

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO**  
**określająca szczegółowe zasady remontu lokalu w ramach „zamiany za remont”**

zawarta w dniu ..... w Tczewie pomiędzy:

**Tczewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.**, ul. Kołłątaja 9, 83-110 Tczew, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ pod nr KRS 0000177615; NIP:593-22-68-554, REGON:192217265, reprezentowanym przez:

**Arkadiusza Woźniaka – Prezesa Zarządu**

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

....., zam. przy ul. ...., 83-110 Tczew

zwaną dalej „Najemcą”.

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy lokal mieszkalny położony w Tczewie przy ul. .... o aktualnej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, w celu wykonania przez Najemcę remontu na zasadach określonych w niniejszej umowie, a Najemca zobowiązuje się remont ten wykonać (przedmiot umowy).
2. Szczegółowy opisowy zakres robót określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wykonanie przez Najemcę wszystkich robót określonych w załączniku do niniejszej umowy, potwierdzone podpisanym przez Strony protokołem odbioru, stanowi podstawę zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1.
4. Przedmiot umowy, o którym mowa w ust. 1, obejmuje wykonanie robót budowlanych w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Umowa niniejsza stanowi tytuł prawny do nieruchomości w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy Prawo budowlane.
5. Najemca potwierdza, iż przed podpisaniem niniejszej Umowy, przy zachowaniu należytej staranności, miał możliwość zweryfikowania udostępnionych przez Wynajmującego danych lokalu mieszkalnego, dokumentów oraz innych informacji mających wpływ na zakres praw i obowiązków Najemcy, a także poznał istniejący stan faktyczny, oraz że zapoznał się z zakresem wykonania remontu.
6. Umowa niniejsza stanowi przedwstępną umowę najmu lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1. Zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi pod warunkiem zawieszającym wykonania przez Najemcę wszystkich robót określonych w załączniku do niniejszej umowy.

**§ 2**

**TERMINY REALIZACJI UMOWY**

1. Najemca zobowiązuje się wykonać wszystkie roboty określone w załączniku do niniejszej umowy w terminie do dnia ..... Do tego terminu Najemca zobowiązany jest zgłosić gotowość do odbioru robót.
2. Rozpoczęcie czynności odbiorowych nastąpi niezwłocznie, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie później niż w terminie 7 dni od daty zgłoszenia przez Najemcę gotowości do odbioru.
3. Umowa przyrzeczona najmu lokalu mieszkalnego zawarta zostanie nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania protokołu odbioru.

4. Przed podpisaniem umowy Wynajmujący może wezwać Najemcę do złożenia aktualnych dokumentów o osobach uprawnionych do zamieszkiwania w lokalu, czy o tytule prawnym do innych lokali.

### § 3

#### PRZEDSTAWICIELE WYNAJMUJĄCEGO I NAJEMCY

1. Koordynację nad realizacją robót z ramienia Wynajmującego sprawować będzie: **Karolina Wentlandt**.  
Nadzór branżowy z ramienia Wynajmującego sprawuje:  
- roboty elektryczne i teletechniczne: **Wiesław Słowicki**, tel. kont. **58 530 11 00 wew. 233**
2. Osobą odpowiedzialną za realizację robót z ramienia Najemcy będzie: .....

### § 4

#### OBOWIĄZKI STRON

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:
  - 1) przekazanie lokalu określonego w § 1 ust. 1,
  - 2) przeprowadzenie czynności odbiorowych i dokonanie odbioru robót,
  - 3) zawarcie przyrzeczonej umowy najmu, po wykonaniu przez Najemcę wszystkich robót określonych w załączniku do niniejszej umowy i podpisaniu protokołu odbioru.
2. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
  - 1) przejęcie lokalu określonego w § 1 ust. 1,
  - 2) uzyskanie odpowiednich uzgodnień i zezwoleń warunkujących prawidłowe i zgodne z prawem wykonanie robót budowlanych, w tym w szczególności zgłoszenia zamiaru wykonania robót lub pozwolenia na budowę,
  - 3) nabycie na swój koszt wszystkich materiałów i elementów wyposażenia lokalu,
  - 4) wykonanie na swój koszt robót budowlanych określonych w załączniku do niniejszej umowy na swój koszt i ryzyko oraz zapewnienie wykonania robót przez wykonawcę posiadającego niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz kwalifikacje zawodowe,
  - 5) wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z zawartą umową, a także zaleceniami Wynajmującego, obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, obowiązującymi normami państwowymi i branżowymi oraz sztuką budowlaną,
  - 6) utrzymanie ładu i porządku na terenie budowy w trakcie prowadzenia robót, jak również usuwanie nieczystości z dróg dojazdowych i chodników oraz ciągów komunikacyjnych, powstałych na skutek działalności związanej z realizacją umowy – tj. kontener lub worki na odpady budowlane we własnym zakresie,
  - 7) zabezpieczenie pod względem przepisów BHP miejsc wykonywania robót oraz miejsc składowania materiałów, zgodnie z przepisami oraz wymaganiami specyfikacji technicznych,
  - 8) usunięcie z terenu budowy, po zakończeniu robót, wszelkich urządzeń, tymczasowego zaplecza itp. oraz pozostawienie całego terenu budowy i robót w stanie czystym i nadającym się do użytkowania,
  - 9) zawiadamianie Wynajmującego o wykonaniu robót zanikających lub ulegających zakryciu – w terminie 2 dni roboczych przed zamiarem ich zakrycia,
  - 10) skompletowanie i przedłożenie Wynajmującemu dokumentów niezbędnych do dokonania prawidłowego i zgodnego z przepisami odbioru robót będących przedmiotem umowy,
  - 11) informowanie przez Najemcę na bieżąco, w formie pisemnej, Wynajmującego o problemach lub okolicznościach mogących wpłynąć na jakość robót lub termin zakończenia robót,
  - 12) udzielanie Wynajmującemu informacji o personelu zatrudnionym na budowie,

- 13) przerwanie robót na żądanie Wynajmującego oraz zabezpieczenie wykonanych robót przed ich zniszczeniem.
3. Od daty protokolarnego przejęcia lokalu mieszkalnego Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych, za wszelkie szkody wynikłe w lokalu mieszkalnym i na terenie nieruchomości wspólnej.
  4. Najemca ma obowiązek bezzwłocznie i każdorazowo zapewnienia Wynajmującemu, wszystkim osobom upoważnionym przez Wynajmującego, jak też innym uczestnikom procesu budowlanego w rozumieniu Prawa budowlanego, dostępu do remontowanego lokalu i do każdego miejsca, gdzie roboty w związku z umową będą wykonywane.
  5. Wynajmujący i Najemca są zobowiązani współdziałać i współpracować przy wykonywaniu umowy.
  6. Jeżeli wystąpią okoliczności, za które Najemca nie odpowiada, a które uniemożliwiają odpowiedzialne i zgodne z prawem wykonanie całości lub części robót zgodnie z umową, Najemca niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego na piśmie.

## **§ 5**

### **ROZLICZENIA**

1. Najemca zobowiązany jest wykonać wszystkie roboty określone w załączniku do niniejszej umowy oraz roboty, które konieczne są do prawidłowego użytkowania lokalu mieszkalnego, na swój koszt.
2. W przypadku, gdyby nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, nie może on żądać zwrotu poniesionych nakładów.
3. Najemcy przysługuje zwrot poniesionych nakładów jedynie w przypadku, gdyby do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu nie doszło z przyczyn niezależnych od Najemcy, a wszystkie roboty dotychczas wykonane zostały odebrane bez uwag przez Wynajmującego. Wysokość i zasady zwrotu Strony określą odrębnym porozumieniem. Najemca jest zobowiązany w takim przypadku do udokumentowania wydatków.
4. W okresie od dnia protokolarnego przekazania lokalu Najemcy, do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy najmu, Najemca nie uiszcza Wynajmującemu czynszu najmu. Ma jednak obowiązek dokonywać opłat z tytułu zużycia mediów. Wynajmujący będzie dokonywał rozliczeń przedmiotowych kosztów zużycia wody, energii elektrycznej i innych na podstawie wskazań stanu liczników.

## **§ 6**

### **ODBIORY ROBÓT**

1. Ustala się następujące rodzaje odbiorów robót:
  - 1) odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu, o ile Wynajmujący postanowi dokonać takich odbiorów,
  - 2) odbiór końcowy po wykonaniu przedmiotu umowy.
2. Odbioru końcowego dokonuje się protokolarnie po całkowitym zakończeniu wszystkich robót określonych w załączniku do niniejszej umowy. Odbiór końcowy jest przeprowadzany komisyjnie, przy udziale upoważnionych przedstawicieli Wynajmującego oraz w obecności Najemcy i, ewentualnie, przedstawiciela wykonawcy.
3. Do odbioru końcowego Najemca zobowiązany jest skompletować i przedstawić Wynajmującemu dokumenty pozwalające na ocenę prawidłowego wykonania przedmiotu odbioru, jeżeli zakres robót określonych w załączniku do umowy tego wymaga.
4. Wynajmujący wyznaczy termin i rozpocznie odbiór końcowy robót przedmiotu umowy niezwłocznie po zgłoszeniu przez Najemcę gotowości do odbioru.

5. Wynajmujący ma prawo wstrzymać czynności odbioru robót, jeżeli Najemca nie wykonał wszystkich robót.
6. Jeżeli w trakcie odbioru robót zostaną stwierdzone wady, to Wynajmujący dokona odbioru robót i wyznaczy termin do usunięcia tych wad.
7. Najemca zobowiązany jest zawiadomić na piśmie Wynajmującego o usunięciu wad. Zapisy ust. 2-6 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
8. Z czynności odbioru robót i odbioru ostatecznego będzie spisany protokół zawierający wszelkie ustalenia dokonane w toku odbioru oraz terminy wyznaczone na usunięcie stwierdzonych wad.

## § 7

### ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY PRZYRZECZONEJ

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego określonego w § 1 ust. 1 umowy zawarta zostanie na czas nieoznaczony.
2. Do korzystania z lokalu uprawniony będzie Najemca oraz następujące osoby:
  - 1) .....
  - 2) .....
  - 3) .....
3. Prawa i obowiązki Wynajmującego i Najemcy określa ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Wysokość stawki czynszu najmu określa zarządzeniem Prezydent Miasta Tczewa. Na dzień zawarcia niniejszej umowy stawka czynszu najmu wynosi 8,00 zł/m<sup>2</sup>.
5. Najemca zobowiązany będzie uiszczać ponadto opłaty niezależne, w tym w szczególności opłaty za wywóz nieczystości stałych i innych opłat nieponoszonych bezpośrednio przez Najemcę.

## § 8

### ROZWIĄZANIE I ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Wynajmujący może odstąpić od umowy w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.
2. Odstąpienie od umowy może nastąpić w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
3. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa w ust. 1, Najemcy przysługuje zwrot poniesionych i udokumentowanych kosztów.
4. Poza okolicznościami, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący może odstąpić od umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności, gdy:
  - 1) Najemca bez uzasadnionych przyczyn nie przejął lokalu mieszkalnego, nie rozpoczął robót lub ich nie kontynuuje, pomimo wezwania dokonanego przez Wynajmującego na piśmie, w terminie 60 dni od daty zawarcia umowy,
  - 2) Najemca nie wypełnia zobowiązań wynikających z umowy, w tym nie realizuje robót zgodnie z zakresem określonym w załączniku do umowy, ewentualnie z istniejącą dokumentacją techniczną w tym dokumentacją projektową, przepisami lub niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej, bądź jeśli nastąpiło inne ciężkie i/lub trwale naruszenie postanowień umowy przez Najemcę.

5. Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie o zwrot poniesionych nakładów oraz odszkodowanie, w tym z tytułu utraconych korzyści na skutek odstąpienia od umowy, z zastrzeżeniem wyjątków w umowie przewidzianych.
6. Umowa niniejsza może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron, określającym termin rozwiązania umowy i zasady ewentualnych rozliczeń.
7. W przypadku odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania Najemca winien:
  - 1) zabezpieczyć przerwane roboty w zakresie obustronnie uzgodnionym na swój koszt,
  - 2) zgłosić do dokonania przez Wynajmującego odbioru robót przerwanych oraz robót zabezpieczających,
  - 3) w terminie 7 dni kalendarzowych od daty doręczenia zawiadomienia o odstąpieniu od umowy, sporządzić szczegółowy protokół inwentaryzacyjny robót według stanu na dzień odstąpienia,
  - 4) niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni, usunąć z terenu budowy dostarczone lub wniesione przez niego urządzenia zaplecza.

## § 9

### ZMIANY DO UMOWY

Wszelkie zmiany w umowie mogą być dokonane za zgodą obu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności takich zmian.

## § 10

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Strony nie dopuszczają możliwości dokonania przelewu wierzytelności wynikających z niniejszej umowy.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy, które nie zostaną rozwiązane polubownie, Strony oddadzą pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.

**NAJEMCA:**

.....

pełny czytelny podpis

.....

pełny czytelny podpis

**WYNAJMUJĄCY:**

.....

pieczętka i podpis

Załącznik nr 1 - Szczegółowy opisowy zakres prac remontowych lokalu przy ul. ....