

U M O W A

zawarta w dniu pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl., reprezentowanym przez:

Dyrektor Zakładu mgr Bolesław Gowin,

a

Panią/Panem/Państwem zamieszkałym w przy ul. zwanym dalej **INWESTOREM**.

§1

Przedmiotem umowy jest określenie warunków zaadaptowania części powierzchni strychu nieruchomości położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. z przeznaczeniem na samodzielny lokal mieszkalny oraz jego najmu na rzecz **INWESTORA**.

§2

1. **INWESTOR** zgodnie z postanowieniami wykona adaptację części pomieszczenia strychowego uwidocznioną na załączonym szkicu, który stanowi integralną część niniejszej umowy (załącznik nr 1) na samodzielny lokal mieszkalny we własnym zakresie i na własny koszt.
2. **INWESTOR** zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkie roboty towarzyszące, związane z adaptacją części strychu na lokal mieszkalny a w szczególności ustalenia zawarte w "Warunkach technicznych adaptacji" (załącznik nr 2).
3. Przed przystąpieniem do robót **INWESTOR** zleci opracowanie dokumentacji technicznej-projekt adaptacji, który zostanie zaopiniowany przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. oraz zostanie zatwierdzony przez Wydział Architektury Starostwa Powiatowego w Wodzisławiu Śl.
 - a) Wszelkie koszty i opłaty dotyczące sporządzenia dokumentacji projektowej poniesie **INWESTOR**;
 - b) **INWESTOR** przedstawi do akceptacji w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. kompletny projekt budowlany adaptacji zawierający dokumentację projektową wraz z niezbędnymi załącznikami (wszystkie wymagane uzgodnienia);
 - c) Po uzyskaniu w formie pisemnej akceptacji projektu budowlanego wydanej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. **INWESTOR** wystąpi do właściwego organu o uzyskanie stosownych zezwoleń a po ich uzyskaniu **INWESTOR** zobowiązany jest rozpocząć roboty adaptacyjne.

- d).....Wymagane dokumenty, łącznie z pozwoleniem na budowę, **INWESTOR** przedłoży w siedzibie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. w nieprzekraczalnym i ostatecznym terminie do dnia
- e) Niedotrzymanie przez **INWESTORA** terminu określonego w §2, ust.3, pkt.d upoważnia Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym.
4. Roboty adaptacyjne prowadzone będą na warunkach określonych w pozwoleniu na wykonanie adaptacji wydanym w formie decyzji Wydziału Architektury Starostwa Powiatowego w Wodzisławiu Śl.
5. Przekazanie części pomieszczenia strychowego w celu wykonania robót adaptacyjnych nastąpi protokołem przekazania w terminie do 14 dni od daty określonej w §2 ust. 3 pkt. d) pod warunkiem uprawomocnienia się decyzji o pozwolenie na budowę oraz pod warunkiem zainstalowania przez **INWESTORA** liczników poboru energii elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz zimnej i ciepłej wody.
6. Termin zakończenia robót adaptacyjnych ustala się na dzień
(nie później jednak niż 24 miesiące od daty zawarcia niniejszej umowy).

§3

Niezależnie od postanowień zawartych w § 2 niniejszej umowy strony ustalają i przyjmują następujące warunki:

1. Rozliczenie zużycia energii elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz zimnej i ciepłej wody nastąpi na podstawie odczytu z zabudowanych przez **INWESTORA** liczników. **INWESTOR** jest zobowiązany do wykonania w adaptowanym lokalu i wyłącznego korzystania z instalacji ogrzewania pomieszczeń oraz ciepłej wody typowych dla danego budynku.
2. **INWESTOR** wywozić będzie z lokalu i otoczenia powstały w trakcie prowadzonych robót gruz we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Roboty adaptacyjne prowadzone będą w sposób nieuciążliwy w stosunku do mieszkańców lokali usytuowanych w nieruchomości.
4. Wynikłe w trakcie robót adaptacyjnych szkody osób trzecich usunięte zostaną niezwłocznie przez **INWESTORA** na jego koszt.

§4

1. Po zakończeniu robót adaptacyjnych, nowo powstałe pomieszczenie **INWESTOR** zgłosi do odbioru przez Nadzór Budowlany Starostwa Powiatowego w Wodzisławiu Śl. i przekaże protokołem zdawczo-odbiorczym do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl.
2. Po dostarczeniu przez **INWESTORA** zaświadczenia o samodzielności nowopowstałego pomieszczenia i pozwolenia na jego użytkowanie. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. zobowiązuje się do zawarcia na czas nieokreślony umowy najmu zaadaptowanego lokalu, opisanego w § 2 p. 1 niniejszej umowy.
3. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. przez okres dwóch lat od daty zawarcia umowy najmu odstąpi od pobierania czynszu najmu, zaś opłaty z tytułu dostawy mediów do lokalu oraz świadczeń komunalnych przez ten okres będą pobierane w wysokości ogólnie przyjętej dla danego budynku.
4. Po dwuletnim okresie zwolnienia z opłat czynszu, **INWESTOR** jako najemca będzie płacił czynsz najmu odpowiedni dla lokali komunalnych, na warunkach ogólnych wg stawek określonych przez Miasto Wodzisław Śl.
5. Strony ustalają, że określone w punkcie 3 zwolnienie z czynszu w pełni rekompensuje nakłady poniesione przez **INWESTORA** na adaptację przedmiotowego strychu.
6. **INWESTOR**- najemca zrzeka się, po ustaniu stosunku najmu, roszczeń w stosunku do wynajmującego tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez **INWESTORA** na adaptację przedmiotowego strychu.
7. **INWESTOR** zapłaci Zakładowi Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. karę umowną za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w przypadku nie dotrzymania terminu adaptacji, o którym mowa w § 2 ust. 6. w wysokości 200% kwoty wyliczonej w następujący sposób: powierzchnia użytkowa adoptowanego strychu x aktualna stawka najniższego czynszu ustalonego przez Miasto Wodzisław Śl. za najem lokalu mieszkalnego w zasobach komunalnych.
8. W razie nie zakończenia adaptacji i definitywnego odstąpienia od niej **INWESTOROWI** nie będzie przysługiwał zwrot kosztów poniesionych przez niego z tytułu adaptacji oraz zobowiązany jest on przywrócić przedmiot adaptacji do stanu poprzedniego na własny koszt.

9. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. wg własnego wyboru, podyktowanego względami ekonomicznymi, przywróci stan poprzedni na koszt **INWESTORA**, bądź dokona zatrzymania poniesionych nakładów bez prawa roszczenia o ich zwrot przez **INWESTORA**.
10. Po zakończeniu robót adaptacyjnych **INWESTOROWI** służyć będzie prawo wykupu lokalu w trybie i na zasadach określonych przez Radę Miejską w Wodzisławiu Śl. o ile przepisy prawa będą na to zezwalały.
11. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku jeżeli **INWESTOR** w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciwko porządkowi domowemu. **INWESTOROWI** nie przysługuje wówczas zwrot kosztów z tytułu adaptacji oraz zobowiązany jest do przywrócenia przedmiotu adaptacji do stanu poprzedniego na własny koszt.
12. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl. może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku stwierdzenia postępującego braku zaawansowania robót adaptacyjnych. **INWESTOROWI** nie przysługuje wówczas zwrot kosztów poniesionych przez niego z tytułu adaptacji oraz zobowiązany jest on do przywrócenia przedmiotu adaptacji do stanu poprzedniego, na własny koszt.

§5

1. Wszelkie zmian postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Do rozstrzygania ewentualnych sporów wynikłych na tle niniejszej umowy ustala się Sąd właściwy dla siedziby Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej i Remontowej w Wodzisławiu Śl.

§6

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§7

Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

i Remontowej w Wodzisławiu Śl.