

MATERIAŁ EDUKACYJNY OD RADCY PRAWNEGO

Bezpieczny najem: Twoja osobista checklista

12 rzeczy, które musisz sprawdzić, zanim wpuścisz lokatora.

Słowo od radcy prawnego

Odhaczaj kolejne punkty podczas przygotowywania umowy. Im więcej z nich zabezpieczysz, tym mniej miejsca zostawiasz na kosztowne niespodzianki i niepotrzebny stres.

1 Zweryfikuj najemcę



Poproś o dowód osobisty i dokładnie porównaj wpisane tam dane z tymi, które umieszczasz w umowie. Poproś też o potwierdzenie dochodów — przy dłuższym najmie masz pełne prawo poprosić o dokument potwierdzający dochody przed podpisaniem umowy. To nie brak zaufania, a standard dbającego o swoje interesy właściciela.

2 Wybierz właściwy typ najmu



Świadomie zdecyduj, na jakich zasadach chcesz wynająć swoje mieszkanie — to pierwsza i najważniejsza decyzja, która realnie wpływa na Twoje bezpieczeństwo. Masz trzy drogi. **Najem zwykły:** najprostszy w przygotowaniu, ale daje Ci najstabszą ochronę prawną. **Najem okazjonalny:** wymaga wizyty najemcy u notariusza i **zgłoszenia umowy do urzędu skarbowego w ciągu 14 dni** — dopiero po dopełnieniu obu formalności otwiera uproszczoną ścieżkę opróżnienia lokalu, gdyby coś poszło nie tak. Brak zgłoszenia sprawia, że akt notarialny przestaje działać. **Najem instytucjonalny:** rozwiązanie stworzone dla osób wynajmujących mieszkania w ramach firmy.

3 Kaucja — zabezpiecz swój fundusz awaryjny



Jasno określ w umowie wysokość kaucji, termin jej wpłaty oraz przejrzyste zasady jej rozliczania, potrąceń i zwrotu. Przy najmie zwykłym kaucja może wynosić maksymalnie 12-krotność czynszu, choć w rynkowej praktyce standardem jest równowartość 1 do 3 miesięcy. Pamiętaj, że to właśnie spory o kaucję są najczęstszym powodem kłótni przy rozstaniu z lokatorem.

4 Czynsz i media — kto, za co i ile płaci?



Precyzyjnie rozdziel w umowie kwotę czynszu (Twój zarobek), opłaty administracyjne oraz rachunki za media. Wpisz jasno, które opłaty rozliczasz ryczałtowo, a które według realnego zużycia z liczników. Opcja „wszystko w cenie” bywa finansową pułapką przy lokatorze, który nie oszczędza wody ani ogrzewania.

5 Zabezpiecz się przed inflacją (zasady podwyżek)



Określ w umowie jasny mechanizm oraz termin pierwszej waloryzacji czynszu. Bez takiego zapisu podniesienie czynszu w trakcie trwania umowy może okazać się niezwykle trudne lub wręcz niemożliwe.

- 6 Protokół zdawczo-odbiorczy — zrób zdjęcia!** ☐
- Spisz dokładne stany wszystkich liczników, szczegółowo opisz wyposażenie mieszkania i każdą, nawet najmniejszą usterkę. Koniecznie zrób zdjęcia z widoczną datą. Bez protokołu, w momencie wyprowadzki najemcy, ustalenie kto zniszczył sprzęt to klasyczne „słowo przeciwko słowu”.
- 7 Zwierzęta, podnajem i liczba gości** ☐
- Zapisz w umowie jasne granice dotyczące trzymania zwierząt, zakazu podnajmu czy maksymalnej liczby lokatorów. Jeśli czegoś nie chcesz w swoim mieszkaniu, musisz to wyraźnie zastrzec. Prawo domyślnie daje najemcy więcej swobody, niż Ci się wydaje.
- 8 Podstawy wypowiedzenia umowy** ☐
- Sprawdź, czy Twoja umowa przewiduje konkretne sytuacje, w których możesz ją rozwiązać. Prawo bardzo silnie chroni lokatorów — wypowiedzenie najmu mieszkania jest możliwe wyłącznie w przypadkach ściśle określonych w przepisach. Upewnij się, że masz w rękę realne narzędzia na wypadek kryzysowych sytuacji.
- 9 Najem okazjonalny — zadбай o komplet załączników** ☐
- Dołącz do umowy oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji (sporządzone u notariusza), wskazanie lokalu zastępczego oraz pisemną zgodę właściciela tamtej nieruchomości. Bez tego kompletu dokumentów tracisz całe dobrodziejstwo i ochronę, jaką daje ten tryb.
- 10 Zgłoszenie umowy do urzędu skarbowego** ☐
- Jeśli wybrałeś najem okazjonalny, zgłoś zawarcie umowy naczelnikowi właściwego urzędu skarbowego. Masz na to dokładnie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Jeśli przegapisz ten termin, Twoja bezpieczna umowa okazjonalna automatycznie zacznie działać jak najem zwykły.
- 11 Dane kontaktowe i doręczenia — koniec z unikaniem pism** ☐
- Wpisz do umowy aktualne numery telefonów, adresy e-mail oraz fizyczne adresy do korespondencji dla obu stron. Gdy pojawi się problem, wymówka „nie odbieram telefonu” nie może blokować wysyłanych przez Ciebie pism czy wezwań.
- 12 Podpisy i parafki — kropka nad „i”** ☐
- Zadbaj o to, aby na umowie znalazły się czytelne podpisy obu stron, a każda strona dokumentu została opatrzona parafkami. Przygotuj po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wolisz nie zgadywać, czy Twoja umowa Cię ochroni?

Nie musisz pisać umowy samodzielnie ani ryzykować kosztownych błędów. Przygotowałem dla Ciebie gotowe, przetestowane w mojej codziennej praktyce wzory wszystkich trzech rodzajów umów najmu. W pakiecie otrzymasz kompletną instrukcję krok po kroku, bezpieczny protokół oraz wzory wypowiedzenia: mecenasbiznesu.com/sklep/umowy-najmu

Informacja prawna: ta checklista ma wyłącznie charakter edukacyjny i nie stanowi porady prawnej. Każdy najem ma swoją specyfikę — w nietypowych sytuacjach warto skonsultować umowę indywidualnie. Stan prawny: lipiec 2026 r. © Kancelaria Radcy Prawnego Mateusz Dysiewicz.