

**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 .../.../...
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 pomieszczeniem, o którym mowa w ust.1, Użyczający oddaje do używania
Biorącemu, na czas trwania niniejszej umowy piwnicę/ komórkę/..... oznaczoną
nr *).

§ 3

1. Z tytułu użyczenia Biorący do używania zobowiązany jest ponosić koszty związane z eksploatacją pomieszczenia, na które składają się opłaty:

1) za energię ciepłą;

a) do ogrzania pomieszczenia - zł miesięcznie wg stawki zł/m² wraz z podatkiem VAT*),

b) do ogrzania wody – zł miesięcznie wg stawki zł od osoby (według oświadczenia Biorącego do używania, do czasu instalacji wodomierza) wraz z podatkiem VAT*),

2) za dostawę zimnej wody – zł miesięcznie wg stawki zł od osoby (według oświadczenia Biorącego do używania, do czasu instalacji wodomierza) wraz z podatkiem VAT*);

3) za odbiór ścieków – zł miesięcznie wg stawki zł od osoby (według oświadczenia Biorącego do używania, do czasu instalacji wodomierza) wraz z podatkiem VAT*);

4) za odbiór odpadów - zł miesięcznie wg stawki zł od osoby (według oświadczenia Biorącego do używania) wraz z podatkiem VAT*); w przypadku odpadów wielkogabarytowych na podstawie faktycznych kosztów;

5) za energię elektryczną (do czasu zawarcia przez Biorącego do używania indywidualnej umowy z Zakładem Energetycznym) ryczałtowo zł miesięcznie wraz z podatkiem VAT*);

6)*).
(inne postanowienia)

Łącznie należności wynoszą złotych miesięcznie.

2. Biorący do używania jest zobowiązany uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1, miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na rachunek Użyczającego nr
.....

3. W przypadku zwłoki, Biorącego do używania, w zapłacie należności, o których mowa w ust. 1 Użyczającemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych.

§ 4

1. O zmianie wysokości opłat za świadczenia, o których mowa w § 3 ust 1, Użyczający zawiadomi Biorącego do używania, na piśmie. Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

2. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał, po otrzymaniu przez Użyczającego faktury

od dostawcy wody i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Biorącego do używania, z uwzględnieniem dokonanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody *).

*) niepotrzebne skreślić

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.

§ 5

Obowiązki Użyczącego 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 należyтым 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.

§ 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 Użyczącemu, w terminie 60 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, w celu wstępnego ustalenia z użyczącym 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 decyzje 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 Użyczącego;
 - 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 grożącą 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 okresowego, a w uzasadnionych przypadkach doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego pomieszczenia /lokalu, a także w sytuacji konieczności wejścia do lokalu w związku z prowadzonymi przez Użyczącego robotami budowlanymi dotyczącymi remontu kamienicy, w tym min. remontów jej elementów konstrukcyjnych, dachu, kominów, pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej itd.

§ 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 Użyczący 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 2014r. poz.150 oraz z 2015r. poz.1322 i 1777) 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.

§ 9

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.

§ 10

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

§ 11

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 nienależyście 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 nienależyście 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 Użyczącego o kosztach prac uznanych, jako podlegające rozliczeniu poprzez dokonywanie potrąceń w czynszu najmu.

§ 12

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 Użyczącego.

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.

§ 13

Umowę sporządzono w egzemplarzach, po dla każdej ze Stron.

§ 14

Ustalenia dodatkowe:

.....

Użyczący

.....

Biorący do używania

.....

*) niepotrzebne skreślić