Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.
tel. 95 738-71-07, fax 95 738-71-00
NIP 5990112892, REGON 003161962

Załącznik nr 2 do Zarządzenia nr 7/2020
Dyrektora ZGM z dn.9.10.2020r.

Zasady

ustalania zakresu remontów oraz ulepszeń przeprowadzanych przez przyszłych najemców przy zawieraniu umów na udostępnienie lokali przeznaczonych do wykonania remontu, lokali powstałych w drodze adaptacji, najemców lokali o powierzchni użytkowej przekraczającej 80m^2 oddanych w najem w drodze licytacji oraz najemców dokonujących zamiany lokalu przez Biuro Zamiany Mieszkań i sposób rozliczania poniesionych nakładów z tego tytułu .

Powyższe Zasady opracowane zostały w oparciu o art. 6d Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami oraz Uchwałę Nr XIII/237/2019 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 25 września 2019r. zmieniającą uchwałę nr XXVIII/365/2016 z dnia 29 czerwca 2016r. (ze zmianami) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
Wynajmujący na podstawie powyższych norm prawnych dopuszcza wykonanie przez przyszłego Najemcę robót remontowych oraz ulepszeń w lokalach mieszkalnych zgodnie z ustalonym zakresem rzeczowym remontu wg stanu technicznego lokalu.
Zwrot nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez Najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu trwającego nie krócej niż 2 lata z uwzględnieniem kosztów amortyzacji. W przypadku nie zawarcia umowy najmu lokalu, albo trwania stosunku najmu krócej niż 2 lata, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

I Do robót, będących podstawą do rozliczenia nakładów poniesionych na remont zaliczone będą:

1. roboty remontowe wynikające z opracowanego przez Inspektora Nadzoru ZGM - TTE zakresu rzeczowego robót i kosztorysu inwestorskiego.
2. uzgodnione i udokumentowane nakłady poniesione na przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.
3. roboty remontowe wynikłe w trakcie prowadzonego remontu lub zawnioskowane zmiany w zakresie rzeczowym, zaakceptowane przez Inspektora Nadzoru ZGM – TTE.

II Tryb postępowania :

1. Pisemne skierowanie przez Wydział Spraw Społecznych Urzędu Miasta dla przyszłego Najemcy do wykonania remontu lokalu mieszkalnego lub protokół z licytacji stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej powyżej 80,00 m^2 lub warunkowa zgoda Prezydenta na zamianę lokalu wydana za pośrednictwem Biura Zamiany Mieszkań – Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej dla przyszłego Najemcy do wykonania remontu lokalu mieszkalnego, a po wykonaniu remontów obu lokali i protokólarnym ich odebraniu także wydanie skierowania do zawarcia umowy najmu dla przyszłego Najemcy.

1a. **W przypadku zamiany lokalu za pośrednictwem Biura Zamiany Mieszkań, przed otrzymaniem warunkowej zgody Prezydenta na zamianę lokalu, osoba uprawniona dokonuje akceptacji zakresu prac lokalu zamiennego opracowanego przez Inspektora Nadzoru lub Kosztorysanta TTE oraz zakresu prac dla lokalu zdawanego opracowanego przez pracownika BZM.**

2. Podpisanie umowy *(wg wzoru w załączniku nr 2a, nr 2b, nr 2c)* określającej między innymi:
   - zakres robót sporządzony przez Inspektora Nadzoru ZGM - TTE zakwalifikowanych do wykonania.
   - termin wykonania – zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta.
   - zasady rozliczenia robót.
3. Zgłoszenie zakończenia robót celem dokonania ich odbioru.

4. Odbiór techniczny i spisanie protokołu odbioru robót przez Inspektora Nadzoru ZGM – TTE, **a w przypadku zamiany lokalu za pośrednictwem Biura Zamiany Mieszkań, także pracownik biura.**
5. Sporządzenie przez Inspektora Nadzoru kosztorysu powykonawczego .
6. Przekazanie kosztorysu powykonawczego do właściwej Administracji.
7. Właściwa Administracja zobowiązana jest do załączenia kosztorysu powykonawczego do akt lokalu najemcy i przechowywać do czasu rozliczenia nakładów.
8. Zobowiązuje się Kierownika Działu Techniczno-Eksploatacyjnego do archiwizowania elektronicznego przekazywanych na administrację kosztorysów powykonawczych.

III Podstawowe wytyczne do wykonania wybranych robót:

1. wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej wraz z urządzeniami:
   - 1 szt. wanna lub kabina natryskowa + 1 szt. bateria z natryskiem.
   - 1 szt. umywalka + 1 szt. Bateria.
   - 1 szt. miska ustępowa typu „kompakt" + sedes.
   - urządzenia pomiarowe (wodomierz – ilość uzależniona od ilości pionów wodnych).
   - 1 szt. zlewozmywak dwukomorowy.
2. wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem zakończona pomiarami skuteczności zerowania i oporności izolacji oraz różnicowo-prądowe – potwierdzona przez osobę uprawnioną,
3. wykonanie instalacji c.o. wraz z grzejnikami, piecem i wkładem kominowym dla ogrzewania etażowego – po wcześniejszym wykonaniu projektu i przedłożeniu 1 egz. wraz z kosztorysem szczegółowym u Wynajmującego,
4. wymiana instalacji c.o. wraz z grzejnikami,
5. wymiana lub wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej (w tym terma gazowa). Montaż termy zakończony próbą szczelności instalacji i urządzenia - wykonanie tylko przez uprawnione osoby).
6. wymiana instalacji gazowej zakończona próbą szczelności instalacji i urządzeń – tj. kuchenka gazowa czteropalnikowa z piekarnikiem - wykonanie tylko przez uprawnione osoby.
7. wykonanie przebudowy lokalu w uzasadnionych przypadkach pod nadzorem osoby z uprawnieniami.
8. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w przypadku uzasadnionej wymiany z uwagi na zły stan techniczny.

IV Zasady rozliczania nakładów poniesionych przez najemcę, będących podstawą do ubiegania się o okresowe obniżenie czynszu.

Podstawą rozliczenia jest kosztorys powykonawczy wykonany przez Inspektora Nadzoru według poniższych zasad :

Robocizna – stawkę roboczogodziny (bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

Materiały :

1. Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :
   - Okna PCV - 400,00 zł / m^2
   - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł / m^2
   - Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł / m^2

2. Wysokość do zwrotu za nawiewnik *(z montażem)* wynosi 70 zł / szt.

3. Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą i montażem wynosi
   - Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł / m^2
   - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł / m^2

Uwaga !

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać należy po obrysie okna i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Osoba uprawniona/Najemca powinien dostarczyć kopię faktury.
  Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto)– zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

4. Pozostałe materiały rozliczać (*bez kosztów zakupu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT*) według minimalnych cen SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
5. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).
6. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez Najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu trwającego nie krócej niż 2 lata z uwzględnieniem kosztów amortyzacji. W przypadku nie zawarcia umowy najmu lokalu, albo trwania stosunku najmu krócej niż 2 lata, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

Gorzów Wlkp. ..... 2024r.

DYREKTOR

mgr Paweł Nowacki

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.
tel. sekr. 095/7387101; fax 095/7387100
NIP 599-011-28-92, REGON 003161962

Załącznik nr 2a do „Zasad ustalania zakresu remontów przeprowadzanych przez **przyszłych najemców** ....."
– Zarządzenie nr 7/2020 Dyrektora ZGM z dn. 9.10.2020r.

U M O W A Nr ..... / ADM Nr..../ 2020
na udostępnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. .....
.....celem wykonania remontu

zawarta w dniu ..... r. w Gorzowie Wlkp., pomiędzy:
Administracją Domów Mieszkalnych nr ... z siedzibą w Gorzowie Wlkp. przy ul.....
- Oddziałem Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej, zwanym dalej **„Udostępniającym"**, reprezentowanym przez:

..... – Kierownika ADM nr .....
a
.....
(imię i nazwisko upoważnionego)

na podstawie Upoważnienia do wykonania remontu stanowiącego załącznik nr 1 umowy zwanym dalej **„Osobą uprawnioną"** o następującej treści:

§ 1

Osoba uprawniona zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie prac remontowych w lokalu mieszkalnym o powierzchni ..... m^2, składającego się z ..... położonego w Gorzowie Wlkp. przy ulicy .....

§ 2

1. Ustala się okres na przeprowadzenie robót remontowych w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy na jego wykonanie.
2. Termin wskazany w ust.1, na odrębny wniosek Osoby uprawnionej w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu na okres nie dłuższy niż kolejne 3 miesiące na warunkach wskazanych w § 7 ust. 6 i kolejnych.

§ 3

1. Prace remontowe w lokalu mieszkalnym Osoba uprawniona przeprowadzi zgodnie z ustalonym zakresem robót , stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Osoba uprawniona po zakończeniu remontu zobowiązana jest zgłosić w Administracji gotowość do odbioru technicznego zakończonego spisaniem protokołu.
3. Podstawą rozliczenia robót remontowych zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę zwrotu poniesionych nakładów jest kosztorys powykonawczy sporządzony przez Inspektora Nadzoru Udostępniającego.
4. Ustala się poniższy sposób rozliczania nakładów poniesionych przez Osobę uprawnioną:

Robocizna – stawkę roboczogodziny – (*bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT*) dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
Materiały :

a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :
   - Okna PCV - 400,00 zł / m^2
   - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł / m^2
   - Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł / m^2

b) Wysokość do zwrotu za nawiewnik (*z montażem*) wynosi 70 zł / szt.

c) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży wynosi :
   - Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł / m^2
   - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł / m^2

Uwaga !

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać po obrysie okna i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową osoba uprawniona powinna dostarczyć kopię faktury.
  Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

5. Pozostałe materiały rozliczać (*bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT*) według minimalnych cen SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
6. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).
7. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez Najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu trwającego nie krócej niż 2 lata z uwzględnieniem kosztów amortyzacji. W przypadku nie zawarcia umowy najmu lokalu, albo trwania stosunku najmu krócej niż 2 lata, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

§ 4

W przypadku niewywiązania się przez Osobę uprawnioną z obowiązku określonego w § 1 w terminie wynikającym z § 2, Osoba uprawniona zwróci Udostępniającemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów i w stanie nie pogorszonym według stanu na dzień przekazania lokalu.

§ 5

Osoba uprawniona odpowiada za wszelkie szkody powstałe podczas przeprowadzanego remontu do pełnej wysokości. Dotyczy to szkód wyrządzonych w nieruchomości, jak też szkód wyrządzonych osobom trzecim. Każda szkoda powinna być ustalona protokolarnie z udziałem przedstawiciela Udostępniającego i osoby zgłaszającej szkodę.

§ 6

Osoba uprawniona oświadcza, że w razie zawarcia umowy najmu lokalu i późniejszego złożenia wniosku o wykup lokalu, nie będzie jej przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont nabywanego lokalu.

§ 7

1. Z tytułu udostępnienia lokalu na czas remontu Osoba uprawniona jest obowiązana do uiszczania opłat niezależnych od Udostępniającego zgodnie z pkt. 2.
2. Wykaz należności za udostępnienie lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość osób	Ilość	Jednostkowa stawka	Razem w zł
1.	Zimna woda - zaliczka				
2.	Odprowadzenie ścieków – zaliczka				
3.	Ciepła woda użytkowa – zaliczka				
4.	Centralne ogrzewanie - zaliczka				
5.	Odpady komunalne selektywne				
	Razem w zł				

3. Należności, o których mowa powyżej, płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego w Banku Pekao nr
   .....
4. W przypadku zmiany opłat o których mowa w pkt. 2 dokonywanych w czasie trwania umowy, Osoba uprawniona zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Udostępniającego.
5. W przypadku władania lokalem po upływie terminu wskazanego w § 2 ust. 1 Osoba uprawniona jest zobowiązana dodatkowo do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości wskazanej w ust. 6 i 7.
6. Za korzystanie z lokalu po upływie terminu wskazanego w § 2 ust. 1 na skutek jego przedłużenia zgodnie z § 2 ust. 2 Osoba uprawniona jest zobowiązana uiszczać miesięcznie kwotę ustaloną według stawki za najem m^2 wynikającej z prawa miejscowego właściwej dla lokalu, którego dotyczy umowa.
7. Zmiana wysokości stawki wynikająca ze zmiany prawa miejscowego stanowi podstawę do zmiany stawki wskazanej w ust. 6. Jej wprowadzenie następuje na skutek pisemnego zawiadomienia dokonanego przez Udostępniającego.
8. Do sposobu i terminu uiszczania należności wskazanych w ust. 5 i 6 stosuje się ust. 3.
9. Uiszczanie należności wskazanych w ust. 5 i 6 nie daje podstaw do korzystania z lokalu dla celów innych niż przeprowadzenie remontu, a po jego zakończeniu nie może być wykorzystywany na cele inne niż mieszkaniowe dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy i jego bliskich. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie lokalu dla potrzeb mieszkaniowych przed zakończeniem remontu.

§ 8

W sprawach nieuregulowanych niniejsza umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

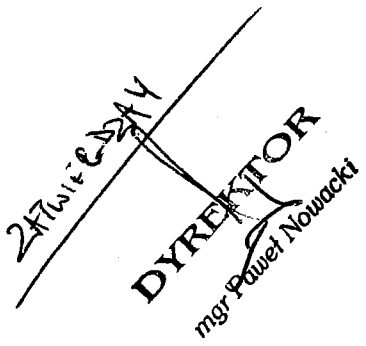
§ 9

Zmiany i uzupełnienie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Umowa została sporządzona w 2 egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Osoba uprawniona **Udostępniający**



Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.
tel. sekr. 095/7387101; fax 095/7387100
NIP 599-011-28-92, REGON 003161962

UMOWA - (nr ewidencyjny)
najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu ..... 2020r. w Gorzowie Wlkp.

na podstawie protokołu z licytacji stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych przeprowadzonej dnia .....
pomiędzy:

Miastem Gorzów Wlkp., w imieniu którego działa:
Paweł Nowacki – Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej,
którego reprezentuje :
.... - Kierownik Administracji Domów Mieszkalnych nr ... przy ul..... - Oddział ZGM w Gorzowie Wlkp.
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a **Panem/Panią** .....
Legitymującym/cą się dowodem osobistym nr ..... wydanym w dniu .....
PESEL .....
Zwanym/ną w treści umowy "Najemcą".

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny o **n-rze** .... położony w budynku **przy ulicy** ..... w Gorzowie Wlkp. o powierzchni użytkowej ..... **m²** w tym powierzchni mieszkalnej ..... m²
   Lokal składa się z: ..... pokoi o pow. ..... m² (pokój I o pow. – ...m², pokój II o pow. – ...m²,), kuchni o pow. – ...m², łazienka z w.c. o pow. ...m², przedpokój o pow. ...m².
   Lokal usytuowany jest na ..... *(parterze, piętrze, poddaszu w budynku głównym/oficynie budynku głównego)*
2. Wynajmujący oświadcza, że dla budynku położonego przy ul. ..... oraz położonego w nim lokalu nr ..... nie zostało sporządzone świadectwo charakterystyki energetycznej, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. 2014r poz. 1200, ze zm.).

§ 2

1. Wynajmujący oddaje najemcy w najem w/w lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi poza lokalem tj. piwnicą o nr .... o powierzchni .....
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, który stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
3. W lokalu wymagane jest przeprowadzenie remontu, którego zakres stanowi **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.

4.1 Termin wykonania remontu : ..... *(uzależnić od zakresu prac remontowych)* od daty zawarcia umowy.
4.2 Na uzasadniony wniosek Najemcy Wynajmujący może przedłużyć termin wykonania remontu.

§ 3

Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:
1. Pan(i) ..... ur. ..... (stopień pokrewieństwa), PESEL: .....

§ 4

Po wykonaniu remontu Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu domowego.
Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin i innych w pokojach i pomieszczeniach sanitarnych.
2. okien i drzwi.
3. kuchni gazowej 4 palnikowej, misy klozetowej, zlewozmywaka wraz z syfonem, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą.
4. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów.
5. zaworów termostatycznych.
6. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
7. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
   a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
   b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
8. poza naprawami, o których mowa wyżej, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 5

Wynajęty lokal do czasu zakończenia remontu nie może być wykorzystany na cele inne niż prowadzenie remontu, a po jego zakończeniu nie może być wykorzystywany na cele inne niż mieszkaniowe dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy i jego bliskich. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie lokalu dla potrzeb mieszkaniowych przed zakończeniem remontu. Lokal nie może być przedmiotem zamiany i podnajmu.

§ 6

1. Najemcy po wykonaniu we własnym zakresie prac remontowych w lokalu uzgodnionych z Wynajmującym przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów w oparciu o wykonanie zakresu prac remontowych potwierdzonych protokołem odbioru robót, a wartość kosztorysem powykonawczym.
2. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez Najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu trwającego nie krócej niż 2 lata z uwzględnieniem kosztów amortyzacji. W przypadku trwania stosunku najmu krócej niż 2 lata, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.
3. Zasady rozliczenia prac:
   - prace remontowe w lokalu mieszkalnym Najemca przeprowadzi zgodnie z ustalonym zakresem robót.
   - po zakończeniu remontu Najemca zobowiązany jest zgłosić w Administracji gotowość do odbioru technicznego zakończonego spisaniem protokołu odbioru robót.
   - podstawą rozliczenia robót remontowych zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę zwrotu poniesionych nakładów jest kosztorys powykonawczy sporządzony przez Inspektora Nadzoru ZGM.
   - Najemca ma prawo zgłoszenia zastrzeżeń do kosztorysu powykonawczego, a w przypadku ich nieuwzględnienia ustalenie może nastąpić w trybie postępowania sądowego.
   - Ustala się poniższy sposób rozliczania nakładów poniesionych przez Najemcę:

     Robocizna – stawkę roboczogodziny – (bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT) dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego wg poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

     Materiały:

     a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :
        - Okna PCV - 400,00 zł / m^2
        - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł / m^2
        - Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł / m^2
        - Wysokość do zwrotu za nawiewnik (z montażem) wynosi 70 zł/szt.

b) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży wynosi :
   - Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł / m^2
   - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł / m^2

Uwaga!

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać należy po obrysie okna i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Najemca powinien dostarczyć kopię faktury.
  Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

c) Pozostałe materiały rozliczać (bez wskaźników kosztów zakupu, kosztów ogólnych i zysku oraz podatku VAT) według minimalnych cen SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

d) Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).

4. W przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z obowiązku wykonania remontu w lokalu określonego w § 2 ust. 4.1 i 4.2 w terminie ustalonym przez strony, Wynajmujący wypowie niniejszą umowę.
5. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zwróci Wynajmującemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów i w stanie nie pogorszonym co do stanu na dzień przekazania lokalu.
6. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe podczas przeprowadzanego remontu do pełnej wysokości. Dotyczy to szkód wyrządzonych w nieruchomości, jak też szkód wyrządzonych osobom trzecim. Każda szkoda powinna być ustalona protokolarnie z udziałem Wynajmującego i osoby zgłaszającej szkodę.
7. Najemca oświadcza, że w razie wykupu lokalu, nie będzie mu przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont nabywanego lokalu.

§ 7

Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany opłacać Wynajmującemu:

1. Czynsz w wysokości ..... zł miesięcznie – zgodnie ze stawką czynszu z przeprowadzonej licytacji dnia .....
2. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od właściciela.
3. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

L.p	Wyszczególnienie	Ilość osób	Ilość	Jednostkowa stawka	Razem w zł
1.	Czynsz	-	m^2	zł/m^2	
2.	Centralne ogrzewanie - zaliczka	-	m^2	zł/m^2	
3.	Ciepła woda użytkowa – zaliczka		m^3/os zł/m^3	zł/m^3	
4.	Zimna woda – zaliczka		m^3/os	zł/m^3	
5.	Odprowadzenie ścieków – zaliczka		m^3/os	zł/m^3	
6.	Wywóz odpadów komunalnych		os.	os.	
	Razem w zł				

4. Czynsz i pozostałe opłaty płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca przelewem na konto wynajmującego Bank .....
5. W przypadku zmiany opłat niezależnych od właściciela lokalu dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego.
6. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od właściciela odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 8

Najemca ma obowiązek złożyć oświadczenie o liczbie osób zamieszkujących w lokalu oraz o sposobie zbierania odpadów komunalnych z lokalu.

§ 9

1. Prawne zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat obciążających Najemcę stanowi kaucja w wysokości 2 miesięcznego czynszu pomniejszonego o zaliczone na poczet kaucji wadium.
2. Kaucja została wpłacona przelewem na konto wynajmującego Bank .....
3. Zwrot wpłaconej kaucji nastąpi w ciągu ..... po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.

§ 10

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 11

Po zakończeniu najmu, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. Za wymienione przez Najemcę w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości, według stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Kwotę należną Najemcy oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umowę mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

§ 13

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

Najemca **Wynajmujący**

ZATWIERDZAM
DYREKTOR
mgr Paweł Nowacki

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.
tel. sekr. 095/7387101; fax 095/7387100
NIP 599-011-28-92, REGON 003161962

U M O W A Nr ..... /BZM/R/2020
na udostępnienie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. .....
.....celem wykonania remontu

zawarta w dniu ..... r. w Gorzowie Wlkp., pomiędzy:

Miastem Gorzów Wielkopolski- Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim przy ul Wełniany Rynek 3, zwanym dalej **„Udostępniającym"**, reprezentowanym przez :
Pawła Nowackiego – Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej na mocy pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego - zarządzeniem Nr 30/II/2018 z dnia 28 grudnia 2018r.

a

.....PESEL ..... zamieszkałym/ą w Gorzowie Wielkopolskim ul. .....na podstawie Warunkowej zgody do wykonania remontu stanowiącego załącznik nr 1 umowy
zwanym dalej **„Osobą uprawnioną"**
o następującej treści:

§ 1

Osoba uprawniona zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie prac remontowych w lokalu mieszkalnym o powierzchni ..... m^2, składającego się z .....
położonego w Gorzowie Wlkp. przy ulicy .....

§ 2.

1. Ustala się okres na przeprowadzenie robót remontowych w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy na jego wykonanie.
2. Termin wskazany w ust.1, na odrębny wniosek Osoby uprawnionej, w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta może wyrazić zgodę na przedłużenie terminu wykonania remontu na okres nie dłuższy niż kolejne 3 miesiące na warunkach wskazanych w § 7 ust. 6 i kolejnych.

§ 3.

1. Prace remontowe w lokalu mieszkalnym Osoba uprawniona przeprowadzi zgodnie z ustalonym zakresem robót , stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Osoba uprawniona po zakończeniu remontu zobowiązana jest zgłosić w Biurze Zamiany Mieszkań oraz Administracji gotowość do odbioru technicznego zakończonego spisaniem protokołu.
3. Podstawą rozliczenia robót remontowych zakwalifikowanych do wykonania i stanowiących podstawę zwrotu poniesionych nakładów jest kosztorys powykonawczy sporządzony przez Inspektora Nadzoru Udostępniającego.
4. Ustala się poniższy sposób rozliczania nakładów poniesionych przez Osobę uprawnioną:

Robocizna – stawkę roboczogodziny – (*bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT*) dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie minimalnym SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.

Materiały :
a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :
   - Okna PCV - 400,00 zł / m^2
   - Okna drewniane bez ozdób - 600,00 zł / m^2

- Okna drewniane z ozdobami - 700,00 zł / m²

b) Wysokość do zwrotu za nawiewnik (*z montażem*) wynosi 70 zł / szt.

c) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży wynosi :
   - Drzwi wewnętrzne standard - 250,00 zł / m²
   - Drzwi zewnętrzne - 450,00 zł / m²

Uwaga !

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać po obrysie okna i drzwi.
- W celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową osoba uprawniona powinna dostarczyć kopię faktury.
  Brak faktury oznacza brak możliwości dokonania zwrotu.
- W przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- W przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość brutto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

5. Pozostałe materiały rozliczać (*bez wskaźników narzutu, w tym kosztów pośrednich i zysku oraz podatku VAT*) według minimalnych cen SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału poprzedzającego datę rozpoczęcia robót.
6. Materiały nie ujęte w SEKOCENBUD rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość brutto).
7. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi wyłącznie po przekazaniu przez Najemcę do dyspozycji Wynajmującego lokalu po ustaniu stosunku najmu trwającego nie krócej niż 2 lata z uwzględnieniem kosztów amortyzacji. W przypadku nie zawarcia umowy najmu lokalu, albo trwania stosunku najmu krócej niż 2 lata, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

§ 4.

W przypadku niewywiązania się przez Osobę uprawnioną z obowiązku określonego w § 1 w terminie wynikającym z § 2, Osoba uprawniona zwróci Udostępniającemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy bez roszczeń o zwrot poniesionych nakładów i w stanie nie pogorszonym według stanu na dzień przekazania lokalu.

§ 5.

Osoba uprawniona odpowiada za wszelkie szkody powstałe podczas przeprowadzanego remontu do pełnej wysokości. Dotyczy to szkód wyrządzonych w nieruchomości, jak też szkód wyrządzonych osobom trzecim. Każda szkoda powinna być ustalona protokolarnie z udziałem przedstawiciela Udostępniającego i osoby zgłaszającej szkodę.

§ 6.

Osoba uprawniona oświadcza, że w razie zawarcia umowy najmu lokalu i późniejszego złożenia wniosku o wykup lokalu, nie będzie jej przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na remont nabywanego lokalu.

§ 7.

1. Osoba uprawniona, która na podstawie umowy udostępnienia z dnia ..... 2020r. otrzymała lokal przy ulicy .....celem wykonania remontu, obowiązana jest do uiszczania opłat niezależnych od udostępniającego czyli opłat za dostawy do lokalu wody i odbiór kanalizacji, kosztów podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania oraz odpadów komunalnych zgodnie z punktem 2.
2. Osoba uprawniona, zobowiązana jest do uiszczania udostępniającemu opłat niezależnych od udostępniającego w stosunku miesięcznym, które zostały określone w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość osób	Stan licznika /wodomierza	Ilość	Jednostkowa stawka	Razem w zł
1.	Centralne ogrzewanie - zaliczka	-		m^2	zł/m^2	
2.	Zimna woda - zaliczka			m^3/os	zł/m^3	
3	Podgrzanie wody- zaliczka			m^3/os	zł/m^3	
4.	Odprowadzenie ścieków-zaliczka			m^3/os	zł/m^3	
5.	Wywóz odpadów komunalnych					
	Razem w zł					

3. Należności, o których mowa powyżej, płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca przelewem na konto wynajmującego w Banku Pekao nr .....
4. W przypadku zmiany opłat o których mowa w pkt. 2 dokonywanych w czasie trwania umowy, Osoba uprawniona zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Udostępniającego.
5. W przypadku władania lokalem po upływie terminu wskazanego w § 2 ust. 1 Osoba uprawniona jest zobowiązana dodatkowo do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości wskazanej w ust. 6 i 7.
6. Za korzystanie z lokalu po upływie terminu wskazanego w § 2 ust. 1 na skutek jego przedłużenia zgodnie z § 2 ust. 2 Osoba uprawniona jest zobowiązana uiszczać miesięcznie kwotę ustaloną według stawki za najem m^2 wynikającej z prawa miejscowego właściwej dla lokalu, którego dotyczy umowa.
7. Zmiana wysokości stawki wynikająca ze zmiany prawa miejscowego stanowi podstawę do zmiany stawki wskazanej w ust. 6. Jej wprowadzenie następuje na skutek pisemnego zawiadomienia dokonanego przez Udostępniającego.
8. Do sposobu i terminu uiszczania należności wskazanych w ust. 5 i 6 stosuje się ust. 3.
9. Uiszczanie należności wskazanych w ust. 5 i 6 nie daje podstaw do korzystania z lokalu dla celów innych niż przeprowadzenie remontu, a po jego zakończeniu nie może być wykorzystywany na cele inne niż mieszkaniowe dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych najemcy i jego bliskich. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie lokalu dla potrzeb mieszkaniowych przed zakończeniem remontu.

§ 8.

W sprawach nieuregulowanych niniejsza umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9.

Zmiany i uzupełnienie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10.

Umowa została sporządzona w 2 egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Osoba uprawniona **Udostępniający**

DYREKTOR
mgr Paweł Nowacki