

UMOWA NAJMU DOMU JEDNORODZINNEGO

na cele mieszkaniowe

Zaznacz ☒ właściwe pola i uzupełnij linie. Niepotrzebne warianty usuń przed podpisaniem.

Zawarta w _____ dnia _____ r.
pomiędzy:

WYNAJMUJĄCYM

Jeśli Dom ma kilku właścicieli albo należy do majątku wspólnego małżonków, wpisz dane każdej z tych osób.

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL: _____

Seria i numer dowodu osobistego lub paszportu: _____

Telefon i e-mail: _____

a NAJEMCĄ

Jeśli Dom wynajmuje kilka osób, np. małżonkowie, wpisz dane każdej z nich.

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL: _____

Seria i numer dowodu osobistego lub paszportu: _____

Telefon i e-mail: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ prawo współwłasności ☐ prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku ☐ inne prawo: _____ do nieruchomości położonej w _____ przy ul. _____, obejmującej działkę gruntu nr _____ o powierzchni _____ m², zabudowaną domem jednorodzinnym ☐ wolnostojącym ☐ w zabudowie bliźniaczej ☐ w zabudowie szeregowej o powierzchni użytkowej ok. _____ m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr _____ (dalej: „Nieruchomość”, a budynek mieszkalny: „Dom”).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Dom wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo-odbiorczym, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz. Najem obejmuje także:
☐ ogród (niezabudowaną część działki) ☐ garaż ☐ miejsce postojowe na działce ☐ budynek gospodarczy lub wiatę ☐ taras
☐ inne: _____
3. Z najmu wyłączone są: ☐ brak wyłączeń ☐ następujące pomieszczenia lub części Nieruchomości: _____, w których

Wynajmujący pozostawia swoje rzeczy. Najemca nie korzysta z tych części, a Wynajmujący wchodzi do nich po uzgodnieniu terminu z Najemcą.

4. Dom służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Najemcy oraz osób, które zamieszkają z nim na stałe:
_____ (imiona i nazwiska, w tym dzieci).
5. Najemca może wykonywać w Domu pracę zdalną. Zarejestrowanie w Domu siedziby lub adresu działalności gospodarczej ☐ jest dozwolone ☐ wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że może oddać Nieruchomość w najem. Jeżeli Nieruchomość należy do majątku wspólnego małżonków albo ma kilku współwłaścicieli, zgodę na zawarcie umowy wyraża małżonek lub pozostali współwłaściciele: ☐ podpisując umowę jako Wynajmujący ☐ w pisemnym oświadczeniu stanowiącym Załącznik nr 3.
2. Wynajmujący oświadcza, że Dom nadaje się do bezpiecznego użytkowania i przeszedł kontrole okresowe wymagane przez art. 62 ustawy – Prawo budowlane. Na żądanie Najemcy Wynajmujący okaże protokoły z ostatnich kontroli.
3. W zakresie świadectwa charakterystyki energetycznej Domu:
- ☐ Wynajmujący przekazuje Najemcy przy zawarciu umowy kopię lub wydruk świadectwa nr _____ ważnego do _____ r. (Załącznik nr 2);
 - ☐ Dom nie wymaga świadectwa na podstawie art. 3 ust. 4 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków, ponieważ _____.
4. Najemca oświadcza, że obejrzał Nieruchomość. Jej stan, wyposażenie, stan liczników oraz przekazane klucze i dokumenty Strony opisały w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1.

§ 3 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta:
- ☐ na czas oznaczony od _____ do _____ r.,
 - ☐ na czas nieoznaczony od _____ r.
2. Wynajmujący wyda Najemcy Nieruchomość i klucze w dniu _____ r. Wydanie i zwrot Nieruchomości Strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 4 Czynsz i opłaty

1. Czynsz najmu wynosi _____ zł (słownie: _____ złotych) miesięcznie.

2. Oprócz czynszu Najemca ponosi koszty mediów i usług dla Nieruchomości w sposób zaznaczony w tabeli (w każdym wierszu zaznacz jedno pole):

Medium lub usługa	Umowa lub deklaracja Najemcy	Rachunek Wynajmującego, zwrot przez Najemcę	Wliczone w czynsz
Energia elektryczna	☐	☐	☐
Gaz	☐	☐	☐
Woda i odprowadzanie ścieków	☐	☐	☐
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	☐	☐	☐
Opróżnianie szamba lub osadnika przydomowej oczyszczalni	☐	☐	☐
Opał (np. drewno, pellet, olej opałowy)	☐	☐	☐
Internet i telewizja	☐	☐	☐
	☐	☐	☐

3. Koszty rozliczane według rachunków Wynajmującego Najemca zwraca ☐ w terminie 14 dni od otrzymania kopii rachunku ☐ w formie stałej zaliczki w wysokości _____ zł miesięcznie, płatnej wraz z czynszem i rozliczanej według rachunków co _____ miesięcy; niedopłatę Najemca uiszcza, a nadpłatę Wynajmujący zwraca lub zalicza na poczet kolejnych opłat w terminie 14 dni od rozliczenia. Wynajmujący pobiera te opłaty wyłącznie w wysokości niezbędnej do pokrycia kosztów dostaw.
4. Jeżeli Najemca zawiera umowy z dostawcami we własnym imieniu, Wynajmujący przekaze mu dokumenty potrzebne do ich zawarcia. Najpóźniej w dniu zwrotu Nieruchomości Najemca rozwiąże te umowy albo przeniesie je na Wynajmującego lub wskazaną przez niego osobę i przedstawi dowody zapłaty rachunków za okres najmu.
5. Jeżeli Dom ma instalację fotowoltaiczną lub inne źródło energii zarejestrowane na Wynajmującego, energię elektryczną Strony rozliczają w następujący sposób: _____
-
6. Czynsz płatny jest z góry do _____ dnia każdego miesiąca ☐ przelewem na rachunek nr _____ ☐ gotówką za pokwitowaniem. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego. Czynsz za niepełny miesiąc oblicza się proporcjonalnie do liczby dni najmu.
7. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie częściej niż co sześć miesięcy. Zmiana opłat za media wynikająca ze zmiany cen dostawców nie jest podwyżką czynszu.

§ 5 Kaucja

1. Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą należności Wynajmującego z tytułu najmu w wysokości _____ zł (słownie: _____ złotych), stanowiącą _____-krotność miesięcznego czynszu, ☐ przelewem do dnia _____ r. ☐ gotówką przy podpisaniu umowy, co Wynajmujący potwierdza podpisem pod umową.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia i zwrotu Nieruchomości, w kwocie równej iloczynowi miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu i krotności z ust. 1, nie niższej jednak niż kaucja wpłacona (art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu, w szczególności zaległego czynszu i opłat oraz kosztów usunięcia szkód przekraczających zużycie wynikające z prawidłowego używania, opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zaliczyć kaucji na poczet czynszu za ostatnie miesiące najmu.

§ 6 Utrzymanie Nieruchomości

1. Wynajmujący wyda Nieruchomość w stanie przydatnym do umówionego użytku i będzie ją w takim stanie utrzymywał. Na podstawie art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów Strony ustalają, że Najemcę obciążają wyłącznie drobne naprawy i bieżąca konserwacja Domu i wyposażenia, w szczególności wymienione w art. 681 Kodeksu cywilnego, oraz obowiązki przypisane mu w tabeli w ust. 3. Pozostałe naprawy i wymiany, w tym naprawy dachu, konstrukcji, elewacji i instalacji oraz wymiana zużytego źródła ciepła, obciążają Wynajmującego, chyba że ich konieczność wynika z winy Najemcy lub osób, za które odpowiada.
2. O awarii lub potrzebie napraw obciążających Wynajmującego Najemca zawiadamia go niezwłocznie.
3. Obowiązki związane z utrzymaniem Nieruchomości wykonuje i ich koszt pokrywa Strona zaznaczona w tabeli:

Obowiązek	Najemca	Wynajmujący
Serwis kotła, pompy ciepła lub innego źródła ciepła (według instrukcji producenta, zwykle raz w roku)	☐	☐
Czyszczenie przewodów kominowych przez kominarza (przy paliwie stałym co najmniej raz na 3 miesiące, przy gazie i oleju co najmniej raz na 6 miesięcy, wentylacyjnych raz w roku)	☐	☐
Roczna kontrola instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz pięcioletnia kontrola Domu i instalacji elektrycznej (art. 62 Prawa budowlanego)	☐	☐
Koszenie trawy, grabienie liści, podlewanie i bieżąca pielęgnacja ogrodu	☐	☐
Przycinanie drzew, krzewów i żywopłotów	☐	☐
Odśnieżanie podjazdu i uprzątnięcie drogi dla pieszych wzdłuż Nieruchomości	☐	☐

Obowiązek	Najemca	Wynajmujący
Czyszczenie rynien i odpływów	☐	☐
Konserwacja bramy wjazdowej, alarmu, rekuperacji i filtrów wody	☐	☐
	☐	☐

Kontrole okresowe z art. 62 Prawa budowlanego organizuje Wynajmujący, który odpowiada za nie wobec organów nadzoru budowlanego; tabela określa tylko, kto ponosi ich koszt. Najemca udostępnia Dom do kontroli w uzgodnionym terminie.

- Na podstawie art. 2 ust. 2a ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Strony wskazują, że w okresie najmu obowiązki właściciela nieruchomości wynikające z tej ustawy, w szczególności złożenie deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, selektywne zbieranie odpadów, uprzątnięcie drogi dla pieszych położonej wzdłuż Nieruchomości oraz pozbywanie się nieczystości ciekłych, wykonuje: ☐ Najemca ☐ Wynajmujący. Strona wykonująca te obowiązki składa deklarację w terminie 14 dni od zamieszkania Najemcy w Domu, a w razie zmiany liczby mieszkańców lub zakończenia najmu — nową deklarację do 10. dnia miesiąca następującego po miesiącu zmiany, i przekazuje jej kopię drugiej Stronie.
- Najemca utrzymuje ogród w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem pory roku. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie usuwa drzew i krzewów, nie zmienia ukształtowania terenu ani nie wznosi na działce żadnych obiektów, w tym altan, wiat i basenów stałych.

§ 7 Korzystanie z Nieruchomości

- Najemca używa Nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i z należytą starannością, przestrzega przepisów przeciwpożarowych i porządkowych oraz liczy się z potrzebami sąsiadów.
- Najemca używa kotła, kominka i innych urządzeń grzewczych zgodnie z instrukcją producenta, wyłącznie z paliwem dopuszczonym dla danego urządzenia i przez przepisy, w tym uchwałę antysmogową województwa, i nie spala w nich odpadów. W razie dłuższej nieobecności zimą Najemca zapewnia ogrzewanie Domu chroniące instalacje przed zamarznięciem.
- Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może:
 - podnajmować Nieruchomości lub jej części, oddawać jej do bezpłatnego używania ani wynajmować jej na doby,
 - dokonywać zmian w Domu i na działce, w szczególności przebudowy, wymiany zamków w drzwiach zewnętrznych ani montażu urządzeń na elewacji i dachu.
- Ulepszenia wprowadzone za zgodą Wynajmującego Strony rozliczą na podstawie odrębnej pisemnej umowy (art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów).
- Zwierzęta: ☐ niedozwolone ☐ dozwolone: _____ (gatunek, liczba). Najemca odpowiada za szkody wyrządzone przez zwierzęta i dba, aby nie opuszczały one Nieruchomości bez nadzoru.
- Palenie tytoniu i e-papierosów w Domu: ☐ zabronione ☐ dozwolone.

7. Wynajmujący przekaze Najemcy kody i urządzenia sterujące alarmem. W okresie najmu Wynajmujący nie ma dostępu do obrazu z kamer obejmujących Nieruchomość: ☐ Nieruchomość nie ma monitoringu ☐ kamery zostaną wyłączone ☐ dostęp do nich ma wyłącznie Najemca.
8. Wynajmujący ☐ ubezpiecza ☐ nie ubezpiecza Dom od ognia i innych zdarzeń losowych. Najemca ☐ zawrze ☐ nie ma obowiązku zawrzeć ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym obejmujące szkody w wynajmowanej nieruchomości, z sumą gwarancyjną co najmniej _____ zł, i okaże Wynajmującemu polisę. Rzeczy Najemcy nie są objęte ubezpieczeniem Wynajmującego.
9. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone przez siebie oraz przez osoby, które z nim zamieszkują lub przebywają na Nieruchomości za jego wiedzą.

§ 8 Dostęp Wynajmującego do Domu

1. W celu przeglądu, naprawy lub kontroli okresowej Wynajmujący może wejść do Domu w terminie uzgodnionym z Najemcą, zaproponowanym co najmniej _____ dni wcześniej.
2. Pod nieobecność Najemcy Wynajmujący może wejść do Domu wyłącznie w razie awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio nią grożącej, w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy potrzebna jest pomoc straży pożarnej — także przy jej udziale. Z otwarcia Domu sporządza się protokół.
3. W ostatnich dwóch miesiącach najmu Najemca udostępni Dom do obejrzenia osobom zainteresowanym najmem lub kupnem Nieruchomości, w terminach uzgodnionych z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem, nie częściej niż _____ razy w tygodniu.

§ 9 Rozwiązanie umowy

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać umowę za porozumieniem.
2. Umowę zawartą na czas nieoznaczony Najemca może wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowę zawartą na czas oznaczony Najemca może wypowiedzieć przed upływem tego czasu z zachowaniem _____-miesięcznego terminu wypowiedzenia (np. jednomiesięcznego albo dwumiesięcznego), na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:
 - a) Najemca lub jego małżonek podejmie pracę w innej miejscowości, zostanie przeniesiony służbowo albo straci źródło dochodu,
 - b) Wynajmujący, mimo pisemnego wezwania, nie usunie w terminie 14 dni wady lub awarii utrudniającej korzystanie z Domu, w szczególności awarii ogrzewania, zasilania lub dopływu wody,
 - c) _____ (inny przypadek uzgodniony przez Strony).

4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę — zarówno zawartą na czas oznaczony, jak i nieoznaczony — z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Nieruchomości w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jej przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z sąsiednich lokali i nieruchomości,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat pobieranych przez Wynajmującego za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania Nieruchomość lub jej część bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Umowę zawartą na czas nieoznaczony Wynajmujący może wypowiedzieć także z przyczyn i z zachowaniem terminów określonych w art. 11 ust. 3–5 ustawy o ochronie praw lokatorów, w szczególności gdy zamierza sam zamieszkać w Domu.
6. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej. Wypowiedzenie przez Wynajmującego musi wskazywać jego przyczynę.

§ 10 Zwrot Nieruchomości

1. W dniu zakończenia najmu Najemca opróżni Dom i działkę ze swoich rzeczy i zwróci Nieruchomość wraz z wyposażeniem, kluczami, pilotami i kartami dostępu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania, oraz przekaze dowody zapłaty opłat obciążających go za okres najmu. Strony spiszą stan liczników i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli Najemca nie zwróci Nieruchomości w terminie, za każdy miesiąc korzystania z niej bez tytułu prawnego zapłaci odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat, a za niepełny miesiąc — proporcjonalnie do liczby dni.
3. Najemca i osoby z nim zamieszkujące mogą zameldować się w Domu na pobyt czasowy lub stały, a Wynajmujący potwierdzi fakt ich pobytu. Zameldowanie nie daje prawa do zajmowania Domu po zakończeniu najmu; Najemca i te osoby wymeldują się najpóźniej w dniu zwrotu Nieruchomości.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Bieżące sprawy, w szczególności zgłoszenia awarii, uzgadnianie terminów i rozliczenia opłat, Strony mogą załatwiać e-mailem lub SMS-em, korzystając z danych podanych w umowie.
3. Strony informują się na piśmie o każdej zmianie adresu zamieszkania. Korespondencję wysłaną listem poleconym na ostatni wskazany adres i nieodebraną uważa się za doręczoną (art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów).

4. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
5. Dane osobowe Stron zawarte w umowie będą przetwarzane wyłącznie w celu jej zawarcia i wykonania oraz rozliczeń, w tym podatkowych.
6. Umowę sporządzono w _____ jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
7. Załączniki: nr 1 — protokół zdawczo-odbiorczy; nr 2 — kopia lub wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej; ☐ nr 3 — zgoda małżonka lub współwłaściciela; ☐ nr 4 — _____ (np. instrukcje obsługi urządzeń, regulamin osiedla).

Wynajmujący

Najemca

Kwituję odbiór kaucji w kwocie _____ zł. Podpis Wynajmującego: _____

Wskazówki do wzoru umowy najmu domu

Ta strona nie jest częścią umowy. Usuń ją przed wydrukiem i nie podpisuj jej.

- Zaznacz ☒ wybrane warianty, a niepotrzebne usuń albo skreśl. Uzupełnij wszystkie linie, a puste pola przekreśl. Każdą stronę umowy parafujcie.
- Najemco: przed podpisaniem sprawdź w elektronicznej księdze wieczystej, czy wynajmujący jest właścicielem Domu (dział II). Wynajmujący: jeśli dom należy do majątku wspólnego, potrzebujesz zgody małżonka, bo oddanie nieruchomości do używania jej wymaga (art. 37 § 1 pkt 1 KRO); przy współwłasności — zgody współwłaścicieli.
- Umowę na czas oznaczony można wypowiedzieć tylko w wypadkach wpisanych do umowy (art. 673 § 3 KC). Nie usuwaj § 9 ust. 3 i 4, a w ust. 3 lit. c dopisz własne sytuacje. Postanowienie pozwalające wypowiedzieć taką umowę bez podania przyczyny jest nieważne (uchwała 7 sędziów SN z 21.12.2007 r., III CZP 74/07).
- Planujesz wrócić do domu? Zawrzyj umowę na czas oznaczony. Umowę na czas nieoznaczony wypowiedzisz z powodu własnego zamieszkania na pół roku naprzód tylko wtedy, gdy najemca ma prawo do innego lokalu o standardzie lokalu zamiennego albo gdy mu taki lokal dostarczysz; w przeciwnym razie — na 3 lata naprzód (art. 11 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów).
- Najemca wypowiada umowę na czas nieoznaczony najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca (art. 688 KC). Krótszego terminu nie można skutecznie ustalić.
- § 6 ust. 4 to pisemne wskazanie, kto wykonuje obowiązki właściciela nieruchomości z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (art. 2 ust. 2a). Bez niego obowiązki te ciążyą na tym, kto faktycznie włada nieruchomością, czyli zwykle na najemcy. Deklarację śmieciową składa się w 14 dni od zamieszkania pierwszego mieszkańca.
- Właściciel musi przekazać najemcy kopię lub wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej przy zawarciu umowy; najemca nie może się tego prawa zrzec, a za niewykonanie obowiązku grozi grzywna (art. 11 i 41 ustawy o charakterystyce energetycznej budynków).
- Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu i podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia domu, w kwocie zwaloryzowanej o podwyżki czynszu (art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów).
- Protokół zdawczo-odbiorczy sporządza się przed wydaniem domu (art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów) i ponownie przy zwrocie. Dołączcie zdjęcia i spiszcie liczniki.
- Opłaty za media, które najemca płaci na podstawie własnych umów z dostawcami albo zwraca według rachunków, nie są przychodem wynajmującego. Przychód z najmu prywatnego opodatkowany jest ryczałtem: 8,5% do 100 000 zł w roku i 12,5% od nadwyżki.
- Wynajem domu kupionego z „Bezpiecznym kredytem 2%” w okresie dopłat powoduje ich utratę. Sprawdź też warunki kredytu hipotecznego i polisy.
- Ten wzór dotyczy zwykłego najmu na cele mieszkaniowe. Najem okazjonalny wymaga dodatkowo aktu notarialnego i innych załączników, najem na doby — innej umowy, a oddanie gruntu rolnego lub sadu do pobierania pożytków — umowy dzierżawy.

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objasnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-umowy-najmu-domu/

Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezpłatnie i bez rejestracji.