

GL.7145.

**Umowa nr OR.032.....**

**U M O W A**  
**O REMONT KOMUNALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO**

zawarta w dniu ..... w Tarnowskich Górach pomiędzy Gminą Tarnowskie Góry reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „gminą”

**a Panią/Panem ..... legitymującą/cym się dowodem osobistym ..... zamieszkałą w Tarnowskich Górach przy ul. ....**

zwanym/zwaną dalej „wykonującym remont”

Umowa zawarta jest na podstawie art. 13 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 344), oraz § 24 ust. 2 załącznika do Uchwały Nr LXXI/708/2023 Rady Miejskiej w Tarnowskich Górach z dnia 29 listopada 2023r. w sprawie przyjęcia „Zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Tarnowskie Góry” (Dz. Urz Woj. Śląskiego z 2023 r. poz. 8984).

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest przeprowadzenie remontu lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. .... o numerze .. położonego na .. kondygnacji, o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> składającego się z kuchni, łazienki z wc korytarza i .... pokoi, na własny koszt i ryzyko wykonującego remont według zakresu określonego w kosztorysie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Gmina oświadcza, że budynek w którym mieści się przedmiotowy lokal jest\*/nie jest\* wpisany do rejestru zabytków\*, gminnej ewidencji zabytków\*
3. Niniejsza Umowa zawarta jest na czas oznaczony od dnia .....r. do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu wraz z zakresem prac wykonanych w ramach przedmiotu umowy, określonego w ust. 1.
4. Wykonujący remont po wykonaniu postanowień niniejszej umowy i odebraniu wykonanych prac przez gminę uzyska prawo najmu lokalu na czas nieoznaczony

**§ 2**

1. Przekazanie lokalu wykonującemu remont w celu wykonania umowy nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Wykonujący remont jest zobowiązany w trakcie trwania umowy do ponoszenia opłat za zużytą wodę, odprowadzanie ścieków, centralne ogrzewanie, płatne na konto podane przez zarządcę tj. Zarząd Nieruchomości Tarnogórskich sp. z o.o. 42-600 Tarnowskie Góry ul. Towarowa 1 do ostatniego dnia każdego miesiąca, zgodnie z obowiązującymi regulaminami w tym zakresie.
3. Wykonujący remont zobowiązany jest do utylizacji odpadów powstałych w trakcie remontu (gruz, inne odpady niż komunalne) na własny koszt zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie gminy przedłożyć dokument (umowę, fakturę, itp.) potwierdzający wykonanie tego obowiązku.
4. Roboty budowlane mogą być prowadzone w czasie określonym regulaminem porządku domowego, a w przypadku jego braku – w dni robocze od poniedziałku do soboty w godzinach od 7<sup>00</sup> do 20<sup>00</sup>.
5. W przypadku planowania robót przekraczających zakres określony kosztorysem Wykonujący remont

\*niewłaściwe skreślić

wystąpi pisemnie do gminy o zgodę na ich wykonanie. Gmina pisemnie określi warunki i wymagania w zakresie robót wnioskowanych przez wykonującego remont.

### § 3

1. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień .....
2. Na pisemny uzasadniony wniosek Wykonującego remont termin, o którym mowa w ust. 1 może być zmieniony przez strony aneksem do umowy nie dłużej jednak niż o trzy miesiące. Warunkiem przedłużenia niniejszej umowy jest protokół odbioru wykonanych prac wskazujący stopień ich zaawansowania w stosunku do kosztorysu, sporządzony przez zarządcę budynku.
3. Po upływie terminu, o którym mowa w ust. 2 w przypadku niezakończenia remontu będzie naliczana opłata za użytkowanie lokalu w wysokości 100% czynszu obowiązującego za dany lokal.
4. Nie później niż na 7 dni przed zakończeniem robót o którym mowa w ust. 1 Wykonujący remont jest zobowiązany do uzgodnienia z gminą terminu odbioru robót przedkładając dokumenty wynikające z przekazanych zgód i pozwoleń wymaganych Prawem budowlanym.

### § 4

1. Wykonujący remont oświadcza, że nieodwołalnie zrzeka się kierowania wobec Gminy wszelkich roszczeń o zwrot wartości nakładów (ulepszeń) – niezależnie od ich rodzaju - poczynionych na lokalu o którym mowa w § 1 ust. 1 i przyjmuje do wiadomości że w zakresie elementów budowlanych lokalu trwale z lokalem związanych, w szczególności: okien, podłóg, okładziny ścian, ogrzewania, instalacji, wyposażenia technicznego, urządzeń (w tym sanitarne) Gminie przysługuje prawa zatrzymania tych elementów bez zwrotu ich równowartości na dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wykonujący remont przyjmuje do wiadomości, że zakres jego uprawnień do lokalu wynikający z niniejszej umowy obejmuje wyłącznie dostęp do lokalu na potrzeby zadeklarowanego w kosztorysie remontu i nie stanowi nad nim władztwa.

### § 5

Niewykonanie umowy remontu w terminie określonym w § 3 powoduje rozwiązanie umowy o remont i wydanie lokalu, bez obowiązku zwrotu przez Gminę poniesionych nakładów stosownie do postanowień § 4.

### § 6

1. Wykonujący remont 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. Odpowiedzialność odszkodowawcza wykonującego remont jako władającego lokalem na czas umowy obejmuje szkody zarówno na osobie jak i w mieniu wszelkich podmiotów, których szkoda dotyczy.
2. Wykonujący remont 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 prawem atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 Prawa budowlanego.
3. Strony umowy zgodnie ustalają, że Wykonujący remont w trakcie remontu i trwania niniejszej umowy a także podpisaniu umowy najmu lokalu mieszkalnego zobowiązuje się w zakresie wykonanych robót w ramach przedmiotowego remontu lokalu w razie wystąpienia usterek w pierwszej kolejności korzystać z własnych uprawnień z gwarancji i rękojmi udzielonych mu na roboty w lokalu lub na wykorzystany sprzęt i urządzenia wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych, robót wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanych przez niego robót budowlanych,
4. W braku lub w sytuacji wygaśnięcia uprawnień z tytułów określonych w ust. 3 Wykonujący remont zobowiązuje się do usuwania usterek we własnym zakresie i zapewniania eksploatacji w/w urządzeń

przy czym strony ustalają, że ustalenia nie obejmują odpowiedzialności za zużycie powyższych elementów będące następstwem prawidłowego używania, ocenianych na dzień ewentualnego zakończenia najmu.

## § 7

1. Umowa ulega rozwiązaniu w dniu sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 3 umowy.
2. W przypadku niewypełnienia przez Wykonującego remont obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie określonym w § 3 ust. 1 lub ust. 2 i po upływie 14 dni od daty jej wygaśnięcia lub rozwiązania w inny sposób, przy jednoczesnym niedokonaniu zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie gmina może jednostronnie przejąć lokal na co wykonujący remont wyraża zgodę. Gminie przysługuje prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy pozostawionych w lokalu, włącznie z prawem składowania ich w odrębnym od lokalu miejscu na koszt i ryzyko Wykonującego remont.
3. Po zakończeniu umowy – jeżeli Wykonujący remont 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, Wykonujący remont jest zobowiązany opróżnić lokal z wszelkich należących do niego rzeczy ruchomych i przekazać go w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu, a wszystkie znajdujące się w posiadaniu Wykonującego remont klucze przekazać zarządcy. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Wykonującego remont, strony zgodnie przyjmują, że Wykonujący remont pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, wyzbył się ich własności.
4. W razie niezastosowania się przez Wykonującego remont do obowiązku określonego w ust. 3, w szczególności braku określonego tamże opróżnienia lokalu, Gminie przysługuje uprawnienie do zastępczego wykonania prac objętych tym obowiązkiem na koszt i ryzyko Wykonującego remont na co Wykonujący remont wyraża zgodę. Uprawnienie to obejmuje także obciążenie Wykonującego remont kosztami zastępczego wykonania.

## § 8

1. Do oceny uprawnień stron wynikających z niniejszej umowy należy uwzględniać treść tejże umowy oraz zarówno kosztorys stanowiący załącznik nr 1 do umowy jak i wszelkie dodatkowe dokumenty powstałe w trakcie jej trwania, w szczególności protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Mając na względzie cel niniejszej umowy oraz fakt, iż lokal nie może być zamieszkały w czasie jej trwania Wykonujący remont wyraża zgodę na dokonywanie przez Gminę doraźnych kontroli stanu przez cały okres trwania niniejszej umowy.

## § 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 poz. 725) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

## § 10

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron oraz dla zarządcy budynku.

.....  
Wykonujący remont

.....  
Gmina