

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO**

zwana dalej „Umową”

/wzór/

zawarta w Brzezinach, w dniu ..... 2020 r., pomiędzy:

**Towarzystwem Budownictwa Społecznego w Brzezinach spółką z o.o.** z siedzibą w Brzezinach (95 - 060) przy ul. Św. Anny 57, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000051195, NIP 833-12-84-998, REGON 472260563, reprezentowaną przez:

.....,

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

....., zamieszkałym/ą w .....

przy ul. ...., legitymującym/ą się dowodem osobistym .....,  
wydanym przez ....., PESEL .....

zwanym/ą dalej „Najemcą”,

zwanymi także z osobna „Stroną” a łącznie „Stronami”.

**Preambuła**

**Zważywszy, że:**

1. Wynajmujący jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr ..... znajdującego się w budynku wielomieszkaniowym posadowionym na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. ...., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ....., w obrębie ewidencyjnym ....., dla której Sąd Rejonowy w Brzezinach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1B/....., zwanym dalej „Lokalem”,
2. Najemca złożył wniosek z dnia ..... o wynajem lokalu mieszkalnego nr ..... przy ul. .... w Brzezinach,
3. Komisja Mieszkaniowa w dniu ..... podjęła decyzję o przyznaniu Najemcy prawa do wynajmu lokalu opisanego w punkcie 1,

Strony postanowiły zawrzeć Umowę o następującym brzmieniu:

**§ 1**

Przedmiotem niniejszej Umowy jest przyrzeczenie przez Wynajmującego wynajmu na rzecz Najemcy Lokalu, opisanego w punkcie 1 preambuły Umowy.

## § 2

Niniejszą Umową Strony zobowiązują się do zawarcia w terminie do dnia ..... roku właściwej (przysiężonej) umowy najmu Lokalu, opisanego w punkcie 1 preambuły Umowy, po ziszczeniu się warunków opisanych w niniejszej Umowie i przy zachowaniu postanowień *Regulaminu przyznawania lokali mieszkalnych w zasobach mieszkaniowych Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach spółka z o.o.*

## § 3

1. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nr ....., położony w Brzezinach przy ul. ...., składa się z ..... pomieszczeń, w tym: ....., o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> (słownie: .....). Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną, .....
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy opisany powyżej Lokal na czas nieoznaczony. Wydanie lokalu Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie do dnia .....
3. Najemca zobowiązuje się zawrzeć z Wynajmującym przysiężoną umowę najmu lokalu w terminie wskazanym w niniejszej Umowie.
4. Najemca zobowiązuje się, że przedmiot najmu będzie używany przez niego i osoby z nim zamieszkałe wyłącznie w celach mieszkalnych.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Lokalu oraz budynku, w którym znajduje się przedmiotowy Lokal i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

## § 4

1. Miesięczna stawka czynszu najmu przedmiotowego Lokalu wynosić będzie ..... zł/m<sup>2</sup> (słownie: .....), co stanowi ..... zł (słownie: .....) czynszu miesięcznie.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie wносить na rachunek Wynajmującego miesięcznie opłaty z tytułu:
  - zaliczki za korzystanie z wody i odprowadzanie ścieków, podlegające rocznemu rozliczeniu na zasadach określonych obowiązującym u Wynajmującego stosownym regulaminem,
  - zaliczki na poczet opłaty za centralne ogrzewanie, podlegające rocznemu rozliczeniu na zasadach określonych obowiązującym u Wynajmującego stosownym regulaminem,
  - opłaty za odbiór odpadów naliczane i pobierane w kwotach określonych przez Radę Miasta Brzeziny, podlegające przekazaniu do Miasta Brzeziny.
3. Opłaty wymienione w ust. 1 i 2 Najemca będzie zobowiązany uiszczać na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca. W przypadku opóźnień w płatnościach Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie.

## § 5

1. Strony zgodnie oświadczają, że zawarcie przysiężonej umowy najmu nastąpi, jeżeli:
  - a/ Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... zł, co stanowi ....-krotność miesięcznego czynszu najmu, w terminie .....
  - b/ Najemca w przedmiotowym Lokalu wykona na własny koszt następujące prace remontowe: ....., w terminie ..... dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy,

- c/ Wynajmujący w przedmiotowym Lokalu wykona następujące prace remontowe: ....., w terminie .... dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy.
2. Ponadto w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej Najemca ma obowiązek przedstawienia Wynajmującemu dokumentów potwierdzających spełnienie warunków wymaganych *Regulaminem przyznawania lokali mieszkalnych w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach spółka z o.o.*, w tym w szczególności oryginału dowodu dokonania wpłaty kaucji. Wynajmujący odmówi zawarcia umowy przyrzeczonej Najemcy, który nie spełni warunków wymaganych *Regulaminem* i niniejszą Umową.
  3. W przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca traci prawo ubiegania się o wynajem przedmiotowego Lokalu w późniejszym terminie, niniejsza Umowa wygasa, a w przypadku dokonania przez Najemcę wpłaty kaucji zabezpieczającej, kwota kaucji podlega zwrotowi w wartości nominalnej w terminie 7 dni od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę.

#### § 6

Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, w stanie nie pogorszonym. Najemca nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### § 7

Najemca nie będzie miał prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpośredniego używania osobie trzeciej.

#### § 8

1. Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć między Stronami w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony będą rozwiązywać w pierwszej kolejności w sposób polubowny. W razie niemożliwości osiągnięcia porozumienia przez Strony sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporu będzie właściwy sąd powszechny.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu Wynajmującego:

.....

(podpis)

W imieniu Najemcy:

.....

(podpis)