

_____, dnia _____ r.

Nadawca

Imię i nazwisko albo firma (nazwa): _____

Adres albo siedziba: _____

NIP albo KRS: _____

Adresat

Imię i nazwisko albo firma (nazwa): _____

Adres albo siedziba: _____

WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Jako ☐ Najemca ☐ Wynajmujący wypowiadam umowę najmu lokalu użytkowego położonego w _____ przy ul. _____, zawartą w dniu _____ r. ☐ na czas nieoznaczony ☐ na czas oznaczony do dnia _____ r.

Wypowiedzenie następuje:

- ☐ z zachowaniem terminu wypowiedzenia wynoszącego _____, ze skutkiem na dzień _____ r. (ostatni dzień miesiąca lub kwartału kalendarzowego);
- ☐ bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem z chwilą doręczenia, z przyczyny wskazanej niżej.

Podstawa i przyczyna wypowiedzenia (obowiązkowo przy umowie na czas oznaczony i przy wypowiedzeniu bez zachowania terminu):

☐ § _____ ust. _____ umowy najmu ☐ art. _____ Kodeksu cywilnego

Opis przyczyny: _____

☐ Zaległości w czynszu: pismem z dnia _____ r. Najemca został uprzedzony o zamiarze wypowiedzenia i otrzymał dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty, który upłynął bezskutecznie (art. 687 KC).

W dniu zakończenia najmu ☐ zwrócę Lokal ☐ proszę o opróżnienie i zwrot Lokalu wraz z kluczami i proszę o podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.

☐ Proszę o zwrot kaucji w kwocie _____ zł na rachunek nr _____ ☐ oraz oryginału dokumentu gwarancji.

podpis (imię, nazwisko, funkcja)

Potwierdzenie odbioru (gdy pismo jest doręczane osobiście)

Data odbioru: _____ r. Podpis adresata: _____

Jak skutecznie wypowiedzieć umowę najmu lokalu użytkowego

Ta strona nie jest częścią pisma. Nie wysyłaj jej adresatowi.

- Sprawdź w umowie wymaganą formę. Nasz wzór umowy zastrzega formę pisemną wypowiedzenia pod rygorem nieważności (§ 10 ust. 5), więc wypowiedzenie wysłane tylko e-mailem byłoby nieważne. Podpisz je odręcznie albo kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- Za spółkę wypowiedzenie podpisują osoby uprawnione do jej reprezentacji według KRS albo pełnomocnik (dołącz pełnomocnictwo).
- Wręcz pismo za potwierdzeniem odbioru (dolna część) albo wyślij listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Wypowiedzenie działa od chwili, w której adresat mógł się z nim zapoznać (art. 61 KC). Od tego dnia liczy termin.
- Umowę na czas nieoznaczony z czynszem płatnym miesięcznie wypowiada się najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 688 KC), chyba że umowa przewiduje dłuższy termin. Przy czynszu płatnym rzadziej obowiązuje termin z umowy, a gdy go nie ma — trzy miesiące naprzód na koniec kwartału (art. 673 § 2 KC).
- Umowę na czas oznaczony można wypowiedzieć tylko w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 KC). Wskaż paragraf umowy i opisz sytuację.
- Bez zachowania terminu wypowiedzenia umowę można rozwiązać m.in. wtedy, gdy najemca mimo upomnienia używa lokalu niezgodnie z umową (art. 667 § 2 KC), gdy rażąco lub uporczywie narusza porządek domowy (art. 685 KC), gdy zalega z czynszem za co najmniej dwa pełne okresy płatności (art. 687 KC), a po stronie najemcy — gdy wady lokalu uniemożliwiają jego używanie (art. 664 § 2 KC) lub zagrażają zdrowiu (art. 682 KC).
- Przy zaległościach w czynszu wynajmujący najpierw wysyła odrębne pismo: uprzedza najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wyznacza dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty. Wypowiedzenie składa dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu.
- Po zakończeniu najmu spiszcie protokół zdawczo-odbiorczy i rozliczcie kaucję. Najemca powinien zmienić adres siedziby i miejsca prowadzenia działalności w rejestrach (CEIDG, KRS), w których wskazał adres lokalu. Wynajmujący nie może usunąć najemcy na własną rękę, np. wymieniając zamki albo odcinając media (art. 344 KC). Drogą jest pozew o wydanie lokalu albo egzekucja z aktu notarialnego z art. 777 KPC.

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

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