UMOWA NAJMU DOMU JEDNORODZINNEGO

zawarta w dniu [data] w [miejscowość] pomiędzy:

[imię i nazwisko], zam. [adres], PESEL [numer], zwanym/ą dalej **Wynajmującym**,

a **[imię i nazwisko]**, zam. [adres], PESEL [numer], zwanym/ą dalej **Najemcą**.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest [właścicielem / współwłaścicielem] nieruchomości położonej w [miejscowość] przy ul. [adres], składającej się z działki nr [numer] o powierzchni [m²] m² zabudowanej domem jednorodzinnym o powierzchni użytkowej [m²] m², dla której Sąd Rejonowy w [miejscowość] prowadzi księgę wieczystą nr [numer] (dalej: Dom).

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na cele mieszkaniowe Dom wraz z [garażem, budynkiem gospodarczym, ogrodem] oraz wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo-odbiorczym, a Najemca zobowiązuje się płacić czynsz na warunkach umowy.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas [oznaczony od dnia [data] do dnia [data] / nieoznaczony od dnia [data]]. Wydanie Domu nastąpi w dniu [data] na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 3

Czynsz wynosi [kwota] zł miesięcznie i jest płatny z góry do [10.] dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego nr [numer rachunku].

Najemca ponosi koszty energii elektrycznej, gazu, wody i ścieków, ogrzewania, wywozu odpadów oraz internetu [na podstawie umów zawartych we własnym imieniu / na podstawie refaktur Wynajmującego według wskazań liczników]. Stan liczników w dniu wydania Domu określa protokół.

§ 4

Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą w wysokości [kwota] zł (nie więcej niż dwunastokrotność miesięcznego czynszu). Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Domu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu.

§ 5

Najemca zobowiązuje się: utrzymywać ogród i teren posesji w należytym stanie [w tym koszenie trawnika, grabienie liści], uprzątać śnieg i błoto z chodnika położonego wzdłuż nieruchomości, [złożyć deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami / pokrywać opłatę za odpady wnoszoną przez Wynajmującego] oraz dokonywać drobnych nakładów związanych ze zwykłym używaniem Domu.

Wynajmujący zapewnia okresowe kontrole instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz [coroczny serwis pieca / pompy ciepła]. Opróżnianie [szamba / przydomowej oczyszczalni] obciąża [Najemcę / Wynajmującego].

Najemca niezwłocznie zawiadamia Wynajmującego o awariach i usterkach wymagających napraw obciążających Wynajmującego.

§ 6

Oddanie Domu lub jego części w podnajem albo do bezpłatnego używania wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Trzymanie zwierząt: [dozwolone / wymaga zgody Wynajmującego / niedozwolone].

W Domu wraz z Najemcą będą zamieszkiwać: [imiona i nazwiska osób / brak].

§ 7

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę wyłącznie z przyczyn i w terminach określonych w art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem [jednomiesięcznego] okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego [w przypadku umowy na czas oznaczony: w następujących przypadkach: …]. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej.

§ 8

Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Dom wraz z posesją w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Załączniki: 1) protokół zdawczo-odbiorczy z wykazem wyposażenia i stanem liczników (wzór HS-N03), 2) [kopia dokumentu potwierdzającego tytuł prawny – opcjonalnie].

Wynajmujący	Najemca