

UMOWA REMONTU LOKALU MIESZKALNEGO nr/...../2023

zawarta w Bytomiu dnia ... r. pomiędzy:

ZBM - Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Bytomiu przy ul. Kolejowej 2a, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem 0000285725, NIP 626 287 34 36, REGON 240681155, o kapitale zakładowym w wysokości 54.815.000,00 złotych, reprezentowanym przez :

Andrzeja Maciaka - Prezesa Zarządu

Sławomira Kamińskiego - Członka Zarządu

zwanym dalej ZBM - TBS,

a

Panią

legitymującą się dowodem osobistym nr wydanym przez Prezydenta Miasta Bytom, PESEL, zam. Bytom, przy ul.

- zwaną w dalszej części umowy „**Przyszłym Najemcą**”

- zwanymi w dalszej części umowy „**Stronami**”

na podstawie art. 4 pkt 8 Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 roku z późn. zm. została zawarta Umowa o następującej treści:

§ 1

1. ZBM-TBS oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr usytuowanego w budynku zlokalizowanym przy ul.w Bytomiu, na piętrze, o powierzchni użytkowejm², składającego się z..... pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki oraz balkonu, wyposażonego w instalacje: zwanego dalej **Lokalem**.
2. Jednocześnie ZBM-TBS oświadcza, że:
 - a) Lokal jest wolny od obciążeń i praw osób trzecich;
 - b) ma prawo wynająć Lokal w całości;

§ 2

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Przyszłego najemcę remontu – w tym uzupełnienie wyposażenia technicznego Lokalu w sposób zgodny z Załącznikiem nr 1 – zakresem rzeczowym, a także zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, innymi ewentualnymi wytycznymi ZBM-TBS, przez podmioty trzecie posiadające stosowne uprawnienia, wiedzę, kwalifikację a także możliwości techniczne pozwalające na właściwe wykonanie przedmiotu umowy, celem umożliwienia Przyszłemu najemcy zamieszkania w Lokalu, po zrealizowaniu remontu w sposób zgodny z postanowieniami niniejszej Umowy.
2. W razie, gdy Przyszły najemca będzie realizował przedmiot umowy przy pomocy wykonawcy/podwykonawcy/innych osób trzecich, będzie on ponosił odpowiedzialność za ich działania i zaniechania jak za własne.
3. Przyszły najemca, do czasu wykonania przedmiotu niniejszej umowy, nie jest uprawniony do zamieszkiwania w Lokalu, ani przebywania w nim w celu innym niż związany z realizacją przedmiotowej Umowy.
4. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejsza umowa nie jest umową najmu lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, a także umową najmu lokali w rozumieniu art. 680 i następnego Kodeksu cywilnego.

§ 3

1. Przyszły najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu, w tym uzupełnienia wyposażenia technicznego Lokalu w zakresie określonym w Załączniku nr 1 do Umowy z własnych materiałów, na własny koszt i we własnym zakresie, bez możliwości zwrotu od ZBM-TBS poniesionych na ten cel nakładów lub ich zaliczenia na poczet opłat, o których mowa w § 8 ust. 1.
2. W przypadku wyrządzenia przez Przyszłego najemcę, lub podmiotów działających w jego imieniu, podczas wykonywania przedmiotu umowy lub w związku z jego wykonywaniem jakichkolwiek szkód w mieniu ZBM-TBS lub osób trzecich, bądź szkód na osobach, Przyszły najemca zobowiązany będzie do ich naprawienia w pełnej wysokości.
3. W przypadku, gdy Lokal wyposażony jest w elementy o wartości zabytkowej, Przyszły najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia, iż zobowiązuje się do zachowania tych elementów w niezmienionej formie, a w przypadku zamiaru dokonania jakichkolwiek zmian (np. demontażu) tychże elementów – przed ich wykonaniem – dokona stosownych uzgodnień w tym zakresie z właściwym organem i przedstawi ZBM-TBS te uzgodnienia, przed przystąpieniem do wykonania zmian.

§ 4

1. Protokolarnego przekazania Przyszłemu najemcy Lokalu dokonuje ZBM-TBS niezwłocznie po dacie zawarcia niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie 3 dni roboczych po dacie zawarcia niniejszej umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż niestawienie się Przyszłego najemcy przed upływem terminu o którym mowa w ust. 1 w siedzibie ZBM-TBS celem dokonania protokolarnego przejęcia Lokalu, jest jednoznaczne z rezygnacją Przyszłego najemcy z Lokalu, a tym samym z przeprowadzenia remontu i skutkuje skreślenia go ze stosownej listy uprawnionych do zawarcia umów najmu lokali mieszkalnych.
3. Przyszły najemca jest zobowiązany do zapewnienia na swój koszt i odpowiedzialność, odbioru odpadów budowlanych i rozbiórkowych przez profesjonalny podmiot świadczący tego rodzaju usługi. ZBM-TBS jest uprawniony do kontrolowania wykonywanego przez Przyszłego najemcę obowiązku, o którym mowa w zdaniu poprzednim i żądania od Przyszłego najemcy przedkładania dowodów świadczących o opłacaniu usługi odbioru odpadów budowlanych i rozbiórkowych.
4. Przyszły najemca zobowiązany jest do ewentualnego zgłoszenia zajęcia pasa drogowego w celu ustawienia worka typu Big Bag lub kontenera na odpady do Miejskiego Zarządu Dróg i Mostów w Bytomiu.

§ 5

1. Integralną część Umowy stanowi Załącznik nr 1 - zakres rzeczowo remontu Lokalu określający rodzaj i zakres robót koniecznych do zrealizowania oraz wyposażenia technicznego do uzupełnienia w Lokalu.
2. W razie wykonania robót związanych z naruszeniem elementów konstrukcyjnych budynku Przyszły najemca jest zobowiązany do przedłożenia w siedzibie ZBM-TBS projektu technicznego, który będzie podlegał zatwierdzeniu przez ZBM-TBS.
3. Przyszły najemca jest zobowiązany, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, do uzgodnienia z ZBM-TBS, bądź innymi organami lub innymi odpowiedzialnymi podmiotami wszelkich zmian związanych z wykonywanym remontem (ewentualnie przebudową) Lokalu, a w szczególności w zakresie dotyczącym:
 - elementów zewnętrznych, elewacji budynku, okien, drzwi, klatki schodowej itp.;
 - łazienki lub WC;
 - zmiany ogrzewania w Lokalu na inny rodzaj.
4. W przypadku, gdy Lokal znajduje się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, a zachodzi konieczność ingerencji w część wspólną, Przyszły najemca zobowiązany jest do uzyskania w odpowiednim zakresie uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, wyłącznie za pośrednictwem ZBM-TBS.

5. Przyszły najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie (przy uwzględnieniu wyjątku w zakresie ust. 4), na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa budowlanego i innych przepisów prawa decyzji, zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z remontem Lokalu. Koszty uzyskania powyższych decyzji, zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Przyszłego najemcę, bez możliwości ich zwrotu ze strony ZBM-TBS.
6. Przyszły najemca zobowiązany jest do zgłoszenia- ZBM-TBS robót ulegających zakryciu w terminie co najmniej 3 dni roboczych przed ich zakryciem. Jeżeli Przyszły najemca nie spełni tego warunku umowy, zobowiązany będzie odkryć roboty, a następnie przywrócić roboty do stanu poprzedniego na własny koszt. Ewentualnie przy braku spełnienia obowiązku określonego w zdaniu drugim w terminie 14 dni od dnia wezwania przez ZBM-TBS do spełnienia tego obowiązku, ZBM-TBS przysługiwać będzie prawo do zrealizowania tego obowiązku na koszt i ryzyko Przyszłego najemcy.
7. Przyszły najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy o dostawę energii elektrycznej oraz gazu do Lokalu.

§ 6

1. Zakres realizacji przedmiotowej umowy potwierdzony zostanie protokołem odbioru robót sporządzonym przez ZBM-TBS.
2. Obustronnie podpisany protokół odbioru robót, o którym mowa w ust. 1, brak zaległości z tytułu opłat o których mowa w § 8 ust. 1 oraz realizacja innych postanowień niniejszej umowy jest warunkiem zawarcia umowy najmu Lokalu lub/i umowy partycypacji w części kosztów budowy lokalu mieszkaniowego pomiędzy ZBM-TBS, a Przyszłym najemcą.

§ 7

1. Przyszły najemca zobowiązany jest do udostępnienia remontowanego Lokalu na każdy wniosek ZBM-TBS w każdym miesiącu od dnia zawarcia Umowy, celem dokonania oględzin i bieżącej kontroli przebiegu prac remontowych w Lokalu przez pracownika ZBM-TBS.
2. W przypadku stwierdzenia przez ZBM-TBS faktu nie wywiązywania się przez Przyszłego najemcę z warunków niniejszej umowy, a w szczególności stwierdzenia braku rozpoczęcia remontu w Lokalu, *oraz braku płatności kaucji o której mowa w § 10 ust. 4* ZBM-TBS przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, a Przyszły najemca nie może dochodzić od ZBM-TBS zwrotu nakładów poniesionych na przedmiotowy Lokal ani zaliczenia ich na poczet opłat o których mowa w § 8 ust. 1.
3. W przypadku niewywiązywania się przez Przyszłego najemcę z warunków niniejszej umowy, w uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Przyszłego najemcy złożony najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu obowiązywania niniejszej umowy, uwzględniając stopień zaawansowania realizacji Umowy, dopuszcza się możliwość wydłużenia czasu trwania Umowy wyłącznie za porozumieniem Stron.

§ 8

1. W trakcie obowiązywania Umowy, Przyszły najemca zobowiązany będzie do uiszczenia na rzecz ZBM-TBS miesięcznych opłat za:
 - a) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji, ustalone zaliczkowo do rozliczenia po upływie okresu rozliczeniowego;
 - b) abonament za wodomierz główny;
 - c) inne opłaty eksploatacyjne.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 Przyszły najemca zobowiązany jest uiszczać z góry w terminie do 10-ego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy ZBM-TBS:

34 1020 1230 1000 0022 2445 9152

W przypadku opóźnienia naliczone zostaną odsetki ustawowe za opóźnienie. Za dzień dokonania wpłaty uznaje się dzień uznania kwoty na wskazanym rachunku bankowym.

3. Opłaty określone w ust. 1 mogą ulegać zmianie w oparciu o stosowne przepisy.
4. W przypadku upływu terminu wykonania przedmiotu umowy ustalonego w § 12 Umowy lub jej rozwiązania w terminie natychmiastowym i braku możliwości zawarcia umowy najmu Lokalu, Przyszły najemca zobowiązany jest do opróżnienia przedmiotowego Lokalu i przekazania go ZBM-TBS protokołem zdawczo odbiorczym w terminie wskazanym przez ZBM-TBS.
5. W przypadku nieprzekazania przez Przyszłego najemcę Lokalu w terminie określonym w ust. 4 Przyszły najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz ZBM-TBS odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości stanowiącej dwukrotność równowartości czynszu jaki byłby obowiązywać płacić najemca Lokalu. Odszkodowanie to Przyszły najemca zobowiązany będzie uiszczać miesięcznie w terminie i w sposób określony w § 8 ust. 2, aż do dnia przekazania Lokalu ZBM-TBS.
6. Odpowiedzialność za opłaty o których mowa w § 8 ust. 1. i ust. 5 oraz karę umowną o której mowa w § 9 jest solidarna w sytuacji, gdy Umowa zostanie zawarta z więcej niż jednym Przyszłym najemcą.

§ 9

W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Przyszłego najemcy lub z upływu terminu obowiązywania niniejszej umowy i nie wykonania remontu Lokalu w pełnym zakresie, Przyszły najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz ZBM-TBS kary umownej będącej różnicą pomiędzy wysokością naliczonej opłaty eksploatacyjnej, a wysokością czynszu, jaki byłby obowiązywać płacić najemca tego Lokalu. Niniejsza kara dotyczy tylko okres, za który była naliczana opłata eksploatacyjna.

§ 10

1. Na wykonane prace i zastosowane materiały Przyszły najemca udziela rękojmi na okres 12 miesięcy licząc od daty podpisania przez obie Strony protokołu odbioru robót.
2. W przypadku nie podjęcia przez Przyszłego najemcę działań zmierzających do usunięcia zgłoszonych przez ZBM-TBS wad w terminie wskazanym w ust. 1, ZBM-TBS może zlecić usunięcie tych wad innemu podmiotowi i obciążyć kosztami ich usunięcia Przyszłego najemcę.
3. Po usunięciu wad związanych z wykonanymi pracami i/lub zastosowanymi materiałami, zostanie sporządzony protokół usunięcia wad sporządzony przez ZBM-TBS
4. Ustala się zabezpieczenie należytego wykonania Umowy, a także roszczeń ZBM-TBS z tytułu rękojmi za wady, z tytułu kar umownych, a także opłat wskazanych w § 8 ust. 1, w formie kaucji gwarancyjnej w wysokości 12-krotności stawki czynszu, który byłby pobierany na dzień zawarcia umowy remontowej, tj w kwocie.....zł. Kaucja gwarancyjna zostanie wpłacona na rachunek bankowy ZBM-TBS wskazany w § 8 ust. 2 w terminie do 7 dni od dnia zawarcia Umowy.
5. Z chwilą zawarcia umowy Najmu lokalu, kaucja gwarancyjna zostanie zaliczona na poczet kaucji zabezpieczającej umowę najmu, przy czym w przypadku wzrostu stawki czynszu lub potrąceń z kaucji gwarancyjnej Przyszły Najemca przed zawarciem Umowy najmu dokona wpłaty uzupełniającej do pełnej wysokości kwoty kaucji zabezpieczającej wskazanej w umowie najmu.
6. Z kaucji zabezpieczającej umowę najmu Wynajmujący ma prawo do dokonania potrąceń z tytułu udzielonej rękojmi przez Przyszłego Najemcę. W takim przypadku kaucja gwarancyjna podlega uzupełnieniu do pełnej wysokości.

§ 11

W trakcie remontu Przyszły najemca, a także osoby działające w jego imieniu, bądź na jego rzecz zobowiązani są przestrzegać zasad BHP oraz utrzymywać porządek w klatce schodowej i obejściu budynku, na bieżąco wywozić gruz, a po zakończeniu remontu doprowadzić do właściwego stanu sanitarno-porządkowego Lokal, klatkę schodową oraz otoczenie budynku.

§ 12

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony miesięcy od dnia 2023r.

§ 13

1. ZBM - TBS zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) nienależytego wykonywania remontu;
 - b) zalegania z płatnością w zakresie opłat o których mowa w § 8 ust. 1 Umowy, co najmniej za trzy pełne okresy płatności;
 - c) nie przestrzegania postanowień niniejszej umowy;
 - d) naruszania właściwego regulaminu porządku domowego, po uprzednim pisemnym poinformowaniu o zamiarze rozwiązania Umowy;
 - e) gdy podczas oględzin Lokalu o których mowa w § 7 ust. 1 ZBM-TBS stwierdzi, że Przyszły najemca nie dokonał rozpoczęcia prac remontowych.
2. W przypadkach wskazanych w ust. 1 Przyszły najemca nie może dochodzić od TBS zwrotu nakładów poniesionych w przedmiotowym Lokalu ani ich zaliczenia na poczet opłat o których mowa w § 8 ust. 1.

§ 14

Zmiany niniejszej Umowy wymagają formy obustronnego pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Strony zastrzegają właściwość miejscową Sądu Rejonowego w Bytomiu dla rozstrzygnięcia ewentualnych sporów mogących wynikać ze stosowania niniejszej umowy.

§ 17

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

ZBM-TBS:

PRZYSZŁY NAJEMCA: