

**UMOWA nr .....**  
**o wykonanie remontu/modernizacji lokalu mieszkalnego**

zawarta dnia ..... w Radomsku pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Radomsku Sp. z o.o.** z siedzibą w Radomsku przy ul. Kościuszki 12a, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000004385, reprezentowaną przez:

**mgr Krzysztofa Górnik** - Prezesa Zarządu oraz  
**mgr inż. Magdalenę Stępień** - Wiceprezes Zarządu

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

**Panem/Panią** ....., legitymującym się dowodem osobistym seria ..... numer..... wydanym przez ....., zamieszkałym pod adresem .....  
PESEL: .....

zwanym/ą dalej „**Przyszłym Najemcą**”

w wyniku rozstrzygnięcia naboru wniosków o najem lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu lub modernizacji na własny koszt bez możliwości zrekompensowania go poprzez zwolnienie z czynszu lub obniżkę czynszu,

o następującej treści:

**§1**

1. Wynajmujący przekazuje Przyszłemu Najemcy wolny lokal mieszkalny nr ..... położony w Radomsku przy ul. ...., usytuowany na .... piętrze/parterze, składający się z ..... izb, o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (dalej jako „**Lokal**”), do wykonania w nim remontu/ modernizacji na własny koszt bez możliwości zrekompensowania go poprzez zwolnienie z czynszu lub obniżkę czynszu.
2. Umowa zostaje zawarta na okres ..... miesięcy i wiąże Strony od dnia jej podpisania do dnia .....
3. Na uzasadniony wniosek Przyszłego Najemcy, okres obowiązywania niniejszej umowy może być przedłużony do 6 miesięcy.

**§2**

1. Przyszły Najemca oświadcza, że:
  - a. zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i przyjmuje go w tym stanie bez zastrzeżeń,
  - b. wykona remont Lokalu we własnym zakresie i na własny koszt bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów w jakiegokolwiek formie i czasie,
  - c. posiada niezbędne środki finansowe na wykonanie w/w remontu.
2. Zakres niezbędnych prac remontowych/modernizacyjnych w Lokalu stanowiący przedmiar stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przyszły Najemca może wykonać dodatkowe prace remontowe w Lokalu,

4. Dodatkowe prace remontowe lub modernizacyjne, mogą być wykonane po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego na koszt i ryzyko Przyszłego Najemcy, bez możliwości zrekompensowania w jakiegokolwiek formie i czasie.

### §3

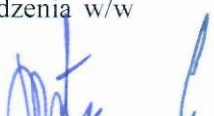
1. Przyszły Najemca zobowiązuje się:
  - a. udostępnić Wynajmującemu lokal, na każde żądanie, celem sprawdzenia wykonywanych prac,
  - b. wykonać prace remontowe/modernizacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną oraz obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych oraz prowadzenia robót budowlanych, z udziałem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe i nie naruszając praw osób trzecich,
  - c. natychmiastowego usunięcia awarii na własny koszt,
  - d. usunąć i pokryć wszystkie szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzonymi pracami remontowymi/modernizacyjnymi,
  - e. wykorzystać tylko materiały oznaczone Certyfikatami Zgodności oraz Aprobatami Technicznymi dopuszczającymi materiały do stosowania w budownictwie,
  - f. uzyskać wszelkie niezbędne decyzje i pozwolenia budowlane, dokonać odpowiednich zgłoszeń i innych wymaganych przez prawo czynności związanych z wykonywaniami pracami remontowymi/modernizacyjnymi,
  - g. bieżącego usuwania nieczystości i odpadów budowlanych typu gruz, powstałych w związku z wykonywanym remontem, na własny koszt i ryzyko.
2. Wynajmujący jest zobowiązany do współdziałania z Przyszłym Najemcą w zakresie koniecznym do przeprowadzenia remontu/modernizacji.
3. Prace remontowe/modernizacyjne mogą być prowadzone w godzinach 8.00-20.00.

### §4

1. W trakcie trwania umowy Przyszły Najemca zobowiązany jest ponosić koszty związane z eksploatacją Lokalu, na które składają się następujące opłaty:

- zimna woda i kanalizacja	- .....	zł/osoba,
- opłata za podgrzanie wody	- .....	zł/osoba,
- centralne ogrzewanie	- .....	zł/miesiąc.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 należy uiścić za każdy miesiąc z góry, do 10. każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze.....
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

### §5

1. Przyszły Najemca zawiadomi Wynajmującego pisemnie o zakończeniu prac remontowych/modernizacyjnych w terminie 7 dni od ich zakończenia, nie później niż .....
  2. W przypadku niezawiadomienia o zakończeniu robót w terminie, o którym mowa w ust. 1 bez podania przyczyny, Przyszły Najemca będzie zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu, w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu, jaki przysługiwałby Wynajmującemu z tytułu najmu Lokalu, według stawek określonych przez właściwe przepisy prawa miejscowego.
  3. Po zakończeniu prac Wynajmujący dokona odbioru wykonanych przez Przyszłego Najemcę prac remontowych i sporządzi na tę okoliczność protokół odbioru robót.
  4. Zakończenie robót i spisanie protokołu odbioru robót jest warunkiem zawarcia z Przyszłym Najemcą umowy najmu Lokalu na czas nieoznaczony.
  5. Niewykonanie w Lokalu prac remontowych, wykonanie ich jedynie w części lub niezgodnie ze sztuką budowlaną i normami technicznymi, stwierdzone w protokole odbioru, skutkuje przekazaniem Lokalu Wynajmującemu. Prace już wykonane nie podlegają rozliczeniu. Przekazanie kluczy do Lokalu Wynajmującemu powinno nastąpić w dniu sporządzenia protokołu odbioru stwierdzającego uchybienia w wykonaniu prac remontowych, nie później niż w ciągu 3 dni od sporządzenia w/w protokołu.
- 



## §6

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron. Rozwiązanie umowy w tym trybie nie powoduje powstania po którejkolwiek ze Stron obowiązku zwrotu kosztów dotychczas wykonanych robót.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Przyszły Najemca, pomimo upomnienia, nadal wykonuje prace remontowe/modernizacyjne, w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną i normami technicznymi, uniemożliwia Wynajmującemu wstęp do Lokalu celem sprawdzenia prowadzonych robót, nie usuwa na bieżąco odpadów budowlanych, bądź w inny sposób czyni uciążliwym korzystanie przez pozostałych lokatorów z części wspólnych.

## §7

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy spowodowane siłą wyższą. Za przypadki siły wyższej uważa się wszelkie nieznanne Stronom w chwili zawierania umowy zdarzenia, zaistniałe niezależnie od woli Stron, i na których zaistnienie Strony nie miały żadnego wpływu jak np. wojna, atak terrorystyczny, pożar, powódź, epidemie, strajki, zarządzenia władz itp. Strona powołująca się na siłę wyższą powinna zawiadomić drugą stronę na piśmie w terminie trzech dni od zaistnienia zdarzenia stanowiącego przypadek siły wyższej pod rygorem utraty prawa powołania się na siłę wyższą. W miarę możliwości fakt zaistnienia siły wyższej powinien być udowodniony dokumentem pochodzącym od właściwego organu administracji publicznej.
2. Opóźnienie lub wadliwe wykonanie całości lub części umowy z powodu siły wyższej, nie stanowi dla Strony dotkniętej siłą wyższą, naruszenia postanowień umowy.

## §8

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Integralną część umowy stanowi zakres niezbędnych prac remontowych/modernizacyjnych do wykonania w Lokalu.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, odpowiednie zastosowanie znajdują właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa budowlanego (w tym przepisów wykonawczych).
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

### Załączniki:

- zakres niezbędnych prac remontowych/modernizacyjnych do wykonania w Lokalu,
- szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych osobowych.

Przyszły Najemca

Wynajmujący

.....

.....

.....



### PROTOKÓŁ ODBIORU ROBÓT REMONTOWYCH/MODERNIZACYJNYCH

sporządzony w Radomsku dnia ..... w sprawie odbioru robót remontowych/modernizacyjnych wykonanych przez ..... w lokalu położonym w Radomsku przy ul. .... nr ..... na podstawie umowy o wykonanie remontu lokalu mieszkalnego nr ..... z dnia .....

Komisja odbioru w składzie:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....

przy udziale Przyszłego Najemcy/osoby wskazanej przez Przyszłego Najemcę

.....

Po dokładnym zbadaniu zakresu wykonanych robót remontowych i sprawdzeniu ich zgodności z „Zakresem robót remontowych/modernizacyjnych do wykonania w Lokalu” stanowiącym załącznik do umowy nr ..... z dnia ....., Komisja stwierdza co następuje:

Roboty remontowe/modernizacyjne zostały:

wykonane  niewykonane

w całości

w części,

tj. ....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Roboty remontowe/modernizacyjne zostały

wykonane  niewykonane

zgodnie z umową nr ..... z dnia .....

Jakość wykonanych robót, w skali od 1 do 5, Komisja określa na:

5 (bardzo dobra)  4  3  2  1  0 (bardzo zła).

Komisja postanawia uznać roboty remontowe/modernizacyjne za wykonane

bez wad/usterek

z wadami/usterkami:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Komisja postanawia uznać wykonane roboty remontowe/modernizacyjne za

odebrane

nieodebrane.

Zastrzeżenia i uwagi Komisji:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Zastrzeżenia i uwagi Przyszłego Najemcy/osoby wskazanej przez Przyszłego Najemcę:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Na tym odbiór zakończono.

Podpisy członków Komisji:

- 1. ....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

Podpis Przyszłego Najemcy:

.....

