

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Wzór — Znajdź Najem (znajdznajem.pl)

zawarta w dniu w

pomiędzy:

Strony umowy

Wynajmującym:

Imię i nazwisko / nazwa:

Adres zamieszkania / siedziby:

.....

PESEL / NIP:

Seria i numer dowodu tożsamości:

.....

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

Najemcą:

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

PESEL:

Seria i numer dowodu tożsamości:

.....

zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1. Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w przy ul., lokal nr, o powierzchni użytkowej m², składającego się z pokoi, kuchni, łazienki oraz przedpokoju (dalej: **Lokal**).
 2. Prawo własności Lokalu wynika z księgi wieczystej nr prowadzonej przez Sąd Rejonowy w
 3. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania w celach mieszkalnych, a Najemca Lokal ten przyjmuje.
 4. W Lokalu znajdują się meble i wyposażenie wyszczególnione w **Protokole zdawczo-odbiorczym**, stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
 5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń innych niż wskazane w Protokole zdawczo-odbiorczym.
-

§ 2. Okres najmu

1. Umowa zostaje zawarta na czas [określony / nieokreślony]*.
2. W przypadku umowy na czas określony okres najmu rozpoczyna się w dniu i kończy w dniu
3. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego.

*niepotrzebne skreślić

§ 3. Czynsz i opłaty

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie:) płatny z góry, do dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
2. Czynsz będzie uiszczany przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr:
.....
3. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do pokrywania następujących opłat dodatkowych, rozliczanych odrębnie:
 - a) czynsz administracyjny do wspólnoty / spółdzielni mieszkaniowej — obecnie zł/mies.

- b) energia elektryczna — według wskazań licznika i rzeczywistego zużycia,
 - c) gaz — według wskazań licznika i rzeczywistego zużycia,
 - d) woda i kanalizacja — według wskazań licznika i rzeczywistego zużycia,
 - e) ogrzewanie — według rozliczenia dostawcy / zarządcy,
 - f) internet — zł/mies. (opcjonalnie),
 - g) wywóz odpadów — zgodnie z uchwałą gminy,
 - h) inne:
4. Wynajmujący może dokonać zmiany wysokości czynszu wyłącznie z zachowaniem pisemnej formy wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu i co najmniej **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego**, zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, w szczególności art. 8a tej ustawy.
5. Za opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat dodatkowych Wynajmujący może naliczyć odsetki ustawowe za opóźnienie.
-

§ 4. Kaucja

1. Najemca wpłaca Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości **zł** (słownie:), co odpowiada równowartości miesięcznego czynszu najmu.
2. Kaucja zostaje wpłacona w dniu podpisania Umowy / w dniu wydania Lokalu*.
3. Kaucja zabezpiecza pokrycie ewentualnych zaległości Najemcy z tytułu czynszu, opłat dodatkowych oraz kosztów napraw szkód wyrządzonych w Lokalu ponad normalne zużycie.
4. Zwrot kaucji następuje w terminie **30 dni** od dnia opróżnienia Lokalu i podpisania końcowego Protokołu zdawczo-odbiorczego, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego.
5. Wynajmujący zobowiązuje się przedstawić pisemne wyliczenie wszelkich potrąceń z kaucji.

*niepotrzebne skreślić

§ 5. Prawa i obowiązki stron

Wynajmujący zobowiązuje się:

1. wydać Lokal w stanie zdatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w tym stanie przez cały okres najmu (art. 662 § 1 KC),
2. dokonywać napraw koniecznych obciążających właściciela, w szczególności instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, grzewczej oraz konstrukcji Lokalu,
3. zapewnić Najemcy spokojne korzystanie z Lokalu,
4. powiadamiać Najemcę o planowanych wizytach i naprawach z co najmniej 24-godzinnym wyprzedzeniem, z wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

Najemca zobowiązuje się:

1. terminowo uiszczać czynsz oraz opłaty dodatkowe,
 2. używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób odpowiadający zasadom prawidłowej gospodarki,
 3. dbać o należyty stan techniczny i sanitarny Lokalu oraz dokonywać drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem (art. 681 KC), w tym malowania ścian, wymiany uszczelek, drobnych napraw instalacji i urządzeń,
 4. niezwłocznie zgłaszać Wynajmującemu — w formie pisemnej lub elektronicznej — usterki, awarie i konieczność napraw,
 5. nie dokonywać w Lokalu przebudowy, przeróbek ani trwałych ulepszeń bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 6. nie podnajmować Lokalu ani nie oddawać go do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 7. po zakończeniu najmu wydać Lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
-

§ 6. Wypowiedzenie umowy

1. Umowa zawarta na czas nieokreślony może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem **trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia** ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, zgodnie z art. 688 KC.
2. Umowa zawarta na czas określony może zostać wypowiedziana przed upływem terminu wyłącznie w wypadkach wskazanych w Umowie (art. 673 § 3 KC). Strony dopuszczają wcześniejsze wypowiedzenie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
.....

3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach wskazanych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności gdy Najemca:
 - a) używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub przeznaczeniem i mimo upomnienia nie zaprzestaje takiego używania,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał Lokal do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego.
 4. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
-

§ 7. Protokół zdawczo-odbiorczy

1. Wydanie Lokalu Najemcy oraz zwrot Lokalu po zakończeniu najmu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony.
 2. Protokół zawiera co najmniej:
 - a) opis stanu technicznego Lokalu i jego wyposażenia,
 - b) wskazania liczników (energia, gaz, woda ciepła, woda zimna),
 - c) listę usterek oraz ustalenia co do ich usunięcia,
 - d) dokumentację fotograficzną (zalecane).
-

§ 8. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy **Kodeksu cywilnego** (w szczególności art. 659–692 KC) oraz **ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz.U. 2023 poz. 725 ze zm.).
3. Ewentualne spory wynikające z Umowy Strony będą się starały rozstrzygać polubownie, a w razie niemożności osiągnięcia porozumienia — przed sądem właściwym dla miejsca położenia Lokalu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

5. Załączniki:

- Załącznik nr 1 — Protokół zdawczo-odbiorczy.

Podpisy Stron:

.....

Wynajmujący Najemca

Informacja prawna

To jest szablon ogólny i nie stanowi porady prawnej. W konkretnym stanie faktycznym skonsultuj się z prawnikiem specjalizującym się w prawie nieruchomości. Zapisy Umowy powinny być dostosowane do indywidualnej sytuacji Stron i mogą wymagać modyfikacji, zwłaszcza w przypadku najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego, które podlegają dodatkowym wymogom ustawy o ochronie praw lokatorów.

*Wzór opracowany przez zespół Znajdź Najem — znajdznajem.pl.
Aktualizacja: kwiecień 2026.*