

PRZEDWSTĘPNA UMOWA  
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu .....r. we Wrocławiu,  
pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy  
Przybyszewskiego 102/104, zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna,  
VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000117724,  
NIP 895-16-33-275, REGON 931934621.

Wysokość kapitału zakładowego: 339 udziałów o łącznej wysokości 174 233 118,00 zł

- zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym” reprezentowanym przez :

1. Kazimierza Fiursta - Prezesa Zarządu
2. Witolda Turzańskiego - Wiceprezesa Zarządu

a

.....  
.....  
.....  
- zwanym/ą w dalszej części „Najemcą”

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. .... dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą KW nr .....
2. Na nieruchomości opisanej w ust. 1 niniejszego paragrafu prowadzona jest przez Wynajmującego inwestycja, w wyniku zakończenia której, powstanie lokal użytkowy nr ..... o powierzchni .....m<sup>2</sup>, zwany dalej „Lokalem”.
3. Zakończenie prac budowlanych inwestycji planowane jest na maj 2020 roku.

§2

1. Strony zobowiązują się do zawarcia w terminie do 14 dni od daty ostateczności decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku, przyrzeczonej umowy najmu, na mocy której Wynajmujący odda Najemcy do korzystania Lokal na czas nieokreślony za zapłatą przez Najemcę czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 3 niniejszej umowy.
2. W dniu zawarcia umowy najmu Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo – odbiorczy.
3. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu w celach prowadzonej działalności gospodarczej oraz na zasadach wskazanych w przyrzeczonej j umowie najmu.
4. Przyrzeczonej umowie najmu będzie zawierała ustalenia zgodne z postanowieniami § 3, § 4 i § 6 niniejszej umowy.

§3

1. Czynsz najmu wynosić będzie 30 zł (słownie złotych: trzydzieści 00/100 za metr kwadratowy powierzchni użytkowej miesięcznie + obowiązujący podatek od towarów i usług VAT, który w dniu zawarcia niniejszej umowy wynosi 23%, tj. 6,90 zł, czynsz najmu brutto wynosić więc będzie: 36,90 zł ( słownie złotych: trzydzieści sześć 90/100) za metr kwadratowy.
2. Poza czynszem najmu Najemca będzie wносił opłaty na pokrycie kosztów:
  - a) dostawy energii cieplnej do lokalu usługowego na potrzeby centralnego ogrzewania,
  - b) podgrzania wody,
  - c) dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - d) zagospodarowania odpadów komunalnych .
3. Czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, będą płatne w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, który zostanie wskazany przy zawarciu przyrzeczonej umowy najmu na podstawie wystawionej przez Wynajmującego comiesięcznej faktury VAT.

#### § 4

1. Wynajmujący udostępni Najemcy Lokal w celu przystosowania go przez Najemcę, do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, polegającej na ....., poprzez wykonanie we własnym zakresie przez Najemcę i na Jego koszt potrzebnych prac budowlanych w terminie do 6 miesięcy od dnia przekazania lokalu. Strony ustalają, iż w okresie o którym mowa w zdaniu poprzednim, na Najemcy nie ciąży obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt projekt budowlany zamienny, jeżeli przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej tego wymaga zgodnie z art. 36a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 ze zmianami) oraz uzyskać wymagane przepisami prawa: pozwolenia, uzgodnienie i opinie, w tym uzgodnić projekt z autorem projektu inwestycji opisanej w § 1 niniejszej umowy oraz zapewnić kierownictwo i nadzór nad wykonywaniem robót przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe.
3. Najemca zobowiązuje się przed wystąpieniem do właściwego organu z wnioskiem o zatwierdzenie zamiennego projektu budowlanego lub zgłoszeniem rozpoczęcia robót do uzyskania wstępnej akceptacji Zamawiającego wykonanego projektu zamiennego lub koncepcji zaadaptowania lokalu, w przypadku gdy wykonanie dokumentacji technicznej nie będzie wymagane..
4. Na czas wykonywania robót i w związku z ich wykonywaniem Najemca zobowiązuje się do:
  - a) zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów budowlanych,
  - b) zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt energii elektrycznej,
  - c) legalizacji istniejącego wodomierza i udostępniania go Wynajmującemu dla dokonania odczytów pomiarowych,
  - d) prowadzenia prac tylko w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 22.00.
5. Z chwilą przejęcia lokalu do wykonania robót Najemca zobowiązuje się przestrzegać Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik nr .. do umowy najmu oraz zakazów i obowiązków wynikających z odpowiednich przepisów sanitarno-porządkowych, w zakresie ochrony środowiska i ochrony przeciwpożarowej budynków.
6. Najemca zobowiązuje się wykonywać roboty budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, w tym postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz w sposób nie kolidujący i nie będący uciążliwy dla pozostałych użytkowników lokali.
7. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Najemca zobowiązuje się przed rozpoczęciem prac przedłożyć Wynajmującemu:
  - a) zatwierdzony zamienny projekt budowlany i dokonać pisemnego zgłoszenia zamiaru wykonania robót,
  - b) wymagane przez przepisy prawa budowlanego, dane osobowe kierownika robót wraz z uprawnieniami i przynależnością do izby inżynierów budownictwa oraz oświadczeniem o podjęciu obowiązków kierowania robót.
8. Najemca zobowiązuje się przed rozpoczęciem prac uzgodnić termin rozpoczęcia robót z inspektorem nadzoru Wynajmującego.
9. Najemca zobowiązuje się zakończyć prace w terminie do dnia ..... r. oraz zawiadomić pisemnie Wynajmującego o zakończeniu robót budowlanych . Strony ustalają, iż w okresie o którym mowa w zdaniu poprzednim, na Najemcy nie ciąży obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.
10. Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu podczas odbioru wykonanych robót, w zależności od ich rodzaju, następujące dokumenty:
  - a) Decyzję o pozwoleniu na użytkowanie,
  - b) Oświadczenie kierownika robót budowlanych o wykonaniu prac, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego , zasadami wiedzy technicznej i zatwierdzoną dokumentacją techniczną,
  - c) powykonawczą opinię kominiarską,
  - d) Protokół badania szczelności instalacji gazowej,( sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia) dokonanego w obecności przedstawiciela Wynajmującego,
  - e) Protokół odbioru i pomiary instalacji elektrycznej ,( sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia),

- f) Certyfikaty i aprobaty techniczne na użyte materiały,
  - g) Inne dokumenty wymagane pozwoleniem na budowę.
11. Wynajmujący, w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia o zakończeniu robót, przystąpi do czynności odbiorowych wykonanych prac, sporządzając z tych czynności protokół odbioru technicznego robót lub protokół odmowy odbioru robót w przypadku stwierdzenia niezgodności wykonanych robót z zatwierdzonym projektem zamiennym lub w przypadku wystąpienia wad lub innych okoliczności uniemożliwiających prawidłowe użytkowanie lokalu.
  12. W przypadku nie zakończenia robót lub nie zawiadomienia Wynajmującego w terminie określonym w ust. 9 niniejszego paragrafu lub nie doręczenie dokumentów określonych w ust. 10 niniejszego paragrafu lub doręczenie Wynajmującemu niekompletnych lub wadliwych dokumentów, Najemca począwszy od następnego dnia po upływie terminu określonego w § 4 ust. 9 niniejszej umowy, zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.

#### §5

1. Nie później niż w dniu podpisania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. nr ..... prowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego Oddział we Wrocławiu, zadatek w wysokości 1 500 zł. (słownie złotych : jeden tysiąc pięćset 00/100) i złożyć potwierdzenie wpłaty.
2. W razie nie zawarcia przez Najemcę przyręczonej umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 1 niniejszej umowy lub nie zawarcia w tym terminie przyręczonej umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy Wynajmujący może bez wyznaczania dodatkowego terminu odstąpić od niniejszej umowy i otrzymany zadatek zatrzymać.
3. W razie niezawarcia przez Wynajmującego przyręczonej umowy najmu w terminie określonym w § 2 ust. 1 niniejszej Umowy, Najemca może od niniejszej umowy odstąpić i żądać zapłaty kwoty w dwukrotnej wysokości wpłaconego zadatku.
4. W przypadku gdy do zawarcia przyręczonej umowy najmu nie doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony zadatek zostanie zwrócony Najemcy przez Wynajmującego, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu zwrot zadatku nastąpi w ciągu 7 dni od dnia złożenia przez Najemcę oświadczenia o odstąpieniu (ust.3) lub od upływu terminu określonego w § 2 ust. 1 (przypadek określony w ust. 4).
6. W przypadku zawarcia przyręczonej umowy najmu zadatek podlega zaliczeniu na poczet czynszu najmu w terminach jego wymagalności.

#### §6

1. Po zakończeniu najmu Lokalu, Najemca jest zobowiązany odnowić powłoki malarskie i zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Zwrot Lokalu Wynajmującemu zostanie dokonany na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, sporządzonego i podpisanego przez Strony.

#### §7

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy właściwy będzie Sąd siedziby Wynajmującego.
3. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egzemplarzu dla Najemcy i Wynajmującego.

.....  
NAJEMCA

.....  
WYNAJMUJĄCY