

Zasady opłat dodatkowych

Najem lokalu mieszkalnego — kto pokrywa koszt naprawy.

Podstawa: art. 662, 675 i 681 Kodeksu cywilnego oraz art. 6–6f ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów · wersja 1.2, 19.08.2026

English · Українська · Русский · Español — wersje obcojęzyczne na dalszych stronach

Zasada nadrzędna: akceptacja kosztu przed usługą

Przed podjęciem naprawy lub konserwacji należy zaakceptować koszt usługi u zarządcy. Zgłoszenie usterki nie jest jeszcze zleceniem naprawy — zarządca ustala przyczynę, wskazuje stronę ponoszącą koszt i przedstawia wycenę; prace ruszają po jej akceptacji.

Również usługi na koszt najemcy, mogące wpłynąć na elementy będące własnością właściciela lokalu (ściany, podłogi, stolarka, instalacje, armatura, zabudowa), wymagają akceptacji przed przystąpieniem do usługi — art. 6d ustawy. Koszt zlecony bez akceptacji nie podlega rozliczeniu, a przy ingerencji w mienie właściciela możemy żądać przywrócenia stanu poprzedniego (art. 6e ust. 2).

Obszar	Na koszt właściciela	Na koszt najemcy	Podstawa
Instalacje wod-kan, gaz, prąd, ogrzewanie, wentylacja	Sprawność, naprawa i wymiana instalacji, pionów, pieca, przewodów elektrycznych i kanałów wentylacyjnych; przeglądy okresowe	Osprzęt: gniazdka, włączniki, oprawy oświetleniowe; udrożnienie odpływów aż do pionu zbiorczego; wymiana uszczelek i perlatorów	art. 6a; art. 6b ust. 2 pkt 5 i 8
Stolarka, podłogi, tynki	Wady montażowe, usterki techniczne wynikające z wady produktu, wady ukryte oraz naprawy gwarancyjne — okna, drzwi, podłogi, posadzki, tynki	Pęknięte szyby, wyrwane klamki i okucia, uszkodzone rolety i moskitiery, głębokie rysy i wgniecenia, pęknięte płytki, wykruszone fugi, panele spuchnięte od wody	art. 6a ust. 3 pkt 3; art. 6b ust. 2 pkt 1–2
Ściany i malowanie	Odświeżenie powłok zużytych w sposób naturalny (kurz, światło UV, delikatne ślady użytkowania)	Plamy, zabrudzenia wokół włączników oraz w okolicach mebli, łóżka i biurka; ślady po taśmie zrywającej farbę; zmiana koloru bez zgody; pleśń z braku wietrzenia	art. 6b ust. 2 pkt 9
Sprzęt AGD	Wada produktu, wada montażu i awaria z normalnej eksploatacji: silnik, elektronika, agregat, grzałka, pompa; obsługa gwarancji	Uszkodzenia mechaniczne: pęknięta szyba piekarnika, uszczerbki i pęknięcia płyty grzewczej, wyrwane szuflady i półki; skutki przeciążenia, zalania i nieczyszczonych filtrów; zacieki w okolicach syfonu	art. 662 § 2 KC
Armatura i sanitariaty	Wymiana baterii, zaworów, ceramiki i kabiny po zużyciu lub awarii; przecieki w ścianach i posadzkach; wady montażowe	Kamień, osad i zacieki nieusunięte na bieżąco; uszkodzenia mechaniczne ceramiki, szkła kabiny i baterii; drożność i szczelność syfonu	art. 6b ust. 2 pkt 4 — zmieniony na korzyść najemcy na podstawie art. 6f
Odpływy	Piony zbiorcze i instalacja poza lokalem	Niezwłoczne usuwanie niedrożności aż do pionu — tłuszcz, resztki jedzenia, włosy. Do kanalizacji nie wolno spuszczać treści do tego nieprzeznaczonych: żwirku, patyczków higienicznych, waty, chusteczek nawilżanych i ręczników papierowych	art. 6b ust. 2 pkt 8
Materac, zasłony, tekstylia	Naturalne ugniecenie materaca, spłowienie tkanin od słońca	Plamy, zawilgocenie, zaplamienia biologiczne, trwałe zapachy, rozdarcia — pranie lub wymiana. Zalecamy zmywalny ochroniacz na materac od pierwszego dnia	art. 6b ust. 1

Obszar	Na koszt właściciela	Na koszt najemcy	Podstawa
Klucze i awaryjne otwieranie drzwi	—	Awaryjne otwarcie drzwi po zatrzaśnięciu lub zgubieniu klucza (zwykle 150–400 zł) wraz z uszkodzeniami powstałymi przy otwieraniu — drzwi, futryny, okuć, wkładki i zamka — niezależnie od tego, kto otwierał. Wymiana wkładki po zgubieniu klucza; dorobienie kluczy, pilotów i kart; komplet niezwrócony przy zdaniu lokalu	art. 6b ust. 2 pkt 2; art. 415 KC
Drobne zużywalne	—	Baterie i żarówki	art. 662 § 2, art. 681 KC
Szkody wobec osób trzecich	—	Zalanie sąsiada, kary wspólnoty za naruszenie porządku domowego, dezynsekcja przy źródle w lokalu, skutki palenia (ozonowanie, malowanie), szkody wyrządzone przez zwierzęta — w części nieobjętej polisą OC najemcy	art. 415 KC; art. 6b ust. 1
Nieuzasadnione wezwanie serwisu	—	Wyłączony bezpiecznik, zakręcony zawór, wyjęta wtyczka, brak wpuszczenia w umówionym terminie. Tak samo awaria wywołana podłączeniem własnych urządzeń najemcy — przeciążenie instalacji, uszkodzone gniazdo, zalanie z pralki lub klimatyzatora	koszt rzeczywisty
Sprzątanie przy zdaniu lokalu	—	Jeżeli lokal nie zostanie doczyszczony — koszt firmy sprzątającej według faktury, zwykle 500–800 zł dla mieszkania 2–3 pokojowego	art. 675 § 1 KC; art. 6e ust. 1

Wyjątek od kolumny „na koszt właściciela”. Pozycje te przechodzą na najemcę w zakresie, w jakim usterka wynika z: działania lub zaniechania najemcy, osób z nim mieszkających, gości i zwierząt; używania niezgodnie z przeznaczeniem lub instrukcją; zaniedbania konserwacji (nieczyszczone filtry, nieodkamieniana armatura, niewietrzony lokal); zwłoki w zgłoszeniu; samodzielnej naprawy lub przeróbki bez zgody zarządcy. Przy przyczynach mieszanych koszt dzielimy proporcjonalnie; przy nieusuwalnej wątpliwości obciąża on właściciela.

Zwykłe zużycie nie jest szkodą. Najemca nie odpowiada za zużycie będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 KC) — matowienie farby, przetarcia paneli w ciągach komunikacyjnych, zmęczenie uszczelek. Punktem odniesienia jest protokół zdawczo-odbiorczy ze zdjęciami, który ustawa nazywa podstawą rozliczeń przy zwrocie lokalu (art. 6c). Obciążamy wyłącznie kosztem rzeczywistym, udokumentowanym fakturą — nigdy ryczałtem.

Zwrot lokalu — co musi być doczyszczzone

Lokal zdaje się w stanie nie gorszym niż w momencie odbioru, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, posprzątany i gotowy dla kolejnego najemcy.

Element	Wymagany stan przy zdaniu lokalu
Ściany i sufity	Bez plam, naklejek i taśm; umyte włączniki, gniazdka i ościeżnice
Podłogi	Umyte także pod meblami; listwy przypodłogowe i narożniki bez kurzu
Okna i balkon	Szyby obustronnie, ramy, uszczelki, parapety, rolety, moskitiery; balkon i barierka umyte
Drzwi	Skrzydła, futryny, klamki — bez zabrudzeń i śladów palców
Piekarnik	Komora, blachy, ruszty i szyba wewnętrzna bez przypaleń i tłuszczu
Płyta grzewcza	Bez przypaleń i osadu; palniki lub pola grzewcze czyste
Okap	Obudowa umyta; filtry przetłuszczone umyte, węglowe wymienione
Lodówka i zamrażarka	Rozmrożona, umyta, sucha; drzwi pozostawione uchylone
Pralka i zmywarka	Filtry, ramiona spryskujące, szuflada na detergent i uszczelka bębna czyste, bez pleśni
Łazienka	Kamień, osad i zacieki usunięte z armatury, szkła kabiny i glazury; fugi bez pleśni; kratka wentylacyjna i odpływy drożne
Materac i tekstylia	Materac bez plam; zasłony i firany uprane; tapicerka oczyszczona

Element	Wymagany stan przy zdaniu lokalu
Szafki, blaty, zlew	Wnętrza szafek i szuflad puste i umyte; blaty i zlew z syfonem bez osadu
Na koniec	Rzeczy własne i śmieci wyniesione, także z piwnicy i balkonu; żarówki sprawne; klucze, piloty i karty w komplecie

Ile kosztuje sprzątanie, jeżeli robi je za Ciebie firma

Usługa	Cena
Mieszkanie 2-pokojowe — sprzątanie po wyprowadzce	od 235 zł
Piekarnik	40 zł
Okap	40 zł
Lodówka	40 zł
Wnętrza szafek	59 zł
Okno	40 zł/szt.
Materac dwuosobowy	140 zł
Przykład: 2 pokoje, trzy okna, pełen zakres	ok. 674 zł

Ceny z publicznego cennika CleanWhale.pl dla Wrocławia, sierpień 2026. Obciążamy wyłącznie kwotą z faktycznie wystawionej faktury. Plamy mogą wymagać specjalistycznych usług wycenianych indywidualnie.

Zakaz palenia i zwierzęta

Zakaz palenia — również innych produktów tytoniowych i elektronicznych — obowiązuje bezwzględnie w każdym lokalu oraz na balkonach i tarasach. Stwierdzenie zapachu albo obecności zwierząt lub palenia jest powodem do natychmiastowego rozwiązania umowy i obciążenia pełnymi kosztami czyszczenia lokalu, wraz z ozonowaniem i specjalistycznym czyszczeniem — do kilku tysięcy złotych.

Zgłoszenia i awarie: +48 513 222 111 • dok@bingo.pl

Rozliczenie: koszty obciążające najemcę doliczamy do najbliższego czynszu albo potrącamy z kaucji, zawsze z fakturą w załączeniu; kaucję rozliczamy w terminie miesiąca od opróżnienia lokalu (art. 6 ust. 4 ustawy). Reklamacja — 14 dni od otrzymania rozliczenia, odpowiedź w ciągu 14 dni.

Dokument ma charakter informacyjny — nie jest częścią umowy najmu i jej nie zmienia. Wiąże umowa oraz protokół zdawczo-odbiorczy.

Additional charges — rules

Residential lease — who pays for which repair.

Legal basis: art. 662, 675 and 681 of the Polish Civil Code and art. 6–6f of the Act of 21 June 2001 on the protection of tenants' rights · version 1.2, 19 Aug 2026

Translation for information. In case of any discrepancy the Polish version prevails.

The overriding rule: approve the cost before the work starts

Before any repair or maintenance is carried out, the cost must be approved by the property manager. Reporting a fault is not yet an order to repair it — the manager establishes the cause, states which party bears the cost and presents a quotation; work starts once it is approved.

Services paid for by the tenant that may affect items owned by the landlord (walls, floors, joinery, installations, sanitary fittings, fitted units) also require approval before they begin — art. 6d of the Act. A cost incurred without approval will not be settled, and where the landlord's property has been interfered with we may demand restoration of the previous condition (art. 6e sec. 2).

Area	Paid by the landlord	Paid by the tenant	Basis
Installations water, sewage, gas, electricity, heating, ventilation	Operability, repair and replacement of installations, risers, the boiler, electrical wiring and ventilation ducts; periodic inspections	Fittings: sockets, switches, light fixtures; clearing drains up to the collective riser; replacing seals and aerators	art. 6a; art. 6b sec. 2 pt 5 and 8
Joinery, floors, plaster	Installation defects, technical faults resulting from a product defect, hidden defects and warranty repairs — windows, doors, floors, screeds, plaster	Cracked glazing, torn-out handles and fittings, damaged blinds and insect screens, deep scratches and dents, cracked tiles, crumbling grout, panels swollen by water	art. 6a sec. 3 pt 3; art. 6b sec. 2 pt 1–2
Walls and painting	Refreshing coatings worn naturally (dust, UV light, light traces of use)	Stains, soiling around switches and near furniture, the bed and the desk; marks left by tape that stripped the paint; a change of colour without consent; mould caused by not airing the flat	art. 6b sec. 2 pt 9
Household appliances	Product defect, installation defect and failure from normal use: motor, electronics, compressor, heating element, pump; handling of the warranty	Mechanical damage: cracked oven glass, chips and cracks in the hob, torn-out drawers and shelves; effects of overloading, flooding and uncleaned filters; leak marks around the trap	art. 662 § 2 CC
Taps and sanitary ware	Replacement of taps, valves, ceramics and the shower enclosure once worn out or failed; leaks inside walls and floors; installation defects	Limescale, deposits and streaks not removed as they arise; mechanical damage to ceramics, enclosure glass and taps; keeping the trap clear and watertight	art. 6b sec. 2 pt 4 — varied in the tenant's favour under art. 6f
Drains	Collective risers and pipework outside the flat	Prompt clearing of blockages up to the riser — grease, food remains, hair. Nothing unsuitable may be flushed into the sewage system: cat litter, cotton buds, cotton wool, wet wipes or paper towels	art. 6b sec. 2 pt 8
Mattress, curtains, textiles	Natural compression of the mattress, fabrics faded by the sun	Stains, damp, biological staining, persistent odour, tears — cleaning or replacement. We recommend a washable mattress protector from day one	art. 6b sec. 1

Area	Paid by the landlord	Paid by the tenant	Basis
Keys and emergency door opening	—	Emergency opening of the door after it was slammed shut or the key was lost (usually 150–400 PLN) together with any damage caused while opening — door, frame, fittings, cylinder and lock — regardless of who opened it. Replacing the cylinder after a lost key; cutting extra keys, remotes and cards; a set not returned when the flat is handed back	art. 6b sec. 2 pt 2; art. 415 CC
Small consumables	—	Batteries and light bulbs	art. 662 § 2, art. 681 CC
Damage to third parties	—	Flooding a neighbour, community penalties for breaching house rules, pest control where the source is in the flat, consequences of smoking (ozone treatment, repainting), damage caused by animals — to the extent not covered by the tenant's liability policy	art. 415 CC; art. 6b sec. 1
Unjustified call-out	—	A tripped fuse, a closed valve, an unplugged appliance, not letting the technician in at the agreed time. The same applies to a failure caused by connecting the tenant's own equipment — overloaded wiring, a damaged socket, flooding from a washing machine or an air conditioner	actual cost
Cleaning on handover	—	If the flat is not cleaned thoroughly — the cleaning company's cost as invoiced, usually 500–800 PLN for a two- or three-room flat	art. 675 § 1 CC; art. 6e sec. 1

Exception to the „paid by the landlord“ column. Those items pass to the tenant to the extent that the fault results from: an act or omission of the tenant, persons living with them, guests or animals; use contrary to the purpose or the manual; neglected maintenance (uncleaned filters, descaling not done, the flat not aired); delay in reporting; a repair or alteration made without the manager's consent. Where causes are mixed we split the cost proportionally; where doubt cannot be removed, the landlord bears it.

Ordinary wear is not damage. The tenant is not liable for wear resulting from proper use (art. 675 § 1 CC) — paint going matt, panels worn along walkways, seals losing elasticity. The reference point is the handover protocol with photographs, which the Act names as the basis for settlement when the flat is returned (art. 6c). We charge only the actual cost, documented by an invoice — never a lump sum.

Returning the flat — what must be cleaned

The flat is handed back in a condition no worse than at the time of takeover, allowing for ordinary wear, cleaned and ready for the next tenant.

Item	Required condition at handover
Walls and ceilings	No stains, stickers or tape; switches, sockets and door reveals washed
Floors	Washed, including under the furniture; skirting boards and corners free of dust
Windows and balcony	Glass on both sides, frames, seals, sills, blinds, insect screens; balcony and railing washed
Doors	Leaves, frames and handles — no soiling or fingerprints
Oven	Cavity, trays, racks and inner glass free of burnt-on residue and grease
Hob	No burnt-on residue or deposits; burners or heating zones clean
Extractor hood	Housing washed; grease filters washed, carbon filters replaced
Fridge and freezer	Defrosted, washed, dry; door left ajar
Washing machine, dishwasher	Filters, spray arms, detergent drawer and drum seal clean and free of mould
Bathroom	Limescale, deposits and streaks removed from taps, enclosure glass and tiles; grout free of mould; ventilation grille and drains clear

Item	Required condition at handover
Mattress and textiles	Mattress free of stains; curtains washed; upholstery cleaned
Cabinets, worktops, sink	Cabinet and drawer interiors empty and washed; worktops and sink with trap free of deposits
Finally	Personal belongings and rubbish removed, including from the cellar and balcony; bulbs working; keys, remotes and cards complete

What cleaning costs if a company does it for you

Service	Price
Two-room flat — move-out cleaning	from 235 PLN
Oven	40 PLN
Extractor hood	40 PLN
Fridge	40 PLN
Cabinet interiors	59 PLN
Window	40 PLN each
Double mattress	140 PLN
Example: two rooms, three windows, full scope	approx. 674 PLN

Prices from the public CleanWhale.pl price list for Wrocław, August 2026. We charge only the amount on the invoice actually issued. Stains may require specialist services priced individually.

No smoking, no animals

A total smoking ban — including other tobacco and electronic products — applies in every flat and on balconies and terraces. Detecting the smell or the presence of animals or smoking is grounds for immediate termination of the agreement and for charging the full cost of cleaning the flat, including ozone treatment and specialist cleaning — up to several thousand zloty.

Faults and emergencies: +48 513 222 111 · dok@bingo.pl

Settlement: costs charged to the tenant are added to the next rent payment or deducted from the deposit, always with the invoice attached; the deposit is settled within one month of the flat being vacated (art. 6 sec. 4 of the Act). Complaints — 14 days from receiving the settlement, answered within 14 days. This document is for information only — it is not part of the tenancy agreement and does not modify it. The agreement and the handover protocol are binding.

Правила додаткових платежів

Оренда житлового приміщення — хто покриває вартість ремонту.

Підстава: ст. 662, 675 і 681 Цивільного кодексу Польщі та ст. 6–6f закону від 21.06.2001 р. про охорону прав мешканців · версія 1.2, 19.08.2026

Переклад має інформаційний характер. У разі розбіжностей переважає польська версія.

Головне правило: погодження вартості перед послугою

Перед початком ремонту або технічного обслуговування вартість послуги потрібно погодити з керуючим. Повідомлення про несправність ще не є замовленням ремонту — керуючий встановлює причину, вказує сторону, яка несе витрати, і надає кошторис; роботи починаються після його погодження.

Послуги за рахунок орендаря, які можуть вплинути на елементи, що є власністю власника приміщення (стіни, підлоги, столярка, інсталяції, сантехніка, вбудовані меблі), також вимагають погодження перед початком робіт — ст. 6d закону. Витрати, здійснені без погодження, не підлягають відшкодуванню, а у разі втручання у майно власника ми можемо вимагати відновлення попереднього стану (ст. 6e ч. 2).

Сфера	За рахунок власника	За рахунок орендаря	Підстава
Інсталяції вода, каналізація, газ, електрика, опалення, вентиляція	Справність, ремонт і заміна інсталяцій, стояків, котла, електропроводки та вентиляційних каналів; періодичні огляди	Фурнітура: розетки, вимикачі, світильники; прочищення зливів аж до спільного стояка; заміна прокладок і аераторів	ст. 6a; ст. 6b ч. 2 п. 5 і 8
Столярка, підлоги, штукатурка	Дефекти монтажу, технічні несправності через дефект виробу, приховані дефекти та гарантійні ремonti — вікна, двері, підлоги, стяжки, штукатурка	Тріснуте скло, вирвані ручки та фурнітура, пошкоджені ролети й москитні сітки, глибокі подряпини та вм'ятини, тріснута плитка, викришені шви, панелі, що набрякли від води	ст. 6a ч. 3 п. 3; ст. 6b ч. 2 п. 1–2
Стіни та фарбування	Оновлення покриттів, зношених природним шляхом (пил, УФ-світло, легкі сліди користування)	Плями, забруднення навколо вимикачів та біля меблів, ліжка й письмового столу; сліди від скотчу, що зірвав фарбу; зміна кольору без згоди; цвіль через відсутність провітрювання	ст. 6b ч. 2 п. 9
Побутова техніка	Дефект виробу, дефект монтажу та поломка від нормальної експлуатації: двигун, електроніка, компресор, тен, помпа; ведення гарантії	Механічні пошкодження: тріснуте скло духовки, сколи та тріщини варильної поверхні, вирвані шухляди й полиці; наслідки перевантаження, затоплення та нечищених фільтрів; патьоки біля сифона	ст. 662 § 2 ЦК
Сантехніка	Заміна змішувачів, вентилів, кераміки та душової kabіни після зносу чи поломки; протікання у стінах і підлогах; дефекти монтажу	Вапняний наліт, осад і патьоки, не усунені вчасно; механічні пошкодження кераміки, скла kabіни та змішувачів; прохідність і герметичність сифона	ст. 6b ч. 2 п. 4 — змінено на користь орендаря на підставі ст. 6f
Зливи	Спільні стояки та інсталяція поза приміщенням	Невідкладне усунення засмічень аж до стояка — жир, залишки їжі, волосся. У каналізацію заборонено спускати непризначені для цього речі: наповнювач для котячого туалету, ватні палички, вату, вологі серветки та паперові рушники	ст. 6b ч. 2 п. 8

Сфера	За рахунок власника	За рахунок орендаря	Підстава
Матрац, штори, текстиль	Природне продавлювання матраца, вигоряння тканин на сонці	Плями, вологість, біологічні забруднення, стійкий запах, розриви — прання або заміна. Рекомендуємо мийний намотрацник з першого дня	ст. 6b ч. 1
Ключі та аварійне відкриття дверей	—	Аварійне відкриття дверей після захлопування або втрати ключа (зазвичай 150–400 злотих) разом із пошкодженнями, що виникли під час відкриття — дверей, коробки, фурнітури, серцевини та замка — незалежно від того, хто відкривав. Заміна серцевини після втрати ключа; виготовлення ключів, пультів і карток; комплект, не повернений при здачі приміщення	ст. 6b ч. 2 п. 2; ст. 415 ЦК
Дрібні витратні матеріали	—	Батарейки та лампочки	ст. 662 § 2, ст. 681 ЦК
Шкода третім особам	—	Затоплення сусіда, штрафи ОСББ за порушення правил, дезінсекція, якщо джерело в приміщенні, наслідки куріння (озонування, фарбування), шкода від тварин — у частині, не покритій полісом ЦВ орендаря	ст. 415 ЦК; ст. 6b ч. 1
Необґрунтований виклик сервісу	—	Вимкнений запобіжник, закритий вентиль, витягнута вилка, недопуск у погоджений час. Так само поломка, спричинена підключенням власної техніки орендаря — перевантаження мережі, пошкоджена розетка, затоплення з пральної машини чи кондиціонера	фактична вартість
Прибирання при здачі	—	Якщо приміщення не буде домите — вартість клінінгової компанії за рахунком, зазвичай 500–800 злотих для 2–3-кімнатної квартири	ст. 675 § 1 ЦК; ст. 6e ч. 1

Виняток із колонки „за рахунок власника”. Ці позиції переходять на орендаря в тій мірі, в якій несправність спричинена: дією чи бездіяльністю орендаря, осіб, що мешкають з ним, гостей і тварин; використанням не за призначенням або всупереч інструкції; занедбаним обслуговуванням (нечищені фільтри, невидалений накип, непровітрюване приміщення); зволіканням із повідомленням; самостійним ремонтом чи переробкою без згоди керуючого. За змішаних причин витрати ділимо пропорційно; за непереборного сумніву їх несе власник.

Звичайний знос не є шкодою. Орендар не відповідає за знос, що є наслідком належного використання (ст. 675 § 1 ЦК) — матування фарби, потертості панелей у проходах, втома ущільнювачів. Точкою відліку є акт приймання-передачі з фотографіями, який закон називає підставою розрахунків при поверненні приміщення (ст. 6c). Ми виставляємо виключно фактичну вартість, підтверджену рахунком — ніколи не паушальну суму.

Повернення приміщення — що має бути домите

Приміщення здається у стані не гіршому, ніж на момент приймання, з урахуванням звичайного зносу, прибране та готове для наступного орендаря.

Елемент	Необхідний стан при здачі
Стіни та стелі	Без плям, наліпок і скотчу; вимиті вимикачі, розетки й укоси
Підлоги	Вимиті також під меблями; плінтуси та кути без пилу
Вікна та балкон	Скло з обох боків, рами, ущільнювачі, підвіконня, ролети, москітні сітки; балкон і поручень вимиті
Двері	Полотна, коробки, ручки — без забруднень і відбитків
Духовка	Камера, дека, решітки та внутрішнє скло без пригару й жиру
Варильна поверхня	Без пригару та осаду; конфорки або зони нагріву чисті
Витяжка	Корпус вимитий; жирові фільтри вимиті, вугільні замінені

Елемент	Необхідний стан при здачі
Холодильник і морозильник	Розморожений, вимитий, сухий; дверцята залишені прочиненими
Пральна та посудомийна машина	Фільтри, розпилювачі, лоток для засобу та ущільнювач барабана чисті, без цвілі
Ванна кімната	Наліт, осад і патьоки усунені зі змішувачів, скла кабіни та плитки; шви без цвілі; вентиляційна решітка та зливи прохідні
Матрац і текстиль	Матрац без плям; штори й тюль випрані; оббивка очищена
Шафи, стільниці, мийка	Нутрощі шафок і шухляд порожні та вимиті; стільниці й мийка із сифоном без осаду
Наприкінці	Особисті речі та сміття винесені, також із підвалу й балкона; лампочки справні; ключі, пульти й картки в комплекті

Скільки коштує прибирання, якщо його зробить компанія

Послуга	Ціна
2-кімнатна квартира — прибирання після виїзду	від 235 зл
Духовка	40 зл
Витяжка	40 зл
Холодильник	40 зл
Нутрощі шафок	59 зл
Вікно	40 зл/шт.
Двоспальний матрац	140 зл
Приклад: 2 кімнати, три вікна, повний обсяг	бл. 674 зл

Ціни з публічного прайсу CleanWhale.pl для Вроцлава, серпень 2026 р. Ми виставляємо виключно суму з фактично виданого рахунку. Плями можуть потребувати спеціалізованих послуг, що оцінюються індивідуально.

Заборона куріння та тварин

Заборона куріння — також інших тютюнових та електронних виробів — діє беззастережно в кожному приміщенні, а також на балконах і терасах. Виявлення запаху або присутності тварин чи куріння є підставою для негайного розірвання договору та стягнення повної вартості очищення приміщення, разом з озонуванням і спеціалізованим чищенням — до кількох тисяч злотих.

Заявки та аварії: +48 513 222 111 · dok@bingo.pl

Розрахунок: витрати, що обтяжують орендаря, додаємо до найближчої оплати або утримуємо з застави, завжди з доданим рахунком; заставу розраховуємо протягом місяця від звільнення приміщення (ст. 6 ч. 4 закону). Рекламация — 14 днів від отримання розрахунку, відповідь протягом 14 днів.

Документ має інформаційний характер — він не є частиною договору оренди і не змінює його. Обов'язковими є договір і акт приймання-передачі.

Правила дополнительных платежей

Аренда жилого помещения — кто покрывает стоимость ремонта.

Основание: ст. 662, 675 и 681 Гражданского кодекса Польши и ст. 6–6f закона от 21.06.2001 г. об охране прав жильцов · версия 1.2, 19.08.2026

Перевод носит информационный характер. При расхождении преимущественно имеет польская версия.

Главное правило: согласование стоимости до начала работ

Перед началом ремонта или обслуживания стоимость услуги необходимо согласовать с управляющим. Сообщение о неисправности ещё не является заказом ремонта — управляющий устанавливает причину, указывает сторону, несущую расходы, и представляет смету; работы начинаются после её согласования.

Услуги за счёт арендатора, способные повлиять на элементы, принадлежащие собственнику помещения (стены, полы, столы, инженерные сети, сантехника, встроенная мебель), также требуют согласования до начала работ — ст. 6d закона. Расходы, произведённые без согласования, не подлежат возмещению, а при вмешательстве в имущество собственника мы вправе требовать восстановления прежнего состояния (ст. 6e ч. 2).

Область	За счёт собственника	За счёт арендатора	Основание
Инженерные сети вода, канализация, газ, электричество, отопление, вентиляция	Исправность, ремонт и замена сетей, стояков, котла, электропроводки и вентиляционных каналов; периодические осмотры	Фурнитура: розетки, выключатели, светильники; прочистка сливов до общего стояка; замена прокладок и аэраторов	ст. 6a; ст. 6b ч. 2 п. 5 и 8
Стол, полы, штукатурка	Дефекты монтажа, технические неисправности из-за дефекта изделия, скрытые дефекты и гарантийный ремонт — окна, двери, полы, стяжки, штукатурка	Треснувшие стёкла, вырванные ручки и фурнитура, повреждённые рольставни и москитные сетки, глубокие царапины и вмятины, треснувшая плитка, выкрошенные швы, панели, разбухшие от воды	ст. 6a ч. 3 п. 3; ст. 6b ч. 2 п. 1–2
Стены и покраска	Обновление покрытий, изношенных естественным образом (пыль, УФ-свет, лёгкие следы использования)	Пятна, загрязнения вокруг выключателей и возле мебели, кровати и стола; следы от скотча, содравшего краску; изменение цвета без согласия; плесень из-за отсутствия проветривания	ст. 6b ч. 2 п. 9
Бытовая техника	Дефект изделия, дефект монтажа и поломка от нормальной эксплуатации: двигатель, электроника, компрессор, тэн, насос; ведение гарантии	Механические повреждения: треснувшее стекло духовки, сколы и трещины варочной панели, вырванные ящики и полки; последствия перегрузки, залива и нечищенных фильтров; подтёки возле сифона	ст. 662 § 2 ГК
Сантехника	Замена смесителей, вентилей, керамики и душевой кабины после износа или поломки; протечки в стенах и полах; дефекты монтажа	Известковый налёт, осадок и подтёки, не удалённые вовремя; механические повреждения керамики, стекла кабины и смесителей; проходимость и герметичность сифона	ст. 6b ч. 2 п. 4 — изменено в пользу арендатора на основании ст. 6f

Область	За счёт собственника	За счёт арендатора	Основание
Сливы	Общие стояки и сети вне помещения	Безотлагательное устранение засоров до стояка — жир, остатки еды, волосы. В канализацию запрещено спускать не предназначенное для этого: наполнитель для кошачьего туалета, ватные палочки, вату, влажные салфетки и бумажные полотенца	ст. 6b ч. 2 п. 8
Матрас, шторы, текстиль	Естественное продавливание матраса, выгорание тканей на солнце	Пятна, влажность, биологические загрязнения, стойкий запах, разрывы — стирка или замена. Рекомендуем моющийся наматрасник с первого дня	ст. 6b ч. 1
Ключи и аварийное вскрытие двери	—	Аварийное вскрытие двери после захлопывания или утери ключа (обычно 150–400 злотых) вместе с повреждениями, возникшими при вскрытии — двери, коробки, фурнитуры, личинки и замка — независимо от того, кто вскрывал. Замена личинки после утери ключа; изготовление ключей, пультов и карт; комплект, не возвращённый при сдаче помещения	ст. 6b ч. 2 п. 2; ст. 415 ГК
Мелкие расходные материалы	—	Батарейки и лампочки	ст. 662 § 2, ст. 681 ГК
Ущерб третьим лицам	—	Залив соседа, штрафы товарищества за нарушение правил, дезинсекция при источнике в помещении, последствия курения (озонирование, покраска), ущерб от животных — в части, не покрытой полисом ГО арендатора	ст. 415 ГК; ст. 6b ч. 1
Необоснованный вызов сервиса	—	Выключенный предохранитель, закрытый вентиль, вынутая вилка, недопуск в согласованное время. Так же поломка, вызванная подключением собственной техники арендатора — перегрузка сети, повреждённая розетка, залив из стиральной машины или кондиционера	фактическая стоимость
Уборка при сдаче	—	Если помещение не будет домыто — стоимость клининговой компании по счёту, обычно 500–800 злотых для 2–3-комнатной квартиры	ст. 675 § 1 ГК; ст. 6e ч. 1

Исключение из колонки „за счёт собственника“. Эти позиции переходят на арендатора в той мере, в какой неисправность вызвана: действием или бездействием арендатора, проживающих с ним лиц, гостей и животных; использованием не по назначению или вопреки инструкции; запущенным обслуживанием (нечищенные фильтры, неудалённая накипь, непроветриваемое помещение); промедлением с сообщением; самостоятельным ремонтом или переделкой без согласия управляющего. При смешанных причинах расходы делим пропорционально; при неустранимом сомнении их несёт собственник.

Обычный износ не является ущербом. Арендатор не отвечает за износ, являющийся следствием надлежащего использования (ст. 675 § 1 ГК) — матование краски, потёртости панелей в проходах, усталость уплотнителей. Точкой отсчёта является акт приёма-передачи с фотографиями, который закон называет основанием расчётов при возврате помещения (ст. 6с). Мы выставаем исключительно фактическую стоимость, подтверждённую счётом — никогда паушальную сумму.

Возврат помещения — что должно быть домыто

Помещение сдаётся в состоянии не хуже, чем на момент приёма, с учётом обычного износа, убранное и готовое для следующего арендатора.

Элемент	Требуемое состояние при сдаче
Стены и потолки	Без пятен, наклеек и скотча; вымытые выключатели, розетки и откосы

Элемент	Требуемое состояние при сдаче
Полы	Вымыты также под мебелью; плинтусы и углы без пыли
Окна и балкон	Стёкла с обеих сторон, рамы, уплотнители, подоконники, рольставни, москитные сетки; балкон и перила вымыты
Двери	Полотна, коробки, ручки — без загрязнений и отпечатков
Духовка	Камера, противни, решётки и внутреннее стекло без пригара и жира
Варочная панель	Без пригара и налёта; конфорки или зоны нагрева чистые
Вытяжка	Корпус вымыт; жировые фильтры вымыты, угольные заменены
Холодильник и морозильник	Размороженный, вымытый, сухой; дверца оставлена приоткрытой
Стиральная и посудомоечная машина	Фильтры, разбрызгиватели, лоток для моющего средства и уплотнитель барабана чистые, без плесени
Ванная комната	Налёт, осадок и подтёки удалены со смесителей, стекла кабины и плитки; швы без плесени; вентиляционная решётка и сливы проходимы
Матрас и текстиль	Матрас без пятен; шторы и тюль постираны; обивка очищена
Шкафчики, столешницы, мойка	Внутренности шкафов и ящиков пустые и вымытые; столешницы и мойка с сифоном без налёта
В конце	Личные вещи и мусор вынесены, также из подвала и с балкона; лампочки исправны; ключи, пульты и карты в комплекте

Сколько стоит уборка, если её делает компания

Услуга	Цена
2-комнатная квартира — уборка после выезда	от 235 зл
Духовка	40 зл
Вытяжка	40 зл
Холодильник	40 зл
Внутренности шкафов	59 зл
Окно	40 зл/шт.
Двухспальный матрас	140 зл
Пример: 2 комнаты, три окна, полный объём	ок. 674 зл

Цены из публичного прайса CleanWhale.pl для Вроцлава, август 2026 г. Мы выставляем исключительно сумму фактически выставленного счёта. Пятна могут требовать специализированных услуг, оцениваемых индивидуально.

Запрет курения и животных

Запрет курения — также иных табачных и электронных изделий — действует безусловно в каждом помещении, а также на балконах и террасах. Обнаружение запаха либо присутствия животных или курения является основанием для немедленного расторжения договора и взыскания полной стоимости очистки помещения, вместе с озонированием и специализированной чисткой — до нескольких тысяч злотых.

Заявки и аварии: +48 513 222 111 · dok@bingo.pl

Расчёт: расходы, относящиеся на арендатора, добавляем к ближайшей оплате либо удерживаем из залога, всегда с приложенным счётом; залог рассчитываем в течение месяца с освобождения помещения (ст. 6 ч. 4 закона). Рекламация — 14 дней с получения расчёта, ответ в течение 14 дней.

Документ носит информационный характер — он не является частью договора аренды и не изменяет его. Обязательны договор и акт приёма-передачи.

Normas de gastos adicionales

Arrendamiento de vivienda — quién asume el coste de cada reparación.

Base legal: art. 662, 675 y 681 del Código Civil polaco y art. 6–6f de la Ley de 21.06.2001 sobre la protección de los derechos de los inquilinos · versión 1.2, 19.08.2026

Traducción informativa. En caso de discrepancia prevalece la versión polaca.

Norma principal: aprobar el coste antes del servicio

Antes de emprender cualquier reparación o mantenimiento hay que aprobar el coste del servicio con el administrador. Comunicar una avería todavía no es un encargo de reparación — el administrador determina la causa, indica qué parte asume el coste y presenta un presupuesto; los trabajos comienzan una vez aprobado.

Los servicios a cargo del inquilino que puedan afectar a elementos propiedad del arrendador (paredes, suelos, carpintería, instalaciones, grifería, muebles empotrados) también requieren aprobación antes de comenzar — art. 6d de la Ley. Un coste encargado sin aprobación no se liquida y, si se ha intervenido en los bienes del arrendador, podemos exigir la reposición al estado anterior (art. 6e ap. 2).

Ámbito	A cargo del arrendador	A cargo del inquilino	Base
Instalaciones agua, saneamiento, gas, electricidad, calefacción, ventilación	Funcionamiento, reparación y sustitución de instalaciones, montantes, caldera, cableado eléctrico y conductos de ventilación; revisiones periódicas	Mecanismos: enchufes, interruptores, luminarias; desatasco de desagües hasta el montante colectivo; sustitución de juntas y aireadores	art. 6a; art. 6b ap. 2 pto. 5 y 8
Carpintería, suelos, enlucidos	Defectos de montaje, fallos técnicos derivados de un defecto del producto, vicios ocultos y reparaciones en garantía — ventanas, puertas, suelos, soleras, enlucidos	Cristales agrietados, manillas y herrajes arrancados, persianas y mosquiteras dañadas, arañazos y abolladuras profundos, azulejos partidos, juntas desprendidas, tarima hinchada por agua	art. 6a ap. 3 pto. 3; art. 6b ap. 2 pto. 1–2
Paredes y pintura	Renovación de acabados desgastados de forma natural (polvo, luz UV, huellas leves de uso)	Manchas, suciedad alrededor de los interruptores y junto a muebles, cama y escritorio; marcas de cinta que ha arrancado la pintura; cambio de color sin consentimiento; moho por falta de ventilación	art. 6b ap. 2 pto. 9
Electrodomésticos	Defecto del producto, defecto de montaje y avería por uso normal: motor, electrónica, compresor, resistencia, bomba; gestión de la garantía	Daños mecánicos: cristal del horno agrietado, desconchones y grietas en la placa, cajones y baldas arrancados; consecuencias de sobrecarga, inundación y filtros sin limpiar; regueros junto al sifón	art. 662 § 2 CC
Grifería y sanitarios	Sustitución de grifos, llaves, porcelana y mampara tras su desgaste o avería; fugas en paredes y suelos; defectos de montaje	Cal, sedimentos y regueros no eliminados a tiempo; daños mecánicos en la porcelana, el vidrio de la mampara y los grifos; sifón permeable y estanco	art. 6b ap. 2 pto. 4 — modificado a favor del inquilino conforme al art. 6f
Desagües	Montantes colectivos e instalación fuera de la vivienda	Desatasco inmediato hasta el montante — grasa, restos de comida, pelo. No se puede verter al saneamiento nada no destinado a ello: arena de gato, bastoncillos, algodón, toallitas húmedas ni papel de cocina	art. 6b ap. 2 pto. 8

Ámbito	A cargo del arrendador	A cargo del inquilino	Base
Colchón, cortinas, textiles	Hundimiento natural del colchón, tejidos descoloridos por el sol	Manchas, humedad, manchas biológicas, olor persistente, desgarros — lavado o sustitución. Recomendamos un protector de colchón lavable desde el primer día	art. 6b ap. 1
Llaves y apertura de emergencia	—	Apertura de emergencia de la puerta tras cerrarse de golpe o perderse la llave (normalmente 150–400 PLN) junto con los daños causados al abrir — puerta, marco, herrajes, bombín y cerradura — con independencia de quién abriera. Sustitución del bombín tras perder la llave; copias de llaves, mandos y tarjetas; juego no devuelto en la entrega	art. 6b ap. 2 pto. 2; art. 415 CC
Consumibles menores	—	Pilas y bombillas	art. 662 § 2, art. 681 CC
Daños a terceros	—	Inundar al vecino, sanciones de la comunidad por incumplir las normas, desinsectación con foco en la vivienda, consecuencias del tabaco (ozonización, pintura), daños causados por animales — en la parte no cubierta por el seguro de responsabilidad del inquilino	art. 415 CC; art. 6b ap. 1
Aviso de servicio injustificado	—	Un fusible bajado, una llave de paso cerrada, un enchufe desconectado, no permitir la entrada a la hora acordada. Igualmente la avería provocada por conectar equipos propios del inquilino — sobrecarga de la instalación, enchufe dañado, inundación desde la lavadora o el aire acondicionado	coste real
Limpieza en la entrega	—	Si la vivienda no se entrega bien limpia — el coste de la empresa de limpieza según factura, normalmente 500–800 PLN para un piso de 2–3 habitaciones	art. 675 § 1 CC; art. 6e ap. 1

Excepción a la columna „a cargo del arrendador”. Esas partidas pasan al inquilino en la medida en que la avería se deba a: una acción u omisión del inquilino, de las personas que conviven con él, de invitados o animales; un uso contrario al destino o al manual; mantenimiento descuidado (filtros sin limpiar, sin descalcificar la grifería, vivienda sin ventilar); demora en comunicarla; una reparación o modificación por cuenta propia sin el consentimiento del administrador. Con causas mixtas repartimos el coste proporcionalmente; si la duda no puede despejarse, la asume el arrendador.

El desgaste ordinario no es un daño. El inquilino no responde del desgaste derivado de un uso correcto (art. 675 § 1 CC) — pintura que pierde brillo, tarima desgastada en las zonas de paso, juntas que pierden elasticidad. La referencia es el acta de entrega con fotografías, que la Ley señala como base de la liquidación al devolver la vivienda (art. 6c). Solo cobramos el coste real, documentado con factura — nunca una cantidad a tanto alzado.

Devolución de la vivienda — qué debe quedar limpio

La vivienda se entrega en un estado no peor que en el momento de la recepción, contando el desgaste ordinario, limpia y lista para el siguiente inquilino.

Elemento	Estado exigido en la entrega
Paredes y techos	Sin manchas, pegatinas ni cinta; interruptores, enchufes y jambas limpios
Suelos	Fregados también bajo los muebles; rodapiés y esquinas sin polvo
Ventanas y balcón	Cristales por ambas caras, marcos, juntas, alféizares, persianas, mosquiteras; balcón y barandilla limpios
Puertas	Hojas, marcos y manillas — sin suciedad ni huellas
Horno	Cavidad, bandejas, parrillas y cristal interior sin restos quemados ni grasa
Placa de cocina	Sin quemaduras ni sedimentos; quemadores o zonas de calor limpios
Campana extractora	Carcasa limpia; filtros de grasa lavados, filtros de carbón sustituidos

Elemento	Estado exigido en la entrega
Frigorífico y congelador	Descongelado, limpio, seco; puerta entreabierta
Lavadora y lavavajillas	Filtros, brazos aspersores, cajetín del detergente y goma del tambor limpios y sin moho
Baño	Cal, sedimentos y regueros eliminados de grifos, vidrio de la mampara y alicatado; juntas sin moho; rejilla de ventilación y desagües despejados
Colchón y textiles	Colchón sin manchas; cortinas y visillos lavados; tapicería limpia
Armarios, encimeras, fregadero	Interiores de armarios y cajones vacíos y limpios; encimeras y fregadero con sifón sin sedimentos
Por último	Objetos personales y basura retirados, también del trastero y el balcón; bombillas en funcionamiento; llaves, mandos y tarjetas completos

Cuánto cuesta la limpieza si la hace una empresa

Servicio	Precio
Piso de 2 habitaciones — limpieza de salida	desde 235 PLN
Horno	40 PLN
Campana extractora	40 PLN
Frigorífico	40 PLN
Interiores de armarios	59 PLN
Ventana	40 PLN/ud.
Colchón de matrimonio	140 PLN
Ejemplo: 2 habitaciones, tres ventanas, alcance completo	aprox. 674 PLN

Precios de la tarifa pública de CleanWhale.pl para Wrocław, agosto de 2026. Solo cobramos el importe de la factura efectivamente emitida. Las manchas pueden requerir servicios especializados con precio individual.

Prohibido fumar y prohibidos los animales

La prohibición de fumar — también otros productos de tabaco y electrónicos — rige de forma absoluta en toda la vivienda y en balcones y terrazas. Detectar el olor o la presencia de animales o de tabaco es motivo de resolución inmediata del contrato y de cobro del coste íntegro de la limpieza de la vivienda, incluidos la ozonización y la limpieza especializada — hasta varios miles de zlotys.

Averías e incidencias: +48 513 222 111 · dok@bingo.pl

Liquidación: los costes a cargo del inquilino se suman a la siguiente renta o se descuentan de la fianza, siempre con la factura adjunta; la fianza se liquida en el plazo de un mes desde la desocupación (art. 6 ap. 4 de la Ley). Reclamación — 14 días desde la recepción de la liquidación, respuesta en 14 días.
Este documento tiene carácter informativo — no forma parte del contrato de arrendamiento ni lo modifica. Son vinculantes el contrato y el acta de entrega.