

UMOWA REZERWACYJNA  
lokalu mieszkalnego  
w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej  
KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Wieliszewie pomiędzy:

1. Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie, ul. Książęca 15, lok. U6, 05-135 Wieliszew, (poprzedni adres siedziby: Aleja Solidarności 70, 05-135 Wieliszew), NIP 5361962935, REGON 522088433, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000994076, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Dariusza Olkowskiego, zwana dalej „SIM”,

a

2. Panem/Panią \_\_\_\_\_, zam. ul. \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_  
Zwanym dalej „Najemcą”

zwanymi dalej „Stronami” a każdą z osobna „Stroną”,

zawarli umowę, o treści następującej:

§ 1.

Przedmiot najmu i oświadczenia stron

1. SIM oświadcza, iż:
  - 1.1. SIM oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Wieliszewie przy ulicy Kościelnej, na działkach o nr 44/140, 44/147, 44/157, obręb Wieliszew PGR, (dalej zwane: Nieruchomość).
  - 1.2. Na wyżej opisanej nieruchomości SIM realizuje inwestycję polegającą na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym przewidziana jest łączna liczba ok. 397 lokali mieszkalnych.
  - 1.3. Na Nieruchomości prowadzona będzie przez Wynajmującego inwestycja, w wyniku zakończenia której powstanie lokal mieszkalny (.....) nr (.....), w budynku nr ....., w klatce o numerze ....., położony na (.....) kondygnacji, o szacunkowej powierzchni .....m2, (zwany dalej Lokalem). Do Lokalu zostało przypisane miejsce postojowe nr (...), co do którego będzie stosowane odrębne rozliczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rzut Lokalu oraz miejsca postojowego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
  - 1.4. Termin rozpoczęcia budowy I etapu, zgodnie z planem inwestycyjnym został zaplanowany na IV kwartał 2024 roku; termin zakończenia na III kwartał 2026 roku.
  - 1.5. SIM zastrzega, że termin realizacji przedsięwzięcia może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od SIM, o czym Najemca zostanie poinformowany i na co wyraża zgodę.
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze specyfikacją przedmiotu najmu (układem lokalu, powierzchnią lokalu, standardem wykończenia lokalu) i przed przystąpieniem do umowy właściwej zaakceptuje proponowany stan fizyczny i prawny lokalu, a także otrzymał wszelkie informacje związane z prowadzoną inwestycją i został zaznajomiony z ryzykiem związanym z możliwością zmiany daty zakończenia inwestycji. Najemca akceptuje również sposób zagospodarowania, przeznaczenia oraz stanu zabudowania lokalu i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.

3. SIM i Najemca oświadczają, iż posiadają pełną zdolność do czynności prawnych.
4. Najemca oświadcza, że jest świadomy ryzyka związanego z brakiem wpłaty kaucji zabezpieczającej.
5. Najemca dodatkowo oświadcza, że jest świadomy ryzyka związanego z koniecznością spełniania warunków ustalonych w procesie naboru kandydatów na najemców na dzień podpisania właściwej umowy najmu, określonych w Uchwale nr LXI/583/2023 Rady Gminy Wieliszew z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu lokali mieszkalnych, w tym określenia dodatkowych kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzonej oceny punktowej dla kryteriów pierwszeństwa oraz dodatkowych kryteriów pierwszeństwa i wysokości kaucji zabezpieczającej w ramach inwestycji realizowanej przez SIM (dalej: Uchwała).

#### § 2.

1. Szczegółowe warunki rozliczeń wynikających z najmu lokalu mieszkalnego zostaną ustalone w umowie najmu.
2. Najemca oświadcza, że najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu wpłaci na rachunek bankowy SIM tytułem kaucji zabezpieczającej kwotę o wartości 12-krotności miesięcznego czynszu obliczonego za dany lokal według stawki czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu (dalej: kaucja zabezpieczająca), a o prognozowanej wysokości kwoty zostanie poinformowany przed zawarciem umowy najmu.
3. Strony zgodnie oświadczają, że lokal zostanie Najemcy wydany w ciągu 7 dni od daty zaksięgowania w/w kwoty na rachunku bankowym SIM.

#### § 3.

##### Zobowiązania stron

1. SIM rezerwuje Lokal opisany w §1 do czasu zawarcia z Najemcą umowy najmu przedmiotowego lokalu. Umowa najmu ma zostać zawarta w ciągu 60 dni liczonych od dnia ostateczności decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynków, o których mowa w §1, pod warunkiem ponownej pozytywnej weryfikacji Najemcy na zasadach ustalonych w Uchwale oraz odpowiednich przepisach prawa.
2. Najemca zobowiązuje się na wezwanie SIM przystąpić do ponownej weryfikacji i przedstawić komplet wskazanych przez SIM dokumentów, a następnie po pozytywnym wyniku weryfikacji przystąpić do zawarcia umowy najmu. W przypadku negatywnej weryfikacji Najemcy, o której mowa w ust. 1, niniejsze umowa wygasa.
3. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz na zasadach wskazanych w umowie najmu. Najemca zobowiązuje się przestrzegać wszelkich regulaminów dotyczących Nieruchomości oraz zakazów i obowiązków wynikających z odpowiednich przepisów prawa.
4. W razie nie zawarcia przez Najemcę umowy najmu w terminie określonym w ust. 1 z przyczyn leżących po stronie Najemcy, SIM może bez wyznaczania dodatkowego terminu odstąpić od niniejszej umowy, nie później niż w terminie 30 dni od dnia upływu terminu na zawarcie umowy najmu. W sytuacji odstąpienia przez SIM od niniejszej umowy Najemcy nie przysługuje prawo do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń.
5. Niezależnie od §3 ust. 4 niniejszej umowy, jeżeli pomimo upływu terminu na odstąpienie SIM nie złoży oświadczenia o odstąpieniu, SIM jest uprawniony do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy, bez prawa do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.
6. Odmowa podpisania umowy najmu przez Najemcę jest równoznaczna z rozwiązaniem niniejszej umowy bez wypowiedzenia za skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy.
7. W razie zaistnienia niezależnych od SIM okoliczności, uniemożliwiających zakończenie realizacji inwestycji objętej niniejszą umową, SIM może rozwiązać niniejszą umowę za uprzednim 7-dniowym pisemnym wypowiedzeniem, bez żadnych skutków finansowych po stronie Spółki.

#### § 4.

#### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa polskiego.
3. Strony zobowiązane są w dobrej wierze dążyć do zawarcia umowy najmu i do wzajemnej pomocy. W szczególności zobowiązane są uzupełniać powyższą umowę lub dostarczać sobie nawzajem dalsze dokumenty jeżeli konieczność taka powstałaby wskutek działań osób trzecich.
4. Jeżeli jakikolwiek zapis niniejszej umowy zostanie uznany za nieważny, nie ma to wpływu na ważność umowy w całości. Strony zgadzają się, że jeśli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy zostanie uznane za nieważne, nieskuteczne lub w jakikolwiek inny sposób niewykonalne w części lub w całości, umowa jako całość pozostanie ważna, a nieważne postanowienie lub jego część zostanie zastąpiona postanowieniem, które Strony uzgodniłyby w dobrej wierze, gdyby były świadome jej nieważności.
5. Spory wynikające ze stosunku objętego niniejszą umową będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotu najmu.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

---

Spółka

---

Najemca

#### Załączniki:

- Załącznik nr 1 – rzut lokalu, miejsca postojowego
- Załącznik nr 2 - standard wykończenia lokalu
- Załącznik nr 3 - klauzula RODO

### **Wymagania dotyczące standardu wykończenia i wyposażenia oraz dostępności lokali mieszkalnych powstałych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego**

#### **Wymagania dotyczące standardu wykończenia lokali**

Lokale mieszkalne powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego powinny być oddawane do użytkowania w stanie umożliwiającym zamieszkanie bez konieczności ponoszenia przez najemcę dodatkowych kosztów związanych z wykończeniem lokalu, w szczególności lokale mieszkalne oddawane do użytkowania powinny posiadać:

- 1) powłoki malarskie ścian i sufitów,
- 2) okładziny podłogowe we wszystkich pomieszczeniach,
- 3) okładziny ścian w węzłach sanitarnych, aneksach kuchennych i kuchniach,
- 4) wewnętrzną stolarkę drzwiową.

#### **Wymagania dotyczące standardu wyposażenia lokali**

W lokalu mieszkalnym powstałym przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego należy zainstalować w szczególności gotowe do użytkowania następujące urządzenia:

- 1) wannę lub brodzik lub kabinę natryskową, umywalkę oraz miskę ustępową, jeżeli w lokalu mieszkalnym nie ma wydzielonego ustępu – w łazience;
- 2) kuchenkę z piekarnikiem, gazową lub elektryczną, lub kuchenkę gazową lub elektryczną i piekarnik gazowy lub elektryczny – w kuchni lub aneksie kuchennym.

#### **Wymagania dotyczące standardu dostępności lokali**

Lokale mieszkalne powstałe przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego i adresowane do rodzin z dzieckiem posiadającym:

- 1) zaświadczenie, o którym mowa w art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 4 listopada 2016 r. o wsparciu kobiet w ciąży i rodzin „Za życiem”, lub
- 2) orzeczenie o niepełnosprawności, a w przypadku dzieci od 16. do 18. roku życia – orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności, wydane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych

powinny spełniać wymogi w zakresie dostępności i przystosowania dla osób niepełnosprawnych określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w tym wymogi dotyczące przystosowania pomieszczenia higienicznosanitarnego, o których mowa w § 86 tego rozporządzenia.

### Załącznik numer 3

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu tych danych oraz uchylecia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych) – zwanego dalej Rozporządzeniem, informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Społeczna Inicjatywa Społeczna KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o., z siedzibą w Wieliszewie przy Al. Solidarności 70.
2. Z Administratorem można skontaktować się:
  - drogą elektroniczną: [biuro@simkznmc.pl](mailto:biuro@simkznmc.pl),
  - drogą telefoniczną: +48 780 643 137,
  - drogą pisemną: SIM KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. ul. Książęca 15, lok. U6; 05-135 Wieliszew.
3. Administrator powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się drogą elektroniczną: [iodo@simkznmc.pl](mailto:iodo@simkznmc.pl).
4. Administrator przetwarza Pani/Pana dane osobowe na podstawie:
  - art. 6 ust. 1 lit. b RODO w związku z zawarciem i realizacją umowy;
  - art. 6 ust. 1 lit. c RODO w związku z obowiązkami prawnymi ciążącym na Administratorze;
  - art. 9 ust. 2 lit. g RODO w zw. z art. 6 ust. 1 lit. e RODO z związku z wykonaniem zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi (także w zakresie przetwarzania danych szczególnej kategorii jeśli dotyczy);
  - art. 6 ust. 1 lit. f w związku z realizacją prawnie uzasadnionych interesów Administratora (windykacja należności, dochodzenie roszczeń w postępowaniach sądowych oraz na drodze polubownej);
5. Odbiorcą Pani/Pana danych osobowych mogą być podmioty współpracujące z Administratorem przy realizacji celu na podstawie umowy, w szczególności Gmina Wieliszew, podmioty świadczące usługi prawne, księgowe, IT oraz podmioty upoważnione na podstawie przepisów prawa.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres obowiązywania zawartej umowy oraz po jej zakończeniu przez okres wskazany w przepisach szczególnych (w szczególności: Ordynacja podatkowa, ustawa o rachunkowości), a także przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń.
7. Posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, wobec przetwarzania.
8. Ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
9. Podanie przez Pana/Panią danych osobowych jest:
  - warunkiem umownym w celu zawarcia i realizacji umowy,
  - obowiązkowe w zakresie określonym przepisami prawa,
  - dobrowolne w pozostałym zakresie.
10. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą podlegać profilowaniu.