

PROJEKT

UMOWA nr

o udostępnienie lokalu mieszkalnego celem wykonania remontu

zawarta w dniuw Polkowicach pomiędzy:

Gminą Polkowice, Rynek 1, 59-100 Polkowice NIP 692-22-53-936 w imieniu której działa Polkowickie Przedsiębiorstwo Komunalne z siedzibą przy ul. 3 Maja 51, 59-100 Polkowice, reprezentowane przez:

Grzegorza Kowalskiego - Dyrektora, upoważnionego przez Burmistrza Polkowic,
przy kontrasygnacie Beaty Dzumyk - Głównego Księgowego,
zwanym w dalszej części **PPK**

a

1. zamieszkałym przy ul. ,
..... , PESEL

zwanym/ą dalej **Wykonawcą**, o następującej treści:

§ 1

Celem niniejszej umowy jest uregulowanie zasad:

- 1) udostępnienia **Wykonawcy** przez **PPK** lokalu mieszkalnego, położonego w Polkowicach przy ul.....i ustalenia zasad korzystania z mediów, o których mowa w § 3 ust. 2 do tego celu,
- 2) wykonania remontu lokalu przez **Wykonawcę** i ponoszenia kosztów związanych z remontem oraz dostawą mediów,
- 3) rozliczenia z tytułu wykonanego przez Wykonawcę remontu.

§ 2

Na mocy niniejszej umowy

- 1) **PPK** zobowiązuje się do udostępnienia **Wykonawcy** lokalu mieszkalnego, położonego w Polkowicach przy ul....., zwanego dalej lokalem, celem wykonania przez **Wykonawcę** remontu, a w razie jego wykonania zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz w przypadku spełnienia przez Wykonawcę warunków określonych w Uchwale nr XXXII/364/02 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Polkowice (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2002 r. Nr 33 poz. 836 ze zm. zwanej dalej Uchwałą) zawarcia umowy najmu lokalu,
- 2) **Wykonawca** zobowiązuje się do:
 - a) odebrania lokalu,
 - b) wykonania remontu w zakresie określonym w załączniku do umowy,
 - c) rozliczenia poniesionych z tytułu remontu nakładów na warunkach określonych postanowieniami umowy,
 - d) wydania lokalu PPK w razie niewykonania remontu w terminie, wykonania remontu niezgodnie z postanowieniami umowy bądź niezawarcia umowy najmu o której mowa w ust. 1.

§ 3

1. Udostępnienie lokalu celem wykonania remontu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego niezwłocznie po zawarciu umowy nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia jej zawarcia.
2. **PPK** zapewnia **Wykonawcy** dostawę następujących mediów:
3. **Wykonawca** obowiązany jest od chwili zawarcia niniejszej umowy aż do casu wydania lokalu **PPK** lub zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego po jego wyremontowaniu, uiszczać następujące opłaty:.....
4. Opłaty będą pobierane zaliczkowo i okresowo rozliczane. Przy rozliczeniu opłat za wodę i ścieki będą uwzględniane należności wynikające z pomiaru wskazań wodomierza w lokalu.

5. **Wykonawca** zobowiązany jest do doprowadzenia do lokalu na swój koszt energii elektrycznej do realizacji prac remontowych i uiszczania bezpośrednio na rzecz dostawcy energii opłat z tego tytułu.
6. O zmianie stawek wprowadzonych przez dostawców mediów dla opłat wymienionych w ust.3 **PPK** zawiadomi **Wykonawcę** na piśmie, co nie wymaga zmiany treści niniejszej umowy.
7. **Wykonawca** obowiązany jest uiszczać należności określone ust. 3 na wskazany w fakturze rachunek bankowy w terminie do każdego miesiąca, za który przypada należność. W przypadku opóźnienia lub zwłoki w uiszczenie należności o których mowa w ust. 3 **PPK** przysługiwały będą odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 4

1. Wykonawca zobowiązany jest do selektywnego zbierania powstałych na terenie nieruchomości odpadów komunalnych. Powstałe odpady komunalne, które nie stanowią odpadów niebezpiecznych oraz odpadów budowlanych i rozbiórkowych Wykonawca jest zobowiązany dostarczyć do Centralnego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.
2. Wykonawca zobowiązany jest do zagospodarowania odpadów niebezpiecznych oraz budowlanych i rozbiórkowych na własny koszt zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami a na wezwanie PPK przedłożyć dokument (umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku

§ 5

Wykonawca oświadcza, że:

- 1) zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń,
- 2) znany jest mu zakres remontu i jego szacowany koszt,
- 3) posiada środki niezbędne do wykonania remontu,
- 4) będzie korzystał z lokalu wyłącznie w celu jego remontu,
- 5) zapoznał się z obowiązującym regulaminem porządku domowego i zobowiązuje się do jego stosowania,
- 6) zapoznał się z treścią Uchwały w szczególności z treścią rozdziału Xa Uchwały.

§ 6

1. W przypadku gdy lokal położony jest w budynku będącym własnością wspólnoty mieszkaniowej lub Spółdzielni Mieszkaniowej **Wykonawca** zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę na roboty związane z częściami wspólnymi nieruchomości (w tym: wymiana stolarki okiennej, drzwiowej, grzejników c.o.) jeżeli wchodzi one w zakres prac remontowych określonych w załączniku do umowy.
2. W czasie trwania niniejszej umowy **PPK** jest uprawniony do dokonywania kontroli stanu lokalu a **Wykonawca** zobowiązany jest do udostępnienia lokalu, celem przeprowadzenia okresowej kontroli. **Wykonawca** upoważnia **PPK** do wejścia do lokalu, celem przeprowadzenia kontroli, na koszt i ryzyko **Wykonawcy** w razie nieudostępnienia lokalu na pisemne żądanie **PPK**.

§ 7

1. **Wykonawca** zobowiązuje się do wykonania remontu w zakresie określonym załącznikiem do niniejszej umowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego, innymi obowiązującymi przepisami, zasadami sztuki budowlanej, stosownie do uzyskanych zgód i pozwoleń, przy zachowaniu obowiązku utrzymania czystości w częściach wspólnych nieruchomości w której położony jest lokal oraz obowiązującym regulaminem porządku domowego.
2. Materiały użyte do remontu odpowiadać mają poszczególnym pozycjom kosztorysu stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, winne być fabrycznie nowe i spełniać wymogi określone w art. 10 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.).
3. **Wykonawca** zobowiązuje się do powiadomienia w formie pisemnej **PPK** o zamiarze wykonania robót zanikowych. Warunkiem przyjęcia do rozliczenia o którym mowa w § 8 ust. 3 i 4 robót zanikowych będzie protokół odbioru częściowego robót zanikowych. Do sporządzenia protokołu częściowego odpowiednio stosowane będą postanowienia § 8 ust. 6 i 7.
4. **Wykonawca** zobowiązuje się do usuwania we własnym zakresie i na własny koszt występujących wad, a dotyczących w szczególności instalacji, urządzeń, wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych, robót wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanego przez niego remontu

jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów budynku będące następstwem prawidłowego używania.

5. Warunkiem wykonania przez **Wykonawcę** prac przekraczających zakres określony załącznikiem do niniejszej umowy a których wykonanie okaże się niezbędne w związku z wykonywanym remontem jest uzyskanie uprzedniej zgody PPK. Zasady dotyczące wykonania prac o których mowa w zdaniu pierwszym oraz zasady ich rozliczenia określi odrębne porozumienie zawarte pomiędzy stronami.

§ 8

1. Niniejsza umowa zawarta jest na okres **miesiący** .
2. Na pisemny, uzasadniony wniosek **Wykonawcy** termin, o którym mowa w ust. 1 może być zmieniony za zgodą **PPK** w formie aneksu do umowy.
3. Podstawę rozliczenia remontu wykonanego przez **Wykonawcę** stanowić będzie protokół odbioru robót bez uwag oraz zatwierdzone przez **PPK** faktury bądź rachunki potwierdzające zakup materiałów i usług niezbędnych do wykonania remontu w zakresie i do wysokości określonych poszczególnymi pozycjami kosztorysu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.
4. Do rozliczenia o którym mowa w ust. 3 przyjęte zostaną faktury bądź rachunki których nabywcą będzie **Wykonawca**, za zakup materiałów bądź usług do wysokości i wartości określonych poszczególnymi pozycjami kosztorysu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy. Faktury bądź rachunki potwierdzać winny, iż zostały one zapłacone. W przypadku faktur bądź rachunków za wykonanie usług szczegółowo winny one opisywać pozycje kosztorysu, zgodne z załącznikiem do niniejszej umowy, które w ramach usług objętych fakturą bądź rachunkiem zostały wykonane.
5. Podstawę do sporządzenia protokołu odbioru robót stanowić będzie pisemne zgłoszenie **Wykonawcy** złożone w siedzibie **PPK**.
6. 7 dni przed terminem, o którym mowa w ust. 1 **Wykonawca** zobowiązany jest do uzgodnienia z **PPK** terminu protokolarnego odbioru wykonanych robót, przedkładając dokumenty odbiorowe wynikające z niniejszej umowy oraz wymagane Prawem budowlanym, a także dokumenty potwierdzające wykonanie obowiązku określonego w § 4.
7. **PPK**, po wykonaniu w sposób należyty przez **Wykonawcę** robót określonych w załączniku do umowy i uzyskaniu dokumentów odbiorowych od **Wykonawcy**, o których mowa w ust. 6, potwierdza protokolarnie ich odbiór.
8. Rozliczenie o którym mowa w ust. 3 będzie podstawą do wydania przez Burmistrza Polkowic skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego po spełnieniu warunków określonych w Uchwale oraz określenia zasad zwrotu nakładów poczynionych przez **Wykonawcę** na remont na zasadach określonych w § 9.

§ 9

1. Zwrot nakładów przyjętych i zatwierdzonych przez **PPK** do rozliczenia odbywać się będzie w 60 równych ratach płatnych w terminie do dnia 15 każdego miesiąca poczynając od kolejnego miesiąca po którym zawarta zostanie z **Wykonawcą** umowa najmu o której mowa w § 2 pkt. 1 przelewem na rachunek bankowy **Wykonawcy** nr
2. Najemca z którym podpisano umowę najmu, o której mowa § 2 pkt. 1, może ubiegać się o zwolnienie z czynszu najmu do wysokości określonej w rozliczeniu o którym mowa w § 8 ust. 3. Decyzję o zwolnieniu z czynszu najmu wydaje Burmistrz Polkowic.
3. Podlegająca zwrotowi kwota przyjęta do rozliczenia zgodnie z § 8 ust. 3 niniejszej umowy ulega pomniejszeniu o wysokość zwolnienia z czynszu o którym mowa w ust. 2.
4. W przypadku, gdy strony nie zawrą umowy najmu na warunkach określonych w §17d Uchwały **PPK** może wedle swego wyboru albo zatrzymać poczynione przez **Wykonawcę** ulepszenia lokalu za zwrotem nakładów rozliczonych na zasadach określonych w § 8 ust. 3 i 4 albo żądać przywrócenia do stanu poprzedniego tj. stanu zgodnego z protokołem zdawczo – odbiorczym o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 10

1. **Wykonawca** ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w udostępnionym lokalu i zobowiązuje się do ich niezwłocznego naprawienia.

2. **Wykonawca** ponosi 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 **Wykonawca** ponosi zarówno w stosunku do **PPK**, jak również w stosunku do właścicieli i najemców/użytkowników lokali i budynków znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich.
4. Odpowiedzialność **Wykonawcy** obejmuje szkodę rzeczywistą jak i utracone korzyści.

§ 11

Jeżeli po stronie **Wykonawcy** występuje kilka osób ich odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest solidarna.

§ 12

1. W przypadku niewypełnienia przez **Wykonawcę** obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w § 8, odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, **Wykonawca** ma obowiązek zwrotu lokalu **PPK** w terminie 3 dni w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu, bez jakichkolwiek rzeczy ruchomych, z jednoczesnym przekazaniem kluczy do **PPK**, na co **Wykonawca** wyraża zgodę i do czego się zobowiązuje.
2. W przypadku, gdy strony nie zawrą umowy najmu na warunkach określonych w §17d Uchwały **PPK** może wedle swego wyboru albo zatrzymać poczynione przez **Wykonawcę** ulepszenia lokalu za zwrotem nakładów rozliczonych na zasadach określonych w § 8 ust. 3 i 4 albo żądać przywrócenia do stanu poprzedniego tj. stanu zgodnego z protokołem zdawczo – odbiorczym o którym mowa w § 3 ust. 1.
3. W przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa w ust. 1 przez **Wykonawcę**, strony zgodnie przyjmują, że **Wykonawca** pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
4. **Wykonawca** upoważnia **PPK** do przejęcia lokalu na koszt i ryzyko **Wykonawcy** w razie niewydania lokalu, w terminie o którym mowa w ust.1.
5. **PPK** ma prawo obciążyć **Wykonawcę** kosztami opróżnienia lokalu, w tym w szczególności usunięcia ruchomości i gruzu z nieruchomości.

§ 13

1. W razie nieważności któregokolwiek z postanowień niniejszej umowy, umowa jest ważna w pozostałej części i obowiązuje strony. W miejsce nieważnych postanowień stosuje się przepisy powszechnie obowiązujące.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony wyłączają formę dokumentową o której mowa w art. 77² k.c. czyniąc formę pisemną formą wyłączną pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.
5. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla **PPK**.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **PPK**, a drugi **Wykonawca**

Wykonawca

PPK