

PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO _____

zawarta w dniu _____ 2025 r. w _____ pomiędzy:

1. **Spółką Społeczną Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Wielkopolska” Sp. z o. o.** z siedzibą w Rawiczu, przy ul. Sarnowskiej 2/219, 63-900 Rawicz, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000991780, o wysokości kapitału zakładowego: 92 527 700,00 zł, posiadającą NIP: 699-19-68-874 oraz REGON: 521487562, reprezentowaną przez **Arkadiusza Stasicę – Prezesa Zarządu,** zwaną w dalszej części Umowy „**Wynajmującym**”

a

2. _____
Zwaną/zwanym dalej „**Najemcą**”

Wynajmujący i Najemca zwani są dalej w Umowie najmu indywidualnie „**Stroną**”, zaś łącznie „**Stronami**”, o następującej treści:

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że realizuje przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane, w ramach którego powstanie lokal mieszkalny położony w budynku przy ul. z przeznaczeniem na wynajem, oznaczony roboczym numerem _____ o powierzchni _____ m² (zwany dalej: „**Lokalem**”). Strony potwierdzają, iż metraż, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym do czasu zakończenia budowy może ulec zmianie.
2. Lokal zostanie wyposażony w instalacje sanitarną, wod-kan, grzewczą, elektryczną, teletechniczną (domofon, telefon, RTV).
3. Szczegółowe określenie wyposażenia Lokalu, jego stanu technicznego oraz stanu technicznego znajdujących się w nim instalacji i urządzeń nastąpi w protokole zdawczo-odbiorczym Lokalu sporządzonym w związku z zawarciem przez Strony właściwej umowy najmu.
4. Najemca wyraża wolę zawarcia z Wynajmującym umowy najmu Lokalu po jego wybudowaniu (dalej: „**umowa przyrzeczona**”) i korzystania z tego lokalu wyłącznie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe.
5. Wynajmujący zobowiązuje się zawrzeć z Najemcą umowę przyrzeczoną najmu Lokalu pod warunkiem spełniania przez Najemcę kryterium braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej.
6. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż w terminie 45 dni od dnia ostateczności decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym znajduje się lokal.

§ 2. OŚWIADCZENIA NAJEMCY

Najemca oświadcza, że:

1. Przyjmuje do wiadomości, że warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy najmu Lokalu jest zawarcie umowy partycypacji i wpłata kwoty partycypacji w kosztach budowy Lokalu w pełnej wysokości,
2. wraz z pozostałymi członkami gospodarstwa domowego, na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, spełniać będzie warunek braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej,
3. przyjmuje do wiadomości, iż w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej spoczywać na nim będzie obowiązek zapłaty czynszu w wysokości określonej przez Wynajmującego, pozwalającej na pokrycie wszystkich kosztów związanych z eksploatacją, remontami i zobowiązaniami zaciągniętymi na budowę,
4. przyjmuje do wiadomości, że stawka czynszu zostanie ustalona przez Zgromadzenie Wspólników Wynajmującego po rozliczeniu inwestycji, w ramach której wybudowany został Lokal i zostanie określona ostatecznie w umowie przyrzeczonej, a od wysokości tego czynszu uzależniona będzie wysokość kaucji zabezpieczającej,
5. przyjmuje do wiadomości, że w razie spełniania kryteriów finansowych określonych ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. *o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania* uprawniony będzie do ubiegania się o dopłaty do czynszu przy czym maksymalny okres korzystania z dopłat do czynszu nie może przekroczyć 15 lat.

§ 3. CZAS TRWANIA UMOWY PRYZRZECZONEJ

Umowa przyrzeczona zostanie zawarta na czas oznaczony wynoszący 15 lat, z możliwością zawarcia kolejnej umowy na czas oznaczony pod warunkiem spełnienia przez Najemcę kryterium braku tytułu prawnego do Lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej i w związku ze spełnieniem innych kryteriów określonych właściwymi przepisami prawa, o ile wystąpią.

§ 4. CZYN SZ NAJMU

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego czynszu najmu w wysokości ustalonej przez Wynajmującego.
2. Strony potwierdzają, że zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, wysokość czynszu najmu ustalana będzie w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali Wynajmującego pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową. Stawka czynszu ulega zmianie stosownie do zmiany tych kosztów.
3. Obowiązek zapłaty czynszu powstanie z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.

4. Obowiązek zapłaty czynszu najmu trwać będzie do momentu zdania Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku zdania Lokalu w innym dniu niż ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu za ostatni miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
5. Najemca oprócz czynszu będzie obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego za m.in. zużycie wody oraz odbiór ścieków, odbiór odpadów komunalnych.
6. Czynsz oraz opłaty określone w treści ust. 5 powyżej płatne będą miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, na rachunek wskazany przez Wynajmującego.

§ 5.

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Do obowiązków Wynajmującego będzie należało:
 - a) utrzymanie w należytym stanie porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
 - c) dokonywanie napraw Lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym:
 - naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej do zaworu odcinającego bez urządzeń odbiorczych,
 - naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, ogrzewania (pompa ciepła),
 - naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, telefonicznej, domofonowej i RTV - z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg.
2. Wynajmujący będzie zwolniony z obowiązków, o których mowa w ust. 1 w przypadku szkód powstałych z winy Najemcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania niewynikających z typowego zużycia będącego wynikiem prawidłowej eksploatacji.

§ 6.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany będzie:
 - a) utrzymywać Lokal, powierzchnie przynależne takie jak balkon, taras, ogródek przydomowy oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami prawa,
 - b) przestrzegać porządku domowego i dbać o jego estetykę,
 - c) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części powierzchni wspólnych, przeznaczonych do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
 - d) dbać o urządzenia oraz elementy wyposażenia Lokalu, a także dokonywać bieżących napraw i konserwacji elementów wyposażenia Lokalu oraz urządzeń służących do wyłącznego korzystania przez Najemcę, zgodnie z Regulaminem zdawania mieszkań,
 - e) naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania,
 - f) informować natychmiastowo Wynajmującego o zaistniałej awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem takiej szkody,
 - g) udostępniać Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - okresowego oraz gwarancyjnego przeglądu stanu Lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń,

- okresowego przeglądu wentylacji i instalacji, w które wyposażony będzie Lokal,
 - doraźnego przeglądu stanu Lokalu i wyposażenia technicznego Lokalu,
 - ustalenia zakresu niezbędnych prac ich wykonania,
 - okresowego przeglądu liczników znajdujących się w Lokalu,
 - zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
2. Najemca nie będzie uprawniony oddawać Lokalu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy najmu.

§ 7.

ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA

Wszelkie ulepszenia oraz zmiany Lokalu będą mogły być dokonywane przez Najemcę na jego własny koszt i ryzyko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku wygaśnięcia przyrzeczonej umowy najmu, Najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie względem Wynajmującego o zwrot równowartości poczynionych zmian i ulepszeń w Lokalu. Wynajmujący będzie uprawniony, według swojego wyboru, albo zatrzymać wszelkie zmiany i ulepszenia Lokalu albo żądać przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego, chyba że Strony w formie pisemnej ustalą inny sposób rozliczeń. Zasady przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego będzie określał Regulamin zdawania mieszkań.

§ 8.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Strony mogą odstąpić od niniejszej umowy w sytuacjach, gdy z jakichkolwiek przyczyn nie dojdzie do wybudowania Lokalu albo pomimo wybudowania tego Lokalu Wynajmujący nie uzyska decyzji dotyczącej pozwolenia na użytkowanie albo w przypadku wystąpienia okoliczności szczególnych, decydujących o tym, że realizacja niniejszej umowy jest niewykonalna, czego nie można było wcześniej przewidzieć.
2. Ponadto Wynajmujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w razie braku wpłaty kwoty partycypacji lub odmowy podpisania umowy partycypacji w kosztach budowy Lokalu, którego będzie najemcą.
3. Prawo odstąpienia może zostać wykonane nie później niż do dnia
4. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze Stron wygasają wszelkie zobowiązania Wynajmującego wobec Najemcy.

§ 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Niniejsza umowa jest zawarta do dniaroku.
2. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy właściwe przepisom prawa, w tym kodeksu cywilnego.
3. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca

Wynajmujący