Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Rozbudowany wzór do uzupełnienia

Wzór dotyczy zwykłego najmu prywatnego lokalu mieszkalnego na czas oznaczony, poza publicznym zasobem mieszkaniowym. Obejmuje umowę oraz załączniki do udokumentowania stanu mieszkania i rozliczeń. Nie jest umową najmu okazjonalnego ani instytucjonalnego.

Jak przygotować dokument do podpisania

1. Uzupełnij wszystkie pola w nawiasach kwadratowych. Niewykorzystywane pola przekreśl albo wpisz „nie dotyczy”. Ustal okres najmu, termin wydania mieszkania, czynsz, sposób rozliczenia mediów i wysokość kaucji. Nie pozostawiaj pustych warunków finansowych.

2. Zweryfikuj tytuł prawny Wynajmującego i umocowanie do zawarcia umowy, w tym wymagane zgody współwłaścicieli lub małżonka. W razie działania przez pełnomocnika dołącz pełnomocnictwo. Przy kilku najemcach wpisz i zbierz podpisy wszystkich stron; uwzględnij współnajem małżonków wynikający z ustawy.

3. Czynsz w tym wariancie obejmuje koszty właściciela, w tym zarządzanie, fundusz remontowy i podatek od nieruchomości. Dodatkowo rozliczane są wyłącznie wskazane media i inne ustawowe opłaty niezależne od właściciela. Nie przepisuj całej opłaty do wspólnoty lub spółdzielni jako jednej dodatkowej należności bez rozdzielenia składników.

4. Wypełnij załączniki nr 1 i 2. Przed wydaniem mieszkania opisz usterki i zużycie, sprawdź urządzenia, odczytaj liczniki, policz klucze oraz wykonaj fotografie uzgodnione przez obie strony. Przy zwrocie użyj drugiego egzemplarza protokołu.

5. Zasady napraw i zwrotu lokalu w § 7 i § 11 stanowią świadome, umowne uregulowanie praw i obowiązków na podstawie art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów. W szczególności zwykłe zużycie nie jest automatycznie rozliczane jak szkoda, a wymiana zużytych urządzeń obciąża Wynajmującego.

6. Przy podpisaniu przekaż wymagane świadectwo charakterystyki energetycznej w ustawowej postaci, chyba że zachodzi ustawowe zwolnienie. Samo wpisanie numeru do umowy nie zastępuje jego przekazania.

7. Przed podpisaniem odłącz tę stronę instrukcji. Podpisz umowę oraz wypełnione załączniki. Wzór wymaga dostosowania do konkretnej nieruchomości i uzgodnień stron; odmienny reżim najmu wymaga odrębnej umowy.

Wersja opracowana 18 października 2026 r. Podstawy i źródła weryfikacji zamieszczono na końcu dokumentu.

Kancelaria Adwokacka Barbara Kardynia
adwokatkardynia.pl | tel. +48 795 674 344 | b_kardynia@icloud.com

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w [miejscowość] dnia [data] pomiędzy:

Wynajmującym: [imię i nazwisko / firma, PESEL / dane rejestrowe, adres zamieszkania / siedziby, adres do korespondencji], działającym [osobiście / przez pełnomocnika: dane i podstawa umocowania], zwanym dalej „Wynajmującym”,

a Najemcą: [imię i nazwisko, PESEL albo inny identyfikator, adres zamieszkania i adres do korespondencji],

oraz drugim Najemcą, jeżeli występuje: [dane albo „nie dotyczy”], zwanym lub zwanymi dalej „Najemcą”. Wynajmujący i Najemca są dalej zwani łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot najmu i oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych lokal położony w [miejscowość, kod pocztowy, ulica, numer budynku i lokalu], o powierzchni użytkowej [___] m², na [___] piętrze, składający się z [pomieszczenia], zwany dalej „Lokalem”.

2. Najem obejmuje również następujące pomieszczenia przynależne lub uprawnienia do korzystania z części nieruchomości: [piwnica / komórka / inne; oznaczenie i zakres albo „nie dotyczy”]. Wyposażenie określa protokół stanowiący załącznik nr 1.

3. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do Lokalu: [rodzaj tytułu], wynikający z [dokument i data], a numer księgi wieczystej, jeżeli jest prowadzona, to [___]. Zapewnia, że jest uprawniony do zawarcia i wykonywania Umowy oraz uzyskał wymagane zgody.

4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie należy do publicznego zasobu mieszkaniowego, a prawa osób trzecich, postępowania lub inne okoliczności mogące utrudniać najem są następujące: [opis albo „brak według wiedzy Wynajmującego”]. Nie zataił znanych mu wad ograniczających bezpieczne korzystanie z Lokalu.

5. Najemca zapoznał się z Lokalem. Znane Stronom wady i zastrzeżenia wpisuje się do protokołu. Oświadczenie to nie wyłącza odpowiedzialności za wady ani ustawowych uprawnień Najemcy, w szczególności dotyczących zagrożenia zdrowia.

6. W Lokalu będą stale zamieszkiwały osoby wskazane w załączniku nr 2. Wskazanie domownika nie czyni go samo przez się stroną Umowy. Postanowienia Umowy nie naruszają skutków współnajmu małżonków wynikających z art. 680¹ Kodeksu cywilnego.

7. Jeżeli Umowę zawiera kilku Najemców, odpowiadają oni solidarnie za zapłatę czynszu, opłat oraz pozostałych pieniężnych zobowiązań wynikających z Umowy. Odpowiedzialność domowników niebędących Stronami określa ustawa, w tym art. 688¹ Kodeksu cywilnego, wraz z przewidzianymi w nim wyjątkami.

§ 2 Czas trwania najmu i wydanie Lokalu

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od [data] do [data], nie dłuższy niż dziesięć lat. Najem kończy się z upływem tego okresu, chyba że Strony przedłużą go w drodze pisemnego aneksu albo wcześniej skutecznie rozwiążą Umowę.

2. Wydanie Lokalu nastąpi dnia [data] o godzinie [___], na podstawie protokołu podpisanego przez Strony. Czynsz i opłaty związane z korzystaniem z Lokalu nalicza się od dnia jego rzeczywistego wydania, nie wcześniej niż od początku okresu najmu. Nie wyłącza to roszczeń z tytułu zawinionego opóźnienia którejkolwiek ze Stron.

3. W protokole należy opisać stan Lokalu, urządzeń i wyposażenia, stopień ich zużycia, usterki, wskazania i numery liczników oraz przekazane klucze i dokumenty. Fotografie jednoznacznie opisane i udostępnione obu Stronom stanowią uzupełnienie protokołu.

4. Wynajmujący wyda Lokal opróżniony z rzeczy nieobjętych najmem, posprzątany, zdatny do umówionego użytku, ze sprawnymi instalacjami oraz urządzeniami, z zastrzeżeniem usterek i terminów ich usunięcia wyraźnie wskazanych w protokole.

5. Strony uzgodnią ewentualne przedłużenie najmu przed końcem Umowy. Sam zamiar prowadzenia rozmów o przedłużeniu nie zmienia terminu jej zakończenia; skutki dalszego używania Lokalu za zgodą Wynajmującego podlegają ocenie zgodnie z art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 3 Czynsz i płatności

1. Miesięczny czynsz wynosi [___] zł, słownie [___]. Jest to całkowita kwota czynszu należna za używanie Lokalu i wyposażenia objętych Umową, obejmująca wszelkie podatki mające zastosowanie do tej należności.

2. W czynszu uwzględniono obciążające Wynajmującego koszty własności i utrzymania nieruchomości, w szczególności zarządzanie, fundusz remontowy, ubezpieczenie nieruchomości i podatek od nieruchomości. Nie podlegają one ponownemu pobraniu jako odrębne opłaty. Media rozlicza się zgodnie z § 4.

3. Czynsz jest płatny z góry do [___] dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek [numer rachunku], którego posiadaczem jest [___]. Tytuł przelewu powinien wskazywać Lokal i miesiąc rozliczenia. Pierwsza płatność jest należna do dnia [___].

4. Za niepełny miesiąc czynsz oblicza się proporcjonalnie do liczby dni najmu w tym miesiącu, dzieląc miesięczny czynsz przez liczbę dni kalendarzowych danego miesiąca. Za dzień zapłaty przelewem uważa się dzień uznania rachunku wierzyciela.

5. Zmianę rachunku Wynajmujący przekazuje Najemcy na piśmie. Przy nietypowej dyspozycji płatniczej Strony potwierdzą jej autentyczność przez wcześniej używany kanał kontaktu. Zapłatę gotówką, jeżeli Strony ją uzgodnią, potwierdza pisemne pokwitowanie.

6. Za opóźnienie w zapłacie należności pieniężnej wierzyciel może żądać odsetek ustawowych za opóźnienie. Umowa nie przewiduje kar umownych za opóźnienie w zapłacie ani automatycznych opłat za wezwania do zapłaty.

§ 4 Media i rozliczenie opłat

1. Poza czynszem Najemca ponosi wyłącznie wskazane w załączniku nr 2 opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu ustawy: za energię, gaz, wodę, odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, odpowiednio do usług dostarczanych do Lokalu. Zasady rozliczenia ciepła należy opisać według rzeczywistego systemu dostaw i rozliczeń.

2. Opłaty te są pobierane przez Wynajmującego jedynie w zakresie, w jakim Najemca nie ma umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą. Wynajmujący nie dolicza marży. Jeżeli należność do wspólnoty lub spółdzielni obejmuje także koszty właściciela, rozdziela się ją na składniki, aby uniknąć podwójnego obciążenia Najemcy.

3. Zaliczki, terminy płatności, rachunek, sposób odczytu liczników i klucz podziału opłat bez indywidualnego pomiaru wskazuje załącznik nr 2. Przy braku indywidualnego licznika stosuje się tam opisane zasady wynikające z rozliczeń dostawcy lub zarządcy. Nie wprowadza się dowolnego ryczałtu bez opisania jego podstawy.

4. Wynajmujący rozlicza zaliczki co [___] miesięcy oraz po otrzymaniu rozliczenia dostawcy lub zarządcy, przekazując Najemcy zestawienie wpłat, kosztów, wskazań i sposobu obliczenia udziału przypadającego na Lokal. Udostępnia dokumenty źródłowe w zakresie potrzebnym do weryfikacji kosztów.

5. Niedopłatę Najemca uiszcza w ciągu 14 dni od otrzymania kompletnego rozliczenia. Nadpłatę Wynajmujący zwraca w takim samym terminie; za zgodą Najemcy można zaliczyć ją na najbliższe należności. Strony wyjaśniają zastrzeżenia do rozliczenia bez zbędnej zwłoki.

6. Podwyższenie opłat niezależnych od właściciela wymaga przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną podwyżki. Najemcę obciąża wyłącznie koszt niezbędny do pokrycia właściwych dostaw. Zmianę zaliczek opiera się na udokumentowanych stawkach lub zużyciu.

7. Internet, telewizję i inne usługi zamawiane samodzielnie Najemca rozlicza bezpośrednio z dostawcą. Przy zakończeniu najmu Strony współdziałają przy odczytach i przepisaniu lub zamknięciu umów, bez obciążania nowego użytkownika zaległościami poprzednika.

§ 5 Zmiana wysokości czynszu

1. Umowa nie wprowadza automatycznej indeksacji czynszu. Zmiana wysokości czynszu następuje na zasadach ustawy o ochronie praw lokatorów, z zachowaniem jej ograniczeń oraz uprawnień Najemcy.

2. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i co najmniej trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego. Podwyżki nie mogą następować częściej niż co sześć miesięcy, liczonych od dnia wejścia w życie poprzedniej podwyżki.

3. Najemca zachowuje ustawowe prawo żądania uzasadnienia i kalkulacji w przypadkach określonych w ustawie, odmowy przyjęcia podwyżki oraz zakwestionowania jej przed sądem. Zmiana rzeczywistych kosztów mediów podlega § 4 i nie stanowi sama w sobie podwyżki czynszu.

§ 6 Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca wpłaci kaucję w wysokości [___] zł, odpowiadającej [___]-krotności miesięcznego czynszu z dnia zawarcia Umowy, nie wyższej niż dwunastokrotność tego czynszu. Termin wpłaty: [data]. Rachunek: [___]. Wpłatę gotówką potwierdza pokwitowanie.

2. Kaucja zabezpiecza należności z tytułu najmu przysługujące Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, w tym niezapłacony czynsz, należne opłaty oraz roszczenia za uszkodzenia, za które odpowiada Najemca. Nie stanowi zapłaty ostatniego czynszu ani zryczałtowanej opłaty za odnowienie mieszkania.

3. Kaucja podlega ustawowej waloryzacji: podstawą jest czynsz obowiązujący w dniu zwrotu i krotność czynszu przyjęta przy jej pobraniu; kwota przed potrąceniami nie może być niższa od wpłaconej kaucji.

4. Wynajmujący zwróci kaucję po ustawowej waloryzacji i potrąceniu przysługujących należności w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, na rachunek Najemcy [___]. W tym samym terminie przedstawi rozliczenie wskazujące podstawę oraz wysokość każdej potrąconej należności.

5. Koszty szkód wymagają wykazania ich rodzaju, odpowiedzialności Najemcy i wysokości. Uwzględnia się wiek, stan początkowy i zużycie rzeczy. Kaucja nie przepada automatycznie z powodu wcześniejszego rozwiązania Umowy, posiadania zwierzęcia czy niepodpisania protokołu.

6. Oczekiwanie na przyszłe rozliczenie mediów nie przedłuża ustawowego terminu zwrotu kaucji. Należności ustalone później Strony rozliczą odrębnie zgodnie z § 4. Jeżeli uzasadnione roszczenia przewyższają kaucję, Wynajmujący może dochodzić różnicy na zasadach ogólnych.

§ 7 Utrzymanie Lokalu i naprawy

1. Na podstawie art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów Strony ustalają podział obowiązków dotyczących prywatnego Lokalu w sposób określony w niniejszym paragrafie i § 11, również w zakresie odmiennym od art. 6a-6e tej ustawy.

2. Wynajmujący utrzymuje Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku. Zapewnia naprawy i wymianę instalacji, elementów konstrukcyjnych, stolarki oraz przekazanego wyposażenia, w tym sprzętu AGD, gdy potrzeba wynika z wieku, prawidłowego używania lub przyczyn nieobciążających Najemcy. Zapewnia wykonanie przeglądów wymaganych prawem w zakresie jego obowiązków.

3. Najemcę obciążają bieżące porządki, prawidłowe wietrzenie i ogrzewanie, zwykła konserwacja według instrukcji oraz drobne czynności eksploatacyjne, takie jak wymiana żarówek, baterii w urządzeniach, dostępnych filtrów i uszczelek oraz udrażnianie odpływów w zakresie wynikającym z użytkowania Lokalu. Prace wymagające uprawnień wykonuje osoba uprawniona.

4. Najemca odpowiada na zasadach ogólnych za zawinione uszkodzenia, także wynikające z niewłaściwego korzystania przez osoby, za które ponosi odpowiedzialność. Sam fakt awarii podczas najmu nie dowodzi jego odpowiedzialności. Nie obciąża się go wymianą urządzenia wyłącznie z powodu jego naturalnego zużycia.

§ 7 Utrzymanie Lokalu i naprawy ciąg dalszy

5. Najemca niezwłocznie zgłasza awarie i usterki Wynajmującemu, podając ich opis i dostępne fotografie. W sytuacji nagłej kontaktuje się także telefonicznie i podejmuje bezpieczne, rozsądne czynności ograniczające szkodę, w razie potrzeby wzywając odpowiednie służby. Nie ingeruje samodzielnie w instalacje gazowe i elektryczne.

6. Wynajmujący podejmuje działania w terminie odpowiednim do rodzaju awarii i ryzyka szkody. Strony uzgadniają termin prac; ustalenia te nie ograniczają ustawowych roszczeń Najemcy dotyczących wad. Jeżeli zachodzą przesłanki art. 663 Kodeksu cywilnego, Najemca może po wyznaczeniu odpowiedniego terminu wykonać konieczne naprawy na koszt Wynajmującego. Inne wydatki wymagają uprzedniego uzgodnienia, z zastrzeżeniem uprawnień ustawowych.

7. Ulepszenia, przebudowy i trwałe zmiany wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz pisemnego uzgodnienia zakresu prac, finansowania, wymaganych zgód i rozliczenia po zakończeniu najmu. Samo wyrażenie zgody na wykonanie prac nie oznacza uzgodnienia zwrotu wszystkich kosztów.

§ 8 Zasady korzystania i osoby trzecie

1. Lokal służy celom mieszkaniowym. Praca zdalna niewiążąca się z przyjmowaniem klientów, uciążliwościami lub zmianą sposobu użytkowania jest dopuszczalna. Wykorzystanie Lokalu do innych celów wymaga odrębnego uzgodnienia i spełnienia wymagań prawa.

2. Najemca przestrzega zasad bezpieczeństwa, porządku domowego i praw sąsiadów. Regulamin budynku przekazuje się przed podpisaniem Umowy jako załącznik nr 3, jeżeli obowiązuje. Regulamin nie może ograniczać praw przyznanych Najemcy ustawą lub Umową.

3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani oddawać Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, z uwzględnieniem ustawowego wyjątku dotyczącego osoby, względem której obciąża go obowiązek alimentacyjny. Dotyczy to także udostępniania odpłatnego za pośrednictwem platform krótkiego pobytu.

4. Zwykłe przyjmowanie gości nie wymaga zgody. Najemca informuje o zmianie liczby osób stale zamieszkujących, jeżeli ma to znaczenie dla rozliczeń lub bezpieczeństwa; obowiązek informacyjny nie uchyla ustawowych praw członków rodziny ani nie uzależnia ich od dodatkowej opłaty.

5. Palenie tytoniu i używanie urządzeń wytwarzających dym lub aerozol wewnątrz Lokalu: [dopuszczalne / niedopuszczalne; skreślić niewłaściwe]. Zasady utrzymywania zwierząt: [opis uzgodnień albo „dopuszczalne z obowiązkiem zapewnienia bezpieczeństwa, porządku i naprawienia zawinionych szkód”]. Nie ustala się automatycznego przepadku kaucji ani ryczałtowych kar za te zachowania.

6. Wynajmujący respektuje prywatność Najemcy. Nie instaluje w Lokalu urządzeń służących do zdalnej obserwacji lub rejestracji dźwięku. Informacje o ewentualnym monitoringu części wspólnych przekazuje zarządca zgodnie z właściwymi przepisami.

§ 9 Dostęp do Lokalu i sytuacje awaryjne

1. Przeglądy stanu i wyposażenia technicznego, ustalenie i wykonanie niezbędnych prac oraz zastępcze wykonanie obowiązków Najemcy odbywają się po wcześniejszym ustaleniu terminu, zgodnie z art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów. W zwykłych sprawach Wynajmujący proponuje termin z co najmniej trzydniowym wyprzedzeniem, uwzględniając możliwości Najemcy.

2. Przy awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio nią zagrażającej Najemca udostępnia Lokal niezwłocznie. Przy jego nieobecności lub odmowie wejście następuje w trybie art. 10 ustawy, w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej, a gdy jest to potrzebne także przy udziale straży pożarnej. Zabezpieczenie Lokalu i protokół są wymagane w przypadkach wskazanych w ustawie.

3. Posiadanie zapasowych kluczy przez Wynajmującego nie stanowi zgody na swobodne wchodzenie do Lokalu. Strony nie przyznają Wynajmującemu prawa do samodzielnego usuwania Najemcy lub jego rzeczy, odcinania mediów ani blokowania dostępu w celu wymuszenia zapłaty lub wyprowadzki.

4. Ewentualne prezentacje Lokalu przyszłym najemcom lub nabywcom odbywają się wyłącznie po odrębnym uzgodnieniu terminu i warunków z Najemcą, z poszanowaniem jego prywatności. Nie wolno fotografować jego rzeczy osobistych bez zgody.

§ 10 Wcześniejsze zakończenie Umowy

1. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia określającego dzień zakończenia najmu, wydania Lokalu i sposób rozliczenia należności. Sama wyprowadzka, oddanie kluczy bez uzgodnienia albo wskazanie kandydata na nowego najemcę nie oznaczają automatycznie rozwiązania Umowy.

2. Najemca może wypowiedzieć Umowę z jednomiesięcznym terminem na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących wypadkach: konieczność przeprowadzki do innej miejscowości z powodu podjęcia lub zmiany pracy, utrata pracy stanowiącej główne źródło utrzymania po zawarciu Umowy albo poważna choroba Najemcy lub domownika powodująca konieczność zmiany miejsca zamieszkania. Wypowiedzenie wskazuje przyczynę. Na uzasadnione żądanie Najemca potwierdzi jej zaistnienie bez ujawniania zbędnych danych, w szczególności szczegółów medycznych.

3. Najemca zachowuje niezależne od ust. 2 ustawowe uprawnienia do wypowiedzenia bez zachowania terminów, zwłaszcza z powodu wad uniemożliwiających umówione używanie w warunkach art. 664 § 2 Kodeksu cywilnego oraz wad zagrażających zdrowiu w warunkach art. 682 tego Kodeksu. Zgłoszenie usterek w protokole nie stanowi zrzeczenia się tych uprawnień.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu wyłącznie z przyczyn, w terminach i po spełnieniu wymagań przewidzianych ustawą o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności i wskazywać konkretną przyczynę. Umowa nie przyznaje Wynajmującemu swobodnego prawa wypowiedzenia z powodu sprzedaży Lokalu lub znalezienia innego najemcy.

§ 10 Wcześniejsze zakończenie Umowy ciąg dalszy

5. W szczególności wypowiedzenie przez Wynajmującego z zachowaniem co najmniej miesięcznego terminu na koniec miesiąca kalendarzowego może nastąpić, gdy spełnione są przesłanki art. 11 ust. 2 ustawy:

a) Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu sprzecznie z Umową lub przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do szkód, niszczy urządzenia wspólne albo rażąco lub uporczywie narusza porządek domowy w sposób czyniący uciążliwym korzystanie z innych lokali;

b) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą co najmniej za trzy pełne okresy płatności, w ustawowym zakresie należności, mimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę należności zaległych i bieżących;

c) Najemca wynajął, podnajął albo oddał Lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody;

d) Lokal wymaga opróżnienia ze względu na konieczność rozbiórki lub remontu budynku, przy zachowaniu ustawowych praw Najemcy, w tym prawa do lokalu zamiennego w przewidzianych prawem przypadkach.

6. Pozostałe ustawowe przyczyny wypowiedzenia, w tym dotyczące zamiaru zamieszkania właściciela lub wskazanych w ustawie osób bliskich, wymagają spełnienia odrębnych ustawowych warunków i terminów. Nie stosuje się do nich automatycznie miesięcznego terminu z ust. 5.

§ 11 Zwrot Lokalu i końcowe rozliczenia

1. Najemca zwróci Lokal najpóźniej w dniu zakończenia najmu, o godzinie uzgodnionej przez Strony, opróżniony z osób i własnych rzeczy, posprzątany, z wyposażeniem objętym najmem i kompletem przekazanych kluczy. Zwrot dokumentuje protokół według załącznika nr 1, zawierający odczyty liczników i opis stanu Lokalu.

2. W ramach uzgodnienia na podstawie art. 6f ustawy Strony przyjmują, że Najemca nie odpowiada za normalne zużycie będące następstwem prawidłowego używania. Nie ma bezwarunkowego obowiązku malowania całego Lokalu ani zakupu nowych elementów wyposażenia po każdym najmie. Obciąża go usunięcie zabrudzeń i szkód przekraczających normalne zużycie, za które odpowiada, oraz wykonanie uzgodnionych napraw bieżących.

3. W razie szkody uwzględnia się stan początkowy, okres użytkowania, możliwość naprawy i rzeczywistą wysokość uszczerbku. Koszt nowej rzeczy nie jest automatycznie miarą szkody w rzeczy używanej. Rozliczenie ulepszeń następuje według pisemnego uzgodnienia, a przy jego braku zgodnie z właściwymi przepisami.

4. Niestawiennictwo lub odmowę podpisania protokołu należy odnotować. Jednostronny opis i fotografie mogą stanowić dowód, ale nie przesądzają automatycznie o odpowiedzialności ani wysokości należności. Wynajmujący nie uzależnia przyjęcia kluczy od uprzedniego uznania wszystkich roszczeń.

5. Za zajmowanie Lokalu bez tytułu prawnego po zakończeniu najmu należności ustala się zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, z uwzględnieniem szczególnych zasad przewidzianych w tym przepisie. Nie ustanawia się automatycznej opłaty w wysokości wielokrotności czynszu. Przymusowe opróżnienie Lokalu wymaga postępowania przewidzianego prawem.

§ 12 Kontakt i doręczenia

1. Dane Wynajmującego do bieżącego kontaktu: telefon [___], adres poczty elektronicznej [___]. Dane Najemcy: telefon [___], adres poczty elektronicznej [___]. Adresy do doręczeń wskazano przy oznaczeniu Stron. Przy kilku osobach należy podać dane każdej z nich.

2. Zgłoszenia usterek, uzgodnienia organizacyjne i przekazywanie rozliczeń mogą następować pocztą elektroniczną, jeżeli przepis lub Umowa nie wymagają formy pisemnej. Zwykła wiadomość elektroniczna lub skan podpisu nie zastępują formy pisemnej wymaganej pod rygorem nieważności. Równoważność kwalifikowanego podpisu elektronicznego wynika z ustawy.

3. W okresie najmu Strony informują się na piśmie o zmianie adresu zamieszkania lub siedziby, z uwzględnieniem art. 6g ustawy o ochronie praw lokatorów. Umowa nie ustanawia dodatkowej fikcji doręczenia zwykłego e-maila ani każdej przesyłki po pierwszym awizowaniu.

4. Oświadczenia dotyczące zakończenia najmu lub zmiany wysokości czynszu należy kierować do wszystkich osób będących drugą Stroną, chyba że działa skutecznie umocowany pełnomocnik. Bieżący kontakt z jedną osobą nie oznacza pełnomocnictwa do odbierania takich oświadczeń za pozostałe.

§ 13 Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych stosuje się prawo polskie, w szczególności Kodeks cywilny i ustawę o ochronie praw lokatorów. Postanowienia nie mogą wyłączać bezwzględnie obowiązujących praw lokatora ani ochrony konsumenta, jeżeli ma zastosowanie.

2. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem aktualizacji danych kontaktowych, rozliczeń i zmian należności dokonywanych w trybach wyraźnie określonych ustawą i Umową. Nieważność jednego postanowienia nie pozbawia pozostałych mocy, o ile z przepisów lub okoliczności nie wynika inaczej.

3. Spory rozstrzyga sąd właściwy według obowiązujących przepisów. Strony mogą podjąć dobrowolną mediację, bez ograniczania prawa do sądu ani ustanawiania obowiązkowych opłat za podjęcie próby polubownej.

4. Wynajmujący przy zawarciu Umowy przekazał Najemcy [kopię / wydruk] świadectwa charakterystyki energetycznej dotyczącego Lokalu, numer [___], sporządzonego dnia [___], albo wskazuje ustawową podstawę zwolnienia [___]. Należy wpisać stan rzeczywisty; Najemca nie zrzeka się ustawowego prawa do otrzymania właściwego dokumentu.

5. Załączniki stanowią integralną część Umowy: nr 1 - protokół zdawczo-odbiorczy; nr 2 - rozliczenie opłat i wykaz osób; nr 3 - regulamin budynku, jeżeli obowiązuje i został przekazany; dodatkowo [pełnomocnictwo / inne dokumenty albo „nie dotyczy”].

6. Umowę sporządzono w [___] jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Strony potwierdzają otrzymanie kompletu wypełnionych załączników oraz zapoznanie się z treścią Umowy.

....

Wynajmujący Najemca lub Najemcy

Załącznik nr 1

Protokół zdawczo odbiorczy Lokalu

Do umowy z dnia [___]. Lokal: [pełny adres]. Data i godzina czynności: [___].

Rodzaj czynności: [wydanie Najemcy / zwrot Wynajmującemu]. Obecne osoby: [___].

Stan pomieszczeń i wyposażenia

Opisz stan, stopień zużycia i każdą wadę, także rysy, plamy, wilgoć i brakujące elementy. Przy urządzeniach podaj model i wynik sprawdzenia działania. W razie potrzeby dołącz podpisaną dodatkową listę.

Pomieszczenie lub element	Stan i usterki	Ustalenia i termin naprawy
Ściany, sufity, podłogi	[___]	[___]
Okna, drzwi i zamki	[___]	[___]
Kuchnia i sprzęt AGD	[___]	[___]
Łazienka i urządzenia sanitarne	[___]	[___]
Meble i pozostałe wyposażenie	[___]	[___]
Instalacje i czujniki	[___]	[___]
Inne i pomieszczenia przynależne	[___]	[___]

Odczyty liczników

Medium	Numer licznika	Stan i jednostka
Energia elektryczna	[___]	[___]
Gaz	[___]	[___]
Zimna woda	[___]	[___]
Ciepła woda	[___]	[___]
Ciepło lub inne	[___]	[___]

Klucze, piloty i karty dostępu, liczba i oznaczenia: [___].
Przekazane dokumenty i instrukcje: [___].

Fotografie: [liczba, nazwy plików, data i sposób udostępnienia obu Stronom].
Dodatkowy spis wyposażenia: [oznaczenie i liczba stron / nie dotyczy].

Zastrzeżenia Stron i inne ustalenia, w tym stan czystości: [___].
Termin usunięcia usterek i osoba odpowiedzialna: [___].

Przy zwrocie: rachunek do zwrotu kaucji [___]; nowe adresy do rozliczeń [___]. Podpis protokołu nie stanowi uznania roszczeń, których wyraźnie w nim nie uzgodniono.

....

Wynajmujący Najemca lub Najemcy

Załącznik nr 2

Rozliczenie opłat i wykaz osób

Do umowy z dnia [___]. Lokal: [pełny adres].

Ustalenia finansowe

Czynsz miesięczny z § 3: [___] zł. Termin płatności: [___].
Kaucja: [___] zł; krotność czynszu: [___]; termin i sposób wpłaty: [___].

W tabeli wpisz wyłącznie należności nieobjęte czynszem. Dla każdego medium wybierz: umowa bezpośrednia Najemcy albo rozliczenie przez Wynajmującego. Koszty zarządzania, remontów i podatków pozostają w czynszu.

Rodzaj opłaty	Dostawca i kto rozlicza	Zaliczka oraz sposób ustalenia kosztu
Energia elektryczna	[___]	[___]
Gaz	[___]	[___]
Woda i ścieki	[___]	[___]
Ciepło i podgrzanie wody	[___]	[___]
Odbiór odpadów	[___]	[___]
Nieczystości ciekłe, jeśli dotyczy	[___]	[___]

Łączna miesięczna zaliczka płatna Wynajmującemu: [___] zł.
Termin i rachunek do płatności mediów: [___].
Częstotliwość rozliczeń i termin przekazywania odczytów: [___].

Szczegółowy klucz rozliczenia bez indywidualnego pomiaru, podstawa stawek i dokumenty zarządcy: [___].
Usługi zamawiane bezpośrednio przez Najemcę, w tym internet: [___].

Osoby stale zamieszkujące w Lokalu

Imię i nazwisko	Status w Lokalu	Początek zamieszkiwania
[___]	[Najemca / domownik]	[___]
[___]	[Najemca / domownik]	[___]
[___]	[Najemca / domownik]	[___]
[___]	[Najemca / domownik]	[___]

Wykaz służy oznaczeniu użytkowników i prawidłowym rozliczeniom; nie rozszerza ustawowej odpowiedzialności domowników. Zmiany zgłasza się zgodnie z § 8 Umowy. Nie wpisuj zbędnych danych, w szczególności numerów dokumentów dzieci.

....

Wynajmujący Najemca lub Najemcy

Podstawy i źródła weryfikacji

Informacja pomocnicza do wzoru

Ta strona nie stanowi postanowień Umowy. Przed podpisaniem można ją odłączyć. Dokument opracowano dla prywatnego najmu mieszkalnego na czas oznaczony. Nie obejmuje trybu najmu okazjonalnego, oświadczenia notarialnego o poddaniu się egzekucji ani wskazania lokalu zastępczego właściwego dla tego trybu.

Akty prawne

1. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725. W szczególności art. 2 ust. 1 pkt 8, art. 6-6g, art. 8a-11 oraz art. 18.
Źródło urzędowe: https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2023/725/text.html

2. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 795. W szczególności art. 659-679, art. 680¹, art. 682, art. 688¹-688² oraz przepisy o formie oświadczeń, odpowiedzialności za szkodę i odsetkach.
Źródło urzędowe: https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2026/795/text.pdf

3. Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków, w szczególności art. 3 i art. 11. Informacje o obowiązku przekazania świadectwa przy najmie: Ministerstwo Rozwoju i Technologii, „Świadectwa charakterystyki energetycznej”.
Źródło urzędowe: https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/swiadectwa-charakterystyki-energetycznej

Najważniejsze założenia wzoru

Czynsz obejmuje koszty właściciela. Media są rozliczane osobno według dokumentów i rzeczywistych zasad dostaw. Podział obowiązków naprawczych oraz rozliczenie normalnego zużycia określono umownie na podstawie art. 6f ustawy o ochronie praw lokatorów. Kaucja podlega ustawowej waloryzacji i zwrotowi w terminie miesiąca. Wypowiedzenie przez Wynajmującego pozostaje podporządkowane ustawowej ochronie lokatora.

Najem na czas oznaczony nie oznacza, że każda ze Stron może zakończyć go w dowolnej chwili. § 10 wskazuje konkretne wypadki wypowiedzenia przez Najemcę, pozostawiając jego uprawnienia ustawowe. Zmiana tych założeń wymaga przejrzenia powiązanych postanowień całej Umowy.

Data opracowania i weryfikacji źródeł: 18 października 2026 r. Wzór ma charakter ogólny i wymaga oceny przed zastosowaniem w konkretnej sprawie.

Kancelaria Adwokacka Barbara Kardynia
adwokatkardynia.pl | +48 795 674 344 | b_kardynia@icloud.com