

UMOWA NAJMU POKOJU

w lokalu mieszkalnym

Zaznacz ☒ właściwe pola i uzupełnij linie. Niepotrzebne warianty usuń przed podpisaniem.

Zawarta w _____ dnia _____ r.
pomiędzy:

WYNAJMUJĄCYM

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL: _____

Seria i numer dowodu osobistego lub paszportu: _____

Telefon i e-mail: _____

a NAJEMCĄ

Imię i nazwisko: _____

Adres zamieszkania: _____

PESEL: _____

Seria i numer dowodu osobistego lub paszportu: _____

Telefon i e-mail: _____

zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1 Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu ☐ prawo własności ☐ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ☐ inne prawo: _____ do lokalu mieszkalnego położonego w _____ przy ul. _____ (dalej: „Mieszkanie”), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr _____ (jeśli została założona).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pokój o powierzchni ok. _____ m², położony w Mieszkaniu _____ (np. „pierwszy po prawej od wejścia”), dalej: „Pokój”, wraz z wyposażeniem wymienionym w protokole zdawczo-odbiorczym, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz.
3. Najemca może współkorzystać z następujących części Mieszkania i urządzeń:
☐ kuchnia ☐ łazienka ☐ WC ☐ przedpokój ☐ balkon ☐ piwnica lub komórka ☐ pralka ☐ internet
☐ inne: _____
Pozostałe pomieszczenia nie są objęte najmem.
4. W Mieszkaniu mieszka również: ☐ Wynajmujący ☐ inni najemcy (liczba osób: _____) ☐ nikt poza Najemcą.

5. Pokój służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych Najemcy. W Pokoju zamieszka: ☐ wyłącznie Najemca ☐ Najemca oraz _____.

§ 2 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że może oddać Pokój w najem, a jeżeli wymaga tego jego tytuł prawny do Mieszkania (np. współwłasność, wspólność majątkowa małżeńska albo najem Mieszkania, przy którym oddanie Pokoju jest podnajmem), uzyskał wymaganą zgodę współwłaścicieli, małżonka lub wynajmującego.
2. Najemca oświadcza, że obejrzał Pokój i części wspólne Mieszkania, a ich stan Strony opisał w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym Załącznik nr 1.

§ 3 Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta:
☐ na czas oznaczony od _____ do _____ r.,
☐ na czas nieoznaczony od _____ r.
2. Wynajmujący wyda Najemcy Pokój i klucze w dniu _____ r.
Wydanie i zwrot Pokoju Strony potwierdzą protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 4 Czynsz i opłaty

1. Czynsz najmu wynosi _____ zł (słownie: _____ złotych) miesięcznie i obejmuje także korzystanie z części Mieszkania i urządzeń wymienionych w § 1 ust. 3.
2. Opłaty za media dostarczane do Mieszkania (energię elektryczną, ogrzewanie, gaz, wodę, odprowadzanie ścieków i odbiór odpadów) Najemca pokrywa w następujący sposób:
☐ opłaty są wliczone w czynsz;
☐ Najemca płaci wraz z czynszem stałą zaliczkę w wysokości _____ zł miesięcznie; co _____ miesięcy Wynajmujący rozlicza zaliczki według rzeczywistych rachunków, których kopie przedstawia Najemcy, obciążając Najemcę częścią kosztów w wysokości _____ (np. 1/3 albo proporcjonalnie do liczby mieszkańców); niedopłatę Najemca uiszcza, a nadpłatę Wynajmujący zwraca albo zalicza na poczet kolejnych opłat w terminie 14 dni od rozliczenia;
☐ Najemca pokrywa _____ (część) każdego rachunku w terminie 7 dni od otrzymania jego kopii.
3. Czynsz i opłaty płatne są z góry do _____ dnia każdego miesiąca ☐ przelewem na rachunek nr _____ ☐ gotówką za pokwitowaniem. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego. Czynsz za niepełny miesiąc oblicza się proporcjonalnie do liczby dni najmu.

4. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, nie częściej niż co sześć miesięcy. Zmiana opłat za media wynikająca ze zmiany cen dostawców nie jest podwyżką czynszu.

§ 5 Kaucja

1. Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą należności Wynajmującego z tytułu najmu w wysokości _____ zł (słownie: _____ złotych), stanowiącą _____-krotność miesięcznego czynszu, ☐ gotówką przy podpisaniu umowy, co Wynajmujący potwierdza podpisem pod umową ☐ przelewem do dnia _____ r.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie miesiąca od dnia opróżnienia i zwrotu Pokoju, w kwocie równej iloczynowi miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu i krotności z ust. 1, nie niższej jednak niż kaucja wpłacona (art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów), po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu, w szczególności zaległego czynszu i opłat oraz kosztów usunięcia szkód przekraczających zużycie wynikające z prawidłowego używania, opisanych w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zaliczyć kaucji na poczet czynszu za ostatnie miesiące najmu.

§ 6 Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący wyda Pokój w stanie przydatnym do umówionego użytku i będzie utrzymywał Pokój oraz części wspólne Mieszkania w takim stanie, dokonując napraw, które nie obciążają Najemcy.
2. Wynajmujący przekaze Najemcy: _____ klucz(e) do Mieszkania, _____ klucz(e) do Pokoju oraz _____.
3. Wynajmujący może wejść do Pokoju w obecności Najemcy lub za jego zgodą, w uzgodnionym terminie, w celu przeglądu lub naprawy. Pod nieobecność Najemcy — wyłącznie w razie awarii wywołującej szkodę lub bezpośrednio nią grożącą, w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy potrzebna jest pomoc straży pożarnej — także jej przedstawiciela.

§ 7 Obowiązki Najemcy

1. Najemca będzie używał Pokoju i części wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i z należyłą starannością oraz przestrzegał zasad wspólnego mieszkania określonych w § 8.
2. Najemca ponosi koszty drobnych napraw i bieżącej konserwacji Pokoju (art. 681 Kodeksu cywilnego). O awariach i szkodach, których usunięcie obciąża Wynajmującego, zawiadamia go niezwłocznie.
3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może:
 - a) podnajmować Pokoju ani oddawać go do bezpłatnego używania innym osobom,

- b) dokonywać zmian w Pokoju, w tym malować ścian na inny kolor, wiercić otworów ani wymieniać zamków,
 - c) rejestrować w Mieszkaniu siedziby lub adresu działalności gospodarczej.
4. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone przez siebie oraz osoby, które przebywają w Mieszkaniu za jego wiedzą.

§ 8 Zasady wspólnego mieszkania

1. Cisza nocna obowiązuje w godzinach _____ (np. 22:00–6:00).
2. Goście: ☐ bez ograniczeń ☐ nocowanie gości do _____ nocy w miesiącu ☐ nocowanie gości po uzgodnieniu z Wynajmującym.
3. Palenie tytoniu i e-papierosów: ☐ zabronione w całym Mieszkaniu ☐ dozwolone wyłącznie _____.
4. Zwierzęta: ☐ niedozwolone ☐ dozwolone: _____.
5. Sprzątanie części wspólnych: ☐ według grafiku ustalonego przez mieszkańców ☐ zapewnia Wynajmujący ☐ _____.
6. Inne ustalenia: _____

§ 9 Rozwiązanie umowy

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać umowę za porozumieniem.
2. Umowę zawartą na czas nieoznaczony Najemca może wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowę zawartą na czas oznaczony Najemca może wypowiedzieć przed upływem tego czasu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli:
 - a) podejmie pracę lub naukę w innej miejscowości albo straci źródło dochodu,
 - b) Wynajmujący, mimo pisemnego wezwania, nie usunie w terminie 14 dni wady lub awarii utrudniającej korzystanie z Pokoju,
 - c) _____ (inny przypadek uzgodniony przez Strony).
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę — zarówno zawartą na czas oznaczony, jak i nieoznaczony — z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Pokoju w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko zasadom z § 8, czyniąc uciążliwym korzystanie z Mieszkania innym mieszkańcom,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i

wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

- c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania Pokój lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej. Wypowiedzenie przez Wynajmującego musi wskazywać jego przyczynę.

§ 10 Zwrot Pokoju

1. W dniu zakończenia najmu Najemca opróżni Pokój ze swoich rzeczy i zwróci go wraz z wyposażeniem i wszystkimi kluczami w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia wynikającego z prawidłowego używania. Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli Najemca nie zwróci Pokoju w terminie, za każdy miesiąc korzystania z Pokoju bez tytułu prawnego zapłaci odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu i opłat, a za niepełny miesiąc — proporcjonalnie do liczby dni.
3. Najemca może zameldować się w Mieszkaniu na pobyt czasowy lub stały, a Wynajmujący potwierdzi fakt jego pobytu. Zameldowanie nie daje prawa do zajmowania Pokoju po zakończeniu najmu; Najemca wymelduje się najpóźniej w dniu zwrotu Pokoju.

§ 11 Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Bieżące sprawy, w szczególności zgłoszenia awarii i rozliczenia opłat, Strony mogą załatwiać e-mailem lub SMS-em, korzystając z danych podanych w umowie.
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz — w zakresie, w jakim mają zastosowanie — ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Dane osobowe Stron zawarte w umowie będą przetwarzane wyłącznie w celu jej zawarcia i wykonania oraz rozliczeń, w tym podatkowych.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
6. Załączniki: nr 1 — protokół zdawczo-odbiorczy; ☐ nr 2 — _____ (np. zgoda współwłaściciela, zgoda wynajmującego na podnajem, rzut Mieszkania).

Wynajmujący

Najemca

Kwituję odbiór kaucji w kwocie _____ zł. Podpis Wynajmującego: _____

Wskazówki do wzoru umowy najmu pokoju

Ta strona nie jest częścią umowy. Usuń ją przed wydrukiem i nie podpisuj jej.

- Zaznacz ☒ wybrane warianty, a niepotrzebne usuń albo skreśl. Uzupełnij wszystkie linie, a puste pola przekreśl.
- Umowę na czas oznaczony można wypowiedzieć tylko w wypadkach wpisanych do umowy (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego). Nie usuwaj § 9 ust. 3 i 4, a w ust. 3 lit. c dopisz własne sytuacje, np. „rezygnacja ze studiów”. Postanowienie pozwalające wypowiedzieć taką umowę bez podania przyczyny jest nieważne (uchwała 7 sędziów SN z 21.12.2007 r., III CZP 74/07).
- Umowę na czas nieoznaczony najemca wypowiada najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca (art. 688 KC). Krótszego terminu nie można skutecznie ustalić. Jeśli najemcy zależy na szybszym wyjściu, lepiej zawrzeć umowę na czas oznaczony z listą wypadków wypowiedzenia.
- Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu mieszkalnego tylko z przyczyn z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów. § 9 ust. 4 powtarza te przyczyny. Nie dopisuj wypowiedzenia „bez podania przyczyny”.
- Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu (art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów) i podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od opróżnienia pokoju, w kwocie zwaloryzowanej o podwyżki czynszu (art. 6 ust. 3). Kaucja „bezzwrotna” nie jest kaucją.
- Podwyżka czynszu wymaga pisemnego wypowiedzenia jego wysokości z trzymiesięcznym terminem, nie częściej niż co sześć miesięcy (art. 8a i art. 9 ust. 1b ustawy o ochronie praw lokatorów).
- Umowa na dłużej niż rok zawarta bez formy pisemnej jest uważana za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 KC). Podpiszcie dwa egzemplarze i parafujcie każdą stronę.
- Wypełnijcie protokół zdawczo-odbiorczy przy wydaniu i przy zwrocie pokoju, a do protokołu dołączcie zdjęcia. To podstawa rozliczenia kaucji.
- Jeśli sam jesteś najemcą mieszkania, na wynajem pokoju potrzebujesz zgody swojego wynajmującego (art. 688² KC). Przy mieszkaniu we wspólności majątkowej małżeńskiej potrzebna jest zgoda małżonka (art. 37 § 1 pkt 1 KRO), a przy współwłasności — zgoda współwłaścicieli. Zgodę dołącz jako załącznik nr 2. Wynajem części mieszkania kupionego z „Bezpiecznym kredytem 2%” w okresie dopłat powoduje utratę dopłat.
- Przychód z najmu prywatnego opodatkowany jest ryczałtem: 8,5% do 100 000 zł w roku i 12,5% od nadwyżki. Kwoty, które najemca zwraca za media na podstawie umowy, nie są przychodem wynajmującego.
- Ten wzór dotyczy zwykłego najmu długoterminowego. Najem okazjonalny wymaga dodatkowo aktu notarialnego i innych załączników, a najem krótkoterminowy (na doby) — innej umowy.

Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objasnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-umowy-najmu-pokoju/

Wzór przygotowała redakcja Notalot.pl — serwisu Fundacji Otwarte Państwo. Bezpłatnie i bez rejestracji.