HAMBOORG.CITY

Bezpłatna platforma dla cudzoziemców w Niemczech

✓ Asystent 24/7 w Twoim języku
✓ Przypomnienia o terminach
✓ Skaner pism urzędowych
✓ Kalkulatory zasiłków

hamboorg.city — jest i będzie ZA DARMO

Przekazanie mieszkania — Protokół, Naprawy i Stan Liczników

Prawidłowe przekazanie mieszkania: protokół przekazania, naprawy kosmetyczne, stan liczników i częste błędy.

Deutsche Begriffe: Übergabeprotokoll | Schönheitsreparaturen | Zählerstand | Wohnungsübergabe | Abnutzung

Co to jest przekazanie mieszkania?

Przekazanie mieszkania następuje podczas wprowadzenia się i wyprowadzki. Stan mieszkania jest dokumentowany. Prawidłowy protokół chroni obie strony przed późniejszymi sporami.

Protokół przekazania

Co musi się w nim znaleźć?

- **Data i godzina** przekazania
- **Osoby obecne** (najemca, wynajmujący, ewentualnie świadkowie)
- **Stan każdego pokoju** — ściany, podłogi, okna, drzwi
- **Istniejące uszkodzenia** — zarysowania, plamy, uszkodzenia
- **Stan liczników** — prąd, gaz, woda, ogrzewanie
- **Liczba kluczy** — klucze do mieszkania, skrzynka pocztowa, piwnica
- **Zdjęcia** jako dowód (z datą!)

Porada: Dokonaj przekazania w **świetle dziennym** — uszkodzenia są trudne do zauważenia w sztucznym świetle.

Przykładowy szablon

Protokół przekazania zawiera typowo tabelę:

Pokój	Stan	Uszkodzenia
Hol	dobry	Zarysowanie na drzwiach
Salon	dobry	—
Kuchnia	zadowalający	Osady wapienne w zlewie
Łazienka	dobra	Odnowić zaciski silikonowe

Naprawy kosmetyczne

Co to jest?

Naprawy kosmetyczne obejmują **malowanie i tapetowanie** ścian i sufitów, lakierowanie drzwi i grzejników.

Czy najemca musi remontować?

• Wiele klauzul w umowach najmu jest **nieważnych** (np. sztywne terminy jak "malować co 3 lata")

• Sąd federalny orzekł: najemca musi remontować tylko, jeśli przejął mieszkanie **w stanie wyremontowanym**

• **Przejęte nierenovane** → brak obowiązku remontu przy wyprowadzce

• W razie wątpliwości: zapytaj **stowarzyszenie najemców** (członkostwo ok. 60–90 zł/rok)

Co to jest normalne zużycie?

Brak podstaw do potrąceń z kaucji:

• Lekko przyćmione ściany

• Małe otwory od kołków (do 5 mm)

• Zużyty dywan

• Lekkie ślady użytkowania na uchwytach drzwi

Odczyt liczników

W dniu przekazania **odczytaj wszystkie liczniki** i notuj w protokole:

- **Licznik prądu** — do wyrejestrowania u dostawcy
- **Licznik gazu** — jeśli jest
- **Licznik wody** (ciepła/zimna) — do rozliczenia kosztów dodatkowych
- **Ogrzewanie** — rozdzielacze kosztów grzania na grzejnikach

Unikaj częstych błędów

- **Brak protokołu** — bez protokołu wynajmujący ma wolną rękę przy kaucji
- **Uszkodzenia nie udokumentowane** — zdjęcia z datą są decydujące
- **Reklamacja zbyt późna** — zgłoś uszkodzenia od razu przy przekazaniu
- **Klucze wydane bez pokwitowania** — zawsze żądaj potwierdzenia
- **Niezprzątane mieszkanie** — mieszkanie musi być **przejęte czyszczące** (nie wyremontowane, ale czyste)