

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

★ 100% DARMOWY WZÓR · STAN PRAWNY 2026 · UZUPEŁNIJ I PODPISZ W 2 EGZEMPLARZACH

zawarta w _____ w dniu _____

Wynajmujący: _____, zam. _____,
PESEL/nr dowodu _____ (dane właściciela lokalu)Najemca: _____, zam. _____,
PESEL/nr dowodu _____ (uwaga: można spisać dane z dowodu, ale nie wolno żądać kserokopii — RODO)

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny położony w _____ przy ul. _____, o powierzchni _____ m², składający się z _____ pomieszczeń, wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym (§ 8).

§ 2. CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta na: czas oznaczony do dnia _____ czas nieoznaczony. (zaznacz właściwe)

§ 3. CZYNSZ I OPŁATY

- Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu w wysokości _____ zł miesięcznie, z góry do _____ dnia każdego miesiąca, na rachunek _____.
- Niezależnie od czynszu Najemca pokrywa opłaty za media (prąd, woda, ogrzewanie, śmieci): według rachunków w formie zaliczki _____ zł z rozliczeniem.
- Podwyższenie czynszu następuje wyłącznie przez pisemne wypowiedzenie dotychczasowej wysokości z zachowaniem 3-miesięcznego terminu (art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów).

§ 4. KAUCJA

Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą w wysokości _____ zł. (maks. 12-krotność czynszu — art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów) Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia i wydania lokalu, po potrąceniu ewentualnych zaległości i kosztów uszkodzeń powstałych z winy Najemcy.

§ 5. PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

- Wynajmujący wydaje lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i ponosi koszty napraw obciążających właściciela (art. 662 KC).
- Najemca utrzymuje lokal w należytym stanie, ponosi koszty drobnych nakładów i bieżącej konserwacji oraz korzysta z lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
- Po zakończeniu najmu Najemca zwraca lokal w stanie niepogorszonym; nie odpowiada za zużycie będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 KC).

§ 6. PODNAJEM

Najemca nie może oddać lokalu ani jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7. WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowę na czas nieoznaczony każda ze stron może wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych (art. 673 i 688 KC), z uwzględnieniem ochrony lokatora.
2. Umowę na czas oznaczony można wypowiedzieć przed terminem w następujących przypadkach:
(np. zaległość czynszu za 2 okresy, używanie lokalu niezgodnie z umową).
3. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej.

§ 8. PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu i stany liczników (art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów). Protokół stanowi załącznik do umowy i podstawę rozliczenia przy zwrocie lokalu.

§ 9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. Administratorem danych osobowych podanych w umowie jest Wynajmujący; dane przetwarzane są w celu realizacji umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO) i przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący
podpis

Najemca
podpis

Zanim podpiszesz — sprawdź

- Czy są wszystkie dane stron i dokładny opis lokalu (§ 1).
- Czy kaucja i zasady jej zwrotu są jasne (§ 4) oraz czy dołączysz protokół zdawczo-odbiorczy (§ 8).
- Czy wpisałeś zakaz podnajmu (§ 6) i przy umowie na czas oznaczony — przypadki wypowiedzenia (§ 7 ust. 2).
- Najem na czas dłuższy niż rok zawieraj na piśmie (art. 660 KC).

Dokument informacyjny. Wzór ma charakter pomocniczy i nie stanowi porady prawnej. Przy nietypowych zapisach skonsultuj umowę z prawnikiem. Stan prawny: czerwiec 2026.



Wynajmujesz w Łodzi? Pomocemy przygotować bezpieczną umowę.

tel. **578 007 757**

ciodnieruchomosci.pl/kontakt