

To wzór poglądowy. Nie stanowi porady prawnej – przed podpisaniem skonsultuj treść z prawnikiem. Passflat nie odpowiada za skutki jego wykorzystania.

Niewiążący szablon do samodzielnego uzupełnienia. Pola do wypełnienia oznaczono nawiasami kwadratowymi, np. [IMIĘ I NAZWISKO].

⚠ Najem okazjonalny – poza zakresem tego wzoru bazowego. Jeżeli pierwotna umowa jest umową **najmu okazjonalnego** (art. 19a–19e ustawy o ochronie praw lokatorów), przeniesienie najmu wymaga dodatkowych czynności notarialnych (m.in. oświadczenia Nowego Najemcy o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego oraz wskazania lokalu zastępczego), których ten wzór **nie obejmuje**. W takiej sytuacji skonsultuj się z notariuszem i prawnikiem.

UMOWA PRZENIESIENIA PRAW I OBOWIĄZKÓW Z UMOWY NAJMU (CESJA UMOWY NAJMU)

zawarta w dniu [DATA] w [MIEJSCOWOŚĆ]

pomiędzy:

1. **Dotychczasowym Najemcą (Cedentem):** [IMIĘ I NAZWISKO], zamieszkały/a w [ADRES], legitymujący/a się dokumentem tożsamości [RODZAJ I NUMER DOKUMENTU], PESEL [PESEL], – zwany/a dalej „**Dotychczasowym Najemcą**“,
2. **Nowym Najemcą (Cesjonariuszem):** [IMIĘ I NAZWISKO], zamieszkały/a w [ADRES], legitymujący/a się dokumentem tożsamości [RODZAJ I NUMER DOKUMENTU], PESEL [PESEL], – zwany/a dalej „**Nowym Najemcą**“,
3. **Wynajmującym (Właścicielem lokalu):** [IMIĘ I NAZWISKO / NAZWA], zamieszkały/a / z siedzibą w [ADRES], legitymujący/a się [RODZAJ I NUMER DOKUMENTU / NIP], – zwany/a dalej „**Wynajmującym**“,

łącznie zwani „**Stronami**“.

Dlaczego trzy strony? Przeniesienie całości praw i obowiązków najemcy wymaga (i) przelewu wierzytelności – art. 509 i nast. k.c. oraz (ii) przejęcia długu – art. 519 i nast. k.c. Przejęcie długu jest skuteczne **wyłącznie za zgodą wierzyciela (Wynajmującego)**, a zgoda ta wymaga **formy pisemnej pod rygorem nieważności** (art. 522 k.c.). Dlatego Wynajmujący jest stroną tej umowy i wyraża zgodę w jej treści.

§ 1. Umowa najmu będąca przedmiotem cesji

1. Dotychczasowego Najemcę i Wynajmującego łączy umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia [DATA UMOWY NAJMU] (dalej „**Umowa Najmu**“), dotycząca lokalu położonego w [MIEJSCOWOŚĆ] przy [ULICA, NR DOMU/LOKALU, KOD POCZTOWY], o powierzchni [POWIERZCHNIA] m², dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [NUMER KW – jeśli dotyczy] (dalej „**Lokal**“).

- Umowa Najmu została zawarta na czas [oznaczony do dnia [DATA] / nieoznaczony], z miesięcznym czynszem najmu w wysokości [KWOTA] zł oraz kaucją w wysokości [KWOTA] zł.
- Umowa Najmu jest / nie jest* umową **najmu okazjonalnego** w rozumieniu art. 19a–19e ustawy o ochronie praw lokatorów. (*niepotrzebne skreślić*) ⚠️ Jeżeli jest to najem okazjonalny, Nowy Najemca może być zobowiązany do złożenia własnego oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji oraz wskazania lokalu zastępczego — **skonsultuj z prawnikiem**.
- Kopia Umowy Najmu stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Nowy Najemca oświadcza, że zapoznał się z jej treścią i akceptuje wszystkie jej postanowienia.

§ 2. Przedmiot umowy (przeniesienie praw i obowiązków)

- Dotychczasowy Najemca przenosi na Nowego Najemcę **ogół praw i obowiązków** wynikających z Umowy Najmu, a Nowy Najemca prawa te i obowiązki **przyjmuje**, z dniem [DATA PRZEJĘCIA] (dalej „**Dzień Przejęcia**“).
- Z Dniem Przejęcia Nowy Najemca wstępuje w miejsce Dotychczasowego Najemcy i staje się stroną Umowy Najmu na dotychczasowych warunkach.
- Warunki Umowy Najmu (czynsz, okres, terminy płatności, zasady wypowiedzenia) **pozostają niezmienione**, chyba że Strony postanowią inaczej w odrębnym aneksie.

§ 3. Zgoda Wynajmującego

- Wynajmujący niniejszym **wyraża zgodę** na przeniesienie ogółu praw i obowiązków z Umowy Najmu z Dotychczasowego Najemcy na Nowego Najemcę, w tym na przejęcie długu w rozumieniu art. 519 i nast. k.c.
- Zgoda obejmuje **wskazanego imiennie** Nowego Najemcę i jest udzielana w formie pisemnej.
- Wynajmujący oświadcza, że Umowa Najmu **nie zawiera** / **zawiera*** zakazu lub ograniczenia przeniesienia praw i obowiązków; w razie ograniczeń ich treść opisano w Załączniku nr [NR].

§ 4. Rozliczenia, czynsz i media

- Dotychczasowy Najemca oświadcza, że na Dzień Przejęcia **nie zalega** / **zalega*** z płatnościami z tytułu czynszu i opłat. Ewentualne zaległości w kwocie [KWOTA] zł zostaną uregulowane przez [KTO] do dnia [DATA].
- Czynsz i opłaty za okres **do** Dnia Przejęcia obciążają Dotychczasowego Najemcę; za okres **od** Dnia Przejęcia — Nowego Najemcę.
- Strony dokonają przepisania umów na dostawę mediów (energia elektryczna, gaz, woda, internet, opłaty do wspólnoty/spółdzielni) na Nowego Najemcę w terminie [LICZBA] dni od Dnia Przejęcia. Stany liczników na Dzień Przejęcia odnotowano w protokole zdawczo-odbiorczym (§ 6).

§ 5. Kaucja

Strony ustalają następujący sposób rozliczenia kaucji (*wybrać wariant A lub B*):

- Wariant A** — Wynajmujący zwraca kaucję w kwocie [KWOTA] zł Dotychczasowemu Najemcy, a Nowy Najemca wpłaca Wynajmującemu nową kaucję w kwocie [KWOTA] zł w terminie do dnia [DATA].
- Wariant B** — Nowy Najemca zwraca kaucję w kwocie [KWOTA] zł bezpośrednio Dotychczasowemu Najemcy, a kaucja wpłacona uprzednio Wynajmującemu pozostaje na zabezpieczenie i jest traktowana jako kaucja Nowego Najemcy. Wynajmujący przyjmuje to do wiadomości i akceptuje.

Przypomnienie: kaucję zwraca się w ciągu 30 dni od opróżnienia Lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego (art. 6 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów). Protokół (§ 6) chroni Nowego Najemcę przed obciążeniem za zużycie powstałe wcześniej.

§ 6. Protokół zdawczo-odbiorczy i wydanie Lokalu

1. W Dniu Przejęcia Dotychczasowy Najemca przekazuje Nowemu Najemcy Lokal wraz z wyposażeniem oraz [LICZBA] kompletami kluczy.
2. Strony sporządzają **protokół zdawczo-odbiorczy** (art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów) opisujący stan techniczny Lokalu, wyposażenie oraz stany liczników. Protokół stanowi Załącznik nr 2.

§ 7. Zwolnienie Dotychczasowego Najemcy z odpowiedzialności

1. Z Dniem Przejęcia Wynajmujący **zwalnia Dotychczasowego Najemcę** z obowiązków wynikających z Umowy Najmu powstałych po Dniu Przejęcia.
2. Dotychczasowy Najemca pozostaje odpowiedzialny wyłącznie za zobowiązania powstałe **do** Dnia Przejęcia.

§ 8. Oświadczenia Nowego Najemcy

Nowy Najemca oświadcza, że: (a) zapoznał się z treścią Umowy Najmu i stanem Lokalu, (b) wstępuje w prawa i obowiązki najemcy w pełni i dobrowolnie, (c) [ew. inne oświadczenia, np. dot. najmu okazjonalnego].

§ 9. Postanowienia końcowe

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania, ze skutkiem przeniesienia praw i obowiązków od Dnia Przejęcia.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.
4. Spory rozstrzyga sąd właściwy dla [MIEJSCOWOŚĆ / siedziby Lokalu].
5. Umowę sporządzono w [LICZBA] jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki: 1) Umowa Najmu; 2) Protokół zdawczo-odbiorczy; [ew. dalsze].

Dotychczasowy Najemca	Nowy Najemca	Wynajmujący
.....
[IMIE I NAZWISKO]	[IMIE I NAZWISKO]	[IMIE I NAZWISKO / NAZWA]

⚠ Pamiętaj: ten wzór nie zastępuje porady prawnej. Skonsultuj go z prawnikiem – w szczególności gdy najem jest okazjonalny, gdy pierwotna umowa ogranicza cesję lub gdy istnieją zaległości.