

WZORY WYPOWIEDZENIA  
UMOWY NAJMU

★ 100% DARMOWY WZÓR · STAN PRAWNY 2026 · DRUKUJ I UDOSTĘPNIJ

## 1. Wybierz wzór

pasujący do Twojej sytuacji (5 pism na kolejnych stronach).

## 2. Wypełnij

dane, oznaczenie umowy i termin.  
Sprawdź podstawę prawną.

## 3. Doręcz

drugiej stronie — listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

## WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU — CZAS NIEOKREŚLONY

dla umowy zawartej na czas nieoznaczony · art. 688 Kodeksu cywilnego

Miejscowość: \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_

## WYPOWIADAJĄCY (NAJEMCA / WYNAJMUJĄCY)

## ADRESAT (DRUGA STRONA UMOWY)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

imię i nazwisko, adres

## WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Niniejszym wypowiadam umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy

\_\_\_\_\_  
dokładny adres lokalu

zawartą w dniu \_\_\_\_\_ pomiędzy stronami wskazanymi powyżej.

Umowę wypowiadam z zachowaniem  ustawowego, trzymiesięcznego  umownego, \_\_\_\_\_-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. ze skutkiem na dzień

\_\_\_\_\_.

 Przyczyna wypowiedzenia (wypełnia wyłącznie wynajmujący — obowiązkowo):

\_\_\_\_\_

**Podstawa:** art. 688 Kodeksu cywilnego — przy czynszu płatnym miesięcznie najem lokalu na czas nieoznaczony można wypowiedzieć najpóźniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (o ile umowa nie przewiduje innego terminu).\_\_\_\_\_  
podpis wypowiadającego\_\_\_\_\_  
data i podpis odbierającego  
(potwierdzenie doręczenia)

## Zanim wyślesz — pamiętaj

- Wynajmujący (właściciel)** musi zachować formę pisemną **pod rygorem nieważności** i wskazać przyczynę z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów — bez przyczyny wypowiedzenie jest nieważne.
- Najemca** nie musi podawać przyczyny. Forma pisemna nie jest wymagana wprost, ale to jedyny pewny dowód doręczenia.
- Termin liczy się „na koniec miesiąca” — wypowiedzenie z 5 lutego przy 3-miesięcznym okresie kończy najem 31 maja.

## WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU — CZAS OKREŚLONY

możliwe TYLKO gdy umowa zawiera klauzulę wypowiedzenia · art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego

Miejscowość: \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_

## WYPOWIADAJĄCY

## ADRESAT

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

## WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU ZAWARTEJ NA CZAS OKREŚLONY

Wypowiadam umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego przy \_\_\_\_\_,  
zawartą w dniu \_\_\_\_\_ na czas oznaczony do dnia \_\_\_\_\_.

Wypowiedzenie składam na podstawie § \_\_\_\_\_ umowy, który przewiduje prawo wypowiedzenia w przypadku:

\_\_\_\_\_,

wskaz okoliczność z umowy

z zachowaniem \_\_\_\_\_-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień \_\_\_\_\_.

**Podstawa:** art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego — umowę najmu na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w umowie. **Bez klauzuli wypowiedzenia tego wzoru nie użyjesz** — wówczas pozostaje rozwiązanie za porozumieniem stron.

\_\_\_\_\_  
podpis wypowiadającego\_\_\_\_\_  
data i podpis odbierającego

## Uwaga

- Jeśli umowa terminowa **nie zawiera** zapisu o wypowiedzeniu — nie da się jej wypowiedzieć (poza wyjątkami ustawowymi, np. wady lokalu zagrażające zdrowiu, art. 682 KC).
- Zbyt ogólny zapis („można wypowiedzieć w każdej chwili”) bywa kwestionowany — wskaż konkretne sytuacje.
- Wynajmującego nadal wiąże katalog przyczyn z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów.

**KROK 1 — UPRZEDZENIE O ZAMIARZE WYPOWIEDZENIA**

zaległość czynszu · WYSYŁASZ NAJPIERW, to jeszcze NIE jest wypowiedzenie · art. 11 ust. 2 pkt 2 OPL

Miejscowość: \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_

**WYNAJMUJĄCY (WŁAŚCICIEL)****NAJEMCA**\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

imię i nazwisko, adres

**UPRZEDZENIE O ZAMIARZE WYPOWIEDZENIA UMOWY NAJMU**

W związku z najmem lokalu przy \_\_\_\_\_ (umowa z dnia \_\_\_\_\_)  
wzywam do zapłaty zaległego czynszu i opłat w kwocie \_\_\_\_\_ zł za okres \_\_\_\_\_.

Wyznaczam **dodatkowy, miesięczny termin** na zapłatę **całości** zaległości, liczony od dnia doręczenia tego pisma. Jednocześnie uprzedzam, że po jego bezskutecznym upływie **wypowiem umowę najmu** na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

**Podstawa:** art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów — wypowiedzenie z powodu zaległości jest możliwe dopiero, gdy najemca zalega za **co najmniej 3 pełne okresy** płatności oraz został **pisemnie uprzedzony** i otrzymał dodatkowy miesięczny termin na spłatę.

\_\_\_\_\_  
podpis wynajmującego\_\_\_\_\_  
data i podpis odbierającego**Kolejność jest obowiązkowa**

- To pismo (uprzedzenie) i właściwe wypowiedzenie (Krok 2) to **dwa osobne dokumenty**. Wysłanie od razu wypowiedzenia, bez uprzedzenia, czyni je nieważnym.
- Częściowa wpłata w trakcie miesięcznego terminu nie wystarcza — liczy się spłata **całości**.
- Wyślij listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i zachowaj dowód nadania.

**KROK 2 — WYPOWIEDZENIE Z POWODU ZALEGŁOŚCI CZYNSZU**

wysyłasz DOPIERO po bezskutecznym upływie terminu z uprzedzenia · art. 11 ust. 2 pkt 2 OPL

Miejscowość: \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_

**WYNAJMUJĄCY (WŁAŚCICIEL)****NAJEMCA**\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

imię i nazwisko, adres

**WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU Z POWODU ZALEGŁOŚCI CZYNSZU**

Wypowiadam umowę najmu lokalu przy \_\_\_\_\_ (umowa z dnia \_\_\_\_\_)  
) z zachowaniem **miesięcznego** okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, tj. na dzień \_\_\_\_\_.

**Przyczyna:** zwłoka w zapłacie czynszu i opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, mimo pisemnego uprzedzenia z dnia \_\_\_\_\_ i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu, który upłynął bezskutecznie.

**Podstawa:** art. 11 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wypowiedzenie właściciela musi mieć formę pisemną **pod rygorem nieważności** i wskazywać przyczynę — oba warunki są w tym piśmie spełnione.

\_\_\_\_\_  
podpis wynajmującego\_\_\_\_\_  
data i podpis odbierającego**Po wypowiedzeniu**

- Gdy po upływie okresu wypowiedzenia najemca nie opuści lokalu — konieczny jest **pozew o eksmisję** i prawomocny wyrok sądu.
- Samodzielna wymiana zamków lub usunięcie rzeczy najemcy to **przestępstwo** (art. 191 Kodeksu karnego).

## ŻĄDANIE OPUSZCZENIA LOKALU — NAJEM OKAZJONALNY

po zakończeniu umowy najmu okazjonalnego · art. 19d ustawy o ochronie praw lokatorów

Miejscowość: \_\_\_\_\_ dnia \_\_\_\_\_

WYNAJMUJĄCY (WŁAŚCICIEL)

NAJEMCA

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

imię i nazwisko, adres

## ŻĄDANIE OPRÓŻNIENIA I WYDANIA LOKALU

W związku z  wygaśnięciem  rozwiązaniem umowy najmu okazjonalnego lokalu przy \_\_\_\_\_ (umowa z dnia \_\_\_\_\_) żądam opróżnienia i wydania lokalu w terminie \_\_\_\_\_ dni  
*termin nie może być krótszy niż 7 dni*  
od dnia doręczenia niniejszego żądania.

**Podstawa:** art. 19d ustawy o ochronie praw lokatorów. Po bezskutecznym upływie terminu właściciel składa do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym najemca poddał się egzekucji — eksmisję prowadzi komornik **bez odrębnego wyroku**.

podpis wynajmującego

wymaga poświadczenia notarialnego

data i podpis odbierającego

## Warunek formalny

- Podpis właściciela na żądaniu musi być **urzędowo (notarialnie) poświadczony** — bez tego pismo nie wywoła skutku z art. 19d.
- Najem okazjonalny działa tylko wtedy, gdy umowa została zgłoszona do urzędu skarbowego w 14 dni od zawarcia.

**Dokument informacyjny.** Wzory mają charakter pomocniczy i nie stanowią porady prawnej. W sprawach spornych (zwłaszcza eksmisji) skonsultuj treść pisma z prawnikiem. Stan prawny: czerwiec 2026.

Wynajmujesz w Łodzi i masz problem z najemcą? **Pomożemy.**tel. **578 007 757**[ciodnieruchomosci.pl/kontakt](https://ciodnieruchomosci.pl/kontakt)Obserwuj **CI OD NIERUCHOMOŚCI**

Facebook



Instagram



YouTube



Google