

PRZEWODNIK WŁAŚCICIELA · KRAKÓW

Wynajem mieszkania w Krakowie

Przewodnik właściciela na sezon 2026/2027. Kalendarz sezonu, wycena czynszu, umowa, kaucja, protokół i checklisty – krok po kroku, w oparciu o aktualne dane rynkowe.

Spis treści

01	Rynek najmu w liczbach
02	Kalendarz sezonu
03	Wycena czynszu
04	Przygotowanie mieszkania
05	Ogłoszenie i prezentacje
06	Weryfikacja najemcy
07	Umowa najmu
08	Kaucja
09	Protokół zdawczo-odbiorczy
10	Formalności po podpisaniu
11	Studenci zagraniczni
12	Pustostan
13	Checklisty sezonu
14	Jak pomagamy

Od autorów. Około 40% rocznych umów najmu studenckiego podpisywanych jest we wrześniu. To jedna liczba, ale wynika z niej niemal wszystko, co znajdą Państwo w tym przewodniku: kalendarz działań, sposób wyceny czynszu, dobór umowy i formalności. Zebraliśmy w nim to, co od 2015 roku sprawdzamy w codziennej obsłudze najmu w Krakowie – oraz aktualne dane rynkowe z lipca 2026 roku. Przewodnik prowadzi przez cały proces: od decyzji, przez przygotowanie mieszkania, po przekazanie kluczy.

Rynek najmu w liczbach (lipiec 2026)

Krakowski rynek najmu opisują obecnie cztery grupy liczb (ZnajdźNajem.pl, mediany z aktywnych ofert, lipiec 2026):

- **Mediana czynszu:** 2 800 zł miesięcznie; średnia stawka 68 zł/m²
- **Według liczby pokoi:** kawalerka 2 200 zł · 2 pokoje 2 800 zł · 3 pokoje 3 600 zł · 4 pokoje 4 900 zł
- **Dzielnice o największej podaży:** Stare Miasto 3 536 zł · Grzegórzki 3 382 zł · Stare Podgórze 3 150 zł · Krowodrza 2 920 zł · Prądnik Biały 2 828 zł
- **Kaucja:** rynkowy standard to jedno- lub dwumiesięczny czynsz; podaż: 9 549 aktywnych ofert, najwięcej w przedziale 2 500–3 000 zł

Popyt zapewnia około 130 tysięcy studentów rocznie (137 784 w 2024 roku według serwisu miejskiego Krakowa), a jego rytm wyznacza wrzesień – miesiąc, w którym podpisywanych jest około 40% rocznych umów studenckich (AMRON-SARFiN).

Kalendarz sezonu

Sezon nagradza przygotowanych, dlatego plan układa się w trzy etapy.

Lipiec - przygotowanie. Przegląd techniczny i drobne naprawy, decyzja o formie umowy i wysokości kaucji, wycena czynszu na tle median, ustalenie zasad weryfikacji. To także ostatni moment na większe odświeżenie lokalu.

Sierpień - oferta. Staranne zdjęcia, rzetelny opis, publikacja ogłoszenia, prezentacje i weryfikacja kandydatów. Kandydaci porównują wtedy wiele mieszkań naraz, więc liczy się jakość prezentacji i szybkość odpowiedzi.

Wrzesień - umowa. Podpisanie umowy, protokół zdawczo-odbiorczy, przekazanie kluczy, a przy najmie okazjonalnym zgłoszenie do urzędu skarbowego w ciągu 14 dni.

Właściciel, który zaczyna we wrześniu, negocjuje pod presją czasu - a wtedy najłatwiej o niekorzystną umowę.

Wycena czynszu

Punktem odniesienia jest mediana dla dzielnicy i liczby pokoi, nie ogólnomiejska średnia – różnice między dzielnicami sięgają bowiem jednej czwartej stawki. Czynsz wyraźnie powyżej mediany bez uzasadnienia w standardzie wydłuża poszukiwania najemcy, natomiast stawka wyraźnie poniżej oddaje pieniądze bez potrzeby.

W praktyce na ostateczną stawkę pracują cztery parametry: lokalizacja w obrębie dzielnicy, metraż i układ, stan techniczny z wyposażeniem oraz docelowy profil najemcy. Warto też pamiętać o rachunku pustostanu: każdy pusty miesiąc kosztuje około 2 800 zł utraconego czynszu, więc "twardo trzymana" zawyżona stawka bywa najdroższą decyzją sezonu.

Przygotowanie mieszkania

Standard nie musi być luksusowy – ma być funkcjonalny, czysty i sprawny w dniu przekazania. Przy najmie studenckim kandydaci pytają najczęściej o:

- **osobne, zamykane pokoje** (pokoje przechodnie wyraźnie zmniejszają zainteresowanie)
- **miejsce do nauki** – biurko z krzesłem i dobrym oświetleniem w każdym pokoju
- **sprawny internet** – warunek podstawowy
- **kompletną kuchnię i pralkę** – wyposażenie, którego najemca nie przywiezie
- **powierzchnie łatwe w utrzymaniu** – zmywalne ściany, odporne podłogi

Większe prace (malowanie, wymiana zużytych mebli) planujemy na lipiec, ponieważ w sierpniu kolidowałyby już z prezentacjami.

Ogłoszenie i prezentacje

Dobre ogłoszenie to zdjęcia w świetle dziennym, uporządkowane kadry każdego pomieszczenia, rzetelny opis metrażu i wyposażenia oraz jasno podane warunki: czynsz, opłaty, kaucja, dostępność od. Ukrywanie kosztów nie zwiększa liczby umów – zwiększa tylko liczbę pustych rozmów.

Na etapie prezentacji decyduje szybkość i konkret. Kandydaci porównują wiele ofert jednocześnie, dlatego odpowiedź tego samego dnia i możliwość obejrzenia mieszkania w ciągu kilku dni realnie zwiększają szanse. Warto prowadzić prezentacje seriami – oszczędza to czas i pozwala porównać kandydatów w krótkim oknie.

Weryfikacja najemcy

Najkosztowniejsze błędy w najmie nie wynikają ze złej umowy, tylko ze złego doboru najemcy. Weryfikacja – zawsze za wiedzą i zgodą kandydata – obejmuje trzy obszary:

- **zdolność płatniczą:** źródło i stabilność dochodu; przy studentach w rozmowie uczestniczą zwykle także rodzice lub gwarant
- **historię najmu:** kontakt do poprzedniego wynajmującego i referencje
- **dopasowanie profilu:** liczba osób, zwierzęta, palenie, planowany okres najmu

Kandydat może odmówić przedstawienia dokumentów, a właściciel może na tej podstawie wybrać kogoś innego. To uczciwy układ, który chroni obie strony. Przy najemcach bez własnych dochodów standardem rynkowym jest udział rodzica jako strony umowy lub poręczyciela.

Umowa: zwykła czy okazjonalna

Najem zwykły wymaga po prostu umowy między stronami. Najemcę chroni ustawa o ochronie praw lokatorów w pełnym zakresie, a spory rozstrzyga sąd.

Najem okazjonalny (art. 19a ustawy) jest dostępny dla właściciela będącego osobą fizyczną, która nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Umowę zawiera się na czas oznaczony, maksymalnie 10 lat, a do jej ważności potrzebny jest komplet załączników: notarialne oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji, wskazanie lokalu, do którego mógłby się wyprowadzić, oraz zgoda właściciela tego lokalu.

Wybór formy zależy od sytuacji właściciela i profilu najemcy. Przy dłuższych umowach i wyższych czynszach właściciele częściej wybierają najem okazjonalny ze względu na silniejsze zabezpieczenie; przy prostszych relacjach bywa, że wystarcza najem zwykły z dobrą weryfikacją i kaucją. Przy studentach osobną decyzją jest okres umowy – z perspektywy właściciela optymalne są umowy 12-miesięczne, które eliminują letni pustostan.

Kaucja

Standardem krakowskiego rynku jest kaucja w wysokości **jedno- lub dwumiesięcznego czynszu**. Ustawa wyznacza jedynie górne granice: 12-krotność miesięcznego czynszu przy najmie zwykłym (art. 6) i 6-krotność przy najmie okazjonalnym (art. 19a) – kwot zbliżonych do tych limitów w praktyce się nie spotyka.

Dwie zasady rozliczenia wynikają wprost z ustawy: kaucja podlega zwrotowi **w ciągu miesiąca od opróżnienia lokalu**, po potrąceniu należności z tytułu najmu. Standardowo zwraca się kwotę wpłaconą, pomniejszoną o uzasadnione potrącenia. Kaucja nie jest zaliczką na czynsz – przez cały okres umowy pozostaje zabezpieczeniem rozliczenia końcowego.

Protokół zdawczo-odbiorczy

Ustawa mówi wprost (art. 6c): przed wydaniem lokalu strony sporządzają protokół określający stan techniczny i stopień zużycia instalacji i urządzeń, a protokół ten "stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu".

Dobry protokół zawiera: stany liczników, opis stanu każdego pomieszczenia, listę wyposażenia ze stanem, istniejące usterki, dokumentację zdjęciową z datą oraz podpisy obu stron. Przy zwrocie mieszkania sporządza się protokół końcowy według tej samej struktury - rozliczenie kaucji staje się wtedy porównaniem dwóch dokumentów, a nie konkursem pamięci. Bez protokołu spór o kaucję to słowo przeciwko słowu.

Formalności po podpisaniu

Przy najmie okazjonalnym właściciel zgłasza zawarcie umowy **naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu dla swojego miejsca zamieszkania w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu** (art. 19b). Ten termin bywa lekceważony, a ma zasadnicze znaczenie: bez zgłoszenia umowa nie korzysta z przepisów o uproszczonym żądaniu opróżnienia lokalu – czyli traci to, co odróżnia najem okazjonalny od zwykłego.

Do formalności startowych należą także: przekazanie liczników dostawcom lub rozliczanie ich w czynszu, ustalenie zasad zgłaszania usterek oraz – jeśli najemca o to pyta – kwestia zameldowania. Komplet dokumentów z pierwszego dnia najmu procentuje przez cały rok.

Studenci zagraniczni

Liczba studentów cudzoziemców w Krakowie systematycznie rośnie: 9 631 w 2024 roku wobec 9 070 dwa lata wcześniej. Dla właściciela to dodatkowa pula kandydatów – w naszej praktyce często zainteresowanych dłuższym najmem i mieszkaniami blisko kampusów.

Praktyczne różnice są dwie. Po pierwsze komunikacja: ogłoszenie i umowa zrozumiałe także po angielsku poszerzają grono kandydatów i skracają rozmowy. Po drugie weryfikacja: zamiast krajowego zaświadczenia o dochodach częściej pojawiają się środki na koncie, stypendium lub poręczyciel. Zasady pozostają te same co przy każdym najemcy – rzetelna weryfikacja i komplet dokumentów przed przekazaniem kluczy.

Pustostan: najcichszy koszt najmu

Każdy miesiąc bez najemcy to utrata około 2 800 zł przy obecnej medianie czynszu – plus bieżące opłaty administracyjne. Mieszkanie wynajęte przez 9 zamiast 12 miesięcy traci jedną czwartą rocznego przychodu.

Chronią przed tym trzy zasady: umowa kończąca się w sierpniu lub wrześniu (rotacja wpasowana w szczyt popytu), rozmowa o przedłużeniu na dwa-trzy miesiące przed terminem oraz lokal i formalności przygotowane, zanim poprzedni najemca się wyprowadzi. Ogłoszenie opublikowane w październiku często czeka do wiosny – dlatego o wyniku całego roku rozstrzygają decyzje podejmowane latem.

Checklisty sezonu

Lipiec

- przegląd techniczny i naprawy
- decyzja: najem zwykły czy okazjonalny
- wysokość kaucji
- wycena czynszu na tle median dzielnicy
- plan weryfikacji kandydatów
- większe odświeżenie lokalu

Sierpień

- zdjęcia w świetle dziennym
- ogłoszenie z pełnymi warunkami
- odpowiedzi tego samego dnia
- prezentacje seriami
- weryfikacja: dochód, referencje, profil
- rozmowa z poręczycielem (przy studentach)

Wrzesień

- umowa z kompletem załączników
- protokół zdawczo-odbiorczy ze zdjęciami
- przekazanie kluczy i liczników
- zgłoszenie do urzędu skarbowego w 14 dni (najem okazjonalny)
- kalendarz: data końca umowy wpasowana w przyszły sezon

Jak pomagamy

Od 2015 roku prowadzimy w Krakowie pełną obsługę wynajmu: wycenę czynszu na tle aktualnych danych, przygotowanie ogłoszenia, selekcję i weryfikację kandydatów, dobór formy umowy oraz protokół zdawczo-odbiorczy. Właściciel może przejść przez sezon bez dyżurów przy telefonie. Zarządzanie najmem w trakcie umowy to odrębna usługa – zainteresowanych właścicieli kierujemy do współpracującej firmy.

Źródła danych (stan: lipiec 2026)

- ZnajdźNajem.pl (mediany czynszów)
- oficjalny serwis miejski Krakowa (liczby studentów)
- raport AMRON-SARFiN "Studenci na rynku nieruchomości" (sezonowość)
- ustawa o ochronie praw lokatorów, art. 6, 6c, 19a, 19b (teksty przepisów)

KONTAKT

Grupa Gamp Sp. z o.o.

ul. Filipa Eisenberga 11/9, 31-523 Kraków

gamp-krakow.pl/wynajem-nieruchomosci · gamp-krakow.pl/zglos-nieruchomosc