

UMOWA NAJMU DOMU JEDNORODZINNEGO

zawarta w dniu w
pomiędzy:

Panem/Panią

.....,
zam. w (.....-.....), ul.,
legitymującym/cą się dowodem osobistym o numerze
PESEL:,
Zwanym/ną dalej „**Wynajmującym**”,

a

Panem/Panią

.....,
zam. w (.....-.....), ul.,
legitymującym się dowodem osobistym o numerze
PESEL:,
zwanym/ną dalej „**Najemcą**”,

zwanym/ną dalej łącznie „**Stronami**”

zawarły umowę (dalej: „**Umowa**”) o treści następującej:

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w przy ul., stanowiącej działkę gruntu oznaczoną geodezyjnie nr, obręb, o powierzchni (słownie:) ha, uzbrojonej w sieć wodociągową i kanalizacyjną oraz energię elektryczną, dla której Sąd Rejonowy, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (dalej „**Nieruchomość**”).
2. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, o powierzchni użytkowej (słownie:) m² (dalej „**Dom**”), na dowód czego przedkłada wypis z ewidencji gruntów i budynków.

3. Wynajmujący oświadcza, że Nieruchomość wraz z Domem wolna jest od wszelkich wad prawnych i obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy.
4. Najemca oświadcza, że Dom obejrzał osobiście oraz że akceptuje stan, w jakim Dom aktualnie się znajduje, a także oświadcza, iż stan techniczny Domu jest dobry, a Dom przydatny jest do umówionego używania, w szczególności brak jest wad Domu ograniczających lub wyłączających jego przydatność do umówionego użytku, ani też wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 k.c.
5. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§2

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem Dom o powierzchni użytkowej m², liczący pomieszczeń wraz z działką o powierzchni m²/, zlokalizowany w przy ul. a Najemca bierze w najem Dom i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, zgodnie z postanowieniami Umowy.
2. Szczegółowy opis Domu, obejmujący w szczególności jego stan techniczny, inwentaryzację pomieszczeń, opis urządzeń i wyposażenia znajduje się w Załączniku nr 1 do Umowy.
3. Dom ma charakter wyłącznie mieszkalny, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
4. Zmiana przeznaczenia Domu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

Czas trwania umowy

1. Strony zawierają Umowę na czas *nieoznaczony / oznaczony od do
2. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan Domu.

§4

Czynsz, Kaucja

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie Czynsz, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę zł. (słownie:).
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry do dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:
3. Oprócz czynszu Najemcy zobowiązują się do uiszczania co miesiąc opłat należnych za RTV, energię elektryczną, gaz, zimną i ciepłą wodę, C.O., odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci oraz innych opłat związanych z Domem, których obowiązek uiszczania powstanie w trakcie obowiązywania Umowy, w wysokościach wskazanych na właściwych rachunkach i

fakturach za dostarczanie w/w mediów, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w ust. 2 powyżej.

4. Wynajmujący ma prawo do podwyższenia czynszu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności dla zabezpieczenia płatności Czynszu i opłat eksploatacyjnych, Najemca w terminie dni od zawarcia Umowy, wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości - miesięcznej stawki czynszu. Kaucja płatna będzie na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w ust. 2.
6. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z kaucji, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej wysokości w terminie dni od daty otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z kaucji.
7. Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu przez Najemcę Domu, jego wydaniu w stanie nie pogorszonym i po wykonaniu przez Najemcę wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy, zwrócić Najemcy kaucję, bez oprocentowania, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności nieuregulowanych przez Najemcę i kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez Najemcę.
8. Dla zabezpieczenia płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych, Wynajmującemu przysługuje także prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu, za wyjątkiem rzeczy nie podlegających zajęciu z mocy prawa.

§5

Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Domu.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do:
 - a),
 - b),
 - c),
 - d),
3. Wynajmujący jest uprawniony do:
 - a) dokonywania w obecności Najemcy lub jego domownika kontroli stanu Domu celem sprawdzenia czy Najemca używa Dom i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
 - b),
 - c),
 - d),
 - e),

§6

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddania Domu w podnajem lub do używania w całości lub części, chyba że za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się:
 - a) używać Dom zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami Umowy,
 - b) używać Dom wyłącznie w celach mieszkalnych. W tym zakresie Dom może być używany również przez domownicy Najemcy,
 - c) ubezpieczyć Dom od ognia i innych żywiołów, kradzieży części składowych i odpowiedzialności cywilnej,
 - d) przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,
 - e) utrzymać Dom w porządku oraz należyтым stanie technicznym,
 - f) dokonywać na własny koszt drobnych napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem Domu, w szczególności: malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Lokalu oraz ich wymiany, konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, usuwania powstałych uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów wyposażenia, konserwacji i naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokali, dopływu i odpływu wody,
 - g) utrzymać na własny koszt Dom i jego otoczenie w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,
 - h) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,
 - i) nie dokonywać w Domu zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.

§7

Prace remontowe, ulepszenia

1. Wszelkie zmiany w Domu, a w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, przebudowa Domu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, zawierającej określenie zakresu prac, sposobu ich finansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu Umowy.
2. Jeśli Najemca ulepszył Dom za zgodą Wynajmującego, zgodnie z ust. 1, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. Wszelkie nakłady na Dom czynione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, przypadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

§8

Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy

1. Najemca może wypowiedzieć Umowę nie później niż na naprzód (*postanowienie, gdy umowa jest zawarta na czas nieokreślony*).
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega warunków Umowy i wynikających z niej obowiązków, w szczególności, gdy Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Dom w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub zniszczenia Domu albo wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, w szczególności czyniąc uciążliwym stosunki sąsiedzkie,
 - b) jest w opóźnieniu z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Domu co najmniej za pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, dniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) podnajął lub oddał do bezpłatnego używania Dom lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Dom w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 9

Zwrot Domu

1. W dniu następującym po dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Dom Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy i w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Domu będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot Domu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Zwracany Dom powinien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt Najemcy.

§ 10

Postanowienia końcowe

1. Postanowienia Umowy stanowią całość porozumienia między Stronami i zastępują wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia, ustne lub pisemne, pomiędzy jej Stronami w odniesieniu do jej przedmiotu. Wszelkie załączniki wskazane w treści Umowy stanowią jej integralną część.
2. Wszystkie nagłówki Umowy zostały umieszczone wyłącznie w celu ułatwienia orientacji w jej treści i nie mają wpływu na interpretację postanowień Umowy.

3. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA