UMOWA NAJMU DOMU JEDNORODZINNEGO Z LOKATOREM

zwana dalej: „**Umową**”
zawarta w dniu …… r. w …….. pomiędzy:

Panem/Panią
……., zam. w …… (……..-……..), ul. ……., legitymującym/cą się dowodem osobistym wydanym przez …….. o numerze i serii ……., PESEL: ……,
zwanym/ną dalej „**Wynajmującym”**,

a

Panem/Panią
……., zam. w …… (…….-……..), ul. ……., legitymującym/cą się dowodem osobistym wydanym przez …….. o numerze i serii ……., PESEL: ……,
zwaną dalej „**Najemcą”**,

zwanych dalej łącznie „**Stronami**”

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: ……) m^2 (dalej „**Dom**”), na dowód czego przedkłada wypis z ewidencji gruntów i budynków.
3. Wynajmujący oświadcza, że Dom nie stanowi odrębnego od Nieruchomości przedmiotu własności.

4. 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.
5. Najemca oświadcza, że Nieruchomość i Dom obejrzał osobiście oraz że akceptuje stan, w jakim aktualnie się znajduje.
6. Wynajmujący oświadcza, że stan techniczny Nieruchomości i Domu jest dobry, są one przydatne do umówionego używania, w szczególności brak jest wad Nieruchomości lub Domu ograniczających lub wyłączających ich przydatność do umówionego użytku, ani też wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 k.c.

§2

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy w najem Dom wraz z Nieruchomością, a Najemca bierze je w najem 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 do Umowy.
3. Dom ma charakter wyłącznie mieszkalny, służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i wyłącznie w takim celu Najemca będzie go wykorzystywał.
4. Zmiana przeznaczenia Domu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

Czas trwania umowy

Strony zawierają Umowę na czas *nieoznaczony / *oznaczony od …….. r. do …… r.

§4

Wydanie przedmiotu najmu

1. Wydanie przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 powyżej, Najemcy nastąpi w dniu …….. r. /w terminie …… dni od dnia zawarcia Umowy, przy czym dokładny termin zostanie ustalony przez Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej.
2. Przekazanie przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 powyżej, zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik do Umowy.

§5

Czynsz najmu,

Opłaty eksploatacyjne

1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać Wynajmującemu miesięcznie czynsz, zwany wcześniej i dalej „**Czynszem**”, którego wysokość Strony ustaliły na kwotę …….. zł (słownie: .....).
2. Czynsz płatny będzie z góry do …….. dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: ……..
3. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia wysokości Czynszu określonego w ust. 1 powyżej z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

Oświadczenie o wypowiedzeniu Czynszu nie może zostać złożone wcześniej niż po upływie …..... miesięcy obowiązywania Umowy. Każdorazowe wypowiedzenie wysokości czynszu najmu nie może następować częściej niż co 6 miesięcy.

4. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego, a związanych z używaniem Domu, w szczególności: opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłat za wywóz nieczystości.
5. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od czynników niezależnych od Wynajmującego, w szczególności takich jak: sezon grzewczy, zużycie wody, energii elektrycznej, gazu przez Najemcę.
6. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie …. dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym miesiącu, na rachunek bankowy wskazany w ust. 2 powyżej.
7. W przypadku gdy opłaty eksploatacyjne ulegną podwyższeniu lub zaistnieje konieczność dokonania stosownego rozliczenia, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwot wynikających z podwyższenia lub dokonanego rozliczenia.

§6

Kaucja

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności dla zabezpieczenia płatności Czynszu, Najemca w terminie …….. dni od zawarcia Umowy, wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości …….. - miesięcznej stawki czynszu. Kaucja płatna będzie na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany w §5 ust. 2 powyżej.
2. 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.
3. Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie ..... dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu przez Najemcę przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, jego wydaniu w stanie niepogorszonym 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.
4. Dla zabezpieczenia płatności Czynszu i opłat eksploatacyjnych, Wynajmującemu przysługuje także prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w Domu i na Nieruchomości, za wyjątkiem rzeczy niepodlegających zajęciu z mocy prawa.

§7

Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do Domu oraz pozostawione na Nieruchomości.
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 lub Nieruchomości celem sprawdzenia, czy Najemca używa Dom lub Nieruchomość w sposób zgodny z Umową lub zgodny z ich przeznaczeniem, właściwościami i wywiązuje się z postanowień Umowy w sposób należyty i prawidłowy.
   b) ……,
   c) ……,
   d) ……,
   e) ……,

§8

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddania przedmiotu Najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, w podnajem lub do używania w całości lub części, chyba że za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się:
   a) używać Dom i Nieruchomość 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 domowników Najemcy,
   c) utrzymać Dom i Nieruchomość w porządku oraz należytym stanie technicznym,
   d) dokonywać na własny koszt drobnych napraw i remontów związanych ze zwykłym używaniem Domu, w szczególności: malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz Domu 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,
   e) utrzymać na własny koszt Dom i Nieruchomość w należytym stanie sanitarno – porządkowym,
   f) zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,
   g) nie dokonywać w Domu lub Nieruchomości zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.
3. Najemca jest uprawniony do zawarcia we własnym imieniu, umów usług telekomunikacyjnych, telewizji kablowej i Internetu.

§9

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, przepadają na rzecz Wynajmującego bez wynagrodzenia.

§10*

Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy (dla umowy zawartej na czas nieokreślony)

1. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
    a. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Domu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, lub
    b. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Domu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
    c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Dom lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
    d. używa Domu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 3, 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny wypowiedzenia.

§10*

Rozwiązanie, wypowiedzenie Umowy (dla umowy zawartej na czas określony)

1. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
    a. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Domu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, lub
    b. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Domu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Dom lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
d. używa Domu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 3, 4 oraz ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Najemcy uprawnieni są do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:
   1) utraty zatrudnienia przez któregokolwiek z Najemców;
   2) uzyskania przez któregokolwiek z Najemców zatrudnienia w innym mieście.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyn wypowiedzenia.

§ 11 Zwrot Domu i Nieruchomości

1. W terminie ……. dni od dnia ustania Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, wraz z wyposażeniem wskazanym w Załączniku nr 1 do Umowy i w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot przedmiotu Najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony.
3. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia zwracanego przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, ze wszystkich stanowiących jego lub jego domowników własność rzeczy. Rzeczy pozostawione przez Najemcę po zakończeniu najmu lub w przypadku opuszczenia przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, przed zakończeniem najmu traktuje się jako porzucone w zamiarze wyzbycia się ich własności.

§ 12
Komunikacja Stron

1. W trakcie wykonywania Umowy, Strony mogą komunikować się za pośrednictwem poczty elektronicznej przy użyciu następujących adresów e-mail:
   – Wynajmujący: ……@……;
   – Najemca ……@…….
2. Zmiana adresów e-mail określonych w ust. 1 powyżej jest dokonywana poprzez informację skierowaną do drugiej Strony na piśmie i nie wymaga zmiany Umowy.

§ 13
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 zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie 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**

<u>Załączniki do Umowy:</u>

1. wydruk odpisu księgi wieczystej nr ……..;
2. wypis z ewidencji gruntów i budynków,
3. szczegółowy opis domu,
4. wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.