

UMOWA
o udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu

zawarta w Złocięcu w dniu Pomędzy:

Gminą Złocieniec z siedzibą przy ul. Stary Rynek 3, 78-520 Złocieniec działającą na podstawie porozumienia nr 1/2007 z dnia 10 grudnia 2007 r. zmienionego aneksami oraz na podstawie porozumienia z dnia 24 sierpnia 2023 r. przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

w Złocięcu z siedzibą przy ul. Piaskowej 1, 78-520 Złocieniec (dalej zwany „ZGM”) reprezentowany przez Prezesa Zarządu – Pana Przemysława Radzewicza
a

.....
zwanym dalej „Wykonawcą” :

o następującej treści :

§ 1

1. Celem niniejszej umowy jest uregulowanie zasad:

- 1) udostępnienia Wykonawcy przez Gminę Złocieniec lokalu mieszkalnego nr o powierzchni użytkowej m² położonego w budynku nr przy ul., stanowiącego własność Gminy Złocieniec, zwanego dalej „lokałem”, i korzystania z mediów w celu prawidłowej realizacji niniejszej umowy;
- 2) wykonania remontu lokalu przez Wykonawcę według zakresu określonego w niniejszej umowie i poniesienia kosztów związanych z tym remontem, zwanego dalej „remontem”
- 3) zawarcia umowy najmu lokalu po wykonaniu remontu.

2. Przy wykonywaniu wszelkich czynności wynikających z niniejszej umowy w imieniu Gminy Złocieniec występuje ZGM.

§ 2

1. Gmina Złocieniec zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy celem wykonania przez Wykonawcę remontu.
2. Wykonawca zobowiązuje się do odebrania lokalu i wykonania remontu, zgodnie z zakresem ujętym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, na swój koszt i ryzyko w terminie określonym w §9, a w razie niewykonania remontu w terminie lub w razie

nienależytego wykonania remontu, do wydania lokalu na rzecz ZGM. Zakres remontu obejmuje w szczególności:

.....<tu wymieniane będą główne wytyczne odnośnie zakresu remontu>.....

3. Po wykonanym remoncie i protokolarnym odbiorze robót wchodzących w skład remontu przez Gminę Złocieniec bez zastrzeżeń, Gmina Złocieniec zobowiązana będzie do zawarcia z Wykonawcą umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony na zasadach określonych w §11.
4. Kosztorysowa wartość robót remontowych objętych niniejszą umową wynosi zł brutto (słownie:). Strony niniejszej umowy zgodnie postanawiają, że wartość ta wraz z zakresem prac określonym w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, będą podstawą do ewentualnych wzajemnych rozliczeń.

§ 3

1. Udostępnienie lokalu celem wykonania remontu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego w terminie nie dłuższym niż 14 dni licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy. Nieprzystąpienie przez Wykonawcę do protokolarnego przejęcia lokalu w wyznaczonym terminie traktowane będzie jako odstąpienie od niniejszej umowy.
2. W przypadku odstąpienia o umowy, o którym mowa w ust. 1, Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Gminy Złocieniec kary umownej w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące zł i 00/100), przy czym Gminie Złocieniec przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości szkody.
3. Wykonawca we własnym zakresie i na własny rachunek zawrze stosowne umowy na dostawę oraz odbiór mediów, przy czym Gmina Złocieniec oświadcza, że lokal posiada techniczne możliwości przyłączenia do instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Wykonawca zobowiązany będzie również do rozwiązania umów, o których mowa w ust. 3.

§ 4

1. Wykonawca jest zobowiązany do zagospodarowania odpadów powstałych podczas realizacji niniejszej umowy, w tym niebezpiecznych oraz budowlanych i rozbiórkowych na własny koszt zgodnie z przepisami prawa, a na wezwanie Gminy

Złocieniec -przedłożyć dokument (w szczególności umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku, w terminie 7 dnia od wezwania, pod rygorem zapłaty na rzecz Gminy Złocieniec jednorazowej kary umownej w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące zł i 00/100), przy czym Gminie Złocieniec przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości szkody.

2. Wykonawca zobowiązany będzie również do zapłaty wszelkich kar i odszkodowań, które zostaną nałożone na niego lub na Gminę Złocieniec z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania przez niego obowiązku, o którym mowa w ust. 1.

§ 5

Wykonawca oświadcza, że:

- 1) zapoznał się ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego i nie wnosi co do niego zastrzeżeń,
- 2) znany jest mu szczegółowy zakres remontu i jego szacunkowy koszt i podpisując niniejszą umowę zobowiązuje się do wykonania remontu w tym zakresie,
- 3) posiada środki techniczne i materialne oraz należyłą wiedzę i doświadczenie niezbędne do wykonania remontu, a jeśli osobiście takiej wiedzy i doświadczenia nie posiada,
w celu realizacji remontu posłuży się wyspecjalizowanymi w tym zakresie podmiotami,
- 4) w czasie obowiązywania niniejszej umowy będzie korzystał z lokalu jedynie w celu jego remontu, a w przypadku naruszenia tego postanowienia Gmina Złocieniec wezwie pisemnie Wykonawcę do zaprzestania naruszeń w wyznaczonym terminie. W przypadku niezastosowania się przez Wykonawcę do wezwania, Gmina Złocieniec nałoży na niego karę umowną w wysokości 1.000,00 zł (słownie: jeden tysiąc zł i 00/100) i jednocześnie wyznaczy kolejny, ostateczny termin na zaprzestanie naruszeń. W przypadku niezastosowania się do ostatecznego wezwania Gmina Złocieniec ma prawo rozwiązań niniejszą umowę z winy Wykonawcy.
- 5) Zapoznał się z treścią uchwały Nr Rady Miejskiej w Złocięcu z dnia r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026 oraz zasad

wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego poz.).

- 6) Zapoznał się z zarządzeniem Nr 163/2020 Burmistrza Złocienca z dnia 15 grudnia 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu obowiązujących w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złocieniec,
- 7) zapoznał się z ogłoszeniem z dnia dotyczącym przeznaczenia do wynajęcia lokalu w zamian za remont, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy i jego integralną część,
- 8) uzyska wszystkie prawem wymagane pozwolenia i zgody niezbędne do prowadzenia remontu lokalu.

§ 6

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania remontu 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.
2. W celu ograniczenia uciążliwości dla lokatorów sąsiednich lokali mieszkalnych, prace remontowe mogą być prowadzone w godzinach od 06.00 do 22.00, z wyłączeniem niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy.

§ 7

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy o wykonanie remontu lokalu Gmina Złocieniec jest uprawniona do dokonywania kontroli stanu lokalu, a Wykonawca zobowiązany do udostępnienia lokalu, celem przeprowadzenia kontroli, na co wyraża zgodę.
2. Wykonawca upoważnia Gminę Złocieniec do wejścia do lokalu, celem przeprowadzenia kontroli.
3. W trakcie trwania kontroli Wykonawca powinien udostępnić do wglądu kontrolującemu wszelkie dokumenty niezbędne do oceny czy remont prowadzony jest zgodnie z prawem i zasadami określonymi w §6 i §8.

§ 8

1. Wykonawca 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 art. 10 Prawa budowlanego (Dz.U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.) oraz jest obowiązany do naprawienia szkody jaką poniosła Gmina Złocieniec w skutek zastosowania przez Wykonawcę materiałów niezgodnych z art. 10 Prawo budowlane.

2. Wykonawca po zawarciu umowy najmu lokalu 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.

§ 9

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 6 miesięcy od daty podpisania umowy/12 miesięcy gdy wymagane pozwolenie na budowę.
2. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień.....
3. W przypadku, gdy z przyczyn nieleżących po stronie Wykonawcy nie uzyska on ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 6 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy, możliwe jest wydłużenie terminu wskazanego w ust. 1 i ust. 2 o dodatkowy okres.
4. Wykonawca przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1 i 2, zawiadomi pisemnie Gminę Złocieniec o zakończeniu prac objętych niniejszą umową, zaś Gmina Złocieniec wyznaczy następnie termin protokolarnego odbioru końcowego wykonanych robót, który powinien przypadać w dzień powszedni w godzinach od 07.00 do 14.00. Wyznaczony termin odbioru powinien przypadać w ciągu 7 dni następujących po dniu dokonania przez Wykonawcę zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
5. W przypadku opóźniania się przez Wykonawcę z pracami remontowymi tak dalece, że nie jest możliwe ukończenie remontu w terminie wskazanym w ust. 2, Gminie Złocieniec przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Wykonawcy.

§ 10

1. Gmina Złocieniec po wykonaniu przez Wykonawcę robót określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy i uzyskaniu dokumentów odbiorowych od Wykonawcy wynikających z uzyskanych zgód i pozwoleń, potwierdzi protokolarnie odbiór robót bez zastrzeżeń.
2. W przypadku wykrycia wad i usterek przeprowadzonego remontu niezgodnie z zakresem prac Gmina Złocieniec wyznaczy Wykonawcy dodatkowy termin – nie dłuższy jednak niż 14 dni - na ich usunięcie pod rygorem odmowy odbioru robót. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wskazanym przez Gminę Złocieniec na własny koszt.

§ 11

1. Odbiór wykonanych prawidłowo i w terminie prac remontowych przez Gminę Złocieniec będzie podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony ze stawką czynszu zgodną z zasadami określonymi w uchwale Nr XXXIV/281/2021 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Złocieniec w latach 2021-2026 oraz zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 2021 r. poz. 1453, poz. 5820, z 2022 r. poz. 5372, poz. 6130, z 2023r. poz. 2822 i poz. 3798), z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W przypadku, gdy w okresie realizacji niniejszej umowy Rada Miejska w Złocięncu dokona zmiany uchwały, o której mowa w ust. 1 w zakresie dotyczącym zasad ustalania czynszu najmu lokalu mieszkalnego lub podejmie nową uchwałę regulującą zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Złocieniec, czynsz ustalany będzie zgodnie z zasadami wynikającymi z tej zmiany lub nowej uchwały. Przepis niniejszy stosuje się odpowiednio, gdy Burmistrz Złocieńca ustali w drodze zarządzenia nową wartość punktu stanowiącego podstawę obliczenia stawek czynszu obowiązującego w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Złocieniec (na dzień spisania niniejszej umowy wartość ta wynosi 0,36 zł/punkt zgodnie z zarządzeniem, o którym mowa w §5 ust. 6).
3. W przypadku wystąpienia konieczności wykonania niezbędnych robót dodatkowych, które nie zostały ujęte w zakresie prac stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej

umowy,

a których nie można było przewidzieć w dniu jej zawierania, Wykonawca powinien uzyskać na ich wykonanie pisemną zgodę Gminy Złocieniec, w której ustalona zostanie wartość tych prac. Wartość prac dodatkowych lub ich części może być potrącona

z miesięcznego czynszu najmu lokalu mieszkalnego ustalonego w umowie najmu, aż do jej całkowitej amortyzacji w przypadku, gdy Gmina Złocieniec wyrazi na to zgodę.

4. Za niezbędne roboty dodatkowe nie uznaje się prac mających służyć wyłącznie podniesieniu komfortu zamieszkiwania czy standardu lokalu, ponad zakres przewidziany w załączniku nr 1.

§ 12

1. W przypadku, gdy Wykonawca w trakcie prac odstąpi od niniejszej umowy, umowa zostanie Wykonawcy wypowiedziana z jego winy lub Wykonawca odmówi zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego po zakończeniu remontu, Gmina Złocieniec według własnego uznania, zobowiąże Wykonawcę do przywrócenia w terminie nie dłuższym niż 30 dni lokalu do stanu pierwotnego lub dokona w tym terminie rozliczenia poniesionych przez Wykonawcę nakładów, a następnie protokolarnie przejmie lokal. Jednocześnie w takim przypadku Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Gminy kary umownej w wysokości stanowiącej 20% szacunkowej wartości całkowitej remontu brutto określonej w §2 ust. 4.
2. W przypadku uniemożliwienia Wykonawcy zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 ust. 1, po wykonaniu remontu zgodnie z zapisami niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Gminy Złocieniec, Wykonawcy przysługuje prawo dochodzenia ewentualnych roszczeń z tytułu poniesionych nakładów.
3. Podstawą dochodzenia roszczeń, o których mowa w ust. 2 będzie udokumentowanie przez Wykonawcę wysokości i zasadności poniesionych nakładów na wykonanie robót budowlanych.
4. Wyłącza się możliwość dochodzenia innych roszczeń od Gminy Złocieniec poza przypadkiem określonym w ust. 2.

§ 13

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w udostępnionym lokalu i zobowiązuje się do ich naprawienia niezwłocznie po wezwaniu Gminy Złocieniec.
2. Wykonawca 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 Wykonawca ponosi zarówno w stosunku do Gminy Złocieniec, jak również w stosunku do osób trzecich w szczególności właścicieli i najemców lokali i budynków znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich.
4. Odpowiedzialność Wykonawcy obejmuje szkodę rzeczywistą oraz utracone korzyści.
5. Jeżeli po stronie Wykonawcy występuje kilka osób, ich odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest solidarna.
6. Przed protokolarnym przekazaniem przez Gminę Złocieniec na rzecz Wykonawcy lokalu w celu wykonania remontu, Wykonawca powinien zawrzeć umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej obejmującą swym zakresem szkody mogące powstać w związku z wykonywanym remontem lokalu z sumą ubezpieczenia wynikającą z polisy lub innego dokumentu nie niższą niż 50.000,00 zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy zł i 00/100). Uwierzytelnioną kopię polisy lub innego dokumentu potwierdzającego zawarcie umowy ubezpieczenia wraz z warunkami odpowiedzialności ubezpieczyciela i dowodem opłacenia składki. Wykonawca powinien przedłożyć do siedziby ZGM najpóźniej w dniu protokolarnego przekazania lokalu na rzecz Wykonawcy.
7. Umowa, o której mowa w ust. 6 powinna obowiązywać przez cały okres trwania niniejszej umowy, tj. do czasu zakończenia i odebrania przez Gminę Złocieniec remontu.
8. W przypadku, gdy prace remontowe wykonywane będą bez ważnej polisy Gmina Złocieniec wezwie Wykonawcę do ich zabezpieczenia i zaprzestania, zaś Wykonawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Gminy Złocieniec kary umownej w wysokości 2.000,00 zł (słownie: dwa tysiące zł i 00/100).

§ 14

1. W przypadku niewypełnienia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w §9, odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy albo rezygnacji z zawarcia umowy najmu lokalu, Wykonawca ma obowiązek zwrotu lokalu do ZGM w terminie 7 dni w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu, bez jakichkolwiek rzeczy ruchomych, z jednoczesnym przekazaniem wszystkich kluczy do siedziby ZGM. Niewydzanie lokalu we wskazanym terminie będzie skutkowało naliczeniem przez Gminę Złocieniec na Wykonawcę kary umownej w wysokości 0,5% kwoty, o której mowa w §2 ust. 4 za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem możliwości dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości szkody.
2. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Wykonawcę, strony zgodnie przyjmują, że Wykonawca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
3. Wykonawca upoważnia Gminę Złocieniec do przejęcia lokalu na koszt i ryzyko Wykonawcy w razie niewydzania lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1.
4. ZGM ma prawo obciążyć Wykonawcę kosztami opróżnienia lokalu tj. usunięcia ruchomości i gruzu z nieruchomości.

§ 15

W przypadku wykonywania przez Wykonawcę remontu lokalu niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy Gmina Złocieniec pisemnie wezwie Wykonawcę do niezwłocznego usunięcia naruszeń. Niezastosowanie się przez Wykonawcę do wezwania Gminy Złocieniec i nie zaprzestanie naruszeń postanowień umowy w szczególności § 5 i § 6, będzie uprawniało Gminę Złocieniec do natychmiastowego wypowiedzenia umowy z winy Wykonawcy.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązujące.

§ 17

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Gminy Złocieniec.

§ 18

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Załącznikami do niniejszej umowy są:
 - 1) Załącznik nr 1 – Zakres robót remontowych
 - 2) Załącznik nr 2 – Wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego;
 - 3) Załącznik nr 3 – Ogłoszenie.