[Miejscowość], dnia [data]

Najemca: [imię i nazwisko]

[aktualny adres do korespondencji]

E-mail: [___]. Telefon: [___].

Wynajmujący: [imię i nazwisko albo firma]

[adres zamieszkania lub siedziby]

Dotyczy lokalu: [pełny adres wynajmowanego mieszkania]

Przedsądowe wezwanie do zwrotu kaucji

wraz z żądaniem przedstawienia jej rozliczenia

Wzywam do zapłaty kwoty [___] zł, słownie: [___], tytułem zwrotu [całości / pozostałej części] kaucji zabezpieczającej należności z umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego przy [adres], zawartej dnia [___].

Zapłaty należy dokonać w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego wezwania, wraz z należnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

1 Wpłata kaucji i zakończenie najmu

Na podstawie § [___] umowy najmu wpłaciłem/am kaucję w wysokości [___] zł, dnia [___], w formie [przelewu / gotówki za pokwitowaniem].

Wpłatę potwierdza [oznaczenie dokumentu].

Najem zakończył się dnia [___] na skutek [upływu okresu umowy / porozumienia / wypowiedzenia - wskazać dokument i datę].

Lokal został opróżniony dnia [___], a przekazanie lokalu i kluczy nastąpiło dnia [___], co potwierdza [protokół zdawczo-odbiorczy / korespondencja / inny dowód].

Termin zwrotu kaucji upłynął dnia [___].

Do dnia sporządzenia wezwania [nie otrzymałem/am żadnej części kaucji / otrzymałem/am jedynie kwotę ___ zł].

2 Wysokość należnego zwrotu

Zgodnie z art. 6 ust. 3 i 4 ustawy o ochronie praw lokatorów kaucja podlega zwrotowi z uwzględnieniem ustawowej waloryzacji, po potrąceniu przysługujących wynajmującemu należności z tytułu najmu.

Moje wyliczenie przedstawia się następująco:

Pozycja	Kwota lub wartość
Kaucja wpłacona	[___] zł
Miesięczny czynsz przy pobraniu kaucji	[___] zł
Krotność czynszu przyjęta przy pobraniu kaucji	[___]
Czynsz przyjęty do obecnego wyliczenia	[___] zł
Kaucja po waloryzacji nie niższa niż wpłacona	[___] zł
Zasadne należności Wynajmującego uwzględnione w wyliczeniu wskazać jakie	[___] zł / 0 zł
Kwota kaucji już zwrócona	[___] zł / 0 zł
Pozostała kwota żądana do zwrotu	[___] zł

Wyliczenie waloryzacji: [czynsz × krotność, z uwzględnieniem ustawowej kwoty minimalnej].

Wskazane wyliczenie sporządzono według danych na dzień [___]. Jeżeli do dnia faktycznego zwrotu zmienią się dane mające znaczenie dla ustawowej waloryzacji, rozliczenie powinno zostać odpowiednio zaktualizowane.

3 Rozliczenie zatrzymanych kwot

[Należy pozostawić właściwy wariant.]

Wariant A brak rozliczenia kaucji

Do chwili sporządzenia wezwania nie otrzymałem/am rozliczenia pozwalającego ustalić podstawę zatrzymania kaucji.

Proszę o przedstawienie:

1. Wykazu poszczególnych należności, które mają uzasadniać zatrzymanie kaucji.

2. Podstawy umownej lub ustawowej każdej należności.

3. Sposobu obliczenia kwot, okresów rozliczenia i uwzględnionych wpłat.

4. Dokumentów potwierdzających podnoszone okoliczności, w szczególności protokołów, fotografii, rozliczeń mediów, faktur, rachunków lub kosztorysów - odpowiednio do rodzaju roszczenia.

Żądanie przedstawienia rozliczenia nie oznacza uznania istnienia ani wysokości wskazywanych należności.

Wariant B zakwestionowanie przedstawionych potrąceń

Kwestionuję zatrzymanie kwoty [___] zł, wskazanej w rozliczeniu z dnia [___], z następujących przyczyn:

Zakwestionowana pozycja	Zatrzymana kwota	Przyczyna zakwestionowania
[___]	[___] zł	[___]
[___]	[___] zł	[___]

W szczególności [należy opisać konkretne argumenty, np. uszkodzenie istniało przed rozpoczęciem najmu, należność została zapłacona, koszt nie dotyczy tego lokalu, zakres prac nie odpowiada wskazanej usterce, umowa inaczej określa obowiązek odnowienia lub wymiany wyposażenia].

Moje stanowisko potwierdzają [postanowienia umowy, protokoły, fotografie, korespondencja, potwierdzenia wpłat lub inne dokumenty].

Proszę o skorygowanie rozliczenia oraz zwrot niesłusznie zatrzymanej kwoty.

4 Odsetki i sposób zapłaty

Żądam odsetek ustawowych za opóźnienie, na podstawie art. 481 Kodeksu cywilnego, od kwoty [___] zł, liczonych od dnia [data następująca po upływie właściwego terminu zwrotu] do dnia zapłaty.

[Jeżeli wcześniej zwrócono część kaucji, należy odpowiednio rozdzielić kwoty i okresy naliczania odsetek.]

Wyznaczenie dodatkowego terminu na dobrowolną zapłatę nie zmienia wcześniejszego terminu zwrotu kaucji i nie oznacza zrzeczenia się odsetek.

Proszę o zapłatę na rachunek: [numer rachunku bankowego].

Posiadacz rachunku: [___].

Tytuł przelewu: „Zwrot kaucji - lokal [adres], umowa z dnia [___]”.

5 Dalsze postępowanie

W przypadku bezskutecznego upływu wskazanego terminu skieruję sprawę na drogę postępowania sądowego, dochodząc należnego zwrotu kaucji, odsetek oraz zwrotu kosztów procesu na zasadach przewidzianych prawem.

Proszę o przekazanie odpowiedzi i rozliczenia na adres [adres do korespondencji / e-mail].

Jeżeli zapłata została już dokonana, proszę o przesłanie potwierdzenia umożliwiającego jej zidentyfikowanie.

[Imię i nazwisko]

[Podpis]

Załączniki

1. Kopia umowy najmu i istotnych aneksów.
2. Potwierdzenie wpłaty kaucji.
3. Dokument potwierdzający zakończenie najmu.
4. Protokół zwrotu lokalu lub inne dowody jego opróżnienia i przekazania.
5. [Rozliczenie Wynajmującego i dokumenty dotyczące kwestionowanych pozycji].
6. [Własne wyliczenie waloryzacji i odsetek].

Instrukcja korzystania ze wzoru

Wzór dotyczy zwykłego najmu lokalu mieszkalnego. Wymaga odrębnego dostosowania do najmu okazjonalnego, instytucjonalnego i lokalu użytkowego. Ta strona stanowi instrukcję - odłącz ją przed wysłaniem pisma.

Uzupełnij kwoty i daty, pozostaw właściwy wariant rozliczenia i usuń niewykorzystywane przykłady. Jeżeli po stronie najemcy lub wynajmującego występuje kilka osób, sprawdź, kto jest uprawniony do żądania zwrotu i od kogo można go dochodzić. Sam fakt wykonania przelewu przez jedną osobę nie rozstrzyga wszystkich kwestii uprawnienia do kaucji.

Termin zwrotu

W zwykłym najmie mieszkalnym ustawowy termin zwrotu kaucji wynosi miesiąc od dnia opróżnienia lokalu, a nie zawsze od samego zakończenia umowy. Miesiąc nie oznacza automatycznie 30 dni. Zapisz i udokumentuj daty opróżnienia mieszkania oraz przekazania kluczy. Termin i początek odsetek trzeba obliczyć według przepisów o terminach, uwzględniając ewentualny wcześniejszy termin korzystniejszy dla najemcy.

Waloryzacja

Zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy kaucję waloryzuje się według czynszu obowiązującego w dniu zwrotu i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji. Kwota przed potrąceniami nie może być niższa niż wpłacona kaucja. Czynsz należy odróżnić od odrębnie rozliczanych mediów. Przy zwłoce w zwrocie lub sporze o wysokość czynszu wyliczenie może wymagać indywidualnej oceny.

Potrącenia i dowody

Wpisuj wyłącznie należności, które rzeczywiście uwzględniasz w swoim rozliczeniu. Dla każdej kwestionowanej pozycji wskaż konkretną przyczynę i dowody. Nie zakładaj, że każdy koszt malowania, odnowienia lub wymiany wyposażenia jest niedopuszczalny - trzeba sprawdzić obowiązki wynikające z art. 6a-6e ustawy i ewentualne odmienne uzgodnienia dopuszczone w prywatnym najmie przez art. 6f.

Przy naliczaniu odsetek uwzględnij częściowe zwroty kaucji i właściwe okresy. Dodatkowe 7 dni we wzorze jest terminem na dobrowolne spełnienie już wymagalnego świadczenia. Jeżeli termin zwrotu kaucji jeszcze nie upłynął, nie pozostawiaj bez zmian oświadczeń o opóźnieniu.

Zachowaj kopię wezwania i dowód jego doręczenia. Dołącz dokumenty potrzebne do zidentyfikowania roszczenia. Samo wysłanie wezwania nie przerywa biegu przedawnienia.

Podstawy i źródła

Ustawa o ochronie praw lokatorów, w szczególności art. 6 ust. 3-4 oraz art. 6a-6f. Tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725:

https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2023/725/text.html

Kodeks cywilny, w szczególności art. 481 i przepisy o obliczaniu terminów. Tekst jednolity Dz.U. z 2026 r. poz. 795:

https://api.sejm.gov.pl/eli/acts/DU/2026/795/text.pdf

Data opracowania: 18 października 2026 r. Wzór wymaga dostosowania do okoliczności konkretnej sprawy.