Załącznik nr ……

do Uchwały nr …………

z dnia ………………….. r.

**- Wzór nr 13h -**

Umowa o remont na koszt własny przyszłego Najemcy z przeznaczeniem na pracownię służącą twórcy do prowadzenia własnej działalności w dziedzinie kultury i sztuki w lokalu położonym w budynku stanowiącym własność Wspólnoty Mieszkaniowej

**UMOWA O REMONT NR ……./……/…….**

lokalu mieszkalnego nr …… w budynku nr ……… położonym we Wrocławiu przy
ul. ………………………………..

zwana w dalszej treści **„Umową”**,

zawarta we Wrocławiu w dniu …………………, pomiędzy:

Gminą Wrocław, plac Nowy Targ 1-8, 50 – 141 Wrocław, NIP 8971383551, zwaną
w dalszej treści Umowy **„Gminą”**, w imieniu i na rzecz, której działa, na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Wrocławia Nr 31/I/Z/19 z dnia
12 września 2019r., spółka Wrocławskie Mieszkania Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Namysłowskiej 8, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000291108, posiadająca numer identyfikacji podatkowej NIP 8982123598 oraz numer identyfikacyjny REGON 020610504, o kapitale zakładowym w wysokości 44 288 000 PLN, reprezentowana przez:

……………………………………

a

**Panią/Panem** ……………………………………………………………………………………………………………………………………………….., zamieszkałą/ym we Wrocławiu przy ulicy ……………………………………………………………………………

posiadającą/ym numer PESEL ……………………………………………..,

zwaną/zwanym/zwanymi w dalszej treści Umowy **„przyszłym Najemcą”,**

którego uprawnienia do zawarcia Umowy wynikają ze skierowania nr …………………… z dnia …………………….. wydanego przez Wydział Lokali Mieszkalnych Urzędu Miejskiego Wrocławia,

zwanych łącznie w dalszej treści Umowy **„Stronami”**,

o następującej treści:

**Postanowienia ogólne oraz przedmiot Umowy**

**§ 1**

1. Gmina oddaje przyszłemu Najemcy lokal mieszkalny nr ….., położony w budynku nr …., przy ulicy ……………….., we Wrocławiu, z przeznaczeniem na pracownię służącą twórcy do prowadzenia własnej działalności w dziedzinie kultury i sztuki, składający się z: ………………………… o powierzchni użytkowej ……. m2, zwany w dalszej treści Umowy **„Pracownią”**, celem wykonania przez przyszłego Najemcę robót budowlanych oraz prac związanych z przystosowaniem Pracowni do prowadzenia w niej ww. działalności, zwanych w dalszej treści Umowy **„robotami”**, na jego koszt, jego staraniem,zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, zasadami wiedzy technicznej wraz z zapewnieniem kierownictwa i nadzoru nad wykonaniem robót przez osoby posiadające, wymagane przepisami prawa, kwalifikacje zawodowe zgodnie z postanowieniami § 1 ust. 9 i § 3 ust. 1 i 2 Umowy.
2. Gmina informuje, że:
3. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład nieruchomości przy ul. ……………………………………., tworzy Wspólnotę Mieszkaniową,
4. nieruchomość o której mowa w pkt 1 niniejszego ustępu, w której znajduje się Pracownia, jest/nie jest\* (\*niepotrzebne skreślić) wpisana do gminnej ewidencji zabytków.
5. Status lokalu jako Pracowni nie będzie mógł ulec zmianie przez cały czas trwania Umowy, jak również nie dopuszcza się zmiany kwalifikacji na lokal mieszkalny po zawarciu umowy najmu.
6. Przyszły Najemca oświadcza, że roboty zostaną wykonane w podstawowym standardzie wykończenia, przy użyciu materiałów budowlanych i elementów wyposażenia średniej jakości. W przypadku wykonania przez przyszłego Najemcę robót wbrew ustaleniom, o których mowa w zdaniu poprzednim, przyszły Najemca zrzeka się wobec Gminy jakichkolwiek roszczeń z tytułu poniesionych nakładów na remont, przekraczających poziom średnich cen Sekocenbudu, z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu.
7. Strony zgodnie oświadczają, iż zakres rzeczowy robót określony został w załączniku nr 1 do Umowy, stanowiącym jej integralną część, a wartość szacunkową robót Strony ustalają na kwotę **……………** **zł** (słownie: ………………………………………………………….).
8. Strony zgodnie oświadczają, iż w trakcie realizacji robót możliwa jest zmiana zakresu rzeczowego robót wskazanego w załączniku nr 1 do Umowy. Zmiana zakresu rzeczowego wymaga przedstawienia przez przyszłego Najemcę pisemnej propozycji zmian do załącznika nr 1 do Umowy wraz z pisemnym uzasadnieniem konieczności ich wprowadzenia, jak i uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Gminy. Propozycja zmian wraz z uzasadnieniem może też być przesłana na adres e-mail ……………..………………
9. Strony zgodnie oświadczają, że wykonanie przez przyszłego Najemcę robót lub użycie materiałów i elementów wyposażenia, które nie zostały ujęte w załączniku nr 1 do Umowy, bądź też wykonanie przez przyszłego Najemcę robót lub użycie materiałów i elementów wyposażenia ujętych w załączniku nr 1 do Umowy, lecz
o wartości przekraczającej 5 % wartości szacunkowej robót, wskazanej w ust. 5 niniejszego paragrafu, stanowi istotne naruszenie warunków Umowy oraz zwalnia Gminę z obowiązku rozliczenia się z nakładów wykonanych w zakresie i/lub
o wartości nieprzewidzianym/nieprzewidzianej w załączniku nr 1 do Umowy.
10. Gmina w terminie do 14 dni od otrzymania pisemnego zawiadomienia o zamiarze wprowadzenia zmian do rzeczowego zakresu robót pisemnie przedstawi swoje stanowisko wobec zgłoszonego przez przyszłego Najemcę projektu zmian z jednoznacznym wskazaniem zakresu zaakceptowanych zmian. W przypadku zgłoszenia propozycji zmian za pośrednictwem poczty e-mail odpowiedź zostanie udzielona e-mailem, chyba że przyszły Najemca w przesłanym e-mailu wniesie o prowadzenie dalszej korespondencji w formie papierowej.
11. O ile zamierzone do wprowadzenia zmiany w zakresie rzeczowym robót, polegające na zwiększeniu zakresu robót, będą wymagały ustanowienia kierownika budowy i/lub kierowania robót zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, przyszły Najemca zobowiązany jest, po uzyskaniu zgody na zmiany w zakresie rzeczowym, a przed podpisaniem aneksu, o którym mowa w ust. 10 niniejszego paragrafu, dostarczyć oryginał lub poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię:
* oświadczenia o podjęciu obowiązków kierownika budowy;
* uprawnień budowlanych;
* zaświadczenia o przynależności kierownika budowy do izby zawodowej.
1. W terminie do 14 dni od przekazania przez Gminę przyszłemu Najemcy informacji o jakiej mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu, Strony podpiszą aneks do Umowy zmieniający zakres rzeczowy robót i wartość szacunkową robót, a także zmienią w tym zakresie załącznik nr 1 do Umowy.
2. W uzasadnionych przypadkach zwiększenie zakresu rzeczowego robót może skutkować wydłużeniem terminu realizacji Umowy. Na pisemny wniosek przyszłego Najemcy i po stwierdzeniu przez Gminę zasadności wydłużenia terminu realizacji robót, Strony zawrą aneks do Umowy uwzględniający zmianę terminu jej obowiązywania.

**§ 2**

Strony zgodnie oświadczają, iż wyposażenie i stan techniczny Pracowni zostanie określony w protokole, w dniu jego przekazania przyszłemu Najemcy.

**Uprawnienia i obowiązki przyszłego Najemcy**

**§ 3**

1. Przyszły Najemca jest zobowiązany ustanowić kierownika/ów robót w każdej sytuacji, gdy taki obowiązek wynika z przepisów prawa. Obowiązek zaangażowania kierownika/ów robót spoczywa na inwestorze.
2. Przejęcie obowiązku kierownika robót odbywa się poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia o posiadanych uprawnieniach. Dokument lub poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię, potwierdzającą posiadanie przez kierownika robót uprawnień i przyjęcie przez niego w/w obowiązków przyszły Najemca jest zobowiązany dostarczyć Gminie przed podpisaniem Umowy.
3. Kierownikiem/kierownikami robót ze strony przyszłego Najemcy będzie/będą:

……………………………………………………………………………………………………………………………………….

1. Strony zgodnie oświadczają, iż w sytuacji określonej w § 1 ust. 9 i § 3 ust. 1 i 2 Umowy zmiana kierownika budowy/robót nie stanowi zmiany Umowy, lecz wymaga niezwłocznego pisemnego zawiadomienia Gminy.
2. Strony zgodnie postanawiają, iż zakres koniecznej dokumentacji, którą zobligowany jest przygotować przyszły Najemca przed przystąpieniem do rozpoczęcia wykonywania robót, jest każdorazowo uzależniony od zakresu prac wskazanego w załączniku nr 1 do Umowy. W zależności od zakresu rzeczowego robót, wskazanych w załączniku nr 1 do Umowy, przyszły Najemca, przed przystąpieniem do ich wykonania, zobowiązuje się do:
3. sporządzenia projektu budowlanego i uzyskania decyzji o pozwoleniu na roboty budowlane wydanej przez organ architektoniczno – budowlany i/ lub
4. pisemnego zgłoszenia organowi architektoniczno - budowlanemu zamiaru wykonania robót.
5. Na każde żądanie Gminy, po uprzednim ustaleniu terminu, przyszły Najemca w okresie trwania Umowy ma obowiązek udostępnić Pracownię celem przeprowadzenia kontroli stopnia zaawansowania robót. Wezwanie do udostępnienia remontowanego Pracowni może być wysłane na adres e- mail przyszłego Najemcy.
6. Jeżeli:
7. przyszły Najemca pomimo trzykrotnego wezwania Gminy, nie wywiąże się z obowiązków wskazanych w ust. 6 niniejszego paragrafu, Gmina wskaże ostateczny termin udostępnienia Pracowni, o czym poinformuje przyszłego Najemcę pisemnie lub za pośrednictwem poczty e-mail;
8. przyszły Najemca pomimo wyznaczenia ostatecznego terminu udostępnienia Pracowni, o którym mowa w pkt. 1 niniejszego ustępu, nie udostępni Pracowni, Gmina będzie miała prawo do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, a przyszły Najemca będzie miał obowiązek zwrócić Pracownię w terminie 14 dni od ustania stosunku prawnego, tj. zapoznania się z treścią oświadczania o wypowiedzeniu Umowy.

**§ 4**

1. Przyszły Najemca zobowiązuje się wykonywać roboty w Pracowni
z zachowaniem następujących zasad:
	1. przed przystąpieniem do rozpoczęcia robót uzyskać zgodę właściciela nieruchomości na podstawienie kontenera na odpady ogólnobudowlane na jego terenie oraz zawrzeć umowę na ich przekazanie przedsiębiorcy prowadzącemu działalność w zakresie zbierania lub przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych odpadów budowlanych;
	2. przez cały okres prowadzenia robót utrzymywać czystość na klatce schodowej w budynku, w którym znajduje się Pracownia i wokół miejsca składowania materiałów budowlanych pod rygorem potrącenia przez Gminę należności za dodatkowe sprzątanie z kaucji zabezpieczającej, o której mowa w pkt 6 niniejszego ustępu.
	W przypadku, gdy należność za sprzątanie przekroczy wysokość kaucji, Gmina może żądać od przyszłego Najemcy zwrotu pozostałych kosztów;
	3. wykonywać roboty z poszanowaniem zasad współżycia sąsiedzkiego;
	4. przestrzegać zasad regulaminu porządku domowego, wprowadzonego uchwałą nr IX/88/95 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 stycznia 1995 r. w sprawie ustanowienia zasad porządku domowego w budynkach i na terenach posesji będących własnością Gminy Wrocław, bądź innym aktem prawnym obowiązującym w tym zakresie oraz obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych, ochrony środowiska i przepisów przeciwpożarowych;
	5. utrzymywać czystość i porządek w przekazanej Pracowni, w tym wykonywać obowiązki posiadacza/właściciela nieruchomości, w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
	w zakresie wynikającym z tej ustawy lub innego aktu prawnego obowiązującego w tym zakresie;
	6. wpłacić na konto bankowe Gminy (nr **41 1020 5226 0000 6102 0417 7663**)kwotę 300,00 zł (słownie: trzysta złotych) tytułem kaucji zabezpieczającej roszczenia Gminy wobec przyszłego Najemcy z tytułu szkód, o których mowa w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu oraz w razie ewentualnych uszkodzeń budynku lub urządzeń, w związku i w czasie prowadzania robót, zwanej w dalszej treści Umowy „**kaucją zabezpieczającą**”. Dokument potwierdzający wpłatę kaucji zabezpieczającej przyszły Najemca jest zobowiązany dostarczyć Gminie przed podpisaniem Umowy.
2. Strony zgodnie ustalają, iż:
3. podłączenie Pracowni do sieci gazowej, wodno – kanalizacyjnej i elektrycznej nastąpi po uprzednim uzyskaniu zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 Umowy;
4. przyszły Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody związane z wykonaniem robót ulegających zakryciu również w okresie obowiązywania umowy najmu, o której mowa w § 10 ust. 4 Umowy, a na żądanie Gminy jest zobowiązany do ich odsłonięcia;
5. na 3 dni przed planowanym terminem wykonania próby szczelności instalacji gazowej, o ile zakres rzeczowy robót tego wymaga, przyszły Najemca zawiadomi Gminę i Zarządcę o terminie i godzinie wykonania owych prób celem umożliwiania właścicielowi Pracowni jak i Zarządcy udział w ww. czynnościach.

3. Przyszły Najemca odpowiada w całości za wszelkie szkody zarówno wobec Gminy, jak i wobec osób trzecich powstałe w związku i w czasie prowadzenia robót, w tym również powstałe w wyniku zalania lub innego uszkodzenia sąsiednich lokali oraz części wspólnych.

**§ 5**

1. Jeżeli warunki techniczne Pracowni na to pozwalają, przyszły Najemca zobowiązany jest do opomiarowania Pracowni, w celu umożliwienia Gminie ustalania wysokości opłat za świadczenia dodatkowe - dostawę wody i odbiór ścieków według wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Po opomiarowaniu Pracowni, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu przyszły Najemca zobowiązany jest zawiadomić Gminę, celem zaplombowania i ujęcia w systemie rozliczeniowym urządzeń pomiarowych oraz ustalenia wysokości opłat za świadczenia dodatkowe.

**Uprawnienia i obowiązki Gminy**

**§ 6**

1. Gmina jest uprawniona do:
	1. kontroli przebiegu robót i stopnia ich zaawansowania w Pracowni do czasu ich zakończenia i protokolarnego odbioru;
2. weryfikacji dokumentacji powykonawczej, o której mowa w § 9 Umowy, przedłożonej przez przyszłego Najemcę.
3. Gmina zobowiązuje się do:
4. protokolarnego przekazania Pracowni przyszłemu Najemcy w terminie 7 dni, liczonym od dnia podpisania Umowy;
5. odbioru robót w terminie 14 dni, liczonym od dnia ich zgłoszenia przez przyszłego Najemcę i przedłożenia kompletnej dokumentacji powykonawczej zgodnie z § 9 Umowy;
6. udziału w próbie szczelności instalacji gazowej zgodnie z § 4 ust.2 pkt 3 Umowy.

**Termin wykonania przedmiotu Umowy**

**§ 7**

1. Przyszły Najemca zobowiązuje się do wykonania robót w Pracowni w terminie …………..miesięcy, liczonym od dnia protokolarnego przekazania Pracowni, o którym mowa w § 6 ust. 2 pkt 1 Umowy.
2. W przypadku niedotrzymania terminu zakończenia robót, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przyszły Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Gminy:
3. odszkodowania za korzystanie z Pracowni bez tytułu prawnego - w wysokości stanowiącej równowartość kwoty czynszu, jaki byłby ustalony w umowie najmu Pracowni, która byłaby zawarta gdyby roboty zostały zakończone w terminie;
4. opłat eksploatacyjnych oraz wszelkich innych opłat związanych z korzystaniem z Pracowni.

**Opłaty za świadczenia dodatkowe**

**§ 8**

1. Do czasu zakończenia robót w Pracowni i ich odbioru protokołem zgodnie z § 10 ust. 1 i 2 Umowy, przyszły Najemca zobowiązany jest ponosić opłaty za świadczenia dodatkowe – tj.:

1) centralne ogrzewanie\*;

2) dostawę wody i odbiór ścieków

(\*nie dotyczy lokalu w budynku, który nie został wyposażony w instalację centralnego ogrzewania z sieci miejskiej lub kotłowni lokalnej), zgodnie z normami ustalonymi w Załączniku nr 2 do Umowy.

1. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ustalana jest przez Gminę w drodze pisemnego zawiadomienia, na podstawie stawek wynikających z obowiązujących przepisów, zawartych umów oraz obowiązujących regulaminów rozliczeń mediów.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu podlegają rozliczeniu co najmniej raz w roku:
	1. w przypadku opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, zużywanej na potrzeby centralnego ogrzewania,
	2. w przypadku opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu, na podstawie rzeczywistego kosztu, zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania zimnej wody i ścieków.
3. Po zakończeniu robót w Pracowni i ich odbiorze protokołem zgodnie z § 10 ust. 1 i 2 Umowy, przyszły Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Gminy odszkodowania za używanie Pracowni w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu, jaki byłby ustalony dla tej Pracowni, gdyby Strony wiązał stosunek najmu, opłat eksploatacyjnych oraz wszelkich innych opłat związanych z korzystaniem z Pracowni, w tym opłat za gospodarowanie odpadami.

**Odbiór robót**

**§ 9**

1. Przyszły Najemca jest zobowiązany, w terminie najpóźniej 14 dni przed upływem terminu zakończenia robót, o którym mowa § 7 ust. 1 Umowy, zgłosić pisemnie Gminie gotowość, do ich odbioru.
2. Gmina w terminie 14 dni od otrzymania pełnej dokumentacji powykonawczej dokona odbioru robót.
3. Przy zgłoszeniu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, przyszły Najemca zobowiązany jest przedłożyć Gminie, w zależności od zakresu wykonanych robót, następującą dokumentację powykonawczą:
4. oświadczenie kierownika[ów] robót i/lub kierownika budowy i/lub inspektora nadzoru o wykonaniu robót zgodnie z dokumentacją techniczną, przepisami Prawa budowlanego, zasadami wiedzy technicznej i Polskimi Normami - w przypadku gdy przepisy prawa oraz decyzja o pozwoleniu na budowę tego wymaga;
5. powykonawczą opinię kominiarską;
6. protokół szczelności instalacji gazowej sporządzony w obecności przedstawiciela Gminy;
7. protokół odbioru i pomiaru instalacji elektrycznej sporządzony przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia wraz ze schematem jednokreskowym instalacji elektrycznej;
8. zestawienie rzeczowego zakresu robót w ujęciu tabelarycznym, uwzględniające obmiar oraz ceny jednostkowe, przy czym zestawienie po wykonaniu robót:
9. powinno być sporządzone na podstawie rzeczywistej ilości wykonanych przez przyszłego Najemcę robót i zgodnych z zakresem wskazanym w załączniku nr 1 do Umowy,
10. powinno zostać przekazane w formie drukowanej,
11. powinno posiadać podpis autora,
12. powinno posiadać uwidocznione, obliczeniowe części składowe, tak, aby możliwa była jegoweryfikacja;
13. certyfikaty i aprobaty techniczne na użyte materiały;
14. inne dokumenty wymagane pozwoleniem na budowę;
15. potwierdzenie przekazania odpadów budowlanych w wykonaniu umowy, wskazanej w § 4 ust. 1 pkt 1 Umowy;
16. szkic Pracowni z aktualnym pomiarem powierzchni, na którego podstawie przedstawiciel Gminy wykona powykonawczą inwentaryzację Pracowni;
17. faktury zakupu materiałów, robocizny i inne nie ujęte w dokumentacji powykonawczej, a stanowiące realny koszt poniesiony na remont Pracowni, potwierdzony za zgodnością z oryginałem wraz z oświadczeniem przyszłego Najemcy, iż przedłożone dokumenty księgowe dotyczące materiałów przedstawiają koszty poniesione na ujęte w zakresie rzeczowym roboty.
18. W przypadku skorzystania przez przyszłego Najemcę z programu finansowanego przez Gminę w formie dotacji na cele związane z remontem Pracowni, od poniesionych nakładów zostanie odliczona kwota uzyskanego dofinansowania.

**§ 10**

1. Strony postanawiają, że z czynności odbioru robót zostanie spisany protokół odbioru, zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru, jak też terminy wyznaczone przyszłemu Najemcy na usunięcie wad stwierdzonych przy odbiorze robót zgodnie z zakresem rzeczowym wskazanym w § 1 ust. 5 Umowy.
2. Za potwierdzenie wykonania przedmiotu Umowy Strony uznają dzień wskazany w protokole odbioru jako dzień wykonania robót.
3. Ujawnione w toku odbioru wady zostaną wprowadzone do protokołu odbioru i usunięte przez przyszłego Najemcę w terminie i technologii wskazanej przez Gminę
4. Protokół odbioru, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu sporządzony zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu, stanowić będzie podstawę do zawarcia umowy najmu Pracowni.
5. Strony postanawiają, że w przypadku niewykonania części prac zawartych w rzeczowym zakresie robót:
	1. przyszły Najemca złoży pisemne oświadczenie, w którym wskaże listę niewykonanych prac;
	2. zakres prac niewykonanych ujętych w rzeczowym zakresie robót nie może obejmować w szczególności prac z zakresu naprawy, wymiany czy konserwacji znajdującej się w Pracowni instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej
	i wentylacyjnej;
	3. niewykonane prace zostaną zrealizowane przez przyszłego Najemcę w trakcie trwania stosunku najmu, a odpowiednie zapisy o konieczności ich wykonania znajdą się w przyszłej umowie najmu;
	4. wykonanie prac opisanych w pkt 1 i 2 niniejszego ustępu przyszły Najemca zobowiązany jest zgłosić do odbioru niezwłocznie po ich wykonaniu wraz z przekazaniem Gminie Wrocław dokumentacji powykonawczej dotyczącej tych prac;
	5. w związku z oddaniem w najem przez Gminę Wrocław Pracowni, w którym nie zostały wykonane wszystkie niezbędne prace przyszły Najemca nie będzie z tego tytułu rościł żadnych praw w stosunku do Gminy Wrocław.
6. W terminie 30 dni od daty odbioru robót Gmina dokona rozliczenia kaucji zabezpieczającej, przy czym uprawniona będzie do zatrzymania kaucji zabezpieczającej w całości w przypadku stwierdzenia, że przyszły Najemca nie zawarł umowy wskazanej w § 4 ust. 1 pkt 1 Umowy lub naruszył warunki Umowy wskazane w § 4 ust. 1 pkt 2 Umowy.

**Gwarancja**

**§ 11**

1. Przyszły Najemca przekaże Gminie posiadaną dokumentację gwarancyjną na materiały użyte do wykonania robót oraz wmontowane urządzenia, o ile po odbiorze i upływie terminu obowiązywania Umowy nie dojdzie do zawarcia pomiędzy Gminą a przyszłym Najemcą umowy najmu na Pracownię lub gdy do rozwiązania umowy najmu dojdzie w okresie trwania okresów gwarancyjnych.
2. W okresie trwania stosunku najmu przyszły Najemca zobowiązuje się do usuwania wszelkich wad wykonanych robót.

**Postanowienia końcowe**

**§ 12**

W czasie trwania stosunku najmu Pracowni przyszłemu Najemcy nie przysługuje prawo ubiegania się o zwolnienie lub ulgi w czynszu z tytułu poniesionych nakładów na wykonanie robót i od daty obowiązywania umowy najmu jest on zobowiązany do uiszczania czynszu za najem Pracowni w wysokości ustalonej na podstawie obowiązujących przepisów.

**§ 13**

* 1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu Pracowni przyszłemu Najemcy, przysługuje zwrot poniesionych nakładów za wykonanie robót, przy czym:
1. kwotę należną przyszłemu Najemcy z tego tytułu oblicza się w oparciu o przedstawioną i odebraną dokumentację powykonawczą o której mowa w § 9 Umowy, przy czym Strony ustalają, iż do rozliczania poczynionych nakładów wartość wykonanych prac, użytych materiałów budowlanych i elementów wyposażenia zostanie obliczona według aktualnych cen na dzień rozliczenia robót (według średnich cen Sekocenbudu), z uwzględnieniem § 1 ust. 4 i 7 Umowy, z tym, że wyliczoną kwotę do zwrotu pomniejsza się:
* o 10% amortyzacji nakładów opisanych w dokumentacji powykonawczej, za każdy pełny rok trwania najmu począwszy od dnia nawiązania stosunku najmu, kwotę amortyzacji za niepełny rok oblicza się proporcjonalnie uwzględniając wyłącznie pełne miesiące według wzoru:

x = (y/12)\*10%

x - współczynnik amortyzacji za niepełny rok,

y - liczba pełnych miesięcy trwania stosunku najmu w tym roku

* oraz o kwotę uzyskanej dotacji od Gminy wykorzystanej na roboty w Pracowni;
1. rozliczenie nakładów za wykonanie robót, nastąpi w terminie do 60 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu Gminie (protokołem zdawczo-odbiorczym) i dostarczeniu całości dokumentacji powykonawczej, o której mowa w pkt 1 niniejszego ustępu,
o ile nie została ona dostarczona przez przyszłego Najemcę do czasu odbioru robót zgodnie z § 9 Umowy;
2. o kwocie uznanej przez Gminę wynikającej z rozliczenia poniesionych nakładów przez przyszłego Najemcę na remont Pracowni przyszły Najemca zostanie powiadomiony pisemnie na adres do korespondencji;
3. z kwoty należnej przyszłemu Najemcy, uznanej przez Gminę wskazanej w pkt 3 niniejszego ustępu, Gmina uprawniona będzie do potrącenia ewentualnych należności z tytułu najmu i  innych należności z tytułu korzystania przez niego z Pracowni;
4. Strony Umowy zawrą pisemne porozumienie, w którym zostanie ujęta kwota należna przyszłemu Najemcy, uznana przez Gminę wskazana w pkt 3 niniejszego ustępu, pomniejszona o ewentualne należności z tytułu najmu i innych należności z tytułu korzystania przez niego z Pracowni oraz informacja, że w ten sposób wyliczona kwota zostanie wypłacona przelewem przez Gminę w ciągu 45 dni od daty zawarcia porozumienia;
5. porozumienie o którym mowa w pkt 5 niniejszego ustępu stanowić będzie podstawę do wypłaty środków uznanych przez Gminę.
	1. W przypadku odstąpienia przez przyszłego Najemcę od wykonania robót i/lub nie zawarcia umowy najmu Pracowni, przyszłemu Najemcy przysługuje zwrot poniesionych nakładów za wykonanie robót, przy czym:
6. kwotę należną przyszłemu Najemcy z tego tytułu oblicza się na podstawie dokumentacji powykonawczej o której mowa w § 9 Umowy, aktualnej na dzień rozliczenia robót. Ze zwrotu poniesionych nakładów na wykonanie robót, należy wyłączyć kwotę w wysokości otrzymanej z Gminy dotacji;
7. rozliczenie nakładów na wykonanie robót nastąpi w terminie 60 dni liczonym od daty zwrotu Pracowni Gminie protokołem zdawczo odbiorczym;
8. o kwocie uznanej przez Gminę wynikającej z rozliczenia poniesionych nakładów przez przyszłego Najemcę na remont Pracowni najemca zostanie powiadomiony pisemnie na adres do korespondencji;
9. z kwoty należnej przyszłemu Najemcy, uznanej przez Gminę wskazanej w pkt 3 niniejszego ustępu, Gmina uprawniona będzie do potrącenia ewentualnych należności z tytułu najmu i  innych należności z tytułu korzystania przez niego z Pracowni;
10. Strony Umowy zawrą pisemne porozumienie, w którym zostanie ujęta kwota należna przyszłemu Najemcy, uznana przez Gminę wskazana w pkt 3 niniejszego ustępu, pomniejszona o ewentualne należności z tytułu najmu i z innych należności z tytułu korzystania przez niego z Pracowni oraz informacja, że w ten sposób wyliczona kwota zostanie wypłacona przelewem przez Gminę w ciągu 45 dni od daty zawarcia porozumienia;
11. porozumienie o którym mowa w pkt 5 niniejszego ustępu stanowić będzie podstawę do wypłaty środków uznanych przez Gminę.

**§ 14**

1. Gmina może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym:
2. w przypadku nieprzystąpienia do realizacji Umowy lub opóźnienia w jej wykonywaniu wskazującego, że remont nie zostanie ukończony w terminie o którym mowa w § 7 ust. 1 Umowy, a przyszły Najemca nie złożył wniosku, o którym mowa w § 1 ust. 11 Umowy, po wyznaczeniu dodatkowego terminu oraz jego bezskutecznym upływie;
3. w przypadku nieudostępnienia Pracowni celem przeprowadzenia kontroli stopnia zaawansowania robót, zgodnie z § 3 ust. 6 i 7 Umowy;
4. w przypadku naruszania przez przyszłego Najemcę obowiązków określonych w § 4 ust. 1 i 2 Umowy, po wcześniejszym wezwaniu przyszłego Najemcy do przestrzegania zapisów umownych oraz usunięcia skutków naruszeń Umowy.
5. Przyszły Najemca może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewydania Pracowni stosownie do § 6 ust. 2 pkt 1 Umowy, po wcześniejszym wezwaniu Gminy do wydania Pracowni.
6. W przypadku rozwiązania Umowy przez Gminę z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi przyszły Najemca, jest on zobowiązany zwrócić Pracownię Gminie w wyznaczonym przez Gminę terminie. Nakłady zostaną wówczas rozliczone na zasadach określonych w § 13 Umowy.
7. W przypadku rozwiązania Umowy przez przyszłego Najemcę jest on zobowiązany zwrócić Pracownię Gminie w wyznaczonym przez Gminę terminie - nakłady zostaną wówczas rozliczone na zasadach określonych w § 13 Umowy.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy, w tym przepisy Kodeksu cywilnego, prawa budowlanego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

**§ 16**

1. Przyszły Najemca wskazuje następujące dane kontaktowe:
* adres do korespondencji: ………………………………………,
* adres e-mail: …………………………….……….., numer telefonu: …………............... .
1. Przyszły Najemca wyraża zgodę na przekazywanie mu przez Gminę wszelkiej korespondencji związanej z realizacją Umowy i dokonywanie doręczeń na podany przez niego w ust. 1 niniejszego paragrafu adres do korespondencji lub adres e-mail.
2. Przyszły Najemca zobowiązuje się powiadomić Gminę niezwłocznie w formie pisemnej o zmianie adresu e-mail, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, pod rygorem uznania pisma wysłanego na ostatni znany adres e-mail przyszłego Najemcy za doręczone z chwilą wysłania go przez Gminę.
3. W okresie trwania Umowy Strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie
o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
4. Wszystkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
5. Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem ust. 7 niniejszego paragrafu.
6. Zmiana wysokości czynszu, opłat niezależnych od Gminy, danych kontaktowych przyszłego Najemcy, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, a także danych kierownika/-ów robót, o którym/-ych mowa w § 3 ust. 4 Umowy nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zachowania formy aneksu, a jedynie pisemnego zawiadomienia drugiej Strony.

**§ 17**

Spory mogące wynikać na tle wykonania Umowy podlegają rozpatrzeniu przez sąd właściwy dla Gminy.

**§ 18**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje przyszły Najemca, a dwa Gmina.

za/**GMINĘ: PRZYSZŁY NAJEMCA:**

…………………………… ………………………………………

**Informacja z zakresu ochrony danych osobowych**

* Zgodnie z art. 13 ust 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: „RODO”) informuję, że Administratorem Pana/-i danych osobowych są Gmina Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8, 50-141 Wrocław i Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Namysłowskiej 8, 50-304 Wrocław, NIP 8982123598 zarejestrowane pod numerem KRS 0000291108, adres e-mail: ochronadanych@wm.wroc.pl, które wykonują zadania na rzecz Gminy Wrocław w zakresie użyteczności publicznej, w szczególności zadania własne z zakresu gospodarowania nieruchomościami, w tym zarządzania i gospodarowania gminnym zasobem komunalnym.
* We Wrocławskich Mieszkaniach sp. z o.o. został powołany Inspektor Ochrony Danych,
adres e-mail: ochronadanych@wm.wroc.pl
* Pana/-i dane osobowe przetwarzane będą w celu i zakresie niezbędnym do realizacji umowy najmu, komunikacji, w związku z realizacją zadania realizowanego w interesie publicznym, archiwalnym, dowodowym, realizacji obowiązków prawnych spoczywających na Administratorze, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami w tym na podstawie art. 6 ust. 1 lit b, c, e RODO.
* Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez czas określony przepisami prawa w Ustawie z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (t.j. Dz.U.2020.0.164).
* Pana/-i dane osobowe przetwarzane będą z zachowaniem całkowitej poufności w granicach przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.
* Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia umowy, realizacji czynności wynikających z umowy przez Wrocławskie Mieszkania sp. z o.o. oraz komunikacji.
* Przysługuje Panu/-i prawo żądania od Administratora dostępu do Pana/-i danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych osobowych do innego podmiotu.
* W przypadku zgłoszenia któregokolwiek z ww. żądań, zostanie Pan/-i poinformowany o podjętych działaniach bez zbędnej zwłoki, a w każdym razie w terminie miesiąca od otrzymania żądania. W razie potrzeby termin ten może zostać przedłużony o kolejne dwa miesiące z uwagi na skomplikowany charakter żądania lub liczbę żądań.
* Przysługuje Panu/-i prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na przetwarzanie danych niezgodnie z prawem.
* Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być w szczególności podmioty, którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych oraz inne podmioty, które mają uzasadniony interes prawny, bądź podstawę do udostępnienia im danych osobowych. Pani/Pana dane osobowe mogą być przekazywane Urzędowi Miasta Wrocław, jednostkom Gminy Wrocław, do podmiotów serwisujących oprogramowanie i sprzęt IT, kancelariom prawnym, operatorom pocztowym oraz do innych podmiotów, gdy wynika to z przepisów prawa.

........................................... .......................................

 (miejscowość, data) (podpis Przyszłego Najemcy)