



## Umowa najmu mieszkania - co powinna zawierać?

---

Kupno i wynajem nieruchomości stanowi jeden z najlepszych sposobów lokowania kapitału. Umożliwia osiągnięcie dochodu pasywnego, jednak wiąże się z kilkoma obowiązkami, które spoczywają na wynajmującym. Jednym z nich jest odpowiednia umowa najmu mieszkania, należyście zabezpieczająca obie strony i stanowiąca dokładną rozpiskę praw oraz obowiązków – zarówno wynajmującego, jak i najemcy. Co powinno się w niej znaleźć?

Prawidłowo sporządzona umowa najmu określa relacje obu stron, a w razie jakichkolwiek sporów umożliwia ich bezproblemowe rozwiązanie. Musi jednak zawierać każdy z wymienionych niżej elementów.

## Dane wynajmującego i najemcy

Wynajem mieszkania powinien opierać się na jawności i bezpieczeństwie obu stron, co można uzyskać poprzez wpisanie do umowy szczegółowych danych każdej ze stron. W przypadku osób prywatnych mówimy tutaj o:

- imieniu i nazwisku,
- adresie zamieszkania,
- numerze PESEL,
- numerze dowodu osobistego.

Jeżeli umowę najmu mieszkania zawierają firmy, w dokumencie muszą się znaleźć:

- pełna nazwa przedsiębiorstwa,
- adres siedziby firmy,
- numery NIP oraz REGON.

## Czas trwania umowy najmu

Najczęściej wynajem mieszkania trwa przez określony czas – np. pół roku lub rok. W takim wypadku w umowie należy zamieścić datę rozpoczęcia najmu (pierwszy dzień użytkowania lokalu przez najemcę) oraz datę zakończenia (ostatni dzień użytkowania lokalu). Oczywiście można zdecydować się na wynajem na czas nieokreślony – wtedy w umowie należy zamieścić tylko datę rozpoczęcia wynajmu.

**Umowa najmu mieszkania powinna zawierać również datę i miejsce sporządzenia dokumentu.**

## Koszty oraz informacje o kaucji

Dokładne rozpisanie wszystkich kosztów – czynszu i opłat za media – jakich dokonywać będzie najemca to podstawa. Istotne są również informacje o sposobie ich rozliczania oraz terminach płatności (niezbędny może okazać się np. numer konta bankowego wynajmującego).

Umowa najmu powinna też zawierać informacje o wysokości kaucji zwrotnej, dacie jej wpłacenia, terminie i warunkach zwrotu.

## Inne ważne elementy

Aby wynajem nieruchomości był bezpieczny i komfortowy dla obu stron, umowy najmu mieszkania powinny zawierać również:

- prawa i obowiązki stron (w przypadku wynajmującego może to być np. zapewnianie sprawnego działania instalacji, a najemcy – dbanie o odpowiedni stan techniczny nieruchomości);
- warunki wypowiedzenia umowy;
- informacje dotyczące zmian dokonywanych w mieszkaniu (np. jego przebudowy);
- stan początkowy liczników prądu, wody czy gazu;
- podpisy stron.

Jeżeli chcesz ułatwić sobie zadanie, możesz znaleźć wzór umowy i na jego podstawie sporządzić właściwy dokument.