

PRZEDWSTĘPNA
UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO
nr .../TBS/...
zawarta w dniu ...r. w Rybniku

pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku, ul.gen. Hallera 10, 44-200 Rybnik, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000899615 o numerze NIP: 6423227990 REGON: 388044710 ,
 reprezentowanym przez ...,
 zwanym dalej „Wynajmującym”

a

...

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

o następującej treści:

Preambuła

W związku z pozytywnym rozpoznanem przez Wynajmującego wniosku Najemcy w przedmiocie najmu lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku, strony zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu mieszkalnego na poniższych warunkach.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Rybniku przy ul. w Rybniku, która zostanie zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.
2. Wynajmujący oraz Najemca zobowiązują się zawrzeć umowę najmu lokalu, której przedmiotem będzie lokal mieszkalny oznaczony na karcie mieszkań zamieszczonej na stronie internetowej Wynajmującego nr..., położony w budynku opisanym w ust. 1, składający się z ..., o przybliżonej powierzchni użytkowej ... m², usytuowany na ... piętrze wraz z przynależną komórką lokatorską
3. Strony oświadczają, iż ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, o którym mowa w ust. 2 będzie wyliczona po oddaniu budynku do użytkowania.

§ 2

1. Strony oświadczają, że umowa najmu lokalu zostanie zawarta w dniu wydania Najemcy lokalu mieszkaniowego do używania, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy stanowić będzie załącznik nr 1 umowy najmu lokalu oraz stanowić będzie jej integralną część.

3. Wynajmujący oświadcza, że planowany termin oddania budynku do użytkowania został wyznaczony na dzień

§ 3

1. Najemca będzie zobowiązany wpłacić Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w celu pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu należy uiścić w dniu wydania lokalu mieszkalnego Najemcy do używania tj. w dniu zawarcia umowy najmu lokalu.

§ 4

1. Najemca wskazuje, że lokal mieszkalny będą zamieszkiwać następujące osoby:
 - a) ... - pesel ... - Najemca
 - b) ... - pesel ... -
 - c) ...
2. O zmianie osób, które będą zamieszkiwać lokal Najemca jest zobowiązany powiadomić niezwłocznie Wynajmującego na piśmie.
3. Najemca oświadcza, że on ani osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, o których mowa w ust.1 w dniu objęcia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy najmu, nie będą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Rybniku.

§ 5

1. Najemca będzie zobowiązany zamieszkać lokal mieszkalny w terminie do 30 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
2. Niezamieszkanie przez Najemcę w lokalu w terminie wskazanym w ust. 1 stanowić będzie odstąpienie przez Najemcę od umowy najmu, skutkujące rozwiązaniem umowy.
3. Najemca w sytuacji wskazanej w ust. 2 zobligowany będzie wydać opróżniony lokal Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty wezwania. Do czasu wydania lokalu Najemca uiści na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości 200% czynszu
4. W sytuacji niewydania przez Najemcę lokalu Wynajmującemu będzie przysługiwać prawo wejścia do lokalu i jego przejęcia. Z czynności wejścia oraz przejęcia Wynajmujący sporządzi protokół.

§ 6

1. Najemca zobowiązany będzie utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego, który stanowić będzie Załącznik nr 2 do umowy najmu i stanowić będzie jej integralną część.
2. Najemca zobowiązany będzie dbać oraz chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku i urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, tj. drzwi zewnętrzne, klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp. oraz otoczenie budynku.

§ 7

Wynajmujący nie będzie ponosić odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu.

§ 8

1. Najemca będzie zobowiązany udostępnić lokal w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli Najemca odmówi udostępnienia lokalu lub będzie nieobecny, Wynajmujący będzie mógł w tym celu wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, staży miejskiej lub innych służb.
3. Najemca będzie zobowiązany udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, a także w celu wykonania prac w lokalu/budynku – w tym konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 9

Najemca nie będzie mógł podnajmować przedmiotu najmu lub oddać go do korzystania osobie trzeciej zarówno pod tytułem darmym jak i odpłatnie.

§ 10

1. Najemca będzie mógł wprowadzać ulepszenia w lokalu mieszkalnym tylko za pisemną zgodą Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Najemca po zakończeniu umowy najmu lokalu będzie zobowiązany przywrócić stan poprzedni lokalu poprzez usunięcie wprowadzonych ulepszeń.

§ 11

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany będzie uiszczać Wynajmującemu czynsz w wysokości określonej w umowie najmu - w Załączniku nr 3 umowy najmu, który będzie stanowić jej integralną część.
2. Czynsz w skali roku wynosić będzie 5% wartości odtworzeniowej obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami). Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej lokalu i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszanego przez Wojewodę Śląskiego.
3. Wysokość czynszu najmu będzie ustalana w oparciu o wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku zgodnie z aktualnym na dzień zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego obwieszczeniem Wojewody Śląskiego.
4. Najemca prócz czynszu zobowiązany będzie uiszczać następujące opłaty:
 - opłata stała za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody
 - opłata zmienna za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody
 - opłata za dostawę zimnej wody
 - opłata za kanalizację
 - opłata za odbiór nieczystości stałych
 - opłata za oświetlenie klatki schodowej, budynku i terenu

- opłata za antenę zbiorczą
 - opłata za odprowadzanie wód opadowych.
4. Wysokość opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu będzie określać Załącznik nr 3 do umowy najmu.
 5. Czynsz oraz opłaty, za wyjątkiem opłat wynikających z umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług, płatne będą z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego/obciążenia rachunku Najemcy.
 6. Czynsz oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany będzie uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w umowie najmu.
 7. Rozpoczęcie naliczenia czynszu oraz opłat nastąpi z dniem sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego.
 8. W przypadku zmiany w czasie trwania umowy najmu wysokości opłat, o których mowa w § 11, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego o zmianie opłat, przy czym zmiana stawek, zależna od Wynajmującego, wymaga uprzedniego trzymiesięcznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki ze skutkiem na koniec miesiąca.
 9. Najemca oraz pełnoletnie osoby z nim zamieszkujące będą zobowiązane solidarnie do zapłaty czynszu oraz opłat, zgodnie z art. 688¹ Kodeksu cywilnego.

§ 12

1. Umowa zostanie zawarta na czas nieokreślony.
2. Najemca będzie uprawniony do rozwiązania umowy najmu w każdym czasie za uprzednim jej wypowiedzeniem, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. Umowa najmu rozwiązywać się będzie na zasadach i w sposób określony:
 - a) w umowie najmu,
 - b) w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami)
 - c) w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami).
4. Najemca po rozwiązaniu umowy zobowiązany będzie wydać lokal Wynajmującemu. Jeżeli lokal nie zostanie wydany – Najemca zobowiązany będzie uiścić na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości 200% czynszu miesięcznego, który byłby zobligowany uiszczać, gdyby nie nastąpiło rozwiązanie umowy.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca zobowiązany będzie odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, będzie przysługiwać mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich

wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

3. Wynajmujący będzie mógł żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 10 i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 14

Lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego będzie mógł podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami).

§ 15

1. W sytuacji, gdy Najemca zadeklarował chęć partycypacji w kosztach budowy lokalu i nie przystąpił do jej zawarcia, powyższe stanowi o odstąpieniu przez Najemcę od niniejszej umowy.
2. Postanowienia ust. 1 mają zastosowanie także w sytuacji, gdy Najemca nie wpłacił na rzecz Wynajmującego zadeklarowanej kwoty partycypacji, a także gdy Najemca odstąpił od zawartej umowy partycypacyjnej.
3. W sytuacji odstąpienia przez Najemcę od niniejszej umowy Wynajmujący ogłosi nabór na najem lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1.

§ 16

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami), a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z treścią „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku, który to regulamin stanowić będzie integralną część umowy najmu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów mogących powstać na tle wykonania umowy jest sąd rzeczowo oraz miejscowo właściwy dla Wynajmującego.