

UMOWA

o udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu

zawarta w Skoczowie w dniu pomiędzy:

Skoczowskim Przedsiębiorstwem Komunalnym sp. z o.o. z siedzibą w Skoczowie pod adresem ul. Krzywa 4, 43-430 Skoczów, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000118959, NIP: 5480076950, REGON: 070036532, wysokość kapitału zakładowego 4.185.097,00 zł reprezentowana przez:

Prezes Zarządu- Katarzynę Reczka

Zwaną dalej „Wynajmującym”

a

....., zam., PESEL
zwanym dalej „Najemcą”

W związku z zapisami § 24d ust. 2 Uchwały Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów oraz w związku z pozytywnie rozpatrzonym wnioskiem Najemcy o oddanie w najem lokalu po przeprowadzeniu w nim remontu, celem ustalenia zasad wykonania remontu w lokalu Strony zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Celem niniejszej umowy jest uregulowanie zasad:

- 1) udostępnienia Najemcy lokalu mieszkalnego, położonego w Skoczowie przy ul. składającego się z, o powierzchni,
- 2) korzystania z mediów w czasie wykonania remontu,
- 3) wykonania remontu lokalu przez Najemcę i ponoszenia kosztów związanych z remontem,
- 4) zawarcia umowy najmu po wykonaniu remontu.

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia Najemcy lokalu mieszkalnego określonego w §1 pkt 1, zwanego w dalszej części umowy lokalem, celem wykonania przez Najemcę remontu.
2. Najemca zobowiązuje się do odebrania lokalu i wykonania remontu, zgodnie z zakresem ujętym w załączniku nr 1 do umowy, na swój koszt i ryzyko w terminie określonym w § 3, a w razie niewykonania remontu w terminie lub nienależytego wykonania remontu, do wydania lokalu Wynajmującemu.

3. Po wykonanym remoncie i protokolarnym odbiorze robót przez Wynajmującego bez zastrzeżeń, Wynajmujący zobowiązany jest do zawarcia z Najemcą umowy najmu lokalu na czas nieokreślony.
4. Strony ustalają, że remont lokalu odbywać się będzie staraniem i na koszt Najemcy bez potrącania poniesionych kosztów z należności czynszowych i bez odliczania ich z ogólnej kwoty w przypadku zakupu lokalu na własność oraz bez obowiązku zwrotu Najemcy kosztów wykonania remontu w przypadku zakończenia najmu z innych przyczyn.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na okres 6 miesięcy od dnia podpisania. Okres obowiązywania umowy może być jednokrotnie przedłużony o maksymalnie 6 miesięcy na umotywowany wniosek Najemcy.
2. W przypadku opóźniania się przez Najemcę z pracami remontowymi tak dalece, że nie jest możliwe ukończenie go w terminie wskazanym w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 4

1. Udostępnienie lokalu celem wykonania remontu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego niezwłocznie po zawarciu umowy.
2. Przez okres wykonania remontu Wynajmujący nie będzie naliczał Najemcy czynszu najmu.
3. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do następujących mediów:
 - dostawa wody,
 - odprowadzanie ścieków.
4. Najemca jest obowiązany od momentu podpisania umowy aż do zakończenia remontu i podpisania protokołu odbioru prac remontowych, uiszczać opłaty za dostawę mediów według zużycia wskazanego przez liczniki i według stawek stosowanych przez dostawców tych mediów.
5. Podstawą do rozliczeń mediów będą refaktury wystawiane przez Wynajmującego. Opłaty za dostawę mediów zostaną powiększone przez Wynajmującego o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia refaktury.
6. Opłaty za dostawę mediów Najemca jest obowiązany uiszczać miesięcznie po otrzymaniu refaktury w terminie 10 dni od jej otrzymania. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek za opóźnienie.
7. Najemca jest zobowiązany do zagospodarowania odpadów niebezpiecznych, budowlanych i rozbiórkowych na własny koszt zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie Wynajmującego przedłożyć dokument (w szczególności umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku, w terminie 7 dnia od wezwania, pod rygorem zapłaty na rzecz Wynajmującego, jednorazowej kary umownej w wysokości 2000,00 złotych.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że:
 - 1) zapoznał się ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego i nie wnosi zastrzeżeń,
 - 2) znany jest mu zakres remontu i jego szacunkowy koszt,
 - 3) posiada środki techniczne i materialne oraz należyłą wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania remontu,
 - 4) w czasie obowiązywania niniejszej umowy będzie korzystał z lokalu jedynie w celu jego remontu,
 - 5) zapoznał się z treścią Uchwały Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów
 - 6) uzyska wszystkie prawem wymagane pozwolenia i zgody niezbędne do prowadzenia remontu lokalu mieszkalnego.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac remontowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami prawa budowlanego, zasadami sztuki budowlanej oraz stosownie do uzyskanych zgód i pozwoleń, przy zachowaniu obowiązku utrzymania czystości na klatce schodowej i terenie posesji.
3. W przypadku odstąpienia przez Najemcę od remontu - poniesione przez niego nakłady na remont mieszkania nie podlegają zwrotowi, a Najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu lokal mieszkalny w stanie niepogorszonym od stanu technicznego wynikającego z protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 1
4. Remont lokalu Najemca zobowiązuje się prowadzić tak, aby był on jak najmniej uciążliwy dla mieszkańców.

§ 6

1. W okresie trwania niniejszej umowy Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania kontroli stanu lokalu, a Najemca zobowiązany do udostępnienia lokalu, celem przeprowadzenia kontroli.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wejścia do lokalu, celem przeprowadzenia kontroli.

§ 7

1. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie wykonywania prac remontowych, w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w przepisach Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz jest obowiązany do naprawienia szkody jaką poniósł Wynajmujący powstałej w skutek zastosowania przez Najemcę materiałów niezgodnych z przepisami.
2. Najemca po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje się do usuwania we własnym zakresie i na własny koszt występujących wad i usterek, dotyczących instalacji, urządzeń, wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych, robót

wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanych przez niego robót budowlanych, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów budynku będące następstwem prawidłowego używania.

§ 8

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w udostępnionym lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje i zobowiązuje się do ich naprawienia niezwłocznie po wezwaniu Wynajmującego.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w związku z wykonywanymi pracami remontowymi w zakresie działań i zaniechań własnych, osób za które ponosi odpowiedzialność oraz osób i podmiotów, którym zlecił wykonanie jakichkolwiek robót związanych z remontem.
3. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 2 Najemca ponosi zarówno w stosunku do Wynajmującego, jak również w stosunku do osób trzecich w szczególności właścicieli najemców lokali i budynków znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich.
4. Jeżeli po stronie Najemcy występuje kilka osób, ich odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest solidarna.

§ 9

1. Najpóźniej 7 dni przed terminem, o którym mowa w ust. § 3 ust.1 Najemca jest zobowiązany do uzgodnienia z Wynajmującym terminu końcowego, protokolarnego odbioru wykonanych robót.
2. Wynajmujący po wykonaniu przez Najemcę wszystkich robót określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy i uzyskaniu dokumentów odbiorowych wynikających z uzyskanych zgód i pozwoleń, potwierdza protokolarnie odbiór robót bez zastrzeżeń.
3. W przypadku wykrycia wad i usterek przeprowadzonego remontu niezgodnie z zakresem prac Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin na ich usunięcie pod rygorem odmowy odbioru robót. Najemca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wskazanym przez Wynajmującego na własny koszt.

§ 10

Odbiór wykonanych prawidłowo i w terminie prac remontowych będzie podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony na zasadach określonych w Uchwale Nr XXVIII/337/2021 Rady Miejskiej Skoczowa z dnia 25 sierpnia 2021 r., w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Skoczów oraz Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11

1. W przypadku niewypełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w § 3, odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy albo rezygnacji z zawarcia umowy najmu lokalu Najemca ma obowiązek wydania lokalu Wynajmującemu w terminie 3 dni w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu, bez jakichkolwiek rzeczy ruchomych.
2. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Najemcę, strony zgodnie przyjmują, że Najemca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzuceni, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do przejęcia lokalu na koszt i ryzyko Najemcy w razie niewydania lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1.
4. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami opróżnienia lokalu tj. usunięcia ruchomości i gruzu z nieruchomości.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Zakres robót