

UMOWA REZERWACYJNA nr M74...../R/2025
lokalu mieszkalnego
w Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej
KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o.

zawarta w dniu2025 w Mszczonowie pomiędzy:

1. Społeczną Inicjatywą Mieszkaniową KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Wieliszewie, ul. Książęca 15, lok. U6, 05-135 Wieliszew, NIP 5361962935, REGON 522088433, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000994076, reprezentowaną przez pełnomocnika - - upoważnioną do reprezentacji na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezesa Zarządu Pana Dariusza Olkowskiego (Rep. A nr), zwana dalej „SIM”,

a

2. Panią, zam. ul., legitymującą się dowodem osobistym nr, PESEL,
Zwaną dalej „Najemcą”

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

zawarli umowę, o treści następującej:

§ 1.

1. SIM oświadcza, iż:
 - 1.1. SIM oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej we wsi Badowo-Dańki przy ulicy Mszczonowskiej i ul. Dębowej, na działce o nr ewid. 74, obręb 0003 w m. Badowo-Dańki, gmina Mszczonów, (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. 112 lokali mieszkalnych.
 - 1.3. Na Nieruchomości prowadzona będzie przez Wynajmującego inwestycja, w wyniku zakończenia której powstanie lokal mieszkalny (.....) nr (..), w budynku nr ..., położony nakondygnacji, o szacunkowej powierzchni m², (zwany dalej Lokalem). Do Lokalu zostało przypisane miejsce postojowe zewnętrzne nr co do którego będzie stosowane odrębne rozliczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rzut Lokalu oraz miejsca postojowe stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
 - 1.4. Termin rozpoczęcia budowy I etapu, zgodnie z planem inwestycyjnym został zaplanowany na II/III kwartał 2025 roku; termin zakończenia na I kwartał 2027 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 IV/20/24 z dnia 1 lipca 2024 r. Rady Miejskiej w Mszczonowie 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 po podpisaniu umowy najmu wpłaci na rachunek bankowy SIM tytułem kaucji zabezpieczającej kwotę w wysokości:
 - a) dla lokali o powierzchni użytkowej od 30,00 m² do 40,00 m² - kwota 7 000 zł,
 - b) dla lokali o powierzchni użytkowej od 40,01 m² do 50,00 m² - kwota 10 000 zł,
 - c) dla lokali o powierzchni użytkowej od 50,01 m² do 60,00 m² - kwota 12 000 zł,
 - d) dla lokali o powierzchni użytkowej od 60,01 m² do 70,00 m² - kwota 14 000 zł.
3. Strony zgodnie oświadczają, że lokal zostanie Najemcy wydany w ciągu 90 dni od daty zaksięgowania w/w kwoty na rachunku bankowym SIM.

§ 3.

1. SIM rezerwuje Lokal opisany w §1 do czasu zawarcia z Najemcą umowy najmu przedmiotowego lokalu. Umowa najmu ma zostać zawarta w ciągu 90 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.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie 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.

Najemca

Spółka

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - rzut lokalu, miejsca postojowego zewnętrznego
- 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 Mieszkaniowa KZN Mazowsze Centrum Sp. z o.o., z siedzibą w Wieliszewie przy ul. Książęcej 15 lok. U6.
2. Z Administratorem można skontaktować się:
 - drogą elektroniczną: 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.
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.