

Umowa użyczenia pomieszczenia na czas adaptacji pomieszczenia niemieszkalnego na cele mieszkalne

zawarta w dniu lipcu 2016 roku, pomiędzy Gminą Wydminy reprezentowaną przez Wójta Gminy Wydminy Radosława Król, zwanym dalej „Użyczającym”, a Panią/Panem..... zwanym dalej „Biorącym do używania”,

w wyniku rozstrzygnięcia Komisji powołanej na podstawie zarządzenia Nr/2016 Wójta Gminy Wydminy 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 strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1.1. Użyczający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Wydminach przy ul. dla której Sąd Rejonowy w Giżycku 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 użyczenia 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 **6 miesięcy** 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 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.

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

- 1) za energię cieplną;
 - 2) za dostawę zimnej wody;
 - 3) za odbiór ścieków;
 - 4) za energię elektryczną.
2. Biorący do używania jest zobowiązany uiszczać opłaty, o których mowa w ust. 1 miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie 7 dni od otrzymania noty obciążeniowej na rachunek bankowy Użyczającego.
 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 miesiąc, po otrzymaniu przez Użyczającego faktury od dostawcy wody i wyczeniu kosztów zużycia przypadających na Biorącego do używania.

§ 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, zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia budynku;
- 2) 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 kosztorys wstępny inwestycji sporządzony według katalogu nakładów rzeczowych z zastosowaniem cennika „Sekocenbud” i przedłożyć go Użyczącemu, w terminie 30 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;
 - 2) 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;
 - 3) 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;
 - 4) 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;
 - 5) usunąć, pokryć koszty szkody wyrządzone osobom trzecim;
 - 6) zgłosić Użyczącemu zakończenie robót i uczestniczyć w czynnościach zdawczo-odbiorczych, określających faktyczny stan lokalu po zakończeniu adaptacji;
 - 7) 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;
 - 8) wykonać inne czynności niezbędne dla prawidłowej realizacji inwestycji.
2. 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,
 3. Przekazane Użyczącemu dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 7 i 8, stanowią podstawę do wydania skierowania do zawarcia umowy o najem samodzielnego lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku adaptacji i określenia rozliczeń finansowych, związanych z adaptacją.
 4. 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.
 5. 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.
 6. W przypadku zainstalowania przez Biorącego do używania, za zgodą Użyczącego urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej wody, ilość odprowadzanych ścieków, , c.o itp., obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i pokrycie kosztów z tym związanych ciąży na Biorącym do używania.
 7. 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, Użyczający ma prawo wejść do pomieszczenia/lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy okoliczności tego wymagają, także przy udziale straży pożarnej.

8. 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.

§ 7. 1. Po zakończeniu adaptacji pomieszczenia i powstaniu samodzielnego lokalu mieszkalnego Gmina Wydminy doręczy Biorącemu w użyczenie skierowanie do zawarcia umowy najmu.

2. Strony umowy zobowiązują się do zawarcia w terminie 14 dni od doręczenia przez Gminę Wydminy skierowania, o którym mowa w ust. 1 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.
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. 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 nienależyte wykonuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy, pomimo wezwania go do usunięcia naruszeń i wyznaczenia odpowiedniego terminu do ich wykonania;
 - 2) w odniesieniu do pomieszczeń wielo lokalowych, 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) w odniesieniu do pomieszczeń wielo lokalowych, w terminie 14 dni od dnia powiadomienia Użyczającego o rezygnacji przez jednego lub kilku Biorących do używania.
3. 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.

§ 10.1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem wynikającym z § 4 ust. 1 oraz § 6 ust. 2 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.

§ 11. Umowę sporządzono w egzemplarzach, po dla każdej ze Stron.

Biorący do używania:

Użyczający: