

Umowa najmu domu jednorodzinnego na czas nieokreślony

Zawarta dnia w pomiędzy:

1. zam. w legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii zwanym(a) dalej Wynajmującym

a

2. zam. w legitymującym(cą) się dowodem osobistym o numerze i serii zwanym(a) dalej Najemcą,

zwana dalej „Umową”.

Wynajmujący i Najemca dalej zwani są również „Stronami”.

§1 Opis nieruchomości

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem działki numer położonej w, przy ulicy, obręb, o powierzchni ha, zwanej dalej „Nieruchomością”, dla której Sąd Rejonowy w Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr Wydruk z księgi wieczystej stanowi załącznik do Umowy.
2. Na terenie Nieruchomości znajduje się dom mający kondygnacje, o łącznej powierzchni użytkowej m², składający się z pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki, zwany dalej „Domem”.
3. Wynajmujący oświadcza, że żadna osoba trzecia nie posiada zarówno do Nieruchomości, jak i do Domu jakichkolwiek praw, które uniemożliwiałyby lub ograniczałyby ich wynajęcie na mocy Umowy.

§2 Przedmiot Umowy, okres obowiązywania i warunki wypowiedzenia

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Dom oraz Nieruchomość opisane w §1 ust. 1 Umowy w najem na czas nieokreślony, począwszy od dnia, wyłącznie na cele mieszkaniowe Najemcy, a Najemca zobowiązuje się uiszczać czynsz i inne opłaty na zasadach określonych w Umowie.
2. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy najpóźniej na trzy miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w przypadkach określonych w obowiązujących przepisach prawa, w tym w szczególności Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc na przód na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli Najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Domu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód,
 - jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie Domu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej Umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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
 - wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Dom lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
 - używa Domu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dn. 21 czerwca 2001 r.
4. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§3 Wydanie i eksploatacja Domu oraz Nieruchomości

1. Wynajmujący zobowiązuje się przekazać Dom oraz Nieruchomość Najemcy w dniu zawarcia Umowy/do dnia protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy, określającym wyposażenie i stan techniczny Domu oraz Nieruchomości. Najemca oświadcza, że stan Domu oraz Nieruchomości jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać Nieruchomość oraz Dom, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Dom jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia Domu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać Domu, Nieruchomości ani ich części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie.
5. Najemca może wprowadzić w Domu i na terenie Nieruchomości ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej Umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu Domu Najemca jest obowiązany w szczególności odnowić Dom i dokonać w nim obciążających go napraw.
7. Do obowiązków Wynajmującego należy wydanie Najemcy Domu i Nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywanie ich w takim stanie przez czas trwania najmu, poprzez dokonywanie czynności w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym w szczególności:
 -
 -
 -
8. Wynajmujący ma prawo do wizytacji przedmiotu najmu w celu ustalenia, czy Dom i Nieruchomość są wykorzystywane zgodnie z Umową.
9. W okresie wypowiedzenia Umowy bądź w okresie ostatniego miesiąca najmu Najemca umożliwi Wynajmującemu pokazywanie Nieruchomości potencjalnym najemcom, po uprzednim uzgodnieniu z Najemcą terminu każdej takiej wizyty.

§4 Czynsz

1. Strony zgodnie ustalają miesięczny łączny czynsz najmu w kwocie (słownie: złotych).
2. Najemca oświadcza, iż zobowiązuje się uiszczać czynsz w wysokości wskazanej w §4 ust. 1 co miesiąc z góry, przelewem bankowym na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze:..... w terminie do dnia 5-go każdego miesiąca.

§5 Opłaty eksploatacyjne

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych niezależnych od

Wynajmującego związanych z używaniem Domu i Nieruchomości, w szczególności opłat za energię elektryczną, dostarczanie wody, dostarczanie ciepła,

2. Wysokość opłat eksploatacyjnych ma charakter zmienny, uzależniony od czynników zewnętrznych, jak w szczególności wysokość zużycia poszczególnych mediów przez Najemcę i ustalana będzie na podstawie rachunków lub innych dokumentów rozliczeniowych. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie 5 dni od dnia poinformowania przez Wynajmującego Najemcy o wysokości opłat eksploatacyjnych w danym okresie rozliczeniowym, na rachunek bankowy wskazany w §4 ust. 2 Umowy.
3. 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. Dla zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu Domu i Nieruchomości przysługujących Wynajmującemu w dniu ich opróżnienia Najemcę, w dniu podpisania Umowy Najemca prześle przelewem Wynajmującemu kaucję w wysokości (słownie: złotych).
2. Należnościami o których mowa w ust. 1 powyżej są w szczególności należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz należności z tytułu ponadnormatywnego zużycia Domu bądź Nieruchomości czy dokonanych uszkodzeń.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Domu i Nieruchomości, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu ich najmu.

§7 Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja, w tym zawiadomienia, oświadczenia i wypowiedzenie w związku z Umową będą sporządzane na piśmie i przesyłane pocztą poleconą lub kurierską na adresy wskazane przez Strony na początku Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

.....

.....

Najemca

Wynajmujący