

## UMOWA

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Wałbrzych, w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu ul. Generała Andersa 48 reprezentowany przez:

1. ....
2. ....

zwany dalej **Wynajmującym**

a

**Państwem/Panią/Panem\*** ..... **zamieszkałymi/łą/łym\*** przy ul. .... nr ..... w **Wałbrzychu** zwanymi dalej **Najemcą**

w sprawie rozliczeń z tytułu ulepszeń, które zostaną wprowadzone przez Najemcę lokalu mieszkalnego za zgodą Wynajmującego ( pismo Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu: nr. .... z dnia .....).

### §1

Przez użyte w umowie pojęcia rozumie się:

1. **ulepszenie** – czynność polegająca na przebudowie lokalu, jego modernizacji za zgodą Wynajmującego, związana z poniesieniem przez Najemcę nakładów, powodująca podniesienie wartości początkowej lokalu, za wyjątkiem prac konserwacyjnych i remontowych obciążających Najemcę zgodnie z art. 6b ust. 2 Ustawy „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego” z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. z 2014r. poz.150), to jest za wyjątkiem naprawy i konserwacji:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- 2) okien i drzwi;
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiany;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawy uszkodzeń tynków, ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

2. **projekt budowlany** - dokument formalny, przedstawiający przewidywane rozwiązania projektowe planowanych ulepszeń, stanowiący podstawę uzyskania opinii, uzgodnień, zgody i pozwoleń, w tym pozwolenia na budowę spełniający wymogi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2012 r. Nr 0 poz. 462);

3. **wskaźnik zużycia technicznego** – ustalony komisyjnie, w wyniku dokonanych oględzin przez Wynajmującego wskaźnik procentowego zużycia ulepszenia zależny od okresu i sposobu użytkowania, warunków eksploatacyjnych, trwałości zastosowanych materiałów, jakości wykonawstwa.

## § 2

1. Najemca na podstawie umowy najmu zawartej na czas nieokreślony nr..... z dnia..... posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego przy ul. .... nr..... , którego właścicielem jest Gmina Wałbrzych.
2. Najemca wprowadzi ulepszenia w lokalu wymienionym w ust. 1, polegające na:
  - 1) .....
  - 2) .....

## § 3

1. Najemca wprowadzi w lokalu ulepszenia określone w § 2 na podstawie (w zależności od wymagań ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane – j.t. Dz. U. z 2013r. poz. 1409):
    - 1) Projektu budowlanego sporządzonego przez osoby posiadające uprawnienia budowlane wg obowiązującego Prawa budowlanego, odpowiednich szkiców lub rysunków;
    - 2) Decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych ujętych w § 2, polegających na przebudowie lokalu mieszkalnego lub zgłoszenia wykonywania robót budowlanych właściwemu organowi;
    - 3) .....  
(inne dokumenty np. zgoda Konserwatora Zabytków, uchwała wspólnoty mieszkaniowej)
  2. Po zakończeniu robót budowlanych Najemca lokalu nie później niż 7 dni od ich zakończenia zgłosi ich wykonanie do Biura Obsługi Klienta Miejskiego Zarządu Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu, w celu dokonania odbioru.
  3. Wynajmujący ustali termin odbioru ulepszeń lokalu na okres pomiędzy 14 a 21 dniem od otrzymania od Najemcy zgłoszenia o zakończeniu robót i o ustalonym terminie powiadomi Najemcę.
  4. W dniu odbioru oprócz dokumentów wykazanych w ust.1 Najemca przedłoży Wynajmującemu odpowiednie dokumenty, w zależności od wymagań Prawa budowlanego i zakresu wykonywanych robót:
    - 1) dziennik budowy stanowiący urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót, wydany przez właściwy organ, po uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę (art. 45.1. Prawa budowlanego),
    - 2) oświadczenie kierownika robót budowlanych, że roboty budowlane wymienione w § 2 zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym, warunkami pozwolenia na budowę i obowiązującymi przepisami,
    - 3) opinię kominiarską dot. prawidłowości funkcjonowania instalacji nawiewno/wywiewnych w lokalu wraz z prawidłowością wpięć do przewodu kominowego urządzeń grzewczych.
    - 4) wymagane protokoły w zależności od zakresu wykonywanych robót, np. wykonanej próby szczelności instalacji gazowej w przypadku jej przebudowy, pomiarów instalacji elektrycznej, świadczące o prawidłowym wykonaniu i potwierdzające możliwość ich bezpiecznego użytkowania,
- a ponadto:
- 5) zestawienie powierzchni pomieszczeń lokalu, sporządzone przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w zakresie przeprowadzonych ulepszeń, w przypadku zmiany struktury lokalu,
  - 6) kosztorysy powykonawcze potwierdzone przez osobę/osoby posiadającą/ce uprawnienia budowlane,
  - 7) faktury na wbudowane materiały.
5. W przypadku, kiedy Najemca nie będzie ubiegał się o zwrot nakładów na ulepszenie na zasadach określonych w niniejszej umowie, dokumenty wymienione w ust. 4 pkt 6 i 7 nie są wymagane.
  6. Podczas odbioru robót Wynajmujący zweryfikuje zakres prac związanych z ulepszeniem, ujętych w kosztorysach powykonawczych.
  7. W przypadku nie zgłoszenia Wynajmującemu, w terminie określonym w ust. 2 zakończenia robót budowlanych po ich wykonaniu, zgoda Wynajmującego na wprowadzenie ulepszeń traci ważność a Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

#### § 4

1. Koszt wprowadzenia ulepszeń określonych w § 2, opracowania projektu budowlanego oraz inne nakłady związane z ulepszeniem ponosi w całości Najemca.
2. Wynajmujący nie będzie uczestniczył w kosztach ulepszenia.
3. Najemca nie będzie występował z roszczeniami przeciwko Wynajmującemu o zwrot nakładów za wykonanie ulepszeń określonych w § 2 w czasie trwania najmu oraz po jego zakończeniu z wyjątkiem przypadku określonego w ust. 4.
4. Najemcy przysługuje, na jego odrębny wniosek, zwrot nakładów za wprowadzone ulepszenia w przypadku protokolarnego zdania lokalu przy ul. .... nr ..... Wynajmującemu, tj. Gminie Wałbrzych. Przez zdanie lokalu rozumie się przekazanie lokalu do dyspozycji Wynajmującego.
5. Zwrot nakładów nastąpi na podstawie pisemnej ugody, która zostanie zawarta odrębnie z Gminą Wałbrzych po przekazaniu lokalu, określającej kwotę zwrotu, na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych wg obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru Wynajmującego oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż minimalne z Wydawnictwa SEKOCENBUD, dla kwartału poprzedzającego kwartał, w którym Najemca złoży wniosek o zwrot za wprowadzone ulepszenia, pomniejszonych o wskaźnik zużycia technicznego, nie wyższych jednak niż rzeczywiste.
6. Prawo ubiegania się o zwrot nakładów, na zasadach określonych w niniejszej umowie, przysługuje również osobom wstępującym z mocy prawa w stosunek najmu lokalu w przypadku określonym w art. 691 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.

#### § 5

Od dnia odbioru ulepszeń w lokalu nr .... przy ul. .... przez Wynajmującego:

- 1) ulepszenia przechodzą na własność Wynajmującego,
- 2) Najemca będzie opłacał czynsz, którego wysokość ustalona będzie na podstawie przepisów prawa miejscowego, jednak z uwzględnieniem wpływu wykonanych ulepszeń na jego wymiar.

#### § 6

( dotyczy lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych)

1. W przypadku zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, wynikającej ze zmiany powierzchni użytkowej lokalu nr..... w budynku przy ..... nr..... w Wałbrzychu po przeprowadzonej modernizacji, Najemca będzie zobowiązany zwrócić Wynajmującemu wszelkie koszty związane z wykonaniem pomiarów zmodernizowanej powierzchni, ze zmianą udziałów, zmianą aktów notarialnych, wpisów do Ksiąg Wieczystych itp.
2. Jeżeli na wezwanie Gminy Wałbrzych Najemca nie dokona zwrotu kosztów, o których mowa w ust.1 Gmina Wałbrzych wystąpi do sądu o nakaz zapłaty.

#### § 7

W związku z wyrażeniem zgody na wprowadzenie ulepszeń Wynajmujący udziela Najemcy prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu ustawy Prawo budowlane.

#### § 8

1. Wynajmujący rozwiąże niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- a) rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego z winy Najemcy na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1,2,3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- b) stwierdzenia przez Wynajmującego, że dokumenty przedkładane przez Najemcę są nierzetelne;
- c) utraty ważności zgody Wynajmującego na wprowadzenie ulepszeń.

2. Rozwiązanie niniejszej umowy może się wiązać z koniecznością przywrócenia przez Najemcę lokalu do stanu poprzedniego.

#### § 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 11**

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwego sądu.

**§ 12**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

\* niepotrzebne skreślić

**BIURO LOKALOWE  
KIEROWNIK**  
*Jolanta Pabisz*

*Prezydent  
Miasta Wałbrzycha  
Roman Szełemej*