

## Umowa przedwstępna najmu mieszkania

Nr ..... /2025

Zawarta w dniu ..... w Katowicach, pomiędzy Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą ul. Krasieńskiego 14 w Katowicach, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000114803 reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

.....  
.....

zwaną w treści umowy KTBS,

a

..... zamieszkały w .....  
przy ul. .... legitymujący się dowodem osobistym seria: ..... nr .....  
PESEL ..... wydanym przez .....,  
zwaną w treści umowy PRZYSZŁYM NAJEMCĄ,

### § 1

1. Strony umowy przedwstępnej zobowiązują się do zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony (umowa przyrzeczona) w terminie do dnia ....., której przedmiotem będzie lokal mieszkalny określony w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Istotne postanowienia umowy przyrzeczonej tj. wysokość stawki czynszu, wysokość kaucji zabezpieczającej najem określa wzór umowy najmu stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Przy zawarciu niniejszej umowy przedwstępnej PRZYSZŁY NAJEMCA wpłacił zadek w wysokości 3 - krotności czynszu za dany lokal mieszkalny.
4. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest:
  - a) spełnienie przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ i osoby wspólnie zgłoszone do zamieszkania kryteriów, o których mowa w "Zasadach gospodarowania zasobami będącymi własnością Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o." na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej;
  - b) wykonanie wszystkich prac remontowych określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy w terminie do dnia ..... i potwierdzenie w protokole odbioru prac remontowych zgodności ich wykonania z warunkami określonymi w załączniku nr 1 do niniejszej umowy;
  - c) wpłata kaucji zabezpieczającej najem przed zawarciem umowy przyrzeczonej w wysokości 12 - krotności czynszu za dany lokal mieszkalny, z tym że wpłacony w dniu ..... przy zawarciu umowy przedwstępnej zadek w wysokości 3-krotności czynszu zostanie zaliczony na poczet kaucji zabezpieczającej najem.

### § 2

1. Przedmiotem najmu będzie lokal mieszkalny usytuowany na ....., w budynku przy ul. .... w Katowicach o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> składający się z: .....
2. Wspólnie z PRZYSZŁYM NAJEMCĄ lokal mieszkalny będzie zamieszkiwany przez:

imię i nazwisko

stopień pokrewieństwa

.....

### § 3

1. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązuje się w terminie do dnia ..... wykonać we własnym zakresie i na swój koszt prace remontowe w lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej umowy w zakresie i na warunkach wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. KTBS może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku nie wykonania przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ w terminie, o którym mowa w ust. 1 całości prac remontowych. KTBS może odstąpić od umowy w terminie dwóch miesięcy od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 1.

3. W terminie do dwóch dni od zawarcia niniejszej umowy KTBS udostępni lokal, o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej umowy w celu wykonania prac remontowych w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy. W trakcie trwania prac remontowych KTBS zastrzega sobie prawo do kontroli rzeczywistego stanu lokalu i postępu prac remontowych po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z PRZYSZŁYM NAJEMCĄ i w jego obecności.
4. W okresie od podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, który ma być przedmiotem umowy przyrzeczonej do dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu po zakończeniu prac remontowych PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest ponosić koszt zużycia mediów i w tym celu będzie uiszczać zaliczki na media tj. zaopatrzenie w wodę (ciepłą i zimną); odprowadzanie ścieków; zaopatrzenie w ciepło.
5. PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest jako wytwórca i posiadacz odpadów do:
  - a) zapewnienia na własny koszt transportu odpadów do miejsc ich wykorzystania lub utylizacji oraz pokrycia kosztów utylizacji;
  - b) przestrzegania przepisów prawnych wynikających z ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 54 z późn. zm) oraz ustawy z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1587 z późn. zm).
6. Zaliczki, o których mowa w ust. 4 PRZYSZŁY NAJEMCA wpłacać będzie na rachunek bankowy KTBS w terminie do 10 każdego miesiąca z góry.
7. Po zakończeniu prac remontowych PRZYSZŁY NAJEMCA zgłosi je KTBS do odbioru. Z odbioru strony sporządzą protokół odbioru wykonanych prac remontowych. W przypadku stwierdzenia w trakcie odbioru niezgodności wykonania prac remontowych z warunkami, o których w załączniku nr 1 do niniejszej umowy PRZYSZŁY NAJEMCA zobowiązany jest je usunąć w terminie 7 dni pod rygorem odstąpienia przez KTBS od niniejszej umowy a następnie ponownie zgłosić je do odbioru. KTBS może odstąpić od niniejszej umowy w terminie miesiąca od dnia upływu 7 dniowego terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, o ile PRZYSZŁY NAJEMCA nie usunął stwierdzonych w trakcie odbioru niezgodności.
8. PRZYSZŁEMU NAJEMCY nie przysługują żadne inne roszczenia wobec KTBS z tytułu wykonania prac remontowych w lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej umowy poza prawem do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.
9. W przypadku rozwiązania umowy przyrzeczonej i opuszczania lokalu mieszkalnego przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ, który wynajął mieszkanie w formule „najem za remont”, PRZYSZŁY NAJEMCA akceptuje fakt, że nie otrzyma zwrotu poniesionych kosztów związanych z wykonanym remontem w lokalu. Dopuszcza się jedynie przyznanie najemcy uprawnienia do wskazania kolejnego przyszłego najemcy na opuszczany lokal mieszkalny, z którym Spółka zawrze umowę najmu, o ile spełni on warunki określone w Regulaminie Spółki „Zasady gospodarowania zasobami będącymi własnością Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.”.
10. W przypadku nie wykonania przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ prac remontowych w lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej umowy w zakresie i na warunkach wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy lub nie odebrania ich przez KTBS z przyczyn wskazanych w ust. 7, jak i w przypadku odstąpienia przez KTBS od niniejszej umowy PRZYSZŁEMU NAJEMCY nie będzie przysługiwać prawo do żądania od KTBS zwrotu kosztów poniesionych przez PRZYSZŁEGO NAJEMCĘ w związku z realizacją niniejszej umowy.
11. W przypadku niewykonania prac remontowych w lokalu, o których mowa w §2 ust. 1 niniejszej umowy w terminie wskazanym w ust. 1 lub nie zawarcia umowy najmu (umowy przyrzeczonej) z winy PRZYSZŁEGO NAJEMCY, KTBS może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zaatek zachować.

#### § 4

1. Strony umowy 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 a nieodebraną uważa się za doręczoną.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

**KTBS**

**PRZYSZŁY NAJEMCA**

.....

.....

Załączniki:

- 1) Zakres prac remontowych do wykonania przez Najemcę
- 2) Wzór umowy najmu (umowa przyrzeczonej).