

## UMOWA NAJMU POKOJU

Zawarta w dniu .....2025 roku w ..... pomiędzy:

### § 1

#### Imiona, nazwiska i adresy osób, zawierających Umowę

Osoba najmująca Pokój lub „Najemca”:

Imię i nazwisko Najemcy: [...]

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

Numer telefonu: [...]

Adres e-mail: [...]

PESEL: [...]

Osobą uprawnioną do wynajęcia Pokoju pod adresem wskazanym w § 1 jest „Wynajmujący”:

Imię i nazwisko Wynajmującego: [...]

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

Numer telefonu: [...]

Adres e-mail: [...]

PESEL: [...]

Wynajmujący i Najemca dalej zwani każdy z osobna „Stroną”, a łącznie „Stronami”,

Strony zawierają umowę najmu dalej („Umowa”) o następującej treści:

### § 2

#### Opis wynajmowanego Pokoju i sposób korzystania z niego

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania pokojem mieszkalnym zlokalizowanym przy:

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

Księga wieczysta nr: [...]

zwany dalej “Pokojem”.

2. Na podstawie niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje w najem Najemcy jeden pokój o powierzchni [...] m2 (dalej „Pokój”) w Lokalu wraz z prawem do współużytkowania pomieszczeń wspólnych.
3. Najemca oświadcza, że w Pokoju zamieszkiwać będzie wyłącznie on sam i nie może udostępniać go do zamieszkiwania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

### **§ 3**

#### **Czas trwania Umowy**

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony, począwszy od daty podpisania umowy najmu Pokoju do .....2025 roku. Po upływie tego terminu Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres na podstawie aneksu.
2. Minimalnie 30 dni przed zakończeniem umowy Strony zobowiązują się przekazać sobie informacje o zamiarze przedłużenia Umowy.

### **§ 4**

#### **Płatności**

1. Najemca zobowiązany jest co miesiąc do ponoszenia następujących kosztów:
  - a) czynszu najmu dla Wynajmującego w kwocie .....zł, dalej zwany „czynsz najmu”;
  - b) opłat eksploatacyjnych w wysokości .....zł, obejmujących zużycie mediów oraz utrzymanie części wspólnych Lokalu.

### **§ 5**

#### **Obowiązki Stron**

1. Strony zgadzają się na okresowe wizyty Wynajmującego w celu przeglądu stanu i wyposażenia technicznego pokoju. Wizyty mogą być przeprowadzane nie częściej niż 1 raz na kwartał i winny być wcześniej zapowiedziane i potwierdzone mailowo lub telefoniczne z Najemcą. Wizyty bez zapowiedzi mogą mieć miejsce jedynie w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach np. zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu.
2. W przypadku wejścia Wynajmującego do Pokoju bez zgody Najemcy ma on obowiązek zapewnić, że Pokój i jego zawartość będą zabezpieczone do czasu przybycia Najemcy. Następnie Wynajmujący zobowiązany jest wysłać Najemcy pismo wyjaśniające przyczyny wejścia do Pokoju oraz wskazujące wykaz czynności, które Wynajmujący pod nieobecność Najemcy podjął.
3. Obowiązki Wynajmującego:
  - a) Wynajmujący zobowiązany jest wyjaśnić Najemcy, jak używać i regularnie dbać o wszelkie urządzenia oraz wyposażenie, aby uniknąć niezamierzonych uszkodzeń z powodu braku zalecanej przez producenta konserwacji lub niewłaściwego użytkowania.
  - b) W przypadku, niezawinionych przez Najemcę, awarii w Pokoju lub w urządzeniach i wyposażeniu, udostępnionym w ramach niniejszej Umowy, które czynią Pokój lub urządzenia i wyposażenie w nim zawarte niezdatne do umówionego użytku lub niebezpieczne, Wynajmujący naprawi je lub wymieni w rozsądnym terminie, nie dłuższym niż 30 dni.
  - c) Wynajmujący jest także w szczególności odpowiedzialny za następujące naprawy, wymiany i działania:

- i) instalacje wewnętrzne: wodne, gazowe, kanalizacyjne, centralne ogrzewanie z grzejnikami, czy instalacje elektryczne.
  - ii) Piece grzewcze, stolarka okienna i drzwiowa oraz podłogi, trwałe okładziny podłogowe i ścienne.
  - iii) Zamki, czujniki dymu i tlenku węgla, gaśnice i inne zabezpieczenia Nieruchomości.
  - iv) Zwalczanie lub usuwania szkodników, w tym gryzoni i insektów.
- d) Wynajmujący ponosi koszty napraw wymienionych w ust. 3 w lit. c) powyżej, o ile szkody nie powstają z winy Najemcy.

#### 4. Obowiązki Najemcy:

- a) Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie Pokoju oraz części wspólnego użytkowania w stanie czystym i higienicznym.
- b) Najemca jest zobowiązany w szczególności do przeprowadzenia następujących drobnych konserwacji, napraw i wymiany na koszt własny:
  - i) Osprzętu elektrycznego i grzewczego – w tym: wymiany żarówek, baterii urządzeń, pokręteł i innych drobnych elementów wymiennych.
  - ii) Nieszczelnych kranów i drobnych zatknięć zlewu lub odpływów łazienkowych lub toalety.
  - iii) Żarówek, pokręteł lub filtrów do urządzeń takich jak lodówka, pralka, zmywarka, kuchenka mikrofalowa itp.
- c) Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmieniać zamków ani dorabiać dodatkowych kopii kluczy. Najemca zobowiązany jest się zgłosić fakt zgubienia lub utracenia kluczy z innego powodu.
- d) Najemcy nie wolno dokonywać żadnych istotnych zmian w Pokoju oraz częściach wspólnego użytkowania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Obejmuje to wszelkie przemalowania, przebudowę, zmiany konstrukcyjne lub instalację wszelkich dużych urządzeń podłączonych do wody lub gazu w częściach wspólnego użytkowania.
  - i) Wszelkie istotne zmiany wymagają pisemnego Porozumienia, w którym szczegółowo zostanie określony sposób pokrycia kosztów oraz zakres odpowiedzialności Stron.
  - ii) Wynajmujący może żądać przywrócenia Pokoju do stanu poprzedniego, jeśli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
- e) W przypadku uszkodzenia Pokoju i/lub części wspólnego użytkowania, mebli lub urządzeń, Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie po wystąpieniu szkody, awarii w Pokoju lub w urządzeniu, wówczas zobowiązany jest do:
  - i) Zaplanowania naprawy tych szkód na koszt własny.
  - ii) Przekazania propozycji sposobu naprawy Wynajmującemu, który musi wyrazić pisemną zgodę na planowane działania.
- iii) Jeżeli Najemca w terminie, nie dłuższym niż 30 dni, nie przekaże propozycji naprawy Wynajmującemu oraz nie naprawi szkody bądź awarii w Pokoju, częściach wspólnego

użytkowania lub w urządzeniu, Wynajmujący ma prawo dokonać napraw na koszt Najemcy.

- f) Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dostęp do Pokoju w celu dokonania niezbędnych napraw oraz w terminie ustalonych okresowych wizyt Wynajmującego.

## **§ 6**

### **Kaucja**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynsz najmu, czynszu administracyjnego, opłat za media a także z tytułu naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych w Pokoju, Najemca wpłaci kaucję w kwocie ..... zł (słownie: .....złotych) przelewem w terminie najpóźniej do dnia .....2025 r. na rachunek bankowy podany w §4 ust. 6.
2. Kaucja, w całości zostanie rozliczona i zwrócona Najemcy do 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia okresu najmu, na konto wskazane przez Najemcę.
3. W przypadku szkód spowodowanych przez Najemcę w wyniku niewłaściwego użytkowania i/lub zaległych płatności, Wynajmujący potrąci z Kaucji jedynie koszt usunięcia szkód i/lub zaległych płatności. Wynajmujący zobowiązany jest przedstawić Najemcy paragon lub fakturę potwierdzające poniesione koszty i ich wysokość.

## **§ 7**

### **Zwrot**

1. W dniu ustania stosunku najmu wynikającego z Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Pokój wraz z wyposażeniem, wymienionym w Załączniku nr 1, w stanie niepogorszonym, posprzątany, z uwzględnieniem naturalnego zużycia.
2. Zwrot kluczy do lokalu i stan zwracanego Pokoju zostanie potwierdzony w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Jeżeli po opuszczeniu Pokoju przez Najemcę bądź w wypadku wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, w Pokoju tym pozostaną rzeczy Najemcy, Wynajmujący ma obowiązek powiadomić pisemnie o tym Najemcę i wyznaczyć rozsądny termin na ich dni odebranie, nie krótszy jednak niż 7 dni. W przypadku braku odebrania rzeczy Wynajmujący ma prawo zutylizowania ich na koszt Najemcy.

**§ 8**

**Pozostałe postanowienia**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.
4. Umowę sporządzono w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego. Najemca oświadcza, że powyższa treść umowy jest mu zrozumiała i ją akceptuje.

.....  
.....  
Data, Podpis Wynajmującego

Data, Podpis Najemcy

## **Załącznik 1: Protokół Zdawczo-Odbiorczy. Opis stanu Nieruchomości i jej zawartości.**

1. Niniejszy protokół dotyczy przekazania Nieruchomości zlokalizowanej pod następującym adresem:

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

2. Wynajmujący dostarczy przygotowany opis do weryfikacji przez Najemcę.

3. W dniu wprowadzenia się, Wynajmujący i Najemca wspólnie dokonają przeglądu stanu Nieruchomości oraz wszelkich mebli/urządzeń i przeprowadzą proces przekazania.

4. Najemca w trakcie procesu przekazania/przeprowadzenia, zweryfikuje stan techniczny oraz stopień zużycia znajdujących się w niej instalacji i urządzeń.

5. Informacja ta będzie podstawą rozliczeń przy zwrocie Nieruchomości po zakończeniu Umowy.

6. Dodatkowy opis nieruchomości:

[...]

7. Opis defektów:

[...]

8. Przekazywane Wyposażenie:

Kuchnia [...]

Łazienka/Toaleta [...]

Pokój [...]

Przedpokój[...]

9. Stan liczników:

Energii elektrycznej [...]

Gazu [...]

Zimna Woda [...]

Ciepła Woda [...]

Inne [...]

10. Przekazano [...] kompletów kluczy zawierających w sumie z [...] pojedynczych kluczy

11. Uwagi Najemcy do przejmowanego Lokalu i wyposażenia:

[...]

Niniejszy protokół zweryfikowano i podpisano w dniu [...]

Podpisy:

Wynajmujący: [...]

Najemca: [...]