

Treść umowy	Komentarz
<p style="text-align: center;"><b>Umowa najmu lokalu mieszkalnego</b></p> <p>Zawarta w dniu <b>DZIEŃ MIESIĄC ROK</b> roku w <b>MIEJSCOWOŚĆ</b> pomiędzy</p> <p><b>IMIONA NAZWISKO WYNAJMUJĄCEGO NR 1</b>  Miejsce zamieszkania: <b>ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ</b>  Nr i seria dokumentu tożsamości: <b>NUMER I SERIA DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI</b>  NIP: <b>NIP</b></p> <p>i</p> <p><b>IMIONA NAZWISKO WYNAJMUJĄCEGO NR 2</b>  Miejsce zamieszkania: <b>ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ</b>  Nr i seria dokumentu tożsamości: <b>NUMER I SERIA DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI</b>  NIP: <b>NIP</b></p> <p>Zwanym/zwanymi dalej: „<b>Wynajmującym</b>”</p> <p>a</p>	<p style="text-align: center;"><b>Początek umowy</b></p> <p>Na początku każdej umowy należy określić datę i miejsce jej zawarcia oraz strony umowy – wynajmującego/wynajmujących (właściciela/właścicieli mieszkania) oraz najemcę/najemców, wraz z podaniem szczegółowych danych typu adres zamieszkania, dokument tożsamości, PESEL, NIP.</p> <p>Do umowy, jako jej strony, należy wpisywać wszystkich wynajmujących – czyli np. jeśli właścicielami mieszkania są małżonkowie, pomiędzy którymi istnieje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, oboje powinni znaleźć się w umowie. W niektórych sytuacjach może być jednak inaczej, tj. bardziej opłacalne może być podpisanie umowy przez jednego z małżonków posiadającego zgodę drugiego na zawarcie umowy. Dotyczy to przypadków, gdy w grę wchodzi rozliczanie VAT-u. Przyjmuje się, że podatnikiem VAT jest ten małżonek, który wykonuje czynności prawne opodatkowane tym podatkiem, a więc ten, który jest stroną transakcji (czytaj: podpisał umowę najmu dotyczącą przedmiotu należącego do niepodzielnego majątku wspólnego małżonków). Natomiast, jeżeli małżonkowie</p>

<p>IMIONA I NAZWISKO NAJEMCY NR 1</p> <p>Miejsce zamieszkania: ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ</p> <p>Nr i seria dokumentu tożsamości: NUMER I SERIA DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI</p> <p>Numer PESEL: NUMER PESEL</p> <p>NIP: NIP</p> <p>i</p> <p>IMIONA I NAZWISKO NAJEMCY NR 2</p> <p>Miejsce zamieszkania: ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ</p> <p>Nr i seria dokumentu tożsamości: NUMER I SERIA DOKUMENTU TOŻSAMOŚCI</p> <p>Numer PESEL: NUMER PESEL</p> <p>NIP: NIP</p> <p>Zwanym/zwanyymi dalej: „<b>Najemcą</b>”,</p> <p>Wynajmujący i Najemca są zwani dalej łącznie „<b>Stronami</b>”, a każdy z osobna „<b>Stroną</b>”</p> <p>o następującej treści:</p>	<p>dokonali czynności wspólnie, to każdy z nich z osobna jest podatnikiem podatku od towarów i usług. W ten sposób możemy sami zdecydować, który z małżonków rozliczy VAT. Jeśli podpiszemy umowę najmu we dwójkę, każdy z małżonków rozliczy połowę VAT-u. Jeśli umowę najmu podpisze jeden z małżonków, do niego będzie należeć obowiązek rozliczenia całości VAT-u. Najczęściej jest to ta sama osoba, która rozlicza w całości podatek dochodowy na podstawie oświadczenia złożonego przez małżonków do US (ale nie zawsze tak musi być).</p> <p>W umowie powinni się także znaleźć wszyscy najemcy, np. jeśli najemcą jest małżeństwo, para niebędąca małżeństwem lub grupa studentów (aczkolwiek w przypadku wynajmu studentom, gdzie każdy z nich wynajmuje oddzielny pokój, najczęściej stosuje się oddzielną umowę z każdym z nich). W połączeniu z zapisem o solidarnej odpowiedzialności najemców (patrz § 10 niniejszej umowy) ułatwi to np. ewentualne dochodzenie roszczeń – gdy najemca przestanie płacić, możemy domagać się zapłaty zobowiązań od więcej niż jednej osoby, przy czym od każdej możemy się domagać zapłaty w pełnej wysokości.</p> <p>Jeśli najemcą jest osoba w związku małżeńskim, a z jakichś względów jej małżonek nie chce przystąpić do tej umowy, najlepiej dodać pod umowę i podpisami oświadczenie, że ten małżonek wyraża zgodę na zawarcie tej umowy.</p>
--	--

	<p>Przykładowo, może ono brzmieć następująco: „<i>IMIĘ I NAZWISKO, legitymująca się dowodem osobistym NR_DOWODU, PESEL NR_PESSEL, oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z najemcą i wyraża zgodę na zawarcie powyższej umowy</i>”. Takie podejście pozwoli na dochodzenie ewentualnych roszczeń z majątku wspólnego małżonków (o ile nie mają rozdzielności majątkowej).</p> <p>Pamiętaj, żeby zadbać o to, żeby w umowie znalazł się PESEL najemcy (albo najemców) – ma to kluczowe znaczenie przy ewentualnym procesie windykacji zaległości. Jeśli najemcą ma być cudzoziemiec, może on również posiadać ten numer. PESEL nadaje się cudzoziemcom na ich wniosek, jeśli taki numer jest im potrzebny do załatwiania w Polsce bieżących spraw. Przy podpisywaniu umowy na pewno należy sprawdzić zgodność danych najemcy podanych w umowie z danymi w dowodzie osobistym. Warto sprawdzić również datę ważności dokumentu. Dobrą praktyką jest sprawdzanie nie tylko dowodu osobistego, ale również innego dokumentu tożsamości, np. prawa jazdy czy paszportu. Nie można się również obrażać, jeśli najemca poprosi o dokument tożsamości wynajmującego – weryfikacja tożsamości drugiej strony umowy jest prawem obydwu przystępujących do niej stron.</p> <p>Możesz również spotkać się z sytuacją, gdy jedna ze stron umowy działa poprzez pełnomocnika. Pełnomocnictwo</p>
--	--

	wymaga formy pisemnej, ale najlepiej byłoby otrzymać pełnomocnictwo udzielone przed notariuszem. Upewnij się jednak wszystkimi możliwymi sposobami, czy pełnomocnik drugiej strony na pewno nim jest. Dzięki temu możesz uniknąć potencjalnego oszustwa.
<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b> <b>Przedmiot najmu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu mieszkalnego znajdującego się pod adresem: ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ, o łącznej powierzchni około POWIERZCHNIA m2, składający się z LICZBA POKOI, łazienki, toalety, kuchni i tarasu / balkonu oraz przypisanych miejsc parkingowych: M. PARKINGOWE zwanego dalej: „<b>Przedmiotem najmu</b>”.</li> <li>2. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy Przedmiot najmu wraz z wyposażeniem, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu określonego w §3 ust. 1 niniejszej umowy oraz innych opłat wskazanych w § 4 niniejszej umowy.</li> <li>3. Przekazanie Przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu. W przypadku gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, przekazanie Przedmiotu najmu może nastąpić do rąk</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 1</b> <b>Przedmiot najmu</b></p> <p>W tej sekcji znajduje się dokładny opis przedmiotu najmu, z zaznaczeniem, że jest on oddawany najemcy wyłącznie na cele mieszkaniowe, czyli np. nie może być wykorzystywany na cele działalności gospodarczej. Rodziłoby to dodatkowe obowiązki po stronie wynajmującego, a ponadto może powodować konieczność rozliczania podatku VAT oraz zmianę wysokości podatku od nieruchomości. W tym miejscu warto też dobrze sprecyzować, z czego najemca może korzystać, np. z przynależnego miejsca parkingowego, komórki lokatorskiej, piwnicy. Do mieszkania może być przypisana komórka lokatorska (wyszczególniona w księdze wieczystej) i najemca może zakładać, że skoro tak jest, to uzyska on do niej dostęp, a z kolei właściciel może podchodzić zupełnie odwrotnie, tj. że w komórce lokatorskiej trzyma własne rzeczy i najemca nie ma prawa z niej korzystać.</p>

<p>każdej z nich.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>4. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu wyłącznie na cele mieszkaniowe. Zmiana celu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.</li><li>5. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot najmu jest wolny od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które w jakikolwiek sposób mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy wynikających z niniejszej umowy.</li><li>6. Najemca oświadcza, że stan techniczny i sanitarny Przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem jest mu znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.</li><li>7. Najemca oświadcza, że stan i wyposażenie Przedmiotu najmu są zgodne z jego oczekiwaniami i że nie wymaga on prac dostosowujących Przedmiot najmu do jego potrzeb.</li></ol>	<p>Oprócz tego umieszczamy tutaj odniesienie do protokołu przekazania przedmiotu najmu. Powinien on zawierać dokładny spis przekazywanego najemcy wyposażenia oraz opis stanu technicznego oraz stopnia zużycia mieszkania wraz ze znajdującymi się w nim instalacjami i urządzeniami. Stan przedmiotu najmu opisany w protokole będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu Wynajmującemu przez Najemcę. Dodatkowo możemy, przed oddaniem lokalu najemcy, wykonać po kilka zdjęć w każdym pomieszczeniu i każdego urządzenia (i udostępnić je najemcy np. mailowo), żeby zmniejszyć ewentualne wątpliwości dotyczące wyposażenia i stanu technicznego przy odbiorze mieszkania.</p> <p>Nie należy się obrażać, jeśli najemca poprosi o jakiś dowód, że jesteśmy właścicielami nieruchomości (akt notarialny, odpis z księgi wieczystej) lub że mamy tytuł prawny do nieruchomości (np. umowę najmu z prawem dalszego podnajmu). Wszystkich najemców do tego zachęcam, żeby uniknąć sytuacji wynajęcia mieszkania (i wpłaty kaucji oraz czynszu za pierwszy miesiąc) od kogoś, kto nie miał prawa tego zrobić.</p>
--	---

<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b> <b>Okres obowiązywania umowy</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia DATA ROZPOCZĘCIA UMOWY do dnia DATA ZAKOŃCZENIA UMOWY, pod warunkiem wpłaty przez Najemcę całości kaucji, o której mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy.</li> <li>2. Dalsze korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu najmu po upływie okresu wskazanego w ust. 1 powyżej nie będzie uważane za przedłużenie niniejszej umowy najmu (wyłączenie stosowania art. 674 Kodeksu cywilnego).</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 2</b> <b>Okres obowiązywania umowy</b></p> <p>W tej sekcji określamy okres obowiązywania umowy. Zawsze powinien być określony jej początek (uwaga, dzień rozpoczęcia najmu nie musi być tożsamy z dniem podpisania umowy) i koniec, bądź zapis, że umowa zawarta została na czas nieokreślony. Ze względów bezpieczeństwa preferuję podpisywanie umów na czas określony (najczęściej 12 miesięcy).</p> <p>Dodatkowo, w tym paragrafie wpisujemy warunek, że umowa zostanie zawarta dopiero wtedy, gdy zostanie wpłacona cała kaucja.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b> <b>Czynsz najmu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Strony zgodnie ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu za używanie Przedmiotu najmu, zwanego dalej: „Czynszem”, na kwotę USTALONY CZYNSZ zł (słownie złotych: USTALONY CZYNSZ SŁOWNIE). Okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy.</li> <li>2. Czynsz płatny jest z góry do piątego dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego nr: NUMER RACHUNKU BANKOWEGO WYNAJMUJĄCEGO</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 3</b> <b>Czynsz najmu</b></p> <p>W tej sekcji określamy wysokość czynszu najmu oraz sposób jego płatności – przelewem na konto i/lub do rąk własnych wynajmującego (gotówką). Warto się zdecydować, czy chcemy przyjmować od najemcy płatności gotówką. Jeśli nie, należy usunąć fragment mówiący o płatności „do rąk własnych Wynajmującego”. Wpłata czynszu najmu wyłącznie na konto wynajmującego poprzez dobrze opisane przelewy jest jednym z możliwych zwolnień z obowiązku rejestrowania obrotu przy</p>

lub do rąk własnych Wynajmującego. W przypadku zapłaty Czynszu do rąk własnych Wynajmującego, Wynajmujący wystawi Najemcy pokwitowanie, na którym Strony własnoręcznym podpisem potwierdzą zapłatę. Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego wymaga poinformowania o tym Najemcy na piśmie i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

3. Jeżeli Czynsz będzie wpłacony w terminie, tj. zostanie księgowany na rachunku bankowym Wynajmującego do piątego dnia miesiąca, wówczas Czynsz za następny miesiąc (okres rozliczeniowy) zostaje pomniejszony o rabat w wysokości 50 zł (słownie: pięćdziesiąt złotych). Strony zgodnie postanawiają, że Czynsz za pierwszy miesiąc (okres rozliczeniowy) obowiązywania niniejszej umowy będzie niższy o rabat wskazany w zdaniu poprzednim, tj. będzie wynosił **USTALONY CZYNSZ POMNIEJSZONY O 50 ZŁ** zł (słownie złotych: **USTALONY CZYNSZ POMNIEJSZONY O 50 ZŁ SŁOWNIE**)

4. Wysokość Czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji o dodatni wskaźnik średniorocznego wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych za rok poprzedni (wskaźnik inflacji) ogłoszony przez Prezesa GUS. W wypadku wystąpienia inflacji ujemnej (deflacji) czynsz nie ulegnie zmianie. Zmiana

zastosowaniu kasy fiskalnej.

W niniejszym wzorze umowy okresem rozliczeniowym jest miesiąc kalendarzowy. Istnieją jednak zwolennicy określenia innego, w szczególności krótszego, okresu rozliczeniowego, co ma pomóc przy ewentualnym rozwiązaniu umowy w przypadku zalegania z czynszem (przy czym przy krótszym okresie rozliczeniowym nadal można pobierać czynsz z góry za cały miesiąc). Ustawowym standardem jest płatność czynszu do dziesiątego dnia miesiąca, niemniej warto skrócić ten termin np. do piątego dnia miesiąca. Daje to więcej czasu wynajmującemu na reakcję, gdyby najemca przestał płacić.

W celu zmotywowania najemcy do terminowej płatności, można zastosować rabat za terminową płatność.

Niektórzy właściciele zamieszczają w tej sekcji również zapisy dotyczące waloryzacji wysokości czynszu o wskaźnik inflacji podawany przez Prezesa GUS. Jest to standardem przy najmie komercyjnym (lokali użytkowych), przy najmie mieszkań wielu najemców się na to nie zgadza. W takiej sytuacji sugeruję usunięcie punktu 4.

<p>wysokości Czynszu następować będzie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b> <b>Inne opłaty</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Następujące opłaty obciążające Wynajmującego zostały ujęte w kwocie Czynszu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. ubezpieczenie Przedmiotu najmu,</li> <li>b. podatek od nieruchomości,</li> <li>c. opłaty z tytułu zarządzania nieruchomością,</li> <li>d. wydatki na nieruchomość wspólną.</li> </ol> </li> <li>2. Dla uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że do realizacji świadczenia z tytułu ubezpieczenia Przedmiotu najmu uprawniony jest jedynie Wynajmujący, a Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom należącym do Najemcy, w szczególności powstałym w wyniku pożaru, zalania, włamania i innych zdarzeń losowych.</li> <li>3. Oprócz Czynszu, Najemca jest zobowiązany do ponoszenia następujących opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, niezależnych od Wynajmującego, związanych z używaniem Przedmiotu najmu przez Najemcę:</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>§ 4</b> <b>Inne opłaty</b></p> <p>W tej sekcji umowy definiujemy, kto ponosi różne opłaty dodatkowe, np. ubezpieczenia, podatki od nieruchomości, z tytułu zarządzania nieruchomością, wydatki na nieruchomość wspólną, wywóz śmieci i nieczystości oraz opłaty za media (c.o., zimna i ciepła woda, odprowadzanie ścieków, prąd, gaz). Należy pamiętać, że zobowiązanie do pokrywania niektórych kosztów przez wynajmującego zapisane w umowie jest jednym z argumentów uzasadniających odliczanie tych kosztów przez wynajmującego od dochodu w przypadku rozliczania podatków na zasadach ogólnych.</p> <p>Proponowane obok zapisy definiują, że po stronie wynajmującego leży pokrywanie kosztów ewentualnych ubezpieczeń, podatku od nieruchomości, opłat z tytułu zarządzania nieruchomością oraz wydatków na nieruchomość wspólną. Wszystkie pozostałe opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media leżą po stronie najemcy. Przy czym, co bardzo ważne, najemca pokrywa te</p>



- a. Wywóz i usuwanie śmieci i nieczystości,
- b. Centralne ogrzewanie,
- c. Ciepła i zimna woda,
- d. Odprowadzanie ścieków,
- e. Energia elektryczna,
- f. Gaz,
- g. Inne media wykorzystywane w Przedmiocie najmu.

Opłaty eksploatacyjne, o których mowa w lit. a–d powyżej, Najemca zobowiązany jest pokrywać w wysokości określonej przez wspólnotę mieszkaniową, spółdzielnię lub firmę zarządzającą nieruchomością, w której znajduje się Przedmiot najmu, natomiast opłaty za media, o których mowa w lit. e–g powyżej – w wysokości określonej przez dostawców mediów, na podstawie wskazań liczników i według ich zużycia.

Powyższe opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za media Najemca przekazuje za pośrednictwem Wynajmującego, w sposób i w terminie określonych w § 3 ust. 2 niniejszej umowy. Najemca przyjmuje do wiadomości, że opłaty eksploatacyjne wskazane powyżej są zmienne i uzależnione m.in. od sezonu grzewczego oraz zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, gazu.

4. Wynajmujący ma prawo zaliczać otrzymywane przez Wynajmującego od Najemcy kwoty pieniężne w

opłaty za pośrednictwem wynajmującego. W ten sposób wynajmujący ma kontrolę, czy wszystkie opłaty, faktury czy rachunki zostały opłacone, bo w rzeczywistości otrzymuje środki pieniężne od najemcy i sam te opłaty uiszcza, ale nie musi tych wpłat od najemcy, przy rozliczeniu w ramach najmu prywatnego, traktować jako przychód. W przypadku opłacania podatków na zasadach ogólnych taki sposób rozliczenia jest wprawdzie neutralny dla dochodu (bo te wpłaty występują zarówno po stronie przychodów jak i kosztów), ale w przypadku opłacania podatku od najmu ryczałtem taki sposób zmniejsza przychód, od którego płacimy podatek 8,5%/12,5%.

Dobrze jest w momencie podpisywania umowy pokazać najemcy, jakie stawki obowiązują w przypadku poszczególnych mediów – prądu, wody, ogrzewania i innych, aby później uniknąć jego zdziwienia, że częsta kąpiel w wannie czy rozkręcanie ogrzewania na maksimum przy otwartych oknach może tyle kosztować.

Można również zastrzec, że wszystkie inne opłaty, wynikające z umów podpisanych przez najemcę, np. za dostęp do Internetu, płatną telewizję, usługi telefoniczne, a także abonament RTV, ponosi najemca.

<p>pierwszej kolejności na poczet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• odsetek za opóźnienia w płatności, o których mowa w § 5 niniejszej umowy,</li> <li>• opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, o których mowa w § 4 ust. 3 niniejszej umowy,</li> <li>• czynszu.</li> </ul> <p>5. Najemca jest uprawniony do zawarcia umów zapewniających dostęp do Internetu, płatną telewizję, usługi telefoniczne we własnym imieniu i na własny rachunek. Opłaty wynikające z umów podpisanych przez Najemcę z innymi podmiotami na usługi, o których mowa w zdaniu poprzednim, ponosi Najemca. Najemca zapewni, że umowy te nie będą w żaden sposób obciążać Wynajmującego.</p> <p>6. Najemca rejestruje we własnym zakresie i ponosi koszt abonamentu RTV za używanie w Przedmiocie najmu posiadanych odbiorników RTV.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b> <b>Odsetki</b></p> <p>1. Za datę dokonania płatności kwot pieniężnych należnych Wynajmującemu z tytułu Czynszu i/lub innych opłat uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego lub, odpowiednio, dzień</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 5</b> <b>Odsetki</b></p> <p>Jednym ze sposobów na nakłonienie najemcy do terminowego opłacania czynszu jest określenie w umowie odsetek za opóźnienie w płatnościach. Możemy pobierać odsetki ustawowe bądź sami określić ich wysokość,</p>

<p>przekazania kwot pieniężnych do rąk własnych Wynajmującego, za pokwitowaniem.</p> <p>2. W przypadku opóźnienia w płatności Czynszu i/lub innych opłat, Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek maksymalnych za opóźnienie w rozumieniu Kodeksu cywilnego.</p> <p>3. Wszelkie dodatkowe koszty oraz konsekwencje wynikłe z opóźnienia w dokonywaniu przez Najemcę zapłaty Wynajmującemu Czynszu i/lub innych opłat obciążają Najemcę na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.</p>	<p>pamiętając, żeby spełniały one ustawowe limity. W niniejszym wzorze zastosowano odsetki maksymalne za opóźnienie. Maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie nie może w stosunku rocznym przekraczać dwukrotności wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. W 2017 roku maksymalna wysokość odsetek za opóźnienie wynosiła <b>14%</b>. Jeżeli z powodu zwłoki najemcy w zapłacie czynszu wynajmujący poniósł szkodę, to może on żądać, niezależnie od odsetek, odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 481 § 3 Kodeksu cywilnego). Również z kaucji można potrącić należne od czynszu odsetki, jako świadczenie uboczne do czynszu.</p> <p>Ponownie warto się zdecydować, czy chcemy przyjmować od najemcy płatności gotówką. Jeśli nie, należy usunąć fragment mówiący o „dniu przekazania należności do rąk własnych Wynajmującego”. Przypominam, że wpłata czynszu najmu wyłącznie na konto wynajmującego poprzez dobrze opisane przelewy jest jednym z możliwych zwolnień z obowiązku rejestrowania obrotu przy zastosowaniu kasy fiskalnej.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 6</b> <b>Kaucja</b></p> <p>1. Strony ustalają kaucję zwrotną w wysokości <b>WYSOKOŚĆ KAUCJI zł</b> (słownie złotych: <b>WYSOKOŚĆ KAUCJI SŁOWNIE</b>).</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 6</b> <b>Kaucja</b></p> <p>W każdej umowie wynajmu powinna być określona kaucja zwrotna pobierana od najemcy.</p> <p>Ja najczęściej pobieram kaucję (albo oczekuję jej wpłaty) w</p>

2. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy. Niezależnie od kaucji, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy i członków jego rodziny na zasadach ogólnych.

3. Strony zgodnie postanawiają, iż Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania potrąceń z kaucji wszelkich wymagalnych i niezapłaconych w terminie przez Najemcę kwot pieniężnych należnych Wynajmującemu na podstawie niniejszej umowy, w szczególności: Czynszu, i/lub innych opłat, kar umownych, odsetek, uzasadnionych kosztów dochodzenia roszczeń przez Wynajmującego, jak również odpowiednich kwot z tytułu zniszczenia i/lub uszkodzenia Przedmiotu najmu.

4. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego nr:

NUMER	RACHUNKU	BANKOWEGO
WYNAJMUJĄCEGO		

lub do rąk własnych Wynajmującego za pokwitowaniem w dniu podpisania niniejszej umowy.

5. Kaucja, w wysokości uwzględniającej potrącenie wszelkich wymagalnych i niezapłaconych Wynajmującemu w terminie przez Najemcę należności zostanie zwrócona Najemcy niezwłocznie,

dniu podpisania umowy. Można termin wpłaty kaucji określić jednak inaczej. Wtedy zapewne warto dodać do umowy zapis, iż w wypadku niedotrzymania wskazanego w umowie terminu wpłaty kaucji, umowa najmu wygasa z dniem upływu tego terminu.

<p>nie później niż 1 (jeden) miesiąc po łącznym spełnieniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy,</li> <li>• ostatecznym rozliczeniu należności przypadających Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy oraz</li> <li>• opróżnieniu i wydaniu przez Najemcę Przedmiotu najmu Wynajmującemu.</li> </ul> <p>6. Kaucja nie stanowi kwoty należnej z tytułu Czynszu. Kaucja jest nieoprocentowana.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 7</b> <b>Prawa i obowiązki stron</b></p> <p>1. Najemca jest obowiązany utrzymywać Przedmiot najmu oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.</p> <p>2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja Przedmiotu najmu zgodnie z odrębnymi przepisami. W</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 7</b> <b>Prawa i obowiązki stron</b></p> <p>Ta sekcja mówi o obowiązkach najemcy: dbałości o przedmiot najmu oraz przestrzegania zasad porządku domowego (nie chcemy przecież mieć telefonów w środku nocy, że nasz najemca urządził sobie głośną imprezę do rana w środku tygodnia). Ja dodatkowo określłam, w umowie, zgodnie z Ustawą o ochronie praw lokatorów, obowiązki najemcy związane z naprawami i konserwacją przedmiotu najmu. Wynajmujący zaś odpowiada za naprawy i remonty o charakterze generalnym. Najlepiej powyższe obowiązki najemcy i wynajmującego wyraźnie przypomnieć najemcy przy podpisywaniu umowy. Jeśli wyrazimy zgodę na dokonanie przez najemcę zmian w lokalu (standardowo w umowie jest zapis, że takie zmiany</p>

<p>szczegółności Najemca jest zobowiązany do naprawy i konserwacji podłóg, okien i drzwi, mebli, urządzeń kuchennych i sanitarnych, jak również naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia Przedmiotu najmu i pomieszczeń przynależnych.</p> <p>3. Remonty Przedmiotu najmu o charakterze generalnym obciążają Wynajmującego.</p> <p>4. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.</p> <p>5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego użytkować Przedmiotu najmu odmiennie niż wynika to z treści niniejszej umowy, czynić w Przedmiocie najmu zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem Przedmiotu najmu ani podnajmować lub oddawać do używania Przedmiot najmu osobom trzecim na podstawie stosunku prawnego innego niż najem. Najemca nie może przenieść na osobę trzecią uprawnień wynikających ze stosunku najmu.</p> <p>6. Najemca nie może, bez uprzedniego ustalenia na piśmie z Wynajmującym, dokonywać żadnych ulepszeń i adaptacji Przedmiotu najmu. Przepis ten nie uchybia obowiązkom naprawy i konserwacji</p>	<p>wymagają pisemnej zgody wynajmującego), zadbajmy o to, żeby jasno określić, kto ponosi koszt tych zmian, a także co stanie się z tymi zmianami po zakończeniu umowy. Przykładowo, możemy określić, że koszt tych zmian ponosi najemca, a po zakończeniu umowy wynajmujący może żądać ich usunięcia i przywrócenia stanu pierwotnego bądź ewentualnie zatrzymać je za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia.</p> <p>Niektórzy właściciele określają też w tej sekcji, czy w lokalu można palić i czy mogą w nim przebywać zwierzęta. Każdy wynajmujący powinien samodzielnie podjąć decyzję (i ewentualnie usunąć ten fragment umowy), ale prawda jest taka, że palenie w mieszkaniu i przebywanie w nim zwierząt najczęściej powoduje konieczność dużo częstszego odmalowywania mieszkania (w związku z tym wzrastają koszty jego utrzymania). Czasami też dym papierosowy „przenika” ściany i sprzęty tak, że późniejsze (po wyprowadzce najemcy) usunięcie specyficznego zapachu jest bardzo trudne.</p> <p>Tutaj też określa się, że wynajmujący ma prawo dostępu do mieszkania, ale tylko w obecności najemcy. Wyjątkiem jest awaryjna sytuacja – może to być np. pęknięta rura lub inna awaria, którą trzeba szybko usunąć, nawet jeśli najemcy nie ma domu, bo inaczej grozi to poważnymi konsekwencjami (niemniej prawo narzuca, że wtedy wejście do lokalu musi się odbyć przy asyście</p>
---	--

<p>Przedmiotu najmu oraz wyposażenia w obciążającym Najemcę zakresie.</p> <p>7. W Przedmiocie najmu obowiązuje bezwzględny zakaz palenia papierosów i innych substancji wytwarzających dym. W Przedmiocie najmu obowiązuje zakaz przebywania zwierząt.</p> <p>8. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Przedmiot najmu do wglądu, przy czym Wynajmujący może dokonać wglądu jedynie w obecności Najemcy, po uprzednim ustaleniu z nim terminu udostępnienia Przedmiotu najmu.</p> <p>9. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego wymienić zamka bądź zamków do drzwi wejściowych Przedmiotu najmu. W przypadku, gdyby zaszła uzasadniona potrzeba wymiany zamka lub zamków do drzwi wejściowych Przedmiotu najmu, Najemca powiadomi Wynajmującego o dacie i godzinie, w której ma nastąpić wymiana, a Wynajmujący zobowiązuje się wyrazić niezwłocznie zgodę na wymianę zamka i może być obecny przy tej czynności. Po wymianie Najemca zobowiązuje się dostarczyć co najmniej jeden klucz Wynajmującemu w ciągu 3 dni od dnia wymiany. W przypadku gdy Wynajmujący jest obecny przy wymianie zamków, Najemca przekaze mu klucz (klucze) w dniu wymiany zamków. Koszt wymiany zamków obciąża Najemcę.</p>	<p>odpowiednich służb).</p>
---	-----------------------------

<p>10. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia do zajmowanego przez Najemcę Przedmiotu najmu pod nieobecność Najemcy lub gdy Najemca odmawia udostępnienia Przedmiotu najmu, w obecności funkcjonariuszy – policji, straży miejskiej lub straży pożarnej, w przypadku zdarzeń losowych (w tym awarii) mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się Przedmiot najmu, bezpośrednio zagrażających powstaniem szkody lub stworzeniem zagrożenia dla mieszkańców Przedmiotu najmu i jego sąsiedztwa.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Rozwiązanie umowy i zwrot Przedmiotu najmu</b></p> <p>1. Wynajmujący ma prawo rozwiązać niniejszą umowę na piśmie z zachowaniem 1-/jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy Najemca, pomimo pisemnego upomnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) używa Przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub</li> <li>b) używa Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub</li> <li>c) zaniedbuje obowiązki wynikające z umowy i z</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>§ 8</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Rozwiązanie umowy i zwrot przedmiotu najmu</b></p> <p>Rozwiązanie przez wynajmującego umowy najmu zawartej w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych może nastąpić tylko w szczególnych sytuacjach (określonych w Ustawie o ochronie praw lokatorów), które w przypadku umów zawartych na czas oznaczony muszą być wskazane w umowie. Są to sytuacje, gdy najemca łamie warunki umowy. Przykładem jest chociażby używanie mieszkania niezgodnie z przeznaczeniem.</p> <p>W tej sekcji zamieszczam zapis umożliwiający mi pokazywanie mieszkania następnym potencjalnym</p>



<p>prawa, dopuszczając do powstania szkód lub</p> <p>d) niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub</p> <p>e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub</p> <p>f) gdy Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,</p> <p>g) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu najmu i/lub innych opłat za trzy okresy płatności.</p> <p>2. W przypadku gdy niniejsza umowa zostanie wypowiedziana z przyczyn zależnych od Najemcy, wskazanych w ust. 1 lit. a-f powyżej, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną stanowiącą równowartość czynszu, jaki Najemca byłby zobowiązany uiszczać do końca okresu obowiązywania niniejszej umowy, gdyby niniejsza umowa nie została wypowiedziana. Kara umowna, o której mowa w zdaniu poprzednim, będzie płatna w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę pisemnego wezwania do jej zapłaty.</p> <p>3. W ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany umożliwić</p>	<p>najemcom w ostatnim miesiącu umowy, aby skrócić okres pustostanu (który, jak wiadomo, oznacza dla wynajmującego stratę przychodów).</p>
---	--

Wynajmującemu prezentację Przedmiotu najmu kolejnym potencjalnym najemcom, po uprzednim każdorazowym ustaleniu terminu prezentacji z Najemcą.

4. Najemca zobowiązuje się opuścić Przedmiot najmu wraz z osobami z nim zamieszkującymi oraz opróżnić Przedmiot najmu ze wszystkich rzeczy do nich należących oraz zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu wraz z jego kompletnym wyposażeniem, w należytych stanie technicznym i sanitarnym, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania Przedmiotu najmu opisanego w protokole przekazania, najpóźniej w następnym dniu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy. Przedmiot najmu powinien być zwrócony Wynajmującemu w stanie pozwalającym na zamieszkanie w nim kolejnemu najemcy, w tym na korzystanie ze wszystkich zainstalowanych w nim urządzeń. Najemca powinien wykonać wszelkie związane z tym prace na własny koszt. Ze zwrotu Przedmiotu najmu zostanie sporządzony pisemny protokół. Jeżeli po opuszczeniu Przedmiotu najmu przez Najemcę w Przedmiocie najmu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

<p>5. W przypadku zajmowania Przedmiotu najmu przez Najemcę bez tytułu prawnego po upływie okresu wskazanego w §2 ust. 1 niniejszej umowy lub po rozwiązaniu umowy za wypowiedzeniem przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości Czynszu. Jeżeli odszkodowanie to nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, Wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego.</p> <p>6. Niezależnie od postanowień ust. 2 i 5 niniejszego paragrafu, Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b> <b>Dane kontaktowe</b></p> <p>1. Dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy, Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Wynajmujący: ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ e-mail: ADRES E-MAIL, tel.: NR TELEFONU</p> <p style="margin-left: 40px;">b) Najemca: ULICA NUMER BUDYNKU/NUMER</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 9</b> <b>Dane kontaktowe</b></p> <p>Ta sekcja określa adresy korespondencyjne obydwu stron umowy. Warto zadbać, żeby dane te były kompletne i aktualne, a także, żeby obejmowały również adres pocztowy (nie tylko e-mail i telefon). W razie zaniedbania obowiązku poinformowania drugiej Strony umowy najmu o zmianie miejsca zamieszkania czy adresu siedziby, korespondencję wysłaną na ostatni adres listem</p>

<p>LOKALU, KOD POCZTOWY MIEJSCOWOŚĆ e-mail: ADRES E-MAIL, tel.: NR TELEFONU</p> <p>2. Wszelkie zawiadomienia lub oświadczenia Stron, które okażą się potrzebne w związku z zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i będą dostarczane osobiście lub też kierowane listem poleconym za potwierdzeniem odbioru do drugiej Strony na adresy wskazane powyżej.</p>	<p>poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 10</b> <b>Inne</b></p> <p>1. W przypadku gdy po stronie Najemcy występuje więcej niż jedna osoba, za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy odpowiadają one wobec Wynajmującego solidarnie, są one również wierzycielami solidarnymi.</p> <p>2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.</p> <p>3. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych postanowień niniejszej umowy nie narusza ważności pozostałych jej postanowień ani ważności całej umowy, a w miejsce postanowień nieważnych strony zobowiązują się stosować postanowienia najbardziej zbliżone.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 10</b> <b>Inne (i podpisy stron)</b></p> <p>W tej sekcji znajdziemy m.in. zapisy o solidarnej odpowiedzialności najemców (jeśli jest więcej niż jeden najemca).</p> <p>Sugeruję, żeby liczbę egzemplarzy umowy określić na podstawie tego, ilu jest łącznie wynajmujących i najemców (czyli każdy najemca, jeśli jest ich więcej niż jeden, powinien dostać swój egzemplarz).</p> <p>Nie muszę chyba przypominać, że bardzo trudno będzie udowodnić, na co rzeczywiście strony się umówiły, jeśli umowa nie zostanie podpisana przez wszystkie strony. Jeśli najemców jest więcej niż jeden, należy zadbać, żeby wszyscy podpisali się pod umową i parafowali każdą stronę umowy.</p>

4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i inne obowiązujące odpowiednie przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
5. Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej umowy strony zobowiązują się rozwiązywać przede wszystkim polubownie. W razie niemożności polubownego rozwiązania sporu, rozstrzyga je właściwy miejscowo i rzeczowo sąd powszechny.
6. Umowę niniejszą sporządzono w LICZBA WYNAJMUJĄCYCH I NAJEMCÓW jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

## Najemca

Informacje zawarte w tym dokumencie nie są poradami prawnymi, księgowymi, finansowymi, podatkowymi i nie mogą być traktowane jako profesjonalne doradztwo. Są jedynie wyrażeniem opinii autora i bazują na najlepszej wiedzy i doświadczeniach autora, ale należy wziąć pod uwagę to, że mogą nie mieć zastosowania w danej sytuacji. Skorzystanie z podanych informacji należy poprzedzić analizą ich zastosowania do konkretnego przypadku. Autor nie bierze odpowiedzialności za stosowanie wzoru umowy pokazanego w tym dokumencie.