

UMOWA NAJMU POKOJU

Zawarta w dniu (dzień, miesiąc, rok) w (miejsowość) pomiędzy:

(Imię, nazwisko) (PESEL) legitymującym się dowodem osobistym nr. (numer dowodu osobistego)
zam. (numer domu, ulica, kod pocztowy, miejscowość)

Zwanym w dalszej części umowy **wynajmującym**

Z komentarzem [BC1]: Celem uniknięcia częstych pomyłek, wynajmujący to właściciel mieszkania

a

(Imię, nazwisko) (PESEL) legitymującym się dowodem osobistym nr. (numer dowodu osobistego)
zam. (numer domu, ulica, kod pocztowy, miejscowość)

Zwanym w dalszej części umowy **najemcą**

Z komentarzem [BC2]: Jeśli wynajmujesz dany pokój więcej niż jednej osobie, podpisz osobną umowę z każdą z nich. Unikaj sytuacji w której podpisujesz umowę tylko z jedną osobą albo jedną umowę z kilkoma osobami. Dzięki temu oszczędzisz sobie masę problemów. Nie polecam też robić najmów dla studentów na ich rodziców. Jest to nie tylko nieetyczne ale też nie zabezpiecza Cię kompletnie przed niczym.

Wspólnie nazywanymi **stronami**

§1

DEFINICJE UMOWNE

Ilekroć w umowie pojawia się pojęcie:

1. Pokój-rozumieć przez to należy (dokładny opis umiejscowienia pokoju, np. pokój nr. 5 znajdujący się po lewej stronie od drzwi o powierzchni 10 m2 do którego wejście prowadzi przez zielone drzwi)
2. Mieszkanie-rozumieć przez to należy lokal znajdujący się przy ulicy (adres mieszkania w którym znajduje się wynajmowany pokój)
3. Przestrzeń wspólna- rozumieć przez to należy pomieszczenia wskazane w §5 pkt 1 umowy
4. Czynnosc-kwota, którą najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz wynajmującego
5. Miesiąc-pełny miesiąc zaczynający się pierwszego dnia danego miesiąca, a kończący się ostatniego dnia danego miesiąca.

§2

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący wynajmuje odpłatnie a najemca przyjmuje w najem z obowiązkiem zapłaty na (wyluczne/niewyluczne, niepotrzebne skreślić) użytkowanie pokój o powierzchni (powierzchnia pokoju) umiejscowiony (opis umiejscowienia pokoju, np. na lewo od wejścia,

z czerwonymi drzwiami) znajdujący się w lokalu mieszkalnym się przy ul. (nazwa ulicy) pod numerem (numer mieszkania i bloku) w (miejscowość) dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (numer księgi wieczystej mieszkania).

2. Najemca zobowiązuje się w zamian za spełnienie przez wynajmującego zobowiązania wskazanego w §2 pkt 1 umowy do zapłaty comiesięcznego czynszu wskazanego w §6 umowy w terminie wskazanym w tym samym paragrafie.

§3

PRAWO DO LOKALU

Wynajmujący oświadcza, iż jest wyłącznym właścicielem mieszkania, w którym znajduje się pokój którego najem stanowi przedmiot umowy.

§4

CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia (dzień początkowy) do dnia (dzień końcowy)
2. W przypadku dalszego użytkowania pokoju przez najemcę po upływie okresu wskazanego w §4 pkt 1 umowy, umowa zostaje przedłużona na zamknięty okres kolejnego roku.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę w formie pisemnej z zachowaniem (ilość miesięcy) miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§5

PRZESTRZEŃ WSPÓLNA

1. Ponad przedmiot najmu wskazany w §2 pkt 1 najemca otrzymuje możliwość niewyłącznego korzystania z innych pomieszczeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym niebędących przedmiotem innych umów najmu w których skład wchodzi (tutaj wpisz wszystkie pomieszczenia wspólne do których najemca będzie miał dostęp)
2. Najemca w ramach niniejszej umowy otrzymuje prawo do niewyłącznego korzystania z wszelkich sprzętów RTV i AGD jak i również armatury łazienkowej niestanowiących wyłącznej własności innych najemców lokalu mieszkalnego znajdujących się w przestrzeni wspólnej.

§6

CZYNSZ

1. Czynsz najmu z tytułu realizacji niniejszej umowy wynosić będzie (kwota) złotych.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu wskazanego w §6 pkt 1 umowy w terminie do dnia (data) każdego następującego po sobie miesiąca kalendarzowego z góry.

Z komentarzem [BC3]: Jeśli nie jesteś wyłącznym właścicielem mieszkania, niniejszy zapis zamień na „wynajmujący oświadcza, iż jest wyłącznym właścicielem mieszkania w którym znajduje się pokój którego najem stanowi przedmiot umowy” zaś w na samej górze umowy w miejsce wynajmującego dodaj drugiego właściciela. W takim wypadku umowę muszą podpisać oboje właściciele, albo jeden z właścicieli musi udzielić drugiemu pełnomocnictwa do zawarcia umowy.

Z komentarzem [BC4]: W przypadku braku tego zapisu, po zakończeniu umowy uległa by ona przedłużeniu na czas nieokreślony z wszystkimi tego konsekwencjami.

3. Najemca poza czynszem wskazanym w §6 pkt 1 zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich innych kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania, którego najem jest przedmiotem niniejszej umowy w części właściwej dla ilości innych osób będących stronami innych umów najmu dla tożsamego lokalu mieszkalnego na chwilę naliczenia kosztów w mieszkaniu najmowanych. Na koszty te składać będą się między innymi jednak nie wyłącznie:
- Koszty ogrzewania
 - Koszty wody
 - Koszty gazu
 - Koszty z tytułu wywozu śmieci i nieczystości
 - Koszty prądu
 - Koszty internetu
4. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego przekazywania najemcy rachunków określających wysokość kosztów wskazanych w §6 pkt 3 oraz innych kosztów powstałych w wyniku realizacji umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do płatności rachunków, o których mowa w §6 pkt 4 umowy w terminie (licząc dni) dni od ich otrzymania od wynajmującego pod rygorem potrącenia ich wysokości z kaucji wskazanej w §7 umowy.
6. Wszelkie kwoty wynikające z niniejszej umowy przekazywane będą wynajmującemu na należący do niego rachunek bankowy o numerze (numer rachunku bankowego) prowadzony przez (nazwa banku). Za termin uiszczenia należności na rzecz wynajmującego uważać będzie się moment zaksięgowania środków na rachunku bankowym wynajmującego.
7. Poza kosztami wskazanymi w §6 umowy, najemca zobowiązuje się do wykonywania drobnych napraw i nakładów na przedmiot najmu na własny koszt w ramach potrzeb powstałych w wyniku eksploatacji przedmiotu najmu.

§7

KAUCJA

- Najemca zobowiązuje się uścić na rzecz Wynajmującego najpóźniej w dniu wydania mu przedmiotu najmu kaucję.
- Strony ustalają wysokość kaucji na kwotę (kwota kaucji).
- Kaucja, o której mowa w §7 pkt 1 umowy będzie przeznaczona w pierwszej kolejności na naprawę szkód powstałych w wyniku nieprawidłowego korzystania przez najemcę z

Z komentarzem [BC5]: Zapis ten sformułowany w ten sposób pozwala Ci na obciążenie najemcy kosztami mediów realnie przez najemcę zużywanych, tj. Jeśli masz na przykład do wynajęcia 3 pokoje, ale wynajmujesz jeden, całe media opłaca najemca tego jednego pokoju, ale kiedy wynajmiesz już wszystkie trzy, koszty też podzieli się automatycznie na 3.

Z komentarzem [BC6]: W tej części wymień tylko te media, na które umowę zawarłeś Ty, ale płaci za nie najemca. Jeśli więc na przykład nie zapewniasz internetu, nie wpisuj go tutaj.

Z komentarzem [BC7]: Jeśli chcesz aby czynsz i rachunki płacone były nie na twoje konto a do rąk własnych, wystarczy że zmienisz ten zapis na „Wszelkie kwoty wynikające z niniejszej umowy przekazywane będą wynajmującemu do rąk własnych za pokwitowaniem odbioru”

Z komentarzem [BC8]: Z uwagi na to, iż zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego wypowiedzenie z tytułu niepłacenia czynszu może mieć miejsce dopiero tak naprawdę po powstaniu dwumiesięcznego długu a następnie wezwaniu do spłaty w terminie miesięcznym, zalecam stosowanie kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu, ale oczywiście zrobisz jak uznasz za słuszne.

przedmiotu najmu, następnie zaś na zaległości w płatnościach kwot wskazanych w §6 umowy.

4. O każdym wykorzystaniu środków z kaucji, wynajmujący powiadomi najemcę w terminie 3 dni od dnia uszczuplenia kaucji. Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji w terminie (ilość dni) pod rygorem wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia od najemcy kwot przewyższających wysokość uiszczonej kaucji na drodze Sądowej w przypadku, gdyby szkody przez najemcę wyrządzone lub zaległości w płatnościach przewyższyły wysokość uiszczonej kaucji.

§8

PODNAJEM

Najemca zobowiązuje się nie udostępniać ani nie podnajmować przedmiotu umowy osobom trzecim niewskazanym w umowie pod rygorem wypowiedzenia umowy w trybie wskazanym §10 umowy.

§9

ZMIANY W PRZEDMIOCIE UMOWY

1. Najemca zobowiązuje się do niedokonywania w przedmiocie najmu żadnych zmian z wyjątkiem sytuacji w których to na zmiany te zgodę w formie pisemnej wyraźnie wyrazi Wynajmujący.
2. Najemca zobowiązuje się do przywrócenia na własny koszt przedmiotu najmu do stanu początkowego z momentem zakończenia trwania umowy pod rygorem przywrócenia przedmiotu najmu do stanu początkowego przez wynajmującego na koszt najemcy.

§10

WYPOWIEDZENIE UMOWY

Z TYTUŁU NARUSZENIA JEJ WARUNKÓW

Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- a) Najemca pomimo jednokrotnego pisemnego upomnienia nie zaprzestał używać przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem.
- b) Najemca zaniedbuje swoje obowiązki związane w realizacją umowy czym naraża przedmiot umowy na powstanie szkód.
- c) Najemca nie uzupełnił kaucji po jej uszczupieniu we wskazanym mu terminie.

- d) Najemca dokonał zmian w lokalu pomimo braku wyraźnej zgody wynajmującego.
- e) Sposób w jaki Najemca korzysta z przedmiotu najmu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.
- f) Najemca zalega z czynszem za co najmniej dwa miesiące, a wynajmujący wezwał go do uiszczenia należności w terminie miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umowy i termin ten bezskutecznie upłynął.
- g) Najemca wynajął, podnajął lub udostępnił nieodpłatnie przedmiot umowy bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.

§11

ZAPISY KOŃCOWE

1. Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
2. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdować będą zapisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany w niniejszej umowie dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony będą dążyć do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów na tle niniejszej umowy w sposób polubowny. Jednakże, gdyby nie było to możliwe strony ustalają iż Sądem właściwym miejscowo dla rozstrzygnięcia spraw związanych z niniejszą umową będzie Sąd właściwy miejscowo dla miejsca zamieszkania wynajmującego.
5. Elementem składowym niniejszej umowy jest protokół wydania przedmiotu umowy stanowiący załącznik nr. 1 do niniejszej umowy.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący