

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_ r.

**Wynajmujący (nadawca)**

**Najemca (adresat)**

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

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

imię i nazwisko, adres

## UPRZEDZENIE O ZAMIARZE WYPOWIEDZENIA

umowy najmu lokalu mieszkalnego

Dotyczy umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w \_\_\_\_\_ przy  
ul. \_\_\_\_\_, zawartej w dniu \_\_\_\_\_ r.  
(dalej: „Lokal”).

☐ **Zaległości w czynszu i opłatach (art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów).** Jest Pan/Pani w zwłoce z zapłatą za co najmniej trzy pełne okresy płatności:

| Okres (miesiąc) | Należny czynsz i opłaty (zł) | Wpłacono (zł) | Zaległość (zł) |
|-----------------|------------------------------|---------------|----------------|
|                 |                              |               |                |
|                 |                              |               |                |
|                 |                              |               |                |
| <b>Razem</b>    |                              |               |                |

Uprzedzam, że zamierzam wypowiedzieć umowę najmu, jeśli nie zapłaci Pan/Pani  
zaległych i bieżących należności w dodatkowym, miesięcznym terminie, tj. do dnia  
\_\_\_\_\_ r., na rachunek nr  
\_\_\_\_\_.

☐ **Upomnienie (art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).** Wzywam do  
zaprzestania następujących naruszeń:

- ☐ używania Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- ☐ zaniedbywania obowiązków, które prowadzi do powstania szkód, albo niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- ☐ rażącego lub uporczywego wykraczania przeciwko porządkowi domowemu, które czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,

Opis naruszeń (daty, zdarzenia): \_\_\_\_\_

Jeśli naruszenia będą trwały, wypowiem umowę najmu.

**Potwierdzenie odbioru** (przy doręczeniu  
osobistym): pismo odebrałem(-am) w dniu  
\_\_\_\_\_ r.

\_\_\_\_\_  
podpis najemcy

\_\_\_\_\_  
podpis wynajmującego

\_\_\_\_\_, dnia \_\_\_\_\_ r.

**Wynajmujący (nadawca)**

**Najemca (adresat)**

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

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

imię i nazwisko, adres

## WYPOWIEDZENIE UMOWY NAJMU

lokalu mieszkalnego przez wynajmującego

Na podstawie art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wypowiadam umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_

(dalej: „Lokal”), zawartą w dniu \_\_\_\_\_ r. ☐ na czas nieoznaczony

☐ na czas oznaczony do dnia \_\_\_\_\_ r.

### Przyczyna wypowiedzenia:

☐ zwłoka z zapłatą czynszu i opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie z dnia \_\_\_\_\_ r. o zamiarze wypowiedzenia i bezskutecznego upływu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty (art. 11 ust. 2 pkt 2). Zaległość wynosi \_\_\_\_\_ zł za okres \_\_\_\_\_;

☐ dalsze używanie Lokalu w sposób sprzeczny z umową, niszczenie go albo rażące lub uporczywe wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu pomimo pisemnego upomnienia z dnia \_\_\_\_\_ r. (art. 11 ust. 2 pkt 1), tj. \_\_\_\_\_;

☐ wynajęcie, podnajęcie albo oddanie Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez mojej pisemnej zgody (art. 11 ust. 2 pkt 3);

☐ inna przyczyna z art. 11 ust. \_\_\_\_\_ pkt \_\_\_\_\_ ustawy: \_\_\_\_\_.

Wypowiedzenie następuje z zachowaniem terminu \_\_\_\_\_ (przy przyczynach z art. 11 ust. 2 — co najmniej miesiąc naprzód), na koniec miesiąca kalendarzowego.

Umowa rozwiąże się z dniem \_\_\_\_\_ r.

Wzywam do opróżnienia i wydania Lokalu wraz z kluczami najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. Po tym dniu za zajmowanie Lokalu bez tytułu prawnego należy się co miesiąc odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki mógłbym uzyskać z najmu (art. 18 ust. 1 i 2 ustawy). W razie niewydania Lokalu wniosę pozew o eksmisję.

**Potwierdzenie odbioru** (przy doręczeniu osobistym): wypowiedzenie odebrałem(-am) w dniu \_\_\_\_\_ r.

\_\_\_\_\_  
podpis najemcy

\_\_\_\_\_  
podpis wynajmującego

## Jak skutecznie wypowiedzieć najem przed pozwem o eksmisję

*Ta strona nie jest częścią pism. Nie wysyłaj jej najemcy.*

---

- **Dwa pisma, dwa terminy.** Przy zaległościach najpierw wysyłasz uprzedzenie (strona 1), a wypowiedzenie (strona 2) dopiero po bezskutecznym upływie dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty. Wypowiedzenie wysłane razem z uprzedzeniem albo przed upływem tego terminu jest wadliwe.
- **Trzy pełne okresy płatności.** Przy czynszu płatnym miesięcznie zaległość musi obejmować co najmniej trzy pełne okresy płatności już w dniu uprzedzenia. Dodatkowy miesiąc liczy się od doręczenia uprzedzenia, więc wpisz datę z zapasem na doręczenie.
- **Forma pisemna pod rygorem nieważności** i przyczyna w treści (art. 11 ust. 1 ustawy). Podpisz pismo własnoręcznie. Wypowiedzenie wysłane tylko e-mailem albo SMS-em jest nieważne.
- **Doręczenie.** Wyślij oba pisma listem poleconym za potwierdzeniem odbioru albo wręcz je osobiście za pokwitowaniem (dolna część pisma). Zachowaj kopie, dowody nadania i potwierdzenia odbioru — dołączysz je do pozwu.
- **Termin.** Przy przyczynach z art. 11 ust. 2 wypowiadasz najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Przykład: wypowiedzenie doręczone 14 lipca rozwiązuje umowę z końcem sierpnia.
- **Umowa na czas oznaczony** może być wypowiedziana w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego); wpisz paragraf, który to przewiduje. Z powodu zaległości Sąd Najwyższy dopuścił wypowiedzenie także umowy na czas oznaczony, która nie wymienia przyczyn wypowiedzenia (uchwała z 7 czerwca 2006 r., III CZP 30/06, dotyczyła umowy zawartej przed 2001 r.).
- **Najem okazjonalny i instytucjonalny** mają własną, szybszą ścieżkę: żądanie opróżnienia lokalu z podpisem poświadczonym notarialnie i klauzula wykonalności do aktu notarialnego zamiast pozwu.
- **Nie usuwaj najemcy sam.** Wymiana zamków, odcięcie prądu, wody lub ogrzewania to przestępstwo (art. 191 § 1a Kodeksu karnego).

---

*Wzór ma charakter informacyjny i nie stanowi porady prawnej. Objasnienia wszystkich postanowień, przykład wypełnienia i aktualna wersja wzoru: [www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-pozwu-o-eksmisje/](http://www.notalot.pl/wiedza/nieruchomosci/wzor-pozwu-o-eksmisje/)*

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