

POROZUMIENIE REMONTOWE Nr/.....
w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego nr U-
przy ulicy
zawarte w Warszawie w dniu r.

pomiędzy:

....., będącym/ą Najemcą lokalu
użytkowego o powierzchni ogólnej m², , znajdującego się w budynku
wspólnotowym/będącym własnością m.st. Warszawy przy ul.
w Warszawie na podstawie Umowy Najmu na czas oznaczony Nr ... z dnia r., zwanego
dalej Najemcą,

a

miastem stołecznym Warszawa – Zakładem Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy
Praga - Południe m.st. Warszawy z siedzibą w Warszawie przy ul. Walewskiej 4,
NIP 1132524752 - zwanym dalej w treści niniejszego porozumienia Wynajmującym,
reprezentowanym przez:
działającego na podstawie Pełnomocnictwa Nr z dniar. udzielonego
przez

§ 1

1. Porozumienie dotyczy dostosowania lokalu użytkowego do potrzeb własnych Najemcy oraz
innych robót, realizowanych przez Najemcę:
 - 1) Roboty, które mogą podlegać rozliczeniu z Wynajmującym w trakcie najmu w formie
pomniejszenia czynszu:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
 - 2) Roboty, które nie podlegają rozliczeniu, a Najemca wykonuje je całkowicie na własny
koszt bez możliwości zwrotu kosztów:
 - a)
 - b)
 - c)
 - d)
- zgodnie z przedstawioną Wynajmującemu dokumentacją, w postaci wystąpienia Najemcy
z dniar. oraz, które stanowią załącznik do niniejszego porozumienia.

§ 2

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę zakresu robót określonych w §1
niniejszego porozumienia, na podstawie wyżej wymienionej dokumentacji - na prawach
inwestora bezpośredniego tj. na własny koszt Najemcy, jego staraniem i na jego ryzyko.
2. Wynajmujący oświadcza, że wszystkie działania związane z wykonaniem niniejszego
porozumienia podejmuje w jego imieniu i na jego rzecz Administracja Nieruchomości
Nr (zwana dalej AN - ...), reprezentowana przez Kierownika Pana/Panią
.....

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) wystąpienia do Wydziału Architektury i Budownictwa w Dzielnicy Praga-Południe Urzędu
Miasta Stołecznego Warszawy, ul. Grochowska 274, celem uzyskania stosownej zgody,
 - 2) zgłoszenia na piśmie Wynajmującemu/AN- ... przy ul.
gotowości przystąpienia do robót i przejęcia trenu z upływem terminu, o którym mowa
w art. 30 ust. 5 / art. 41 ust. 4 obowiązującej ustawy Prawo budowlane pod rygorem
odstąpienia od Porozumienia,
 - 3) zlecenia robót Wykonawcy posiadającemu stosowne uprawnienia,
 - 4) zapewnienia pełnienia nadzoru nad robotami przez osobę do tego uprawnioną,

- 5) zgłoszenia na piśmie do Wynajmującego/AN-.... zakończenia robót remontowych w celu protokolarnego ich odbioru,
- 6) ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, jakie mogą wyniknąć w związku z prowadzonymi robotami i do niezwłocznego ich usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt,
- 7) jeżeli jest to wymagane zapisami ustawy Prawo budowlane, do opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 8) w przypadku konieczności zajęcia terenu przyległego do lokalu w celu wykonania robót, określonych w §1 niniejszego Porozumienia, uprzednio uzyskania zgody Właściciela terenu, we własnym zakresie i na własny koszt.
- 9) uzgodnienia zakresu i sposobu wykonania robót z konserwatorem zabytków. (wykreślić w przypadku, gdy nieruchomość nie jest wpisana do rejestru zabytków).
- 10) uzgodnienia ze Wspólnotą Mieszkaniową zakresu robót remontowych w części wspólnej nieruchomości budynkowej. (wykreślić w przypadku, gdy budynek nie należy do wspólnoty).

§ 4

1. Najemca ma obowiązek stosowania się do zaleceń Wynajmującego, co do sposobu wykonywania robót oraz uporządkowania terenu po zakończeniu robót budowlanych.
2. Wynajmujący/AN-... ma prawo, w każdym czasie sprawdzić postęp robót i sposób ich wykonywania.
3. Uniemożliwienie Wynajmującemu/AN-... dokonania oględzin wykonywanych robót, wykonywanie ich w sposób sprzeczny z zaleceniami, a także prowadzenie robót w sposób uciążliwy dla innych użytkowników budynku - może spowodować odstąpienie od porozumienia w trybie określonym w § 5 niniejszego porozumienia.

§ 5

1. W przypadku wykonywania robót:
 - 1) niezgodnie z zaopiniowaną dokumentacją i sztuką budowlaną,
 - 2) ingerujących w części wspólne budynku bez uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w postaci stosownej Uchwały, (wykreślić w przypadku, gdy budynek nie należy do wspólnoty).
 - 3) w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia albo ograniczający możliwość korzystania z lokali przez innych użytkowników,
 - 4) w sposób uciążliwy dla użytkowników sąsiednich lokali oraz mieszkańców,
 - 5) w sposób zakłócający porządek domowy,
 - 6) w przypadku stwierdzenia braku właściwego nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami przez osobę uprawnioną,Wynajmujący/AN-.... wyznaczy Najemcy pisemnie termin do doprowadzenia robót do stanu zgodnego z przepisami i zatwierdzoną dokumentacją techniczną.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Wynajmujący może odstąpić od niniejszego porozumienia. Na żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego, bez prawa żądania przez Najemcę jakichkolwiek odszkodowań.

§ 6

1. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Wynajmującego prowadzą Inspektorzy Nadzoru Inwestorskiego odpowiednich branż z AN- w osobach:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
2. Najemca zawiadomi Wynajmującego/AN-.... o uporządkowaniu terenu i zakończeniu robót, o których mowa w § 1, w celu dokonania ich odbioru przy udziale Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego, o których mowa w ust. 1. przedstawiając stosowne protokoły badań i sprawdzeń. W dacie odbioru winny być uporządkowane i naprawione ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzenia robót.
3. Przekazanie Wynajmującemu/AN-... robót, o których mowa w ust. 2, nastąpi na podstawie protokołu odbioru robót wraz z dokumentacją fotograficzną.

§ 7

1. Wszelkie roboty, o których mowa w §1 objęte niniejszym porozumieniem, Najemca

- wykonuje na własny koszt, we własnym zakresie i na własne ryzyko.
2. Warunki ewentualnego rozliczenia przedmiotowych kosztów poniesionych na remont lokalu użytkowego przez Najemcę, z zastrzeżeniem ust. 4, reguluje umowa najmu lokalu użytkowego.
 3. Zwrot poniesionych nakładów za roboty wymienione w § 1 ust. 1 pkt. 1) na wniosek Najemcy, może nastąpić na mocy decyzji Zarządu Dzielnicy Praga - Południe oraz na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych według obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót potwierdzonych przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego, o których mowa w § 6 ust. 1. oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne Wynajmującego do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa SEKOCENBUD, z okresu wybudowania, pomniejszone o wskaźnik zużycia technicznego.
 4. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany protokołem, z uwagi na stopień zużycia, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu użytkowego Wynajmującemu.

§ 8

1. W związku z wykonywaniem robót, Najemca zobowiązuje się do uzgodnienia z AN-... wysokości opłat i warunków zużycia wody, wywozu śmieci oraz usuwania odpadów budowlanych na czas trwania robót budowlanych.
2. Przed przystąpieniem do wykonania robót ulegających zakryciu bądź zanikających, Najemca zobowiązany jest zawiadomić AN-... celem ich sprawdzenia z wyprzedzeniem, co najmniej 3-dniowym.
3. W przypadku konieczności odłączenia jakichkolwiek mediów, Najemca zobowiązany jest powiadomić pozostałych użytkowników sąsiednich lokali oraz AN-... z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
4. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu robót uporządkować teren i naprawić ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzonych robót.
5. Najemca zobowiązany jest do bieżącego usuwania odpadów budowlanych i nie gromadzenia ich w miejscu ogólnodostępnym na odpady komunalno-bytowe użytkowników.
6. Najemca zobowiązany jest również do zapłaty ewentualnych kar, grzywien i innych obciążeń nałożonych na Wynajmującego lub Najemcę z tytułu naruszenia przepisów porządkowych, ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.
7. Najemca upoważnia do wykonania na swój koszt AN-... usunięcia zastępczego szkód powstałych w trakcie wykonywania robót, o których mowa w ust. 6, zastępczego usuwania odpadów budowlanych, o ile Najemca pomimo wezwania nie wykonał swoich zobowiązań.
8. Rozliczenie zastępczego wykonania robót, nastąpi na podstawie faktycznie poniesionych i udokumentowanych przez Wynajmującego/AN-... kosztów.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie: postanowienia umowy najmu, uchwała Rady m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz wyrażenia zgody na zawarcie, po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, kolejnej umowy najmu z tym samym Najemcą, Zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do 3 lat oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat, a także przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszego porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszego porozumienia w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie porozumienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia porozumienia, w terminie

- 30 dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Najemcy przysługiwać będzie w stosunku do Wynajmującego, roszczenie o zwrot nakładów poniesionych do czasu oświadczenia przez Wynajmującego o odstąpieniu od porozumienia, określonego w zdaniu poprzedzającym.
2. Niniejsze porozumienie wygasa z chwilą rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia na żądanie Wynajmującego lokalu użytkowego do stanu pierwotnego bez prawa żądania zwrotu nakładów poniesionych na wykonanie prac.
 3. Najemca zobowiązuje się wykonać prace najpóźniej w terminie m-c/y od dnia zawarcia niniejszego porozumienia, pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od porozumienia.

§ 12

Niniejsze porozumienie zostało sporządzone w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

Czytelne podpisy członków Komisji wraz pieczętą:

1. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego (branża ogólnobudowlana)
2. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego (branża sanitarna)
3. Inspektor Nadzoru Inwestorskiego (branża elektryczna)

.....
pod względem formalno-prawnym

Akceptuję

.....
Zastępca Dyrektora ds. Technicznych

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

ROZDZIELNIK :

1. Najemca – 1 egz.
2. AN -..... – 1 egz.
3. ZGN - CRU – 1 egz.
4. Dział Zasobów – powiadomienie w formie elektronicznej
5. Dział Techniczny - powiadomienie w formie elektronicznej