UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu _____ (data) w _____ (miejscowość) między:

_____ (imię i nazwisko wynajmującego), zam.

_____ (adres), PESEL _____ (numer) –

zwanym dalej Wynajmującym,

a

_____ (imię i nazwisko najemcy), zam.

_____ (adres), PESEL _____ (numer) –

zwanym dalej Najemcą.

§ 1. 1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu

_____ (prawo własności / spółdzielcze własnościowe prawo) do lokalu mieszkalnego położonego w _____ (miejscowość, ulica, numer), o powierzchni _____ (liczba) m^2, składającego się z _____ (liczba pokoi i pomieszczeń).

2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal do używania na cele mieszkaniowe wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi załącznik do umowy.

§ 2. Umowa zostaje zawarta na _____ (czas nieoznaczony / czas oznaczony od dnia ... do dnia ...). Wydanie lokalu nastąpi w dniu _____ (data).

§ 3. 1. Czynsz najmu wynosi _____ (kwota) zł miesięcznie i jest płatny z góry do _____ (dzień) dnia każdego miesiąca na rachunek _____ (numer rachunku).

2. Najemca ponosi ponadto opłaty niezależne od Wynajmującego:

_____ (np. zaliczki do wspólnoty, energia elektryczna, gaz, woda, odbiór odpadów), rozliczane według

_____ (faktur dostawców / wskazań liczników / zawiadomień wspólnoty).

§ 4. 1. Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą w wysokości _____ (kwota) zł w dniu zawarcia umowy.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu.

§ 5. 1. Najemca zobowiązuje się używać lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i dokonywać drobnych napraw związanych ze zwykłym używaniem.

2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać lokalu ani jego części w

podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej.

3. W lokalu zamieszkiwać będą: _____.
imiona i nazwiska osób

§ 6. 1. *(przy umowie na czas nieoznaczony)* Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. *(przy umowie na czas oznaczony)* Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem _____-miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących wypadkach:
liczba

_____.
np. zmiana miejsca pracy, utrata dochodu, zakup własnego lokalu

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w wypadkach i w trybie określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów.

§ 7. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania. Zwrot zostanie potwierdzony protokołem.

§ 8. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 9. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

_____
podpis Wynajmującego

_____
podpis Najemcy

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

JAK UŻYĆ TEGO WZORU

- Pola z linią są aktywne: kliknij i wpisz dane na komputerze albo wydrukuj pusty wzór i wypełnij go ręcznie. Podpis zawsze własnoręczny.
- Tę stronę zostaw dla siebie – do pisma jej nie dołączasz.

Na co uważać, zanim wyślesz

- Wzór ma charakter informacyjny i nie jest poradą prawną. Dostosuj go do swojej sytuacji.
- To wzór zwykłej umowy najmu. Najem okazjonalny wymaga dodatkowych dokumentów, w tym oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego – tego wzoru nie da się na niego „przerobić" dopiskiem.
- Wynajmujący rozlicza podatek od przychodu z najmu – wzór tego nie obejmuje.
- Dołącz protokół zdawczo-odbiorczy ze stanami liczników i zdjęciami (mamy osobny wzór).

Podstawy prawne

- Kodeks cywilny art. 659, 660, 662, 668, 673, 675, 688 (Dz.U. 2026 poz. 795)
- Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego art. 6, 8a, 9, 11, 19a (Dz.U. 2023 poz. 725 ze zm.)
- Stan prawny: listopad 2026 r.

Ten wzór to jeden krok. Całą sytuację – terminy, kolejność działań i typowe błędy – prowadzi poradnik **„Wynajmujesz mieszkanie. Najem okazjonalny krok po kroku"**.
enfie.pl/ksiazka/najem-okazjonalny.html

Wzór ma charakter informacyjny i nie jest poradą prawną. Aktualna wersja i omówienie: enfie.pl/wzory/wzor-umowa-najmu-mieszkania.html. Wydawnictwo Enfie (PJ&AB sp. z o.o.).