

UMOWA PRZEDWSTĘPNA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

NR.....

w dniu w ławie

pomiędzy:

Spółeczną Inicjatywą Mieszkańców KZN – Warmia i Mazury Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Olsztynku (11-015), ul. Ratusz 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy – Krajowy Rejestr Sądowy pod numerem 0001005022, NIP: 7393969396, REGON: 522253748, kapitał zakładowy: 109 185 400,00 zł (opłacony w całości)

reprezentowaną przez **Martę Opaczewską – Dyrektora Biura Spółki**, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Zarządu Pana Ryszarda Adamczaka z dnia 12 listopada 2025 r., stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

Panem/Panią legitymującym/ą się dowodem osobistym:, PESEL:, Adres:

zwanym dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że na nieruchomości położonej w Dziarnach, w Gminie Ława, na działce o numerze ewidencyjnym 280703_2.0006.55/11, dla której Sąd Rejonowy w Ławie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze EL1I/00063447/1, realizuje przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, w wyniku którego na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny.
2. Zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w ust. 1 i oddanie budynku do użytkowania planowane jest na 08.12.2026 r.
3. W budynku, o którym mowa w ust.1, na piętrze/parterze znajdować się będzie lokal mieszkalny, oznaczony roboczo nr.....,składający się zo łącznej powierzchni użytkowejm2.
4. Rzut lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 2 do umowy.
5. Wydanie lokalu nastąpi na podstawie podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń. Warunkiem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego będzie wpłacenie przez Najemcę kaucji zabezpieczającej.

§ 2.

TREŚĆ UMOWY PRZYRZECZONEJ

1. Strony oświadczają, że zawrą umowę przyrzeczoną o treści w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej Umowy, w terminie jednego miesiąca od dnia uzyskania ostateczności decyzji właściwego organu o oddaniu budynku, o którym mowa w § 1, do użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418).

2. Wynajmujący poinformuje Najemcę o terminie, o którym mowa w ust. 1, na 3 miesiące przed planowanym oddaniem budynku do użytkowania.

§ 3.

CZAS TRWANIA UMOWY PRYZRZECZONEJ

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta na czas 5 lat i wejdzie w życie z chwilą podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 6 projektu umowy przyrzeczonej, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy.

§ 4.

CZYNSZ NAJMU I OPŁATY OBCIĄŻAJĄCE NAJEMCĘ W UMOWIE PRYZRZECZONEJ

1. Z tytułu najmu Najemca będzie zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej KZN – Warmia i Mazury Sp. z o.o.
2. Na dzień podpisania niniejszej umowy Strony ustalają, że czynsz najmu wynosi 21,67 zł (słownie: dwadzieścia jeden złotych sześćdziesiąt siedem groszy) za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Łącznie czynsz wynosić będzie..... zł (słownie: złotych).
3. Obowiązek zapłaty czynszu powstanie z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie zobowiązany uiszczać następujące opłaty dodatkowe:
 - a) opłaty niezależne od Wynajmującego, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - b) opłaty, o których mowa w art. 28 ust. 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
5. O wysokości opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 4, obowiązujących w dniu wejścia w życie umowy przyrzeczonej Wynajmujący poinformuje poprzez pisemne zawiadomienie.
6. Najemca bez uprzedniego wezwania opłacać będzie czynsz oraz należne opłaty dodatkowe, za każdy miesiąc najmu, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Rozpoczęcie naliczania opłat następuje w dniu wejścia w życie niniejszej umowy.
7. Wynajmujący będzie mógł wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu za Lokal nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 4, dokonywanych w czasie trwania umowy przyrzeczonej, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego.
9. Najemca w umowie przyrzeczonej zobowiąże się do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.
10. Najemca w umowie przyrzeczonej zobowiąże się do uiszczania na własny rachunek należności z tytułu dostawy energii elektrycznej na rzecz dostawcy.
11. Strony oświadczają, że w umowie przyrzeczonej Najemca zobowiąże się, że za zapłatą czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 5.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Najemca ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy.
2. W przypadku nieskorzystania z prawa do odstąpienia od umowy w terminie wskazanym w ust. 1 i uchylania się jednej ze Stron do zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona będzie miała prawo do:

- a) żądania zapłaty odszkodowania w wysokości 3-miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 2 niniejszej Umowy;
 - b) dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej przed właściwym miejscowo sądem powszechnym.
3. Strony mogą uchylić od zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku wystąpienia siły wyższej, przez którą Strony rozumieją wszelkie zdarzenia lub okoliczności nieprzewidywalne bądź też niemożliwe do uniknięcia mimo możliwości ich przewidzenia, które w sposób istotny i negatywny mogą wpłynąć na wywiązywanie się Stron z obowiązków wynikających z Umowy, w szczególności: klęski żywiołowe, katastrofy, konflikty zbrojne, strajki, zamieszki, embarga, zakłócenia w obrocie towarowym wywołane zastosowaniem środków zapobiegawczych przed aktami terrorystycznymi, itp.

§ 6.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.
3. Prawa i obowiązki Stron wynikające z realizacji Umowy nie mogą być przenoszone na osoby trzecie.
4. W przypadku odstąpienia przez Wynajmującego od realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy, z przyczyn za które nie ponosi odpowiedzialności, umowa niniejsza wygasa.
5. Umowa niniejsza podlega prawu polskiemu, bez względu na postanowienia prawa międzynarodowego prywatnego, i zgodnie z nim powinna być interpretowana.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
 - a) Ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - b) Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - c) Ustawy o prawach konsumenta,
 - d) Kodeksu cywilnego.
7. Najemca oświadcza, iż został wobec niego spełniony przez Wynajmującego obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 8 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2024 r., poz. 1796), a także obowiązek informacyjny, o którym mowa w art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 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.
8. Do rozstrzygnięcia sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.
9. Wszelkie załączniki do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1. pełnomocnictwo
2. rzut lokalu mieszkalnego;
3. projekt umowy przyrzeczonej;
4. klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych;
5. klauzula informacyjna dotycząca praw konsumenta.