie jej trwania, b. przez okres wskazany przepisami „Ustawy - O podatku od towarów i usług” oraz przepisami „Ustawy - Ordynacja podatkowa”, c. przetwarzane w celu ustalenia lub dochodzenia roszczeń lub obronie przed roszczeniami przez okres wskazany w Ustawie - Kodeks cywilny.
Odbiorcy danych	Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być: a. podmioty, którym AD udostępnia dane osobowe na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego, b. podmioty którym AD powierza dane osobowe na podstawie umów powierzenia danych osobowych.
Prawa osoby, której dane dotyczą	Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do Pani/Pana danych osobowych oraz prawo żądania ich sprostowania, usunięcia (o ile przepisy prawa nie nakazują AD dalszego ich przetwarzania), ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo do wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych oraz prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem. Przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych Osobowych .
Dodatkowe informacje	Podanie Pani/Pana danych osobowych jest dobrowolne. Podanie Pani/Pana danych osobowych jest warunkiem koniecznym zawarcia i realizacji umowy, zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującego prawa. Konsekwencją niepodania danych osobowych wymaganych przepisami prawa jest brak możliwości zawarcia i wykonywania umowy. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu jak również nie będą przekazywane do Państwa trzeciego. Więcej informacji na temat przetwarzania przez Nas Państwa danych osobowych można znaleźć na stronie www.AdministratorsaDanych .