

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 WSPÓŁLOKATORSKA (UMOWA O WSPÓLNYM KORZYSTANIU Z LOKALU I PODZIALE KOSZTÓW)

zawarta w dniu [DATA] w [MIEJSCOWOŚĆ]

pomiędzy współlokatorami:

1. [IMIĘ I NAZWISKO], PESEL [PESEL], tel. [TELEFON], e-mail [E-MAIL],
2. [IMIĘ I NAZWISKO], PESEL [PESEL], tel. [TELEFON], e-mail [E-MAIL],
3. [ew. kolejni współlokatorzy],

łącznie zwani „Współlokatorami“, a każdy z osobna „Współlokatorem“.

i Czym jest (i czym nie jest) ta umowa. To wewnętrzne porozumienie między współlokatorami regulujące zasady wspólnego mieszkania oraz podział kosztów. **Nie zastępuje umowy najmu** z właścicielem i **nie tworzy samodzielnego prawa do lokalu**. Tytuł prawny do lokalu wynika z umowy najmu (lub umów najmu na pokoje) zawartej z Wynajmującym.

● **Ważne:** jeżeli tylko jeden Współlokator jest najemcą i „przyjmuje“ pozostałych, jest to w praktyce **podnajem lub użyczenie**, które **wymaga zgody Wynajmującego** (art. 668² / 688² k.c.). W takim przypadku użyj dodatkowo wzoru umowa-podnajmu.md.

§ 1. Lokal i tytuł prawny

1. Umowa dotyczy lokalu mieszkalnego położonego w [MIEJSCOWOŚĆ] przy [ULICA, NR DOMU/LOKALU], o powierzchni [POWIERZCHNIA] m² (dalej „Lokal“).
2. Tytuł prawny do Lokalu wynika z (wybrać model):
 - **Model 1 – wspólnajem:** wszyscy Współlokatorzy są stronami jednej umowy najmu z Wynajmującym z dnia [DATA] (najem solidarny);
 - **Model 2 – najem na pokoje:** każdy Współlokator ma odrębną umowę najmu pokoju z Wynajmującym;
 - **Model 3 – jeden najemca + podnajem/użyczenie:** najemcą jest [IMIĘ I NAZWISKO], pozostali korzystają na podstawie zgody Wynajmującego / umowy podnajmu (Załącznik nr [NR]).
3. Współlokatorzy oświadczają, że ich korzystanie z Lokalu jest zgodne z umową najmu i ustaleniami z Wynajmującym.

§ 2. Podział pomieszczeń

1. Pokoje na wyłączne korzystanie:
 - [IMIĘ] – pokój [OZNACZENIE/POWIERZCHNIA];
 - [IMIĘ] – pokój [OZNACZENIE/POWIERZCHNIA].

2. Pomieszczenia wspólne (kuchnia, łazienka, przedpokój, balkon, [inne]) służą do wspólnego korzystania przez wszystkich Współlokatorów na równych prawach.

§ 3. Podział czynszu i kosztów

1. Łączny czynsz najmu Lokalu wynosi [KWOTA] zł miesięcznie i jest dzielony następująco: [równo / proporcjonalnie do powierzchni pokoi / inny klucz] – udział każdego Współlokatora: [IMIĘ] – [KWOTA] zł, [IMIĘ] – [KWOTA] zł.
2. Opłaty za media (energia, gaz, woda, ogrzewanie, internet, opłaty eksploatacyjne) dzielone są [równo / wg liczników / wg liczby osób] i rozliczane w okresach [miesięcznych / kwartalnych].
3. Płatności dokonywane są do [DZIEŃ] dnia każdego miesiąca [na wspólny rachunek [NUMER] / bezpośrednio Wynajmującemu / do rąk wskazanego Współlokatora rozliczającego].
4. Współlokator odpowiedzialny za zbiorcze rozliczenie: [IMIĘ I NAZWISKO] (dalej „Rozliczający”), który udostępni pozostałym potwierdzenia płatności i faktury.

⚠ Odpowiedzialność solidarna. W modelu wspólnajmu (Model 1) Współlokatorzy zwykle odpowiadają wobec Wynajmującego **solidarnie** – jeżeli jeden nie zapłaci, Wynajmujący może żądać całości od pozostałych. Niniejsza umowa reguluje jedynie **wzajemne rozliczenia** między Współlokatorami i prawo regresu (§ 7).

§ 4. Kaucja

1. Kaucja wpłacona Wynajmującemu wynosi łącznie [KWOTA] zł; wkład każdego Współlokatora: [IMIĘ] – [KWOTA] zł, [IMIĘ] – [KWOTA] zł.
2. Przy wyprowadzce Współlokatora jego udział w kaucji jest mu zwracany po potrąceniu przypadającej na niego części ewentualnych szkód lub zaległości, na podstawie protokołu (§ 8) – [przez Wynajmującego / przez nowego współlokatora wchodzącego na jego miejsce / przez pozostałych Współlokatorów].

§ 5. Zasady współżycia (regulamin domowy)

1. **Cisza nocna:** w godzinach [np. 22:00–7:00].
2. **Goście:** [zasady, np. nocleg gościa powyżej [LICZBA] dni wymaga zgody pozostałych].
3. **Sprzątanie części wspólnych:** [grafik / podział obowiązków].
4. **Palenie / zwierzęta:** [dozwolone / zabronione / zasady].
5. **Zakupy wspólne** (środki czystości, wyposażenie kuchni): [zasady podziału kosztów].
6. **Korzystanie z mediów i sprzętów wspólnych:** [zasady].

§ 6. Wprowadzenie i wyprowadzenie Współlokatora

1. Współlokator może wyprowadzić się z zachowaniem [LICZBA]-[miesięcznego] okresu uprzedzenia pozostałych, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Przyjęcie nowego współlokatora wymaga zgody [wszystkich pozostałych Współlokatorów] oraz, w zależności od modelu z § 1, **zgody Wynajmującego** lub zmiany umowy najmu.
3. Wyprowadzający się Współlokator pozostaje zobowiązany do zapłaty swojej części kosztów do dnia skutecznego zakończenia jego udziału lub do dnia wejścia nowego współlokatora na jego miejsce.

§ 7. Rozliczenia wzajemne i regres

1. Jeżeli którykolwiek Współlokator nie ureguluje swojej części czynszu lub opłat, a należność tę pokryją pozostali (np. wobec solidarnej odpowiedzialności względem Wynajmującego), przysługuje im wobec niego **roszczenie regresowe** o zwrot zapłaconej za niego kwoty wraz z odsetkami ustawowymi.
2. Współlokatorzy zobowiązują się rozliczać wspólne wydatki w dobrej wierze i przechowywać dowody płatności.

§ 8. Protokół i stan Lokalu

1. Stan części wspólnych oraz pokoi na wyłączne korzystanie, wyposażenie i stany liczników odnotowuje się w **protokole** sporządzanym przy wprowadzeniu się i przy wyprowadzce każdego Współlokatora (Załącznik nr 1).
2. Za szkody w pokoju na wyłączne korzystanie odpowiada dany Współlokator; za szkody w częściach wspólnych – Współlokatorzy [wspólnie / wg ustalonego klucza], chyba że można je przypisać konkretnej osobie.

§ 9. Meldunek

Każdy Współlokator dokonuje zameldowania we własnym zakresie zgodnie z przepisami o ewidencji ludności. Zameldowanie ma charakter administracyjny i nie tworzy praw do Lokalu ponad wynikające z tytułu prawnego opisanego w § 1.

§ 10. Rozwiązywanie sporów

Współlokatorzy będą dążyć do polubownego rozwiązywania sporów. W razie braku porozumienia spór rozstrzyga sąd właściwy dla położenia Lokalu.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Umowa nie zmienia treści umowy najmu i nie wiąże Wynajmującego, o ile ten nie złoży odrębnego oświadczenia.
2. Wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej (zalecane).
3. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w [LICZBA] jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdego Współlokatora.

Załączniki: 1) Protokół stanu Lokalu / pokoi; [ew. zgoda Wynajmującego / kopia umowy najmu].

Współlokator 1	Współlokator 2	Współlokator 3
.....
[IMIĘ I NAZWISKO]	[IMIĘ I NAZWISKO]	[IMIĘ I NAZWISKO]

⚠ Pamiętaj: ten wzór nie zastępuje porady prawnej ani umowy najmu. Jeżeli przyjmujesz współlokatora do mieszkania, które sam wynajmujesz, najpierw uzyskaj zgodę Wynajmującego. Skonsultuj dokument z prawnikiem.