

**Umowa użyczenia pomieszczenia na czas adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego
na cele mieszkalne**

zawarta w dniuw Łodzi pomiędzy Miastem Łódź reprezentowanym

przez

z siedzibą
zwanym dalej „Użyczającym”,

a Panią/Panem.....
zwanym dalej „Biorącym do używania”,

w wyniku rozstrzygnięcia Komisji powołanej na podstawie zarządzenia Nr/VI/14
Prezydenta Miasta Łodzi z dnia, w sprawie regulaminu adaptacji pomieszczeń
niemieszkalnych na cele mieszkalne oraz powołania Komisji do rozpatrzenia i wyboru
wniosków o adaptację pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne, na podstawie
skierowania z dnianr,o następującej treści.

§ 1

1. Użyczający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Łodzi
przy ul., dla której Sąd Rejonowy w Łodzi prowadzi księgę
wieczystą KW nr

2. Na nieruchomości, opisanej w ust. 1, położony jest budynek mieszkalny,
w którym znajduje się pomieszczenie niemieszkalne -
o pow.,w którym prowadzona będzie przez Biorącego do używania inwestycja,
w wyniku zakończenia której powstanie samodzielny lokal mieszkalny nr o łącznej
pow. ok.....m², zwany dalej lokalem.

§ 2

1. Użyczający oddaje Biorącemu do używania pomieszczenie, o którym mowa
w § 1 ust. 2, na czas oznaczony do 2 lat licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, w celu
jego adaptacji we własnym zakresie i na własny koszt, na samodzielny lokal mieszkalny.

2. Do terminu, o którym mowa w ust. 1, nie wlicza się okresu czasu od dnia złożenia,
przez Biorącego do używania, wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, do dnia
wydania tej decyzji.

3. Podstawą do wydania pomieszczenia Biorącemu do używania będzie protokół
zdawczo-odbiorczy, stanowiący integralną część umowy.

4. Wraz z помещением, о котором речь в ст.1, Удочающий отдаёт до использования Борящему, на время действия настоящего договора подвал/ комнату/..... обозначенную номер *).

*) неоптребные скрећить

§ 3

1. З титула использования Борящий до использования обязанный понести расходы связанные с эксплуатацией помещения, на которые складываются платежи:

- 1) за энергию теплоты;
 - a) до отопления помещения - злмесячно по ставке зл/м² вместе с налогом VAT*),
 - b) до отопления воды – зл месячно по ставкезл с человека (согласно свидетельства Борящего до использования, до времени установки водосчётчика) вместе с налогом VAT *),
 - 2) за поставку холодной воды – зл месячно по ставкезл с человека (согласно свидетельства Борящего до использования, до времени установки водосчётчика) вместе с налогом VAT*);
 - 3) за приём сточных вод – зл месячно по ставке зл с человека (согласно свидетельства Борящего до использования, до времени установки водосчётчика) вместе с налогом VAT*);
 - 4) за приём отходов - зл месячно по ставке зл с человека (согласно свидетельства Борящего до использования) вместе с налогом VAT *); в случае отходов большого размера на основании фактических расходов;
 - 5) за энергию электрическую (до времени заключения через Борящего до использования индивидуального договора с Законом Энергетическим) фиксированно зл месячно вместе с налогом VAT*);
 - 6)*).
- (иные постановления)

Всего задолженность составляет злотых месячно.

2. Борящий до использования обязанный вносить платежи, о которых речь в ст. 1, месячно с начала, без предварительного уведомления, в срок до дня каждого месяца календарного, за который приходится задолженность, на расчёт Удочающего номер
.....

3. В случае задержки, Борящего до использования, в выплате задолженности, о которых речь в ст. 1 Удочающему служит право начисления процентов установленных.

*) неоптребные скрећить

§ 4

1. О изменении величины платежей за услуги, о которых речь в § 3 ст. 1, Удочающий уведомит Борящего до использования, на письме. Изменение величины этих платежей не требует составления приложения к договору.

2. Фактическое возмещение расходов потребления воды и отвода сточных вод происходит не реже, чем раз в квартал, по получении через Удочающего фактуры

от поставщика воды и перечислении расходов потребления относящихся на Борящего до использования,

z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody *).

3. Rozliczenie faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Biorącego do używania opłat za energię ciepłą i odbiór odpadów stałych – następować będzie w okresach kwartalnych/ półrocznych/ rocznych*). Rozliczenie to będzie dokonywane w terminie nie późniejszym niż do końca I kwartału roku następnego i stanowić będzie podstawę dla ustalenia przez Użyczającego opłat na następny okres.

*) niepotrzebne skreślić

§ 5

Obowiązki Użyczającego w czasie trwania umowy:

- 1) zapewnienie sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych/ nośników, umożliwiających Biorącemu do używania, po ich dostosowaniu, pobieranie energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, windy, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku*);
- 2) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości w budynku i jego otoczeniu oraz zorganizowanie odbioru odpadów;
- 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń z tym zastrzeżeniem, że Biorący do używania pokryje koszty napraw powstałe z jego winy;
- 4) współdziałanie z Biorącym do używania i osobami trzecimi w zakresie koniecznym do przeprowadzenia adaptacji.

*) niepotrzebne skreślić

§ 6

1. Biorący do używania zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt:
 - 1) wykonać ekspertyzę o stanie technicznym elementów budynku objętych adaptacją;
 - 2) wykonać projekt koncepcyjny adaptacji;
 - 3) wykonać kosztorys wstępny inwestycji sporządzony według katalogu nakładów rzeczowych z zastosowaniem cennika „Sekocenbud” i przedłożyć go Użyczającemu, w terminie 60 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, w celu wstępnego ustalenia z użyczającym kosztów inwestycji, podlegających rozliczeniu, poprzez dokonywanie przez Biorącego do używania potrąceń czynszu najmu;
 - 4) uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, w przypadkach wymaganych prawem;
 - 5) uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę;
 - 6) wykonać roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, zasadami wiedzy technicznej, z udziałem osób posiadających odpowiednie kwalifikacje zawodowe, w sposób nie naruszający praw osób trzecich;
 - 7) stosować elementy w tej samej technologii, o tych samych bądź lepszych parametrach technicznych i jakościowych w stosunku do istniejących w budynku oraz kompatybilnych z istniejącymi w budynku;
 - 8) w odniesieniu do istniejących w budynku instalacji technicznych wykonać w pierwszej kolejności ich rozbudowę, a w przypadku braku takich możliwości, wybudować odrębną instalację, po uzyskaniu zgody Użyczającego;
 - 9) usunąć, pokryć koszty szkody wyrządzone osobom trzecim;

- 10) zgłosić Użyczącemu zakończenie robót i uczestniczyć w czynnościach zdawczo-odbiorczych, określających faktyczny stan lokalu po zakończeniu adaptacji;
- 11) sporządzić i przekazać Użyczącemu dokumentację powykonawczą związaną z adaptacją, w tym kosztorys powykonawczy inwestycji, określający rzeczywisty zakres rzeczowy wykonanych robót, sporządzony według katalogu nakładów rzeczowych z zastosowaniem cennika „Sekocenbud”, w formie papierowej;
- 12) wykonać inne czynności niezbędne dla prawidłowej realizacji inwestycji.

2. W przypadku pomieszczeń wielolokalowych, obowiązki określone w ust. 1 pkt 1 – 8 Biorący do używania są zobowiązani wykonywać wspólnie oraz w porozumieniu z Użyczącym i osobami trzecimi.

3. Biorący do używania zawiadomi Użyczącego pisemnie o zakończeniu adaptacji, w terminie 7 dni roboczych od ich faktycznego zakończenia, nie później niż w terminie, o którym mowa w § 2 ust.1 umowy.

4. Przekazane Użyczącemu dokumenty, o których mowa w ust.1 pkt 10 i 11, stanowią podstawę do wydania skierowania do zawarcia umowy o najem samodzielnego lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku adaptacji i określenia rozliczeń finansowych, związanych z adaptacją.

5. W przypadku nie zawiadomienia Użyczącego o zakończeniu robót w terminie, o którym mowa w ust. 3 bez podania przyczyny, począwszy od miesiąca następnego po upływie terminu wynikającego z § 2 ust. 1 niniejszej umowy, Biorący do używania może zostać zobowiązany do uiszczania miesięcznie na rzecz Użyczącego należności stanowiącej równowartość czynszu najmu, obliczonego zgodnie z § 7 ust. 1 umowy oraz opłat, o których mowa w § 3 niniejszej umowy.

6. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 5 Użyczący zawiadomi Biorącego do używania na piśmie. Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

7. W przypadku zainstalowania przez Biorącego do używania, za zgodą Użyczącego urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody, ilość odprowadzanych ścieków, gazu, c.o itp., obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i pokrycie kosztów z tym związanych ciąży na Biorącym do używania*).

8. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody, Biorący do używania jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia pomieszczenia/lokalu Użyczącemu, w celu jej usunięcia. Jeżeli Biorący do używania jest nieobecny albo odmawia udostępnienia, Użyczący ma prawo wejść do pomieszczenia/lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy okoliczności tego wymagają, także przy udziale straży pożarnej.

9. Biorący do używania zobowiązany jest także do udostępnienia pomieszczenia/lokalu w celu dokonania okresowych, a w uzasadnionych przypadkach doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego pomieszczenia /lokalu.

* niepotrzebne skreślić

§ 7

1. Po zakończeniu adaptacji pomieszczenia i powstaniu samodzielnego lokalu mieszkalnego Strony umowy zobowiązują się do zawarcia, w terminie 14 dni od doręczenia skierowania, o którym mowa w ust. 2, umowy najmu, na mocy której Użyczający działając, jako Wynajmujący, odda Biorącemu w użyczenie działającemu, jako Najemca do używania samodzielny lokal mieszkalny powstały w wyniku adaptacji, na czas nieoznaczony, na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 i Nr 69, poz. 626, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193 i Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902 i Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13, z 2011 r. Nr 224, poz. 1342, z 2012 r. poz. 951 oraz z 2013 r. poz. 1304) oraz przepisach wydanych w wykonaniu tej ustawy.

2. Podstawą do zawarcia umowy najmu będzie skierowanie wydane przez dysponenta lokali w rozumieniu uchwały Nr XLIV/827/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Łodzi, z późniejszymi zmianami.

3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu wyłącznie w celach mieszkalnych.

§ 8

1. Wysokość poniesionych przez Biorącego do używania kosztów adaptacji pomieszczenia, zostanie określona po wykonaniu robót, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez strony umowy, dokumentacji powykonawczej oraz kosztorysu powykonawczego, po udokumentowaniu w formie opłaconych faktur i będzie podlegała rozliczeniu w zakresie kosztów zweryfikowanych przez Wynajmującego, określonych jako konieczne.

2. Kwota adaptacji podlegająca zwrotowi, ustalona zgodnie z ust. 1, będzie podlegała rozliczeniu z Wynajmującym, poprzez potrącanie przez Najemcę 80% miesięcznego czynszu najmu ustalonego zgodnie z § 7 ust. 1 niniejszej umowy.

3. Uprawnienie Najemcy do potrącania, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela.

§ 8a

W przypadku wyodrębnienia lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku adaptacji, w oparciu o przepisy odrębne i przeznaczenia go do sprzedaży, kwota adaptacji pozostała z rozliczenia zgodnie z § 8 ust. 2, będzie podlegała zaliczeniu na poczet ceny nabywanego lokalu.

§ 9

Przeniesienie praw i obowiązków, wynikających z niniejszej umowy, na osoby trzecie wymaga zgody Stron.

§ 10

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

2. Użyczający może odstąpić od umowy:
- 1) w terminie 30 dni po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do usunięcia naruszeń, gdy Biorący do używania nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy, pomimo wezwania go do usunięcia naruszeń i wyznaczenia odpowiedniego terminu do ich wykonania;
 - 2) w odniesieniu do pomieszczeń wielolokalowych, w terminie 30 dni od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego przez Użyczającego do zajęcia stanowiska, w wypadku rezygnacji z adaptacji przez jednego lub kilku z Biorących do używania*).

3. Biorący do używania może odstąpić od umowy:

- 1) w terminie 30 dni po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego do usunięcia naruszeń, gdy Użyczający nie wykonuje lub nienależycie wykonuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy, pomimo wezwania go do usunięcia naruszeń i wyznaczenia odpowiedniego terminu do ich wykonania;
- 2) w odniesieniu do pomieszczeń wielolokalowych, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia Użyczającego o rezygnacji przez jednego lub kilku Biorących do używania*).

4. Każda ze Stron może odstąpić od umowy w przypadku, gdy Strony na podstawie kosztorysu wstępnego inwestycji nie dojdą do porozumienia w ustaleniu kosztów inwestycji oraz weryfikacji kosztów prac uznanych, jako obciążające Wynajmującego i podlegających rozliczeniu poprzez dokonywanie potrąceń czynszu. Odstąpienie może nastąpić w terminie 14 dni, licząc od dnia złożenia oświadczenia przez Użyczającego o kosztach prac uznanych, jako podlegające rozliczeniu poprzez dokonywanie potrąceń w czynszu najmu.

*) niepotrzebne skreślić

§ 11

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem wynikającym z § 4 ust. 1 oraz § 6 ust. 6 umowy.

2. Spory wynikające z niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu dla siedziby Użyczającego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają w szczególności przepisy ustawy Prawo budowlane, ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 12

Umowę sporządzono w egzemplarzach, po dla każdej ze Stron.

§ 13

Ustalenia dodatkowe:

.....

Użyczający

Biorący do używania

.....

.....