

**\*\* niepotrzebne wykreślić**

**\*\*\* wybierz jedną z podanych opcji w zależności od tego czy umowa zawierana jest na czas oznaczony czy nieoznaczony**

## UMOWA NAJMU DOMU JEDNORODZINNEGO

Niniejsza umowa najmu domu jednorodzinnego (zwana dalej „**Umową**”) została zawarta dnia ..... roku w ..... pomiędzy następującymi Stronami:

Panią/Panem ..... zam. ul. ....  
....., legitymującą/cym się dowodem osobistym wydanym przez .....  
o numerze ....., PESEL: .....  
zwanym/ą dalej „**Wynajmującym**”

a

Panią/Panem ..... zam. ul. ....  
....., legitymującą/cym się dowodem osobistym wydanym przez .....  
o numerze ....., PESEL: .....  
zwanym/ą dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, oraz każda z osobna „**Stroną**”

o następującej treści:

### § 1 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1.1. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w ..... przy ul. ...., dla której Sąd Rejonowy w ....., ..... Wydział Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer ....., o powierzchni .....m<sup>2</sup>, dalej jako „**Nieruchomość**”;
- 1.2. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>, ....., podpiwniczonym\*\*, z poddaszem użytkowym o powierzchni ..... m<sup>2\*\*</sup>, z garażem o powierzchni ..... m<sup>2\*\*</sup> dalej jako „**Dom**”;
- 1.3. Dom składa się z następujących pomieszczeń: .....;
- 1.4. Dom jest wyposażony w następujące instalacje: .....;
- 1.5. zawarcie Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich, a Nieruchomość wraz z Domem są wolne od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać wykonywanie przez Najemcę jego uprawnień wynikających z Umowy;

- 1.6. stan Nieruchomości wraz z Domem jest dobry oraz wolny od wad ograniczających lub wyłączających przydatność do umówionego użytku lub wad zagrażających zdrowiu ludzi, o których mowa w art. 682 Kodeksu cywilnego;
2. Najemca oświadcza, że przed zawarciem Umowy obejrzał Nieruchomość wraz z Domem, zapoznał się z ich stanem technicznym i nie składa żadnych zastrzeżeń.
3. Wynajmujący oświadcza, że Dom nie stanowi odrębnego względem Nieruchomości przedmiotu własności.

## § 2

### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Nieruchomość wraz z Domem i jego wyposażeniem (dalej jako „**Przedmiot najmu**”), a Najemca bierze Przedmiot najmu w najem i zobowiązuje się z tego tytułu płacić Wynajmującemu umówiony Czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
2. Najemca oświadcza, że przeznaczy Przedmiot najmu wyłącznie na cele związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych.
3. Szczegółowe określenie stanu wyposażenia Przedmiotu najmu Strony określą w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 7 Umowy, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.

## § 3

### Czynsz i Opłaty eksploatacyjne

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie : ..... (słownie: : ..... złotych) (dalej: „**Czynsz**”).
2. Czynsz płatny będzie z góry/z dołu\*\* do ..... dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
3. Czynsz płatny będzie w drodze przelewu bankowego na rachunek bankowy o numerze: ....., przy czym za dzień zapłaty Czynszu uznaje się dzień księgowania kwoty Czynszu na wskazanym wyżej rachunku bankowym/gotówką do rąk Wynajmującego za pokwitowaniem przekazania Czynszu ze wskazaniem daty jego zapłaty, przy czym miejscem spełnienia świadczenia będzie: .....\*\*.
4. Niezależnie od obowiązku zapłaty Czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem Przedmiotu najmu (dalej: „**Opłaty eksploatacyjne**”), tj.:
  - 4.1. ....
5. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych wystawianych w oparciu o umowy z dostawcami mediów zawarte przez Wynajmującego.
6. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w sposób określony w ust. 3 powyżej, w terminie: ..... dni od dnia, w którym Wynajmujący poinformuje Najemcę o ich wysokości.

## § 4

### Obowiązki i prawa Stron

1. Wynajmujący zobowiązuje się do wykonywania obowiązków, wymienionych w art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: „**Ustawa**”).
2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania obowiązków, wymienionych w art. 6b Ustawy.
3. Wszelkie zmiany w Przedmiocie Najmu, w szczególności prace remontowe i adaptacyjne, inne niż drobne nakłady, wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemcy nie przysługuje prawo oddania Przedmiotu Najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani podjęcia osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 5

### Czas obowiązywania Umowy

1. Strony zawierają Umowę na czas nieoznaczony/oznaczony\*\* od ..... do .....

#### Opcja I (gdy umowa zawarta na czas nieoznaczony):<sup>1\*\*\*</sup>

2. Najemca może wypowiedzieć Umowę najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

[UWAGA: Powyższe postanowienie dotyczy umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony; jeśli w ust. 1 wskazano, że umowa zawarta jest na czas oznaczony, wykreśl to postanowienie].\*\*

#### Opcja II (gdy umowa zawarta na czas oznaczony):<sup>2\*\*\*</sup>

2. Najemca, poprzez oświadczenie woli wyrażone pod rygorem nieważności w formie pisemnej, wraz ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia, może wypowiedzieć Umowę najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w sytuacji, gdy:
  - 2.1. ....  
.....;

<sup>1</sup> Zgodnie z art. 688 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej k.c.) najemca może wypowiedzieć umowę na czas **nieoznaczony** najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku umowy na czas nieoznaczony najemca może ją wypowiedzieć **z jakiegokolwiek przyczyny**. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga formy pisemnej dla swojej ważności.

Z kolei Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas **nieoznaczony** wyłącznie z przyczyn uregulowanych w Ustawie oraz wymienionych w § 5 ust. 3 Umowy.

<sup>2</sup> Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. umowa najmu zawarta na czas **oznaczony** może być rozwiązana przez Najemcę w razie zaistnienia przyczyn, które zostały przez Strony uregulowane w umowie. Te przyczyny należy precyzyjnie opisać w punktach § 5 ust. 2 Umowy. Z kolei Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas **oznaczony** wyłącznie z przyczyn uregulowanych w Ustawie, w szczególności wymienionych w § 5 ust. 3 Umowy. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zawartej na czas oznaczony dla swojej ważności wymaga formy pisemnej. Ponadto w oświadczeniu tym konieczne jest podanie przyczyny wypowiedzenia umowy.

2.2. ....  
.....;

[UWAGA: Powyższe postanowienie dotyczy umowy najmu zawartej na czas oznaczony; jeśli w ust. 1 wskazano, że umowa zawarta jest na czas nieoznaczony, wykreśl to postanowienie]\*\*

Rekomendowane postanowienia dotyczące wypowiedzenia przez Wynajmującego.

3. Wynajmujący ma prawo nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, wypowiedzieć umowę, jeżeli Najemca:
  - 3.1. pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych nieruchomości sąsiednich, lub
  - 3.2. jest w zwłóce z zapłatą Czynszu lub innych opłat za używanie Przedmiotu najmu, w tym Opłat eksploatacyjnych, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - 3.3. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący ma również prawo wypowiedzieć Umowę na zasadach i z przyczyn określonych w art. 11 ust. 3-5 Ustawy.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy na zasadach określonych w ust. 3 i 4 powyżej wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny jej wypowiedzenia.

## § 6

### Kaucja \*\*

1. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego mogących wyniknąć z Umowy, a w szczególności celem zabezpieczenia roszczeń z tytułu Czynszu oraz ewentualnych szkód spowodowanych przez Najemcę, Najemca ..... \*\*, przekaże Wynajmującemu kaucję w kwocie.....<sup>3</sup> \*\*. (dalej: „Kaucja”).
2. Kaucja płatna będzie przelewem bankowym na rachunek bankowy wskazany w § 3 ust. 3 Umowy/ gotówką do rąk Wynajmującego za pokwitowaniem przekazania, w dniu zawarcia umowy/ w terminie ..... dni od dnia zawarcia umowy\*\*.
3. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w opóźnienie z zapłatą Czynszu lub innych należności określonych w Umowie bądź wyrządzenia szkody w Przedmiocie Najmu, Wynajmujący ma prawo zaliczyć Kaucję lub jej odpowiednią część na poczet tych należności.
4. W przypadku zaspokojenia Wynajmującego z Kaucji, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do ustalonej pierwotnie wysokości w terminie ..... dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o rozliczeniu nieuregulowanych należności z Kaucji.
5. Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie ..... dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy oraz opróżnieniu przez Najemcę Przedmiotu Najmu, jego wydaniu w stanie niepogorszonym i po wykonaniu przez Najemcę wszelkich innych zobowiązań wynikających z Umowy, zwrócić Najemcy Kaucję, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z niej należności z tytułu zaległego Czynszu lub kwot potrzebnych na pokrycie kosztów związanych z naprawą szkód spowodowanych przez Najemcę.

<sup>3</sup> Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy wartość kaucji nie może przekroczyć 12-krotności miesięcznego czynszu najmu.

## § 7

### Wydanie i zwrot Przedmiotu najmu

1. Wydanie Najemcy Przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem nastąpi w dniu.....\*\*.
2. W razie ustania Umowy, Najemca zobowiązany jest w terminie ..... dni od dnia jej ustania, zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym.
3. Przekazanie Przedmiotu Najmu Najemcy oraz zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, wraz z wyposażeniem, zostaną potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi **Załącznik nr 1** do Umowy.
4. Dokonując zwrotu Przedmiotu Najemca zobowiązany jest opróżnić Przedmiot najmu ze wszystkich stanowiących jego własność rzeczy pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, jeżeli Najemca nie usunie ich w terminie ..... od dnia zawiadomienia przez Wynajmującego o obowiązku opróżnienia Przedmiotu najmu.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy polskiego prawa, w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. W przypadku, gdyby jakiegokolwiek postanowienie Umowy okazało się nieważne, pozostałe jej postanowienia pozostają w mocy. Strony zobowiązują się niezwłocznie zastąpić nieważne postanowienie, ważnym postanowieniem, które byłoby najbliższe celowi gospodarczemu postanowienia uznanego za nieważne.
4. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

\_\_\_\_\_  
Wynajmujący

\_\_\_\_\_  
Najemca

Załączniki:

1. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego.