

**Umowa najmu lokalu mieszkalnego
do wykonania remontu przez przyszłego najemcę**

zawarta w dniu r. w Międzyrzeczu pomiędzy:
Gminą Międzyrzecz - Zakładem Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu, z siedzibą ul. Krótka 2,
66-300 Międzyrzecz reprezentowany przez:
Dorotę Żeberską - Kierownika Zakładu Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu,
zwanym dalej Wynajmującym
a

.....
zamieszkałym w przy ul.,
legitymującym się dowodem osobistym numer; PESEL
numer telefonu; email
zwanym dalej Wykonującym

o następującej treści:

§ 1

1. Celem niniejszej umowy jest:
 - a. udostępnienie Wykonującemu lokalu mieszkalnego położonego w Międzyrzeczu przy ul. w Międzyrzeczu i korzystanie z mediów,
 - b. wykonanie remontu w lokalu na koszt i ryzyko Wykonującego według zakresu określonego w Kosztorysie inwestorskim stanowiącym załącznik nr 1 do umowy,
 - c. zawarcie umowy najmu po wykonaniu remontu.
2. Wykonujący zobowiązuje się wykonać w lokalu określonym w ust. 1 prace remontowe w zakresie nie mniejszym niż określone w Kosztorysie inwestorskim.
3. Prace określone w Kosztorysie inwestorskim podlegają rozliczeniu z Wynajmującym w trakcie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony w formie okresowego obniżenia opłat czynszowych do 50% (bez mediów, tj. woda, ścieki, ogrzewanie). Nie podlegają rozliczeniu prace nie ujęte w Kosztorysie inwestorskim zaktualizowanym przez Inspektora nadzoru.
4. Podstawą rozliczenia robót zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę do okresowego obniżenia czynszu celem zwrotu poniesionych nakładów jest:
 - 1) protokół ostatecznego odbioru robót wraz z kompletną dokumentacją odbioru, w tym:
 - protokoły prób szczelności instalacji,
 - protokoły z pomiarów i badań instalacji elektrycznej,
 - zestawienie wbudowanych materiałów,
 - atesty jakościowe wbudowanych materiałów (m.in. certyfikaty, aprobaty, deklaracje zgodności, atesty PZH),
 - protokoły robót zanikowych i ulegających zakryciu,
 - 2) kosztorys inwestorski zaktualizowany przez Inspektora nadzoru do stanu po wykonaniu i zakończeniu robót.Inspektor nadzoru zaktualizuje kosztorys inwestorski na zlecenie ZGL. Zostanie on zweryfikowany przez pracownika ZGL.
5. Ostateczna wartość podlegająca rozliczeniu, o którym mowa w ust. 3 tytułem zwrotu poniesionych przez Wykonującego nakładów na wykonane i uznane roboty wymienione w Kosztorysie inwestorskim zostanie ustalona w terminie do 7 dni licząc od daty ostatecznego odbioru robót. Nie może ona przekroczyć 50% wartości wynikającej z zaktualizowanego Kosztorysu inwestorskiego, o którym mowa w ust. 4 pkt 2.
6. Rozliczenie nakładów finansowych poniesionych przez Wykonującego na wykonane prace remontowe nastąpi w formie obniżenia do 50% wysokości czynszu miesięcznego (bez mediów, tj. woda, ścieki, ogrzewanie), począwszy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony do wyczerpania kwoty, o której mowa w ust. 5.
7. W przypadku nie wywiązania się przez Wykonującego z obowiązku określonego w § 1 w terminie ustalonym przez strony, Wykonujący zwróci Wynajmującemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów i w stanie nie pogorszonym, według stanu na dzień przekazania lokalu.

8. Wykonujący oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na roboty związane z remontem i modernizacją lokalu w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Wykonującego oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu Wynajmującemu.

§ 2

1. Wykonujący zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zgód i pozwoleń niezbędnych do przeprowadzenia remontu w zakresie określonym w Kosztorysie inwestorskim, a w przypadku planowania robót polegających na przebudowie lub modernizacji lokalu, do wystąpienia pisemnie do Zakładu Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu o odrębną zgodę na te roboty. W takim przypadku ZGL pisemnie określi warunki i wymagania w zakresie robót wnioskowanych przez Wykonującego remont.
2. Wykonujący zobowiązuje się wykonać roboty budowlane w zakresie określonym w Kosztorysie inwestorskim zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, aktualną wiedzą techniczną oraz przy zachowaniu obowiązku utrzymania czystości na częściach wspólnych, m. in. na klatce schodowej i na terenie posesji.
3. Wykonujący zobowiązany jest do:
 - 1) uzgodnienia warunków rozpoczęcia robót związanych z instalacjami elektrycznymi i sanitarnymi będących własnością Wspólnoty mieszkaniowej, zarządzanej przezoraz ponoszenia wszystkich kosztów z tym związanych,
 - 2) dokonania wszelkich wyłączeń i przełączeń instalacji elektrycznych i sanitarnych w związku z prowadzonymi robotami oraz poniesienia kosztów z tym związanych,
 - 3) składowania materiałów i urządzeń w sposób nie stwarzający przeszkód komunikacyjnych,
 - 4) gospodarowania na własny koszt odpadami,
 - 5) niezwłocznego informowania Wynajmującego o zaistniałych przeszkodach i trudnościach mogących wpłynąć na jakość wykonywanych robót albo opóźnienie w realizacji prac remontowych,
 - 6) niezwłocznego usunięcia, własnym staraniem i na koszt własny ewentualnych szkód powstałych z tytułu realizacji prac remontowych.
4. W okresie trwania niniejszej umowy Wynajmujący jest uprawniony do wykonywania kontroli stanu lokalu i zgodności prowadzonych prac z Kosztorysem inwestorskim.

§ 3

1. Wykonujący w czasie trwania umowy jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego zgodnie z poniższą tabelą:

Wyszczególnienie	Ilość	Jednostka miary	Stawka jedn. netto	Wartość netto	Stawka podatku VAT	Kwota podatku VAT	Wartość brutto
Zimna woda - zaliczka		m ³ /osoba ¹⁾					
Ścieki - zaliczka		m ³ /osoba ¹⁾					
.....						
RAZEM DO ZAPŁATY							

2. Należności, o których mowa powyżej, płatne są z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego numer.....
3. W przypadku zmiany opłat o których mowa w ust. 1 dokonanych w czasie trwania umowy, Wykonujący zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym powiadomieniu przez Wynajmującego.
4. W przypadku władania lokalem po upływie terminu wskazanego w § 4 ust. 1 Wykonujący jest zobowiązany do ponoszenia opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości wskazanej w ust. 1.
5. Za korzystanie z lokalu po upływie terminu wskazanego w § 4 ust. 1 na skutek jego przedłużenia zgodnie z § 4 ust. 2 osoba uprawniona jest zobowiązana uiszczać miesięcznie kwotę ustaloną według stawki za najem 1 m² dla lokalu, którego dotyczy umowa.

6. Do sposobu i terminu uiszczania należności wskazanych w § 4 ust. 2 stosuje się § 3 ust. 2. Uiszczanie należności wskazanych w § 4 ust. 2 nie daje podstaw do korzystania z lokalu dla celów innych niż przeprowadzenie remontu, a po jego zakończeniu nie może być wykorzystywany na cele inne niż zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Wykonującego i jego bliskich. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie lokalu dla potrzeb mieszkaniowych przed zakończeniem remontu.
7. W przypadku podpisania umowy najmu tego lokalu, rozliczenie wniesionych zaliczek z czasu remontu lokalu nastąpi wraz z rozliczeniem rocznym opłat niezależnych najmu lokalu w terminie do 31 maja następnego roku.
8. Rozliczenia kosztów c.o. (jeżeli występuje) dokonuje się raz w roku zgodnie z zapisami obowiązującego w budynku Regulaminu rozliczeń kosztów zużycia ciepła.
9. Wykonujący na podstawie niniejszej umowy zawrze umowę o dostawę energii elektrycznej niezbędnej do prowadzenia prac remontowych.
10. Wykonujący zobowiązany jest do utylizacji gruzu i innych odpadów niż komunalne na własny koszt, zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie Wynajmującego winien przedłożyć dokumenty (umowa, faktura, rachunek) potwierdzające wykonanie tego obowiązku. Zabronione jest wyrzucanie odpadów budowlanych do pojemników na odpady komunalne.

§ 4

1. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień
2. Na pisemny, uzasadniony przyczynami losowymi wniosek Wykonującego, termin o którym mowa w ust. 1 może być zmieniony przez strony aneksem do umowy. W takim przypadku Wykonujący jest zobowiązany do ponoszenia kosztów wskazanych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy oraz opłat za użytkowanie lokalu w wysokości 50% czynszu obowiązującego dla danego lokalu przez okres na jaki został przedłużony remont, nie dłużej jednak niż przez 3 miesiące. Po tym terminie opłaty za użytkowanie lokalu ulegną zwiększeniu do 100% czynszu obowiązującego za ten lokal.
3. Wykonujący jest zobowiązany do uzgodnienia końcowego terminu protokolarnego odbioru wykonanych robót na 7 dni przed terminem, o którym mowa w ust. 1, przedkładając dokumenty odbiorowe wynikające z uzyskanych zgód, pozwoleń oraz wymagane prawem budowlanym.
4. Komisyjny odbiór robót, o których mowa w ust. 1 nastąpi w ciągu 14 dni roboczych od daty zgłoszenia zakończenia prac remontowych.
5. Roboty zanikające o ulegające zakryciu podlegają odrębnym odbiorom w terminie 2 dni roboczych od daty pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu.
6. Jeżeli Wykonujący nie dopełni obowiązku poinformowania Wynajmującego i zakryje roboty ulegające zakryciu i zanikające, Wykonujący na żądanie Wynajmującego zobowiązany jest odkryć roboty lub wykonać otwory niezbędne do zbadania robót, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego na koszt własny.

§ 5

1. Wykonujący, po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu z przyczyn zależnych od Wykonującego, zobowiązuje się pozostawić w lokalu wymienione, zamontowane i wykonane przez siebie części składowe lokalu, a w szczególności: okna, drzwi, podłogi, instalacje, wyposażenie techniczne, urządzenia (w tym sanitarne), które były wymienione w Protokole typowania robót.
2. W przypadku uniemożliwienia Wykonującemu remont zasiedlenia lokalu mieszkalnego z przyczyn leżących po stronie Gminy Międzyrzecz, Wykonującemu remont przysługuje prawo dochodzenia ewentualnych roszczeń odszkodowawczych.
3. Podstawą dochodzenia roszczeń, o których mowa w ust. 3 będzie udokumentowanie nakładów poniesionych przez Wykonującego na wykonane roboty budowlane.
4. Podstawą rozliczenia robót remontowych zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę zwrotu poniesionych nakładów jest kosztorys inwestorski zaktualizowany przez Inspektora nadzoru do stanu po wykonaniu i zakończeniu robót.
5. Ustala się poniższy sposób rozliczania nakładów poniesionych przez Wykonującego:
 - 1) **Robocizna** – stawka roboczogodziny – bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) - dla robót ogólnobudowlanych i remontowych przyjmuje się na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Województwa Lubuskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

2) Materiały :

- a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi (wartość brutto):
- Okna PCV - 400,00 zł/m²
 - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł/m²
 - Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł/m²
- b) Wysokość do zwrotu za nawiewnik (z montażem) wynosi - 70 zł/szt.
- c) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży wynosi (wartość brutto):
- Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł/m²
 - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł/m²

Uwaga

- Pomiar stolarki okiennej i drzwiowej należy dokonywać w środku ościeży okien i drzwi.
 - W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Wykonujący powinien dostarczyć kopię faktury oraz dokumentację techniczną, aprobaty techniczne, certyfikaty, deklaracje, atesty, itp. Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
 - W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
 - W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.
7. Pozostałe materiały należy rozliczać (bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) według minimalnych cen SEKOCENBUD według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
8. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD należy rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).
9. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu lokalu przez Najemcę do dyspozycji Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu trwającego nie krócej niż 2 lata z uwzględnieniem kosztów amortyzacji. W przypadku nie zawarcia umowy najmu lokalu, albo trwania stosunku najmu krócej niż 2 lata, roszczenie o zwrot nakładów nie przysługuje.
10. W przypadku niewywiązania się przez Wykonującego z obowiązku określonego w § 1 w terminie wynikającym z § 4, Wykonujący zwróci Wynajmującemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów i w stanie nie pogorszonym według stanu na dzień przekazania lokalu.

§ 6

1. Wykonujący ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywanymi pracami 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 Wykonujący ponosi w stosunku do właścicieli, jak i najemców, użytkowników lokali i budynków znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich.
3. Wykonujący jako przyszły najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonywanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonania, w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 Prawa budowlanego.
4. Wykonujący po uzyskaniu prawa najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje się wykorzystać swoje uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi przysługujące mu wobec innych podmiotów.

5. Wykonujący zobowiązany jest usuwać we własnym zakresie i na własny koszt występujące wady i usterki obejmujące wykonane prace remontowe określone w Kosztorysie inwestorskim.

§ 7

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony. Umowa ulega rozwiązaniu po zakończeniu robót budowlanych, o których mowa w Kosztorysie inwestorskim w dniu dokonania odbioru robót przez pracownika ZGL.
2. Po wywiązaniu się Wykonującego z obowiązków wynikających z niniejszej umowy, potwierdzonych protokołem odbioru robót przez pracownika ZGL, Wynajmujący zobowiązuje się w terminie 5 dni roboczych zawrzeć umowę najmu wyremontowanego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku nie wypełnienia przez Wykonującego obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 1 i ust. 2 oraz po upływie 14 dni od jej wygaśnięcia lub rozwiązania w inny sposób niż określony w ust. 1, przy jednoczesnym niedokonaniu zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może przejść lokal, na co Wykonujący wyraża zgodę.
4. Jeśli Wykonujący w trakcie prowadzenia prac remontowych zrezygnuje z dalszej kontynuacji prac lub po zakończeniu remontu zrezygnuje z zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po jego stronie – i wyznaczeniu terminu zwrotu lokalu, Wykonujący jest zobowiązany usunąć wszelkie ruchomości z lokalu i przekazać go w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu a wszystkie klucze znajdujące się w posiadaniu Wykonującego przekazać Wynajmującemu. W sytuacji nie wykonania powyższego obowiązku przez Wykonującego, strony zgodnie przyjmują że Wykonujący pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Wykonującego kosztami opróżnienia lokalu, tj. usunięcia ruchomości, gruzu i odpadów budowlanych z nieruchomości oraz doprowadzenia do stanu pierwotnego lokalu w przypadku wykonania prac nie przewidzianych w Kosztorysie inwestorskim.
6. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trakcie prowadzonych prac remontowych z przyczyn nienależnych od Wykonującego lub odmowy zawarcia umowy najmu po wykonaniu prac remontowych, Wykonującemu przysługuje prawo dochodzenia od Wynajmującego roszczeń odszkodowawczych, zwłaszcza udokumentowanych poniesionych nakładów na wykonane prace remontowe.
7. W okresie 10 lat od zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony będzie on wyłączony ze sprzedaży. Po tym okresie sprzedaż będzie uzależniona od racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym przez Gminę Międzyrzecz.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące.

§ 9

Zmiany i uzupełnienie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Załączniki:
- Kosztorys inwestorski

Wynajmujący

Wykonujący

Zgodnie z art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (RODO) (Dz. Urz. UE L 119 04.05.2016) informujemy:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest Zakład Gospodarki Lokalowej w Międzyrzeczu, ul. Krótka 2, 66-300 Międzyrzecz.
2. Jeśli mają Państwo pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania danych osobowych możecie Państwo skontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych: kontakt listowny na adres Administratora lub email: iod@itmediagroup.pl
3. Administrator przetwarza Państwa dane osobowe na podstawie zawartej umowy cywilnoprawnej, zgodnie z 6 ust. 1 lit. a), b) i lit. c) RODO.
4. Państwa dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji zawartej umowy cywilnoprawnej.
5. W związku z przetwarzaniem danych osobowych w celu, o których mowa w pkt. 4, odbiorcami Państwa danych osobowych mogą być podmioty uprawnione przepisami prawa oraz podmioty, które na podstawie zawartych umów przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora.
6. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów określonych w pkt. 4, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy obowiązującego prawa.
7. W związku z przetwarzaniem danych osobowych przysługują Państwu następujące uprawnienia: prawo dostępu, w tym prawo do uzyskania kopii; prawo do żądania poprawiania, sprostowania; prawo do żądania usunięcia danych osobowych w przypadkach przewidzianych prawem; prawo do żądania ograniczenia przetwarzania danych osobowych; prawo do przenoszenia danych; prawo sprzeciwu wobec przetwarzania danych.
8. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu danych osobowych, przysługuje Państwu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych.
9. Podanie przez Państwa danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne i konieczne do zawarcia umowy cywilnoprawnej.
10. Państwa dane mogą być przetwarzane w sposób zautomatyzowany.