

Umowa najmu pokoju

Zawarta w dniu r. w pomiędzy:

(data)

(miejscowość)

.....
.....
zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....
.....
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr w budynku nr
/ domu jednorodzinnego* położonego w
(miejscowość, osiedle, ulica)
dla którego prowadzi księgę
wieczystą nr
2. Lokal mieszkalny / dom jednorodzinny*, o którym mowa w ust. 1, składa się z
.....
.....
Łączna powierzchnia użytkowa lokalu / domu* wynosi m².
3. Spis przedmiotów wyposażenia mieszkania / domu* zawiera protokół przekazania lokalu
stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal mieszkalny / dom jednorodzinny* do używania
w następującym zakresie:
 - a) pokój nr o powierzchni m² (dalej „Pokój”),
 - b) wyposażenie Pokoju do wyłącznego używania na cele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych
Najemcy,
 - c) pomieszczenia wspólne wraz z ich wyposażeniem (przedpokój, kuchnia, łazienka, toaleta),
zaś Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Najemca nie ma prawa korzystania z pokoi i pomieszczeń innych niż te, które zostały wymienione
w ust. 1.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się opłacać czynsz w wysokości zł
(słownie:) miesięcznie
do dnia każdego miesiąca do rąk Wynajmującego albo na jego rachunek bankowy
nr W
(nr rachunku Wynajmującego) (nazwa banku Wynajmującego)
2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący ma obowiązek regulowania wszelkich opłat wynikających z eksploatacji lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego*. Koszt opłat eksploatacyjnych ustalany będzie na podstawie dokumentów rozliczeniowych i dzielony przez liczbę osób mieszkających w lokalu / domu* w okresie, którego dotyczy dokument.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony / oznaczony* od dnia do dnia

§ 5

1. W chwili zawarcia umowy Najemca przekazuje do rąk Wynajmującemu kwotę zł
(słownie:) tytułem kaucji zabezpieczającej ewentualne przyszłe roszczenia Wynajmującego względem Najemcy związane z niniejszą umową.
2. Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić zwaloryzowaną kaucję w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu oraz wyrządzonych przez Najemcę szkód w mieszkaniu.

§ 6

Najemca nie może podnajmować ani oddawać do bezpłatnego używania mieszkania / domu*, ani jego części osobom trzecim.

§ 7

1. Najemca może dokonywać zmian lub adaptacji budowlanych w przedmiocie umowy tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie i w zakresie przez niego przewidzianym.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić połowę wykazanych stosownymi rachunkami kosztów zmian i adaptacji budowlanych dokonanych za jego pisemną zgodą i w jej granicach. Zwrot ten nastąpi w terminie dni od dnia wydania mu mieszkania.
3. W przypadku gdy Najemca dokona zmian lub adaptacji budowlanych bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości jednego czynszu.

§ 8

Drobne nakłady połączone ze zwykłym korzystaniem z przedmiotu umowy obciążają Najemcę. Należą do nich w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, instalacji i urządzeń technicznych, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych.

§ 9

Najemca jest zobowiązany udostępnić przedmiot umowy Wynajmującemu i odpowiednim służbom celem usunięcia powstałej awarii powodującej szkodę lub bezpośrednio grożącą powstaniu szkody.

§ 10

Wynajmujący może pisemnie wypowiedzieć umowę najmu w terminie jednego miesiąca na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie przedmiotu umowy 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 lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.

§ 11

Najemca może wypowiedzieć najem ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli mieszkanie ma wady zagrażające zdrowiu Najemcy lub jego domowników.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

* niepotrzebne skreślić