

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].

UMOWA PODNAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu [DATA] w [MIEJSCOWOŚĆ]

pomiędzy:

1. **Podnajmującym (dotychczasowym Najemcą Lokalu):** [IMIĘ I NAZWISKO], zamieszkały/a w [ADRES], legitymujący/a się dokumentem tożsamości [RODZAJ I NUMER DOKUMENTU], PESEL [PESEL], – zwany/a dalej „**Podnajmującym**“,
 2. **Podnajemcą:** [IMIĘ I NAZWISKO], zamieszkały/a w [ADRES], legitymujący/a się dokumentem tożsamości [RODZAJ I NUMER DOKUMENTU], PESEL [PESEL], – zwany/a dalej „**Podnajemcą**“,
- łącznie zwani „**Stronami**“.

● **Wymagana zgoda Wynajmującego (właściciela).** Zgodnie z art. 668² (688²) k.c. najemca lokalu mieszkalnego **nie może** oddać lokalu lub jego części w podnajem **bez zgody Wynajmującego** (wyjątek: osoba, wobec której najemcą obciąża obowiązek alimentacyjny). Podnajem bez zgody stanowi naruszenie umowy najmu i może być podstawą jej wypowiedzenia. Zgodę dołącz jako Załącznik nr 2 – patrz § 3. Zalecana forma pisemna (dla celów dowodowych).

§ 1. Oświadczenia Podnajmującego i tytuł do Lokalu

1. Podnajmujący oświadcza, że jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w [MIEJSCOWOŚĆ] przy [ULICA, NR DOMU/LOKALU, KOD POCZTOWY], o powierzchni [POWIERZCHNIA] m² (dalej „**Lokal**“), na podstawie umowy najmu z dnia [DATA] zawartej z [IMIĘ I NAZWISKO / NAZWA WŁAŚCICIELA] (dalej „**Wynajmujący**” i „**Umowa Główna**“).
2. Podnajmujący oświadcza, że Umowa Główna **nie zabrania** podnajmu oraz że uzyskał **zgodę Wynajmującego** na podnajem na rzecz Podnajemcy (Załącznik nr 2).

§ 2. Przedmiot podnajmu

1. Podnajmujący oddaje Podnajemcy do używania [cały Lokal / pokój o powierzchni [POWIERZCHNIA] m² wraz z prawem korzystania z części wspólnych: kuchni, łazienki, przedpokoju], a Podnajemca zobowiązuje się płacić czynsz podnajmu.
2. Lokal/pokój jest wyposażony zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym (Załącznik nr 1).
3. Podnajemca zobowiązuje się używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i z obowiązkami wynikającymi z Umowy Główniej. Zgodnie z art. 668 § 1 k.c. za prawidłowe używanie Lokalu **Podnajmujący i Podnajemca odpowiadają wobec Wynajmującego.**

§ 3. Zgoda Wynajmującego i zależność od Umowy Głównej

1. Warunkiem (zawieszającym) skuteczności niniejszej umowy jest uzyskanie **pisemnej zgody Wynajmującego** na podnajem (Załącznik nr 2).
2. Zgodnie z art. 668 § 2 k.c. stosunek podnajmu **rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia Umowy Głównej**, nawet jeżeli niniejsza umowa została zawarta na dłuższy okres. Podnajemca przyjmuje to do wiadomości.

§ 4. Czas trwania

Umowa zostaje zawarta na czas [oznaczony od dnia [DATA] do dnia [DATA] / nieoznaczony od dnia [DATA]], z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.

§ 5. Czynsz i opłaty

1. Czynsz podnajmu wynosi [KWOTA] zł miesięcznie, płatny z góry do [DZIEŃ] dnia każdego miesiąca na rachunek [NUMER RACHUNKU] / gotówką za pokwitowaniem.
2. Oprócz czynszu Podnajemca pokrywa [opłaty za media: energia, gaz, woda, ogrzewanie, internet, opłaty eksploatacyjne] – [w całości / proporcjonalnie / ryczałtem w kwocie [KWOTA] zł].
3. Rozliczenie mediów następuje [na podstawie liczników / faktur / ryczałtem] w okresach [miesięcznych / kwartalnych].

§ 6. Kaucja

1. Podnajemca wpłaca kaucję zabezpieczającą w wysokości [KWOTA] zł [równowartość [LICZBA] czynszu] w terminie do dnia [DATA].
2. Kaucja zabezpiecza roszczenia Podnajmującego z tytułu zaległości oraz szkód w Lokalu.
3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie **30 dni** od opróżnienia i zwrotu Lokalu, po potrąceniu należności Podnajmującego, na podstawie protokołu końcowego.

§ 7. Prawa i obowiązki Stron

1. **Podnajemca** zobowiązuje się: utrzymywać Lokal w należyтым stanie, dokonywać drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem, nie oddawać Lokalu w dalszy podnajem ani do bezpłatnego używania bez zgody, nie dokonywać zmian bez zgody, przestrzegać regulaminu budynku/wspólnoty i zasad porządku domowego, umożliwić oględziny Lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu.
2. **Podnajmujący** zobowiązuje się: wydać Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku, zapewnić spokojne korzystanie z Lokalu w granicach Umowy Głównej, niezwłocznie informować Podnajemcę o zdarzeniach dotyczących Umowy Głównej, które mogą wpłynąć na podnajem (np. wypowiedzenie).
3. Maksymalna liczba osób zamieszkujących Lokal: [LICZBA].

§ 8. Meldunek

Podnajemca może dokonać zameldowania na pobyt czasowy na okres trwania podnajmu, zgodnie z przepisami o ewidencji ludności. Zameldowanie ma charakter wyłącznie administracyjny i **nie tworzy** żadnych dodatkowych praw do Lokalu ponad niniejszą umowę.

§ 9. Wypowiedzenie i zakończenie

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem [LICZBA]-[miesięcznego / tygodniowego] okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Podnajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu, jeżeli Podnajemca zalega z czynszem za [LICZBA] pełne okresy płatności, używa Lokalu niezgodnie z umową lub narusza porządek domowy.
3. Umowa wygasa w przypadkach określonych w § 3 ust. 2 (zakończenie Umowy Głównej).
4. Po zakończeniu umowy Podnajemca zwraca Lokal w stanie nie pogorszonym (z uwzględnieniem normalnego zużycia) wraz z kluczami; Strony sporządzają **protokół zdawczo-odbiorczy** zwrotu.

§ 10. Protokół zdawczo-odbiorczy

Wydanie i zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (art. 6c ustawy o ochronie praw lokatorów), zawierającego opis stanu technicznego, wyposażenia oraz stany liczników. Protokół stanowi Załącznik nr 1.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów.
3. Spory rozstrzyga sąd właściwy dla położenia Lokalu.
4. Umowę sporządzono w [LICZBA] jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki: 1) Protokół zdawczo-odbiorczy; 2) Zgoda Wynajmującego na podnajem; [ew. kopia Umowy Głównej].

Podnajmujący	Podnajemca
.....
[IMIĘ I NAZWISKO]	[IMIĘ I NAZWISKO]

Załącznik nr 2 – Wzór zgody Wynajmującego (do podpisu przez właściciela)

Ja, niżej podpisany/a [IMIĘ I NAZWISKO WŁAŚCICIELA], właściciel lokalu przy [ADRES], jako Wynajmujący z umowy najmu z dnia [DATA], **wyrażam zgodę** na podnajęcie [całego Lokalu / pokoju] przez Najemcę [IMIĘ I NAZWISKO] na rzecz Podnajemcy [IMIĘ I NAZWISKO] na okres [OKRES].

[MIEJSCOWOŚĆ, DATA] (podpis Wynajmującego)

⚠ Pamiętaj: ten wzór nie zastępuje porady prawnej. Bez zgody Wynajmującego podnajem naraża Cię na wypowiedzenie umowy głównej. Skonsultuj dokument z prawnikiem.