

## UMOWA

o udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu

zawarta w dniu ..... pomiędzy

**Gminą Miasto Złotów**, adres: 77-400 Złotów, al. Piasta 1, NIP 7671669426, REGON 570791342, działającą poprzez swoją jednostkę organizacyjną

- **Miejski Zakład Gospodarki Lokalami w Złotowie**, z siedzibą w Złotowie przy al. Piasta 15a, kod pocztowy 77-400, reprezentowaną przez p.o. Kierownika Edmunda Kabattek, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Miasta Złotowa, przy kontrasygnacie ..... działającego z upoważnienia Skarbnika Gminy Miasta Złotów, zwanym dalej „MZGL”,

a .....

zamieszkałym w Złotowie przy ul. ....

zwanym dalej „Wykonawcą” :

o następującej treści :

### § 1.

Celem niniejszej umowy jest uregulowanie zasad:

1. Udostępnienia Wykonawcy przez MZGL lokalu mieszkalnego, położonego w Złotowie przy ul. Obrońców Warszawy 30/7 i korzystania z mediów.
2. Wykonania remontu lokalu przez Wykonawcę i ponoszenia kosztów związanych z remontem.
3. Zawarcia umowy najmu po wykonaniu remontu.

### § 2.

1. MZGL zobowiązuje się do udostępnienia Wykonawcy lokalu mieszkalnego, położonego w Złotowie przy ul. Obrońców Warszawy 30/7, zwanego w dalszej części umowy lokalem, celem wykonania przez Wykonawcę remontu.

2. Wykonawca 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 § 10, a w razie niewykonania remontu w terminie lub nienależytego wykonania remontu, do wydania lokalu MZGL.

3. Po wykonanym remoncie i protokolarnym odbiorze robót przez MZGL bez zastrzeżeń, MZGL zobowiązany jest do zawarcia z Wykonawcą umowy najmu lokalu na czas nieokreślony.

### § 3.

1. Udostępnienie lokalu celem wykonania remontu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego niezwłocznie po zawarciu umowy.

2. MZGL zapewnia Wykonawcy dostawę wody i umożliwi podłączenie się do źródła poboru wody.

3. Wykonawca jest obowiązany od momentu podpisania umowy aż do momentu wydania lokalu MZGL, uiszczać opłaty za dostawę zimnej wody według zużycia wskazanego przez wodomierze i według obowiązującej stawki.

4. Opłaty wyszczególnione w § 3 ust. 3 Wykonawca jest obowiązany uiszczać miesięcznie po otrzymaniu rachunku w terminie 10 dni od jego otrzymania. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wykonawca jest odpowiedzialny za powstałą w wyniku opóźnienia szkodę przez MZGL. W szczególności MZGL służy prawo naliczenia odsetek za opóźnienie wynikających z obowiązujących przepisów.

5. Opłata wymieniona w § 3 ust. 3 (niezależna od MZGL) może ulec zmianie w razie zmiany wysokości przez dostawcę usług. Zmiany opłat, o których mowa nie wymagają zmiany niniejszej umowy i nie mogą być powodem jej wypowiedzenia. MZGL jest zobowiązany do poinformowania Wykonawcy o zmianie tych opłat na piśmie.

#### § 4.

1. Wykonawca jest zobowiązany do zagospodarowania odpadów niebezpiecznych oraz budowlanych i rozbiórkowych na własny koszt zgodnie z przepisami prawa a na wezwanie MZGL przedłożyć dokument (w szczególności umowę, fakturę, rachunek) potwierdzający wykonanie tego obowiązku, w terminie 7 dnia od wezwania, pod rygorem zapłaty na rzecz MZGL, jednorazowej kary umownej w wysokości 2 000,00 złotych.

#### § 5.

1. Należność za energię elektryczną Wykonawca będzie uiszczał bezpośrednio na rzecz dostawcy energii. W tym celu Wykonawca zobowiązuje się do zawarcia niezwłocznie po wydaniu mu lokalu, odrębnej umowy na dostawę energii z właściwym przedsiębiorstwem energetycznym oraz do przedłożenia MZGL potwierdzenia zawarcia ww. umowy.

2. Rachunki za energię elektryczną za lokal, wystawione za okres po wydaniu przez MZGL Wykonawcy lokalu, obciążają Wykonawcę i jest on odpowiedzialny za ich zapłatę, nawet jeżeli rachunek został wystawiony przez przedsiębiorstwo elektryczne na MZGL.

#### § 6.

Wykonawca 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 należytą 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 § 18 uchwały Nr XXVIII.226.2021 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Złotów;
6. Zapoznał się z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Złotowa Nr 200.2024 z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego z zasobu Gminy Miasto Złotów do remontu kapitalnego wykonanego na koszt własny przyszłego najemcy oraz z ogłoszeniem z dnia 02.03.2026 r.;
7. Uzyska wszystkie prawem wymagane pozwolenia i zgody niezbędne do prowadzenia remontu lokalu mieszkalnego.

#### § 7.

Wykonawca 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.

#### § 8

1. W okresie trwania Umowy o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego MZGL jest uprawniony do dokonywania kontroli stanu lokalu a Wykonawca zobowiązany do udostępnienia lokalu, celem przeprowadzenia kontroli.
2. Wykonawca upoważnia MZGL do wejścia do lokalu, celem przeprowadzenia kontroli.

#### § 9

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.2024.725 t.j.) oraz jest obowiązany do naprawienia szkody jaką poniósł MZGL powstałej w skutek zastosowania przez Wykonawcę materiałów niezgodnych z art. 10 prawo budowlane.
2. Wykonawca po zawarciu umowy najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 2 ust. 1, 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.

#### § 10

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na okres 6 miesięcy od daty podpisania umowy i ulega rozwiązaniu z dniem o którym mowa w ust. 2.
2. Termin zakończenia robót budowlanych ustala się na dzień .....
3. Na pisemny uzasadniony wniosek Wykonawcy termin, o którym mowa w ust. 1 i 2. Może być zmieniony tylko raz za zgodą MZGL w formie aneksu do umowy, jednakże termin wykonania remontu lokalu winien zakończyć się najpóźniej do dnia .....
4. Najpóźniej 7 dni przed terminem, o którym mowa w ust. 2 Wykonawca jest zobowiązany do uzgodnienia z MZGL terminu końcowego, protokolarnego odbioru wykonanych robót.
5. W przypadku opóźniania się przez Wykonawcę z pracami remontowymi tak dalece, że nie jest możliwe ukończenie go w terminie wskazanym w ust. 3, MZGL przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 11

1. MZGL 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, potwierdza protokolarnie odbiór robót bez zastrzeżeń.
2. W przypadku wykrycia wad i usterek przeprowadzonego remontu niezgodnie z zakresem prac MZGL wyznaczy Wykonawcy dodatkowy termin na ich usunięcie pod rygorem odmowy odbioru robót. Wykonawca zobowiązany jest do usunięcia wad i usterek w terminie wskazanym przez MZGL na własny koszt.

#### § 12.

Odbiór wykonanych prawidłowo i w terminie prac remontowych przez MZGL będzie podstawą do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony ze stawką czynszu zgodną z Zarządzeniem Burmistrza Miasta Złotowa Nr 127.2025 z dnia 10 czerwca 2025 r. w ustalenia bazowej stawki czynszu za najem lokali w zasobach mieszkaniowych Gminy Miasto Złotów.

### § 13

1. Nakłady finansowe poniesione przez Wykonawcę na wykonanie robót budowlanych nie podlegają zwrotowi, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
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 MZGL, 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 MZGL poza przypadkiem określonym w ust. 2.

### § 14

1. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w udostępnionym lokalu i zobowiązuje się do ich naprawienia niezwłocznie po wezwaniu MZGL.
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 MZGL, 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. Odpowiedzialność Wykonawcy obejmuje szkodę rzeczyswą oraz utracone korzyści.
5. Jeżeli po stronie Wykonawcy występuje kilka osób, ich odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest solidarna.

### § 15

1. W przypadku niewypełnienia przez Wykonawcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy w terminie, o którym mowa w § 11, odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, wygaśnięcia lub rozwiązania umowy albo rezygnacji z zawarcia umowy najmu lokalu, Wykonawca ma obowiązek zwrotu lokalu do MZGL w terminie 3 dni w stanie uporządkowanym, wolnym od gruzu, bez jakichkolwiek rzeczy ruchomych, z jednoczesnym przekazaniem wszystkich kluczy do MZGL.
2. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Wykonawcę, strony zgodnie przyjmują, że Wykonawca pozostawił§§ ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzuceni, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
3. Wykonawca upoważnia MZGL do przejęcia lokalu na koszt i ryzyko Wykonawcy w razie niewydania lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1.
4. MZGL ma prawo obciążyć Wykonawcę kosztami opróżnienia lokalu tj. usunięcia ruchomości i gruzu z nieruchomości.

### § 16

W przypadku wykonywania przez Wykonawcę remontu lokalu niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy MZGL pisemnie wezwie Wykonawcę do niezwłocznego usunięcia naruszeń. Niezastosowanie się przez Wykonawcę do wezwania MZGL i nie zaprzestanie naruszeń postanowień umowy w szczególności § 6 i § 7, będzie uprawniało MZGL do natychmiastowego wypowiedzenia umowy.

### § 17

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

§ 18

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby MZGL Sąd Rejonowy w Złotowie.

§ 19

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

W załączeniu

1. Załącznik nr 1

*Wykonawca*

*MZGL*

## **Załącznik Nr 1 do umowy o udostępnienie lokalu w celu wykonania remontu z dnia .....**

Zakres i orientacyjny koszt koniecznego remontu w lokalu mieszkalnym przy ul. Obrońców Warszawy 30/7 w Żłotowie:

Mieszkanie nr 7 położone na parterze budynku wielorodzinnego przy ul. Obrońców Warszawy 30 o łącznej powierzchni 72,10 m<sup>2</sup>, w którego skład wchodzi:

Pokój 1 o pow. 23,20 m<sup>2</sup>

Pokój 2 o pow. 21,10 m<sup>2</sup>

Kuchnia o pow. 12,70 m<sup>2</sup>

Łazienka o pow. 10,60 m<sup>2</sup>

Kotłownia o pow. 4,5 m<sup>2</sup>

### **Rzut lokalu w załączeniu**

#### Zakres prac:

- Wymiana stolarki drzwiowej 6 szt. drzwi,
- Wymiana stolarki okiennej w 6 szt. okien,
- Wymiana istniejącej instalacji elektrycznej w całym mieszkaniu,
- Wykonanie nowej instalacji wod.-kan. oraz montaż osprzętu w łazience i kuchni,
- Wykonanie powłok malarskich i tynkarskich ścian, wykonanie obudowy z płyt GKF ściany drewnianej i sufitu pomieszczenia kotłowni
- Wykonanie nowych warstwy podłogowych w całym mieszkaniu polegająca na:

rozbiórce istniejących podłóg drewnianych,

wykonanie podkładu betonowego gr. 10 cm,

wykonanie izolacji przeciwwilgociowej z folii PCV,

wykonanie izolacji cieplnej ze styropianu gr. 15 cm,

wykonanie posadzki cementowej gr. 6 cm,

wykonaniu podłogi z paneli, płytek ceramicznych lub wykładziny PCV,

- rozbiórka pieca kaflowego w mieszkaniu
- wykonanie instalacji c.o. wewnątrz lokalu

Przewidywany koszt robót remontowych: około 130 000,00 zł

**Miejski Zakład Gospodarki Lokalami zamontuje i podłączy do wewnętrznej instalacji c.o. piec na pellet, z którego będzie ogrzewany lokal mieszkalny.**