

Wzór
Umowa o wykonanie prac remontowych lokalu

zawarta w dniu r. w Gorzowie Wielkopolskim,

na podstawie skierowania Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego (załącznik nr 1 do umowy), pomiędzy:

Miastem Gorzów Wielkopolski, w imieniu którego działa:

..... - Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Wełniany Rynek 3,
zwanym dalej „Udostępniającym”,

a

.....

(imię i nazwisko uprawnionego)

zwanym/ą dalej „Osobą uprawnioną”,

zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

Podstawą wykonania remontu lokalu przez przyszłego najemcę oraz rozliczenia poniesionych nakładów jest Uchwała nr XXIV/423/2025 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 30 września 2025 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Miasta Gorzowa Wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 3 października 2025 r., poz. 2278).

§ 2

1. Osoba uprawniona zobowiązuje się do wykonania na własny koszt prac remontowych w lokalu mieszkalnym o powierzchni: m² obejmującym:
 - kuchnię - m²;
 - łazienkę z WC - m²;
 - pokój I - m²;
 - pokój II - m²;
 - pokój III - m²,położonego w Gorzowie Wielkopolskim przy ulicy
2. Wydanie lokalu, o którym mowa w ust. 1, nastąpi na podstawie protokołu przekazania (protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 2).

§ 3

1. Termin wykonania remontu wynosi 3 miesiące od dnia podpisania niniejszej umowy. W tym okresie Osoba uprawniona będzie obowiązana do uiszczania opłat niezależnych od Udostępniającego, o których mowa w § 10 ust. 2 i 3.
2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Osoby uprawnionej, Prezydent Miasta może przedłużyć ten termin o maksymalnie 6 miesięcy. W tym czasie naliczane będą opłaty czynszowe oraz opłaty niezależne od Udostępniającego, zgodnie z § 10 ust. 6 i kolejnymi.

3. W przypadku remontu lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m², termin o którym mowa w ust. 2 może zostać przedłużony do maksymalnie 9 miesięcy.
4. Jeśli przeprowadzenie remontu wymaga uzyskania decyzji urzędowych lub warunków przyłączenia do sieci, czas remontu może się wydłużyć o okres potrzebny do ich uzyskania. W tym czasie będą naliczane tylko opłaty niezależne od Udostępniającego, bez czynszu.
5. Terminy o których mowa w ust. 1 - 3 ulegają zawieszeniu w przypadku śmierci Osoby uprawnionej. Podjęcie terminu następuje z chwilą podpisania aneksu, o którym mowa w § 9 ust. 5.

§ 4

1. Remont zostanie przeprowadzony zgodnie z zakresem prac określonym w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.
2. Po zakończeniu remontu, Osoba uprawniona zobowiązana jest zgłosić gotowość do odbioru technicznego.
3. Odbioru dokonuje Inspektor Nadzoru Udostępniającego, sporządzając kosztorys powykonawczy, który stanowi podstawę do rozliczenia.
4. Po zakończeniu i odbiorze prac remontowych, Osoba uprawniona zobowiązana jest do zawarcia umowy najmu w terminie określonym przez Udostępniającego.

§ 5

1. Po zakończeniu prac remontowych, Osobie uprawnionej przysługuje zwrot nakładów poniesionych za ulepszenia trwale podnoszące wartość lokalu.
2. Rozliczenie nakładów poniesionych za remont lokalu nastąpi w formie:
 - 1) pieniężnej - na wskazany rachunek bankowy Osoby uprawnionej, do kwoty 35 tys. zł za wykonanie ulepszeń. Zwrot obejmuje nakłady na:
 - a) naprawę / wymianę podłóg,
 - b) montaż płytek ceramicznych w łazience,
 - c) wymianę drzwi wejściowych do lokalu,
 - d) wymianę stolarki okiennej,
 - e) wymianę istniejącej instalacji elektrycznej,
 - f) zmianę sposobu ogrzewania z paliwa stałego na gazowe, elektryczne lub z sieci miejskiej;
 - 2) zwolnienia z opłat czynszowych po zawarciu umowy najmu lokalu, do wysokości 50% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie – do wyczerpania różnicy między wartością remontu wynikającą z kosztorysu powykonawczego a kwotą wypłaconą w formie pieniężnej zgodnie z pkt 1.
3. Za katalog nakładów trwale podwyższających wartość lokalu, poniesionych przez Osobę uprawnioną a podlegających rozliczeniu, uznaje się:
 - 1) roboty ogólnobudowlane:
 - a) wymiana stolarki i ślusarki okiennej;
 - b) wymiana stolarki i ślusarki drzwiowej – drzwi zewnętrzne i wewnętrzne;
 - c) wymiana tynków cementowo – wapiennych III kategorii (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany > 50%);

- d) wymiana okładziny ścian z płytek ceramicznych (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany > 50%) – oraz jako dodatkowe nowe wyposażenie;
 - e) podłoga – warstwa podłoża pod posadzkę – wylewka betonowa, masa samopoziomująca lub wzmocnienie podłóg drewnianych płytą OSB;
 - f) wymiana posadzki – warstwa wykończeniowa – deski, panele podłogowe, płytki ceramiczne, wykładzina typu TARKET (przy powierzchni zakwalifikowanej do wymiany >50%);
 - g) wykonanie tynków lub płyt GK wewnątrz lokalu na ścianach lub suficie, gdy lokal był w stanie surowym;
 - h) wykonanie dodatkowych przewodów kominowych, gdy są wymagane z uwagi na obowiązujące przepisy a nie wyłącznie, gdy ulepszenia wynikają z dostosowania lokalu do potrzeb najemcy;
 - i) doposażenie pomieszczenia o funkcji istotnej dla Osoby uprawnionej o dodatkową obsługę sanitarną lub techniczną, w zakresie robót do stanu surowego wraz z instalacjami, z osprzętem i białym montażem;
 - j) roboty wpływające na warunki termoizolacyjne i hydroizolacyjne lokalu;
- 2) instalacje sanitarne:
- a) wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w lokalu;
 - b) doposażenie lokalu w pomieszczenie WC (doprowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnej, ściany, instalacja elektryczna);
 - c) doposażenie, wymiana lub przebudowa instalacji gazowej w lokalu;
 - d) doposażenie, wymiana lub przebudowa instalacji centralnej ciepłej wody w lokalu;
 - e) doposażenie lub wymiana instalacji grzewczej w lokalu;
- 3) instalacje elektryczne: wymiana podtynkowej instalacji elektrycznej (wraz z tablicą, bez osprzętu);
- 4) Inne roboty: roboty mające na celu przystosowanie lokalu do potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 6

Nakłady poniesione przez Osobę uprawnioną będą rozliczane w następujący sposób:

1. Robocizna:

- 1) stawkę roboczogodziny netto (bez podatku VAT) dla robót ogólnobudowlanych - remontowych przyjąć na poziomie średnim wydawnictwa SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału rozpoczęcia robót;
- 2) wskaźnik narzutu Koszty pośrednie (Kp) przyjąć na poziomie średnim dla robót ogólnobudowlanych remontowych wg wydawnictwa SEKOCENBUD obowiązującego dla kwartału, w którym rozpoczęto roboty. Wskaźnik naliczany jest od kosztów bezpośrednich robocizny i sprzętu;
- 3) wskaźnik narzutu Koszty zakupu (Kz) przyjąć na poziomie średnim dla robót ogólnobudowlanych remontowych wg wydawnictwa SEKOCENBUD obowiązującego dla kwartału w którym rozpoczęto roboty. Wskaźnik naliczany jest od kosztów bezpośrednich materiałów;
- 4) wskaźnik narzutu Zysk (Z) przyjąć na poziomie średnim dla robót ogólnobudowlanych remontowych wg wydawnictwa SEKOCENBUD obowiązującego dla kwartału w którym

rozpoczęto roboty. Wskaźnik naliczany jest od kosztów bezpośrednich robocizny i sprzętu oraz od wartości Kosztów pośrednich;

- 5) koszty wykonania dokumentacji, rozliczane będą na podstawie rzeczywistych i udokumentowanych fakturą kosztów (wartość netto).

2. Materiały:

- 1) materiały zastosowane podczas remontu rozliczane będą wg cen średnich (bez kosztów zakupu) zgodnie z wartościami wskazanymi w wydawnictwie SEKOCENBUD z kwartału rozpoczęcia robót z pominięciem materiałów, które zostały wycenione wprost w umowie w kolejnych podpunktach.
- 2) stolarka okienna wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi, nawiewnik (z montażem), stolarka drzwiowa wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży – rozliczane na podstawie cen:

a) Okna PVC	-	700,00 zł / m ²
b) Okna drewniane bez ozdób	-	850,00 zł / m ²
c) Okna drewniane z ozdobami	-	1000,00 zł / m ²
d) Nawiewnik (z montażem)	-	100 zł / szt.
e) Drzwi wewnętrzne standard	-	500,00 zł / m ²
f) Drzwi zewnętrzne	-	1000,00 zł / m ²
- 3) materiały nie ujęte w SEKOCENBUD – rozliczane na podstawie faktur zakupu (wartość netto).

3. Dodatkowe zasady:

- 1) pomiaru stolarki okiennej dokonywać po obrysie okna a stolarki drzwiowej po obrysie skrzydła drzwiowego.
- 2) w celu dokonania rozliczenia za wymienioną stolarkę okienną lub drzwiową Osoba uprawniona przedkłada kopię faktury.
Brak faktury stanowi podstawę do odmowy dokonania zwrotu.
- 3) w przypadku, gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są wyższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość netto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z przedstawioną fakturą.
- 4) w przypadku gdy koszty wynikające z obmiaru i przyjętych do rozliczeń stawek są niższe niż poniesione koszty wynikające z faktur (wartość netto) – zwrotu należy dokonać zgodnie z wyliczeniem.

§ 7

Jeśli Osoba uprawniona nie podpisze umowy najmu, zobowiązana będzie do zapłaty Udostępniającemu kary umownej równej dwukrotności miesięcznej stawki czynszu ustalonej według aktualnej stawki najmu za 1 m² lokalu wynikającej z prawa miejscowego.

§ 8

1. W przypadku gdy Osoba uprawniona nie wykona remontu w terminie określonym w § 3 bez przyczyny, jest zobowiązana do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym (zgodnie z protokołem przekazania), bez prawa do jakichkolwiek roszczeń o zwrot poniesionych kosztów.
2. W przypadku gdy Osoba uprawniona nie wykona remontu w terminie określonym w § 3 z przyczyn niezależnych lub działania siły wyższej, Osoba uprawniona zachowuje prawo do zwrotu 50% wartości poniesionych nakładów trwale podwyższających wartość lokalu.

§ 9

1. Śmierć Osoby uprawnionej w okresie obowiązywania niniejszej umowy powoduje wygaśnięcie umowy z dniem śmierci, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2-5 niniejszego paragrafu.
2. Na wniosek złożony w terminie 30 dni od dnia śmierci Osoby uprawnionej, osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego zmarłego (osoby wskazane we wniosku o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego), mogą ubiegać się o wstąpienie w prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy (kontynuację umowy), pod warunkiem spełniania warunków określonych w § 4 Uchwały.
3. Wniosek o kontynuację umowy składa się w formie pisemnej do Wydziału Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.
4. W przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku, nowa Osoba uprawniona wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki dotychczasowej Osoby uprawnionej oraz przejmuje odpowiedzialność za kontynuację remontu i terminowe jego zakończenie.
5. Pozytywne rozpatrzenie wniosku skutkuje zawarciem aneksu do niniejszej umowy określającego zmianę Osoby uprawnionej.
6. W przypadku nie złożenia wniosku o którym mowa w ust. 2 lub negatywnym jego rozpatrzeniu, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie 30 dni od dnia śmierci Osoby uprawnionej lub 7 dni od dnia otrzymania odmowy kontynuacji umowy .
7. Zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawiciela Udostępniającego w obecności spadkobierców lub osób uprawnionych do wydania lokalu.
8. Do dnia zwrotu lokalu spadkobiercy lub osoby faktycznie władające lokalem zobowiązane są do uiszczania opłat określonych w § 11 niniejszej umowy oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości określonej w § 11 ust. 6.

§ 10

1. Osoba uprawniona ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w trakcie remontu – zarówno w lokalu, jak i wobec osób trzecich.
2. Każda szkoda powinna zostać udokumentowana w protokole z udziałem przedstawiciela ZGM oraz osoby zgłaszającej szkodę.
3. Na czas trwania remontu Osoba uprawniona zobowiązana jest do ubezpieczenia lokalu i okazania polisy ubezpieczeniowej w ciągu 3 dni roboczych od podpisania niniejszej umowy.

§ 11

1. Z tytułu udostępnienia lokalu na czas remontu Osoba uprawniona jest obowiązana do uiszczania opłat niezależnych od Udostępniającego zgodnie z ust. 2.

2. Miesięczne należności za korzystanie z lokalu 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				

1. Należności, o których mowa powyżej, płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca przelewem na konto Udostępniającego w Banku Pekao nr
2. W przypadku zmiany opłat o których mowa w ust. 2 dokonywanych w czasie trwania umowy, Osoba uprawniona zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Udostępniającego.
3. W przypadku władania lokalem po upływie terminu wskazanego w § 3 ust.1 Osoba uprawniona jest zobowiązana dodatkowo do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości wskazanej w ust. 6 i 7.
4. W przypadku przedłużenia okresu korzystania z lokalu - zgodnie z § 3 ust. 2, Osoba uprawniona płaci miesięczną kwotę wyliczoną według obowiązującej stawki najmu za 1 m² lokalu wynikającej z prawa miejscowego.
5. W przypadku gdy lokalne przepisy zmieniają stawkę najmu, nowa stawka będzie obowiązywać po pisemnym zawiadomieniu przez Udostępniającego.
6. Terminy i sposób płatności należności, o których mowa w ust. 5 i 6, są takie same jak określone w ust. 3.
7. Opłacanie należności z ust. 5 i 6 nie uprawnia do korzystania z lokalu w innym celu niż remont. Niedopuszczalne jest wykorzystywanie lokalu dla potrzeb mieszkaniowych przed zakończeniem remontu, a po jego zakończeniu lokal może być używany wyłącznie jako mieszkanie dla najemcy i jego bliskich.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

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

§ 14

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

Osoba uprawniona

.....

Udostępniający

.....