

Istotne postanowienia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności:

(zwanej dalej: umową)

1. Zobowiązanie Stron, że Wynajmujący przeniesie na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu w stanie wolnym od obciążeń /wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ miejsce postojowe nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/ wraz z komórką lokatorską, za cenę określoną w umowie, a Najemca nabędzie Lokal wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ miejsce postojowe nr...../wraz z pomieszczeniem przynależnym/ wraz z komórką lokatorską i zapłaci całą cenę na warunkach określonych w umowie.
2. Zobowiązanie Wynajmującego, że do dnia zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/ wraz z komórką lokatorską, Lokal będzie wolny od hipotek i roszczeń innych niż roszczenie Najemcy o przeniesienie własności wynikające z umowy.
3. Zgoda podmiotu, który udzielił finansowania na realizację inwestycji, którego roszczenia o spłatę tych zobowiązań zabezpiecza hipoteka wpisana do działu IV księgi wieczystej na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/ wraz z komórką lokatorską i wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej prowadzonej dla Lokalu.
4. Obowiązek zawarcia aneksu do umowy, mocą którego małoletni zamieszkujący z Najemcą gdy osiągną pełnoletność i wyrażą wolę dalszego zamieszkiwania w Lokalu, wstąpią do umowy po stronie Najemcy. Koszty aneksu i jego wypisów, po jednym dla każdej ze Stron, ponosić będą Strony po połowie, chyba że Najemca skorzysta z przedstawionej przez Wynajmującego możliwości sporządzenia aneksu przez notariusza wskazanego przez Wynajmującego - wówczas koszty sporządzenia aneksu ponosi w całości Wynajmujący.
5. Obowiązek dostarczenia wszystkich określonych umową zabezpieczeń przez osoby wstępujące do umowy po stronie Najemcy.
6. Obowiązek Wynajmującego zawarcia porozumienia rozwiązującego umowę w stosunku do osób, o których mowa w pkt 4, w przypadku gdy osoby te po uzyskaniu pełnoletności wstąpią do umowy a następnie będą chciały opuścić Lokal. Porozumienie takie wywoływać będzie skutek w stosunku do pozostałych osób po stronie Najemcy, które nadal pozostaną Stroną umowy.
7. Cel mieszkaniowy najmu.
8. Oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego, co do obowiązku opróżnienia i wydania Przedmiotu Umowy Wynajmującemu oraz co do obowiązku dokonania wszelkich płatności wymaganych zgodnie z umową.
9. Oświadczenie Najemcy o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania i opróżnienia Przedmiotu Umowy, Najemcy nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego.
10. Obowiązek dostarczenia przez Najemcę następujących zabezpieczeń:

- a. wpłaty kaucji w wysokości 4 - miesięcznego czynszu, za pierwszy pełny miesiąc obowiązywania umowy,
 - b. polisy potwierdzającej zawarcie umowy ubezpieczenia OC Najemcy.
11. Uprawnienie Wynajmującego do odstąpienia od umowy gdy Najemca nie dostarczy zabezpieczeń o których mowa w pkt 10.
12. Uprawnienie Najemcy do odstąpienia od umowy jeżeli Wynajmujący nie usunie w ustalonym terminie istotnych wad Lokalu.
13. Uprawnienie Najemcy do dokonania napraw na koszt Wynajmującego jeżeli Wynajmujący nie usunie w ustalonym terminie nieistotnych wad Lokalu.
14. Uprawnienie Wynajmującego do odstąpienia od umowy gdy Najemca nie odbierze Lokalu w terminie określonym umową.
15. W przypadku, gdy Wynajmujący nie odstąpi od umowy z przyczyn określonych w pkt 14 Najemca będzie zobowiązany do uiszczenia Wynajmującemu opłat eksploatacyjnych, opłat indywidualnych (media), oraz opłat za wywóz odpadów i utylizację śmieci, za okres od dnia, na który został wyznaczony termin odbioru Lokalu przez Najemcę do dnia faktycznego dokonania przez Najemcę odbioru Lokalu.
16. Obowiązek Najemcy zapłaty na rzecz Wynajmującego:
 - a. miesięcznego czynszu w wysokości określonej w załączniku do umowy, z uwzględnieniem przyznanej Najemcy bonifikaty, (płatny z góry do 10 dnia każdego miesiąca),
 - b. miesięcznych rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu, w terminie i wysokości wskazanej w załączniku do umowy,
 - c. miesięcznych zaliczek na poczet Opłat Eksploatacyjnych (płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca) i uzupełnienia ewentualnej niedopłaty po rozliczeniu rocznym,
 - d. miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, obejmującej koszt wywozu odpadów i utylizacji śmieci, (płatne z góry do 10 dnia każdego miesiąca),
 - e. miesięcznych opłat za media (płatne z dołu).
17. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego przed upływem okresu najmu, z przyczyn wskazanych w pkt 25 poniżej lub rozwiązania umowy na wniosek Najemcy za porozumieniem Stron, Najemca jest zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu Bonifikaty. Łączna kwota zwrotu Bonifikaty przez Najemcę wynosi równowartość sumy kwot składających się na Bonifikatę za okres od dnia przekazania Przedmiotu Umowy do dnia rozwiązania umowy, przy czym kwota zwrotu Bonifikaty nie może przekroczyć równowartości 10 % sumy rat wpłaconych na poczet ceny sprzedaży Lokalu.
18. Obowiązek Wynajmującego do corocznego dokonywania waloryzacji czynszu, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Jeżeli ww. średnioroczny wskaźnik cen będzie dodatni czynsz ulegnie podwyższeniu, jeżeli ww. średnioroczny wskaźnik cen będzie ujemny czynsz ulegnie obniżeniu.

19. Zgoda Stron na odpłatne powierzenie zarządu nieruchomością wspólną Wynajmującemu lub osobie wskazanej przez Wynajmującego od dnia przeniesienia na najemców prawa własności pierwszego z Lokali znajdujących się w Budynku. Zobowiązanie do podtrzymania omawianej zgody w umowie przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu/wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/wraz z komórką lokatorską.
20. Umowa zawarta na czas oznaczony bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania lub wypowiedzenia za wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w umowie lub w obowiązujących przepisach prawa, przy czym ustawodawca wprowadził zapis uprawniający Najemcę do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych przyczyn związanych ze zmianą sytuacji życiowej (vide pkt 28).
21. Uprawnienie Wynajmującego do zaspokojenia należnej mu od Najemcy wierzytelności z kaucji Najemcy lub w przypadku gdy zaległość Najemcy z tytułu najmu przewyższa kwotę kaucji z rat wpłaconych na poczet ceny Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu/wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/wraz z komórką lokatorską, w przypadku gdy w okresie trwania umowy, Najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części.
22. Określenie terminu zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu/wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/ wraz z komórką lokatorską.
23. Uprawnienie Wynajmującego do odstąpienia od umowy w zakresie w jakim dotyczy zobowiązania Wynajmującego do zawarcia umowy mocą której Wynajmujący przeniesie na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu /wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/ wraz z komórką lokatorską w razie dwukrotnego niestawienia się Najemcy na wyznaczone terminy podpisania ww. umowy i podjęcia przez Wynajmującego dwukrotnej próby uzgodnienia wspólnie z Najemcą innego terminu a w przypadku niemożności uzgodnienia wspólnie terminu lub braku odpowiedzi ze strony Najemcy, wyznaczenia Najemcy ostatecznego terminu 21 dni na zawarcie ww. umowy.
24. Zobowiązanie Wynajmującego do ustanowienia na rzecz Najemcy hipoteki na pozycji pierwszej wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej dla Lokalu w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy.
25. Uprawnienie Wynajmującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:
 - a. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Przedmiot Umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
 - b. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub Opłat Eksploatacyjnych lub opłat za wywóz odpadów i utylizację śmieci lub opłat za media lub rat na poczet ceny należnych

Wynajmującemu za co najmniej trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności lub

- c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego.
26. Zobowiązanie Najemcy do pokrycia wszystkich kosztów, jakie poniósł Wynajmujący w związku z wypowiedzeniem Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności kosztów sporządzenia wezwań, korespondencji, kosztów notarialnych za sporządzenie oświadczeń o wypowiedzeniu umowy.
 27. Uprawnienie Najemcy do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a. wady Lokalu są tego rodzaju, że zagrażają życiu lub zdrowiu Najemcy, jego domowników lub uniemożliwiają korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. Wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z Lokalu, zgodnie z jego przeznaczeniem, pomimo w obu ww. przypadkach uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego i wyznaczenia mu dodatkowego, co najmniej 30 dniowego terminu na usunięcie tych wad lub zaniechania uniemożliwiania korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i bezskutecznego upływu tego terminu.
 28. Uprawnienie Najemcy do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych przyczyn związanych ze zmianą sytuacji życiowej.
 29. Najemca może wykonać w Lokalu prace adaptacyjne określone załącznikiem do umowy, na wszystkie inne ewentualne prace w lokalu wymagana jest zgoda Wynajmującego (poza drobnymi, bieżącymi naprawami które pozwolą Najemcy utrzymywać Lokal w stanie niepogorszonym).
 30. Zobowiązanie Najemcy po zakończeniu umowy do opróżnienia Lokalu z rzeczy stanowiących własność Najemcy i do wydania go Wynajmującemu wraz ze wszystkimi środkami dostępu do Lokalu w stanie w jakim Lokal został Najemcy wydany. Jeżeli stan Lokalu w dacie jego zwrotu Wynajmującemu odbiegać będzie od stanu z daty wydania Najemcy wtedy Wynajmujący jest uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania go Najemcy, na wyłączny koszt Najemcy. W przypadku gdy w Lokalu pozostaną ulepszenia, których zatrzymaniem Wynajmujący będzie zainteresowany wówczas zobowiązany będzie do ich rozliczenia z Najemcą i do zwrotu Najemcy nakładów poniesionych przez Najemcę na te ulepszenia. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w Lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu.
 31. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i opróżnienia Lokalu, Wynajmujący w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia tego Lokalu zobowiązany jest zwrócić Najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez Najemcę części ceny sprzedaży Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu/wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/wraz z komórką lokatorską, po potrąceniu zaległych kwot czynszu i innych opłat wynikających z umowy, związanych z korzystaniem z Lokalu.
 32. Umowa zawiera wniosek Wynajmującego o:
 - a. wpis w dziale III księgi wieczystej Lokalu roszczenia Najemcy o przeniesienie prawa własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu /wraz z prawem

do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../
wraz z pomieszczeniem przynależnym/wraz z komórką lokatorską na podstawie umowy,

- b. wpis w dziale IV księgi wieczystej Lokalu hipoteki umownej do kwoty [●] (słownie: [●]) złotych na rzecz Najemcy/Najemców PESEL: [.], tytułem zabezpieczenia roszczenia Najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu/wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr.../ i miejsca postojowego nr...../ wraz z pomieszczeniem przynależnym/wraz z komórką lokatorską na wypadek niewykonania umowy.