

UMOWA
UDOSTĘPNIENIA LOKALU W CELU PRZEPROWADZENIA PRAC REMONTOWYCH

zawarta w dniu r. w Goleniowie pomiędzy:

Gminą Goleniów, w imieniu której działa Goleniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą przy ul Wincentego Witosa 7 w Goleniowie, NIP:856-000-05-60, REGON: 811201328, NR KRS: 0000149073, Sąd Rejonowy XIII Wydz. Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Szczecinie, Kapitał zakładowy: 101.156.000,00 zł, którą reprezentuje:

- **Magdalena Miklaszewska - Prezes Zarządu**
zwana w dalszej części umowy **UDOSTĘPNIAJĄCYM**
a

Panią zamieszkałą przy ul. w Goleniowie
zwanym dalej **PRZYJMUJĄCĄ**.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest udostępnienie lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Goleniów, oznaczony nr..... położonego w budynku przy ul. w Goleniowie, składającego się z następujących pomieszczeń:

- pokoju o pow. m²,
- pokoju o pow. m²,
- powierzchnia mieszkalna lokalu wynosi m²,
- kuchni o pow. m²,
- łazienki o pow. m²,
- przedpokoju o pow. m²
o łącznej powierzchni użytkowej m².
- z prawem wyłącznego używania pomieszczenia przynależnego – komórki gospodarczej nr

wyposażonego w następujące instalacje oraz urządzenia /właściwe odznaczyć: +, brak -/:

- wodno-kanalizacyjną
- elektryczną
- fotowoltaiczną
- gazową -
- centralne ogrzewanie -
- ciepłą wodę sieciową –
- instalację domofonową -
- zbiorczą antenę telewizyjną –

- celem wykonania prac remontowych zapewniających prawidłową eksploatację lokalu, instalacji i urządzeń będących na wyposażeniu oraz bezpieczeństwo dla osób zamieszkujących

lokal i budynek.

2. Podstawą do zawarcia umowy jest skierowanie nrz dnia..... roku, stanowiące załącznik nr 1.
3. Do dnia przekazania lokalu PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest ubezpieczyć się i dostarczyć UDOSTĘPNIAJĄCEMU własną polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym na sumę gwarancyjną 50 000,00 PLN, z rozszerzeniem zakresu ubezpieczenia o szkody powstałe w lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, w tym również o szkody powstałe w wyniku prowadzenia prac remontowo-budowlanych oraz potwierdzenie zapłaty składki z tytułu zawarcia ubezpieczenia.
4. PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest kontynuować ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 3, przez cały okres trwania niniejszej Umowy, z zakresem ubezpieczenia nie mniejszym, niż określony w ust. 3 oraz – po każdorazowym przedłużeniu okresu ubezpieczenia – przekazywać UDOSTĘPNIAJĄCEMU dokumenty, o których mowa w ust. 3.
5. W razie niewykonania przez PRZYJMUJĄCEGO zobowiązań wynikających z ust. 3 i 4, UDOSTĘPNIAJĄCY ma prawo zawarcia ubezpieczenia o którym mowa w ust. 3, a PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kosztów związanych z ubezpieczeniem. UDOSTĘPNIAJĄCY uprawniony jest do pokrycia składki z tytułu ubezpieczenia z kwoty zabezpieczenia pieniężnego określonego w ust. 6 niniejszej Umowy.
6. PRZYJMUJĄCY wpłaci UDOSTĘPNIAJĄCEMU kwotę 2 000,00zł (słownie: dwa tysiące złotych) będącą zabezpieczeniem pieniężnym pokrycia wszelkich roszczeń UDOSTĘPNIAJĄCEGO jakie mogą mu przysługiwać względem PRZYJMUJĄCEGO na tle niniejszej umowy, w szczególności należności za szkody wyrządzone UDOSTĘPNIAJĄCEMU w toku prowadzonych prac remontowych i na skutek niezrealizowania warunków umowy.
7. Zwrot zabezpieczenia pieniężnego w całości następuje po zakończeniu prac remontowych i ich odbiorze, z uwzględnieniem ewentualnych potrąceń należności, dokonanych przez UDOSTĘPNIAJĄCEGO z tytułu szkód wyrządzonych w toku prowadzonych prac remontowych, z tytułu składki ubezpieczeniowej, o której mowa w § 1 ust. 3 i 4 oraz na skutek niezrealizowania warunków Umowy, w tym potrąceń należności z tytułu opłat lub odszkodowania, określonych w § 5 ust. 2 i 3 § 6 ust.3, § 7 ust. 2 i § 8 ust. 1 umowy, § 11 ust. 2.
8. PRZYJMUJĄCY traci prawo do zwrotu zabezpieczenia pieniężnego, a UDOSTĘPNIAJĄCY jest uprawniony do jego zatrzymania, w przypadku gdy:
 - 1) nastąpi wypowiedzenie umowy przez UDOSTĘPNIAJĄCEGO z przyczyn określonych w § 6 ust.1 lub § 10;
 - 2) PRZYJMUJĄCY zrezygnuje z wykonania prac remontowych w czasie obowiązywania umowy;
 - 3) UDOSTĘPNIAJĄCY potrąci z zabezpieczenia przysługujące mu względem PRZYJMUJĄCEGO roszczenia.

§ 2

1. UDOSTĘPNIAJĄCY przekazuje, a PRZYJMUJĄCY przyjmuje lokal nr położony przy ul. w Goleniowie. Przekazanie następuje na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

2. PRZYJMUJĄCY zobowiązuje się wykonać prace remontowe, określone zgodnie z szacunkiem kosztów - zakresem robót, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa żądania zwrotu poniesionych nakładów od UDOSTĘPNIAJĄCEGO i zrzeka się wszelkich roszczeń związanych ze stanem lokalu i wykonanymi pracami.
3. PRZYJMUJĄCY oświadcza, że zapoznał się ze stanem lokalu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń.
4. PRZYJMUJĄCY oświadcza, że zapoznał się z szacunkiem kosztów - zakresem robót stanowiącym załącznik nr 3 do umowy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń do zakresu prac z niego wynikających.
5. PRZYJMUJĄCY zobowiązuje się w każdym czasie, na żądanie UDOSTĘPNIAJĄCEGO okazać i udostępnić lokal.
6. PRZYJMUJĄCY zobowiązuje się do pisemnego przedkładania UDOSTĘPNIAJĄCEMU, informacji o zakresie wykonanych robót zgodnie z szacunkiem kosztów - co dwa miesiące, począwszy od daty zawarcia umowy.

§ 3

1. PRZYJMUJĄCY zobowiązuje się wykonać, zgodnie ze sztuką budowlaną, prace remontowe określone w załączniku nr 3. W ramach prowadzonych prac PRZYJMUJĄCY zobowiązuje się:
 - 1) zapewnić bezpieczne dla życia i zdrowia osób trzecich prowadzenie robót, redukując do minimum ich uciążliwość dla lokatorów budynku;
 - 2) zapewnić bezpieczeństwo przeciwpożarowe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 3) przeprowadzić prace budowlane i instalacyjne w sposób nie naruszający praw osób trzecich, w szczególności wynikających z współwłasności nieruchomości;
 - 4) usuwać na bieżąco gruz i odpady powstałe przy prowadzeniu budowy do pojemników przeznaczonych do wywozu gruzu zamówionych/zakupionych w firmie uprawnionej do ich odbioru, na koszt własny PRZYJMUJĄCEGO;
 - 5) chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku służące do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku, a także przestrzegać porządku domowego.
2. Wszelkie zmiany lub odstępstwa od zakresu robót określonego w załączniku nr 3 do umowy wymagają pisemnej zgody UDOSTĘPNIAJĄCEGO.
3. Nie stanowi odstępstwa:
 - 1) zastosowanie innych materiałów wykończeniowych dopuszczonych w budownictwie mieszkaniowym lub
 - 2) wymiana elementów wyposażenia lokalu zamiast ich naprawy.
4. Zmiana sposobu użytkowania poszczególnych pomieszczeń lokalu oraz zmiana ogrzewania lokalu – nieujęta w załączniku nr 3 do umowy wymaga uprzedniej pisemnej zgody UDOSTĘPNIAJĄCEGO i uzyskania przez PRZYJMUJĄCEGO odrębnych uzgodnień, opinii oraz decyzji określonych prawem budowlanym.
5. Przed rozpoczęciem realizacji prac, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest przedłożyć UDOSTĘPNIAJĄCEMU do akceptacji projekt budowlany i instalacyjny oraz pozwolenie na budowę – w przypadku gdy jest to wymagane dla uzgodnionego zakresu prac. W przypadku wystąpienia konieczności uzyskania dalszych uzgodnień, warunków technicznych lub zezwoleń, PRZYJMUJĄCY jest zobowiązany uzyskać je we własnym zakresie i na własny koszt, za uprzednią wiedzą i zgodą UDOSTĘPNIAJĄCEGO wyrażoną na piśmie.

§ 4

Termin zakończenia prac remontowych strony ustalają na dzień

§ 5

1. Na wniosek PRZYJMUJĄCEGO, UDOSTĘPNIAJĄCY może przedłużyć termin zakończenia prac remontowych, pod następującymi warunkami:

- 1) zaawansowanie prac remontowych wynosić będzie co najmniej 70%, w stosunku do zakresu robót określonego w załączniku nr 3 do umowy;
- 2) wniosek o przedłużenie PRZYJMUJĄCY złoży nie później niż na 14 dni przed upływem obowiązującego terminu prac remontowych;
- 3) termin zakończenia prac remontowych może być przedłużony o nie więcej niż trzy miesiące;

Zgoda UDOSTĘPNIAJĄCEGO na przedłużenie terminu zakończenia prac remontowych wymaga formy pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

2. W przypadku przedłużenia terminu zakończenia prac remontowych, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest uiszczać na rzecz UDOSTĘPNIAJĄCEGO odszkodowanie od dnia następnego po dniu, w którym upłynął pierwotny termin zakończenia prac określony w § 4, chyba że przedłużenie następuje z przyczyn niezależnych od PRZYJMUJĄCEGO, w szczególności w przypadku zgody UDOSTĘPNIAJĄCEGO na rozszerzenie zakresu prac wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2 odpowiada wysokości czynszu, jaki UDOSTĘPNIAJĄCY mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu po remoncie. Odszkodowanie wraz z opłatami niezależnymi od właściciela PRZYJMUJĄCY ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10-go każdego miesiąca,

na konto bankowe UDOSTĘPNIAJĄCEGO, prowadzone w

UDOSTĘPNIAJĄCY przedstawi PRZYJMUJĄCEMU na piśmie wysokość odszkodowania i opłat niezależnych od właściciela, które PRZYJMUJĄCY jest zobowiązany płacić. Od opłat nie wniesionych w terminie UDOSTĘPNIAJĄCY będzie pobierał odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy UDOSTĘPNIAJĄCEGO.

4. Odszkodowanie o którym mowa w § 5 ust. 3 przysługuje UDOSTĘPNIAJĄCEMU także w przypadku niewykonania prac remontowych przez PRZYJMUJĄCEGO w terminie określonym w niniejszej umowie.

§ 6

1. W przypadku nierozpoczęcia przez PRZYJMUJĄCEGO realizacji prac remontowych, w terminie 30 dni od daty protokolarnego przejęcia lokalu, UDOSTĘPNIAJĄCY wezwie PRZYJMUJĄCEGO do rozpoczęcia prac, wyznaczając dodatkowy 10 dniowy termin rozpoczęcia prac, pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym.

2. Po zakończeniu umowy w sposób określony w ust.1 PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest niezwłocznie opróżnić i wydać lokal UDOSTĘPNIAJĄCEMU w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wydanie lokalu następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.

3. Do czasu wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest do zapłaty UDOSTĘPNIAJĄCEMU odszkodowania, określonego w § 5 ust. 3 umowy.

§ 7

1. Do dnia odbioru prac remontowych PRZYJMUJĄCY nie ma prawa używania lokalu na cele mieszkaniowe.

2. W przypadku stwierdzenia używania lokalu niezgodne z przeznaczeniem, w tym na cele mieszkaniowe, UDOSTĘPNIAJĄCEMU należyne jest odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości określonej w § 5 ust.3 umowy.

3. W przypadku używania lokalu na cele mieszkalne przed dokonaniem odbioru prac remontowych oraz w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody a także w razie konieczności wykonania wymaganych prawem przeglądów okresowych i doraźnych stanu instalacji i urządzeń w lokalu, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu.

4. UDOSTĘPNIAJĄCY, z uwagi na stan lokalu zagrażający życiu i zdrowiu ludzi, również w przypadku używania lokalu na cele mieszkalne przed dokonaniem odbioru prac remontowych, uprawniony jest do komisyjnego wejścia do lokalu oraz odłączenia mediów i instalacji zabezpieczając je w sposób zapewniający bezpieczeństwo. Z czynności tych UDOSTĘPNIAJĄCY sporządzi protokół oraz zawiadomi organy dozoru technicznego i Prokuraturę.

§ 8

1. W okresie wykonywania prac remontowych PRZYJMUJĄCY będzie uiszczał UDOSTĘPNIAJĄCEMU miesięczne opłaty za używanie ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywóz nieczystości stałych (śmieci) według stawek obowiązujących UDOSTĘPNIAJĄCEGO. Natomiast za ciepło PRZYJMUJĄCY będzie uiszczał opłaty w wysokości 100% przypadających na 1m² powierzchni grzewczej lokalu, chyba że w budynku opomiarowanym indywidualnymi urządzeniami mierzącymi ilość z użytego ciepła, ustalono inny sposób rozliczania lokali nieopomiarowanych.

2. Opłaty o których mowa w ust. 1 PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest uiszczać z góry do 10-go każdego miesiąca na konto bankowe UDOSTĘPNIAJĄCEGO, prowadzone w wskazane w § 5 ust. 3.

3. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy UDOSTĘPNIAJĄCEGO.

§ 9

1. PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest do zgłoszenia UDOSTĘPNIAJĄCEMU zakończenia prac remontowych celem dokonania przez UDOSTĘPNIAJĄCEGO technicznego odbioru robót.

2. UDOSTĘPNIAJĄCY w terminie 7 dni od daty zgłoszenia dokonuje z udziałem PRZYJMUJĄCEGO

komisyjnego odbioru wraz ze sporządzeniem protokołu technicznego odbioru prac remontowych. UDOSTĘPNIAJĄCY odmówi dokonania odbioru w razie stwierdzenia, że prace remontowe nie zostały wykonane i ukończone w całości lub w razie stwierdzenia istotnych wad wykonanych prac. W razie stwierdzenia wad wykonanych prac, które nie uniemożliwiają dokonania odbioru PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest do ich usunięcia w terminie wskazanym przez UDOSTĘPNIAJĄCEGO.

3. Z dniem podpisania protokołu technicznego odbioru prac remontowych PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest płacić na rzecz UDOSTĘPNIAJĄCEGO kwotę odpowiadającą wysokości czynszu najmu obliczonego dla wyremontowanego lokalu według przepisów obowiązujących w Gminie Goleniów. Ponadto, PRZYJMUJĄCY ponosi na rzecz UDOSTĘPNIAJĄCEGO opłaty określone w § 8.

4. Protokół bezusterkowego odbioru prac remontowych stanowi podstawę do zawarcia z PRZYJMUJĄCYM umowy najmu.

5. Na żądanie UDOSTĘPNIAJĄCEGO, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest ponadto zgłosić do odbioru prace zanikające lub ulegające zakryciu. Odbioru takich prac UDOSTĘPNIAJĄCY dokonuje w terminie 7 dni od daty zgłoszenia. W razie niewykonania obowiązku zgłoszenia takich prac, UDOSTĘPNIAJĄCY uprawniony jest do żądania ponownego wykonania prac zanikających lub odkrycia prac ulegających zakryciu, zaś koszty z tym związane obciążają PRZYJMUJĄCEGO.

§ 10

UDOSTĘPNIAJĄCY jest uprawniony do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku:

- 1) stwierdzenia, że PRZYJMUJĄCY zamieszkuje w lokalu opisanym w § 1 umowy przed dniem technicznego odbioru prac remontowych;
- 2) samowolnego dokonania zmian, o których mowa w § 3 ust. 3 umowy;
- 3) udostępnienia lokalu osobom do używania trzecim bez uprzedniej zgody UDOSTĘPNIAJĄCEGO,
- 4) upływu terminu zakończenia prac i niedokonania przez PRZYJMUJĄCEGO zgłoszenia zakończenia prac remontowych lub niezakończenia prac we wskazanym terminie;
- 5) dwukrotnej odmowy dokonania odbioru z uwagi na niezakończenie zakresu prac remontowych, lub istotnych wad uniemożliwiających dokonanie odbioru;
- 6) stwierdzenia, że prace są prowadzone z naruszeniem postanowień § 3 ust. 1 umowy;
- 7) niewykonania przez PRZYJMUJĄCEGO obowiązków określonych w § 1 ust. 3-6 umowy.

§ 11

1. W przypadku wygaśnięcia umowy, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest niezwłocznie opróżnić i wydać lokal UDOSTĘPNIAJĄCEMU w stanie wolnym od osób i rzeczy. Wydanie lokalu następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.

2. Do czasu wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy, PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest do zapłaty UDOSTĘPNIAJĄCEMU odszkodowania, określonego w § 5 ust.3 umowy.

3. PRZYJMUJĄCY oświadcza, iż upoważnia UDOSTĘPNIAJĄCEGO do usunięcia na jego koszt i ryzyko rzeczy znajdujących się w przedmiotowym lokalu, w przypadku wygaśnięcia umowy, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu PRZYJMUJĄCEGO do ich usunięcia.

§ 12

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem i wykonaniem umowy ponosi PRZYJMUJĄCY. PRZYJMUJĄCY ponosi także odpowiedzialność za szkody wyrządzone UDOSTĘPNIAJĄCEMU lub osobom trzecim przy realizacji umowy.
2. Jeżeli po stronie PRZYJMUJĄCEGO występuje kilka osób, ponoszą oni solidarną odpowiedzialność względem UDOSTĘPNIAJĄCEGO za zobowiązania wynikające z umowy.

§ 13

W razie wygaśnięcia umowy UDOSTĘPNIAJĄCY zatrzymuje poniesione nakłady na lokal, o którym mowa § 1 ust. 1 bez obowiązku zwrotu ich wartości PRZYJMUJĄCEMU lub może żądać przywrócenia przez PRZYJMUJĄCEGO stanu poprzedniego.

§ 14

1. Prawa i obowiązki PRZYJMUJĄCEGO wynikające z umowy nie mogą być przeniesione na osoby trzecie bez pisemnej zgody UDOSTĘPNIAJĄCEGO, pod rygorem nieważności.
2. PRZYJMUJĄCY nie ma prawa potrącenia wierzytelności przysługującej wobec UDOSTĘPNIAJĄCEGO z wierzytelnościami UDOSTĘPNIAJĄCEGO wobec PRZYJMUJĄCEGO wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

PRZYJMUJĄCY zobowiązany jest informować na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na wskazany w umowie adres, uważa się za doręczoną.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18

PRZYJMUJĄCY wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w tym danych wrażliwych (w szczególności o stanie zdrowia) w celu zawarcia i wykonania niniejszej umowy.

§ 19

Najemca wyraża zgodę na gromadzenie, przetwarzanie danych osobowych, zgodnie z Rozporządzeniem 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych)

§ 20

Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy dla położenia lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

§ 21

Umowę wraz z załącznikami, sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

UDOSTĘPNIAJĄCY :

PRZYJMUJĄCY :