

UMOWA NAJMU DOMU JEDNORODZINNEGO

Wynajmujący:

Imię i nazwisko PESEL

Adres zamieszkania

Seria i nr dowodu osobistego telefon

Najemca:

Imię i nazwisko PESEL

Adres zamieszkania

Seria i nr dowodu osobistego telefon

§ 1. Dom i posesja

Wynajmujący, który ma prawo oddać nieruchomość w najem, oddaje Najemcy do używania w celach mieszkaniowych dom jednorodzinny z działką:

adres

nr działki nr księgi wieczystej

pow. domu (m²) pokoje pow. działki (m²)

garaż, budynki gospodarcze, miejsca postojowe

Najemca używa (zaznacz jedno):

☐ całej działki z ogrodem,

☐ działki bez części wpisanej niżej, z której korzysta Wynajmujący:

wyłączona część działki lub pomieszczenia

Stan domu, instalacji, ogrodu, wyposażenia, liczników i kluczy opisuje protokół (Załącznik nr 1).

§ 2. Czas najmu i czynsz

Umowa zostaje zawarta (zaznacz jedno):

☐ na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat,

☐ na czas nieoznaczony.

od dnia do dnia (przy czasie oznaczonym)

Czynsz miesięczny (zł) słownie

płatny z góry do dnia miesiąca na rachunek nr

Czynsz za niepełny miesiąc liczy się proporcjonalnie. Podwyżka czynszu wymaga aneksu albo pisemnego wypowiedzenia jego wysokości z 3-miesięcznym terminem, na koniec miesiąca (art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, dalej: ustawa).

§ 3. Media i opłaty

Opłaty ponosi strona wpisana w tabeli (N: Najemca, W: Wynajmujący), płacąc dostawcy albo zwracając kwotę z rachunku w 7 dni od jego okazania. Podatek od nieruchomości płaci Wynajmujący.

Opłata	Kto płaci (N/W)	Uwagi (umowa na kogo, zaliczka)
Energia elektryczna		
Gaz, olej, opał		
Woda i kanalizacja		
Opłata za odpady komunalne		
Opróżnianie szamba lub oczyszczalni		
Internet, TV, inne		

§ 4. Posesja, odpady, ścieki i zima

Obowiązki z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (deklaracja o opłacie za odpady, także nowa do 10. dnia miesiąca po zmianie liczby mieszkańców, wywóz nieczystości przez firmę z

zezwoleń, odśnieżanie chodnika) strony powierzają (art. 2 ust. 2a tej ustawy; zaznacz jedno):

- ☐ Najemcy, który wykonuje je w swoim imieniu i na swój koszt,
- ☐ Wynajmującemu; Najemca segreguje odpady i zwraca koszty zgodnie z § 3.

Najemca na swój koszt sprząta posesję, kosi trawę, dba o ogród, odśnieża podjazd i chroni instalację przed mrozem. Wycinka drzew i budowy wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5. Ogrzewanie i przeglądy

Źródło ogrzewania (gaz, pompa ciepła, piec na paliwo stałe, olej, inne)

Najemca obsługuje ogrzewanie zgodnie z instrukcją, kupuje opał i używa tylko paliw dozwolonych przepisami, w tym uchwałą antysmogową. Kontrole z art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego (gaz i kominy co rok, instalacja elektryczna co 5 lat) zleca Wynajmujący.

Czyszczenie kominów i serwis pieca opłaca (Najemca albo Wynajmujący)

§ 6. Kaucja

Najemca wpłaca kaucję (zł) słownie

- ☐ gotówką przy podpisaniu umowy, co Wynajmujący kwituje podpisem pod umową,
- ☐ przelewem na rachunek z § 2 przed wydaniem domu.

Kaucja (najwyżej 12 czynszów) zabezpiecza należności z najmu. Wynajmujący zwraca ją zwaloryzowaną w miesiąc od opróżnienia domu, po potrąceniu należności wskazanych na piśmie (art. 6 ustawy).

§ 7. Używanie domu

Z Najemcą zamieszkują (imiona i nazwiska)

Zwierzęta (gatunek, liczba; brak wpisu: tylko za pisemną zgodą Wynajmującego)

Pełnoletni domownicy odpowiadają z Najemcą solidarnie za czynsz i opłaty (art. 688¹ k.c.). Podnajem, użyczenie i przeróbki wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca (zaznacz jedno):

- ☐ ma przez cały najem ubezpieczenie OC obejmujące szkody w najmowanym domu,
- ☐ nie musi się ubezpieczać.

§ 8. Naprawy i dostęp

Wynajmujący utrzymuje dom w stanie przydatnym do zamieszkania i usuwa awarie niezawinione przez Najemcę. Najemca wykonuje drobne naprawy (art. 681 k.c.) i niezwłocznie zgłasza awarie. Wynajmujący wchodzi do domu po uzgodnieniu terminu, a bez uzgodnienia tylko przy awarii, pod nieobecność Najemcy w obecności Policji lub straży miejskiej (art. 10 ustawy).

§ 9. Wypowiedzenie

Wynajmujący wypowiada umowę, także na czas oznaczony, na piśmie i tylko z przyczyn z art. 11 ustawy, m.in. na miesiąc naprzód na koniec miesiąca, gdy Najemca mimo pisemnego upomnienia używa domu niezgodnie z umową, zalega z zapłatą za 3 pełne okresy mimo pisemnego uprzedzenia i miesięcznego terminu albo bez pisemnej zgody oddał dom do używania. Najemca wypowiada umowę na piśmie na koniec miesiąca, umowę na czas oznaczony tylko w razie zmiany miejscowości pracy lub nauki, utraty dochodu albo choroby (art. 673 § 3 k.c.), a z powodu wad bez terminów (art. 664 § 2 i 682 k.c.).

Termin wypowiedzenia przez Najemcę (brak wpisu: 3 miesiące, art. 688 k.c.)

§ 10. Zwrot domu i postanowienia końcowe

Po zakończeniu najmu Najemca opróżnia dom i zwraca go z posesją, wyposażeniem i kluczami w stanie niepogorszonym, poza zwykłym zużyciem (art. 675 § 1 k.c.), co strony potwierdzają w protokole. Za zajmowanie domu po najmie Najemca płaci odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby uzyskać (art. 18 ustawy). Najemca (zaznacz jedno):

- ☐ przy zwrocie odnawia dom (malowanie) i wykonuje obciążające go naprawy (art. 6e ustawy),
- ☐ nie musi odnawiać domu; odpowiada tylko za szkody ponad normalne zużycie (art. 6f ustawy).

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowę sporządzono w 2 egz.

Dodatkowe ustalenia (np. basen, fotowoltaika, monitoring)

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

ZAŁĄCZNIK NR 1. PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY DOMU

do umowy najmu domu jednorodzinnego

Data wydania domu data zwrotu domu

Liczniki, zbiorniki i opał

Pozycja	Nr licznika	Przy wydaniu	Przy zwrocie
Energia elektryczna			
Gaz			
Woda			
Szambo lub oczyszczalnia (poziom, data opróżnienia)			
Opał, olej lub gaz w zbiorniku (rodzaj, ilość)			

Klucze, piloty i karty

Rodzaj (dom, furtka, brama, garaż, skrzynka)	Wydano szt.	Zwrócono szt.

Stan budynku i posesji

Część	Stan przy wydaniu, usterki	Stan przy zwrocie
Pokoje, korytarze		
Kuchnia		
Łazienki, WC		
Kotłownia, piec, instalacje		
Garaż, strych, piwnica		
Elewacja, dach, okna		
Ogród, trawnik, nasadzenia		
Ogrodzenie, brama, podjazd		

Wyposażenie domu i ogrodu (meble, AGD, kosiarka, narzędzia)

Przedmiot	Szt.	Stan przy wydaniu	Stan przy zwrocie

Zdjęcia (liczba, sposób przekazania)

Normalne zużycie wynikające z prawidłowego używania obciąża Wynajmującego. Protokół strony podpisują przy wydaniu i przy zwrocie domu.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca