

Информационный перевод. Обязательной является польская версия (*wersja informacyjna — wiążąca jest wersja polska*). Документ подписывается на польском языке и регулируется польским правом; перевод предоставлен только для понимания содержания.

To wzór poglądowy. Nie stanowi porady prawnej — przed podpisaniem skonsultuj treść z prawnikiem. Passflat nie odpowiada za skutki jego wykorzystania.

(Это ознакомительный образец. Он не является юридической консультацией — перед подписанием проконсультируйтесь с юристом. Passflat не несёт ответственности за последствия его использования.) Необязывающий шаблон для самостоятельного заполнения. Поля для заполнения отмечены квадратными скобками, например [ИМЯ И ФАМИЛИЯ].

СОГЛАШЕНИЕ СОСЕДЕЙ ПО КВАРТИРЕ (СОГЛАШЕНИЕ О СОВМЕСТНОМ ПОЛЬЗОВАНИИ ПОМЕЩЕНИЕМ И РАСПРЕДЕЛЕНИИ РАСХОДОВ)

заключено [ДАТА] в [ГОРОД]

между соседями по квартире:

1. [ИМЯ И ФАМИЛИЯ], PESEL [PESEL], тел. [ТЕЛЕФОН], e-mail [E-MAIL],
2. [ИМЯ И ФАМИЛИЯ], PESEL [PESEL], тел. [ТЕЛЕФОН], e-mail [E-MAIL],
3. [при необходимости другие соседи],

совместно именуемые «Соседи», а каждый по отдельности «Сосед».

и Что является (и чем не является) это соглашение. Это внутреннее соглашение между соседями, регулирующее правила совместного проживания и распределение расходов. Оно **не заменяет договор найма** с собственником и **не создаёт самостоятельного права на помещение**. Право на помещение вытекает из договора найма (или договоров найма комнат), заключённого с Наймодателем.

● Важно: если только один Сосед является нанимателем и «принимает» остальных, это на практике **поднаём или безвозмездное пользование**, которое **требует согласия Наймодателя** (ст. 668² / 688² Гражданского кодекса). В таком случае дополнительно используйте образец umowy-podnajmu (поднаём).

§ 1. Помещение и право на него

1. Соглашение касается жилого помещения, расположенного в [ГОРОД] по адресу [УЛИЦА, НОМЕР ДОМА/КВАРТИРЫ], площадью [ПЛОЩАДЬ] м² (далее «Помещение»).
2. Право на Помещение вытекает из (*выбрать модель*):

- **Модель 1 — совместный наём:** все Соседи являются сторонами одного договора найма с Наймодателем от [ДАТА] (солидарный наём);
 - **Модель 2 — наём по комнатам:** у каждого Соседа отдельный договор найма комнаты с Наймодателем;
 - **Модель 3 — один наниматель + поднаём/безвозмездное пользование:** нанимателем является [ИМЯ И ФАМИЛИЯ], остальные пользуются на основании согласия Наймодателя / договора поднайма (Приложение № [НОМЕР]).
3. Соседи заявляют, что их пользование Помещением соответствует договору найма и договорённостям с Наймодателем.

§ 2. Распределение помещений

1. Комнаты в исключительное пользование:
 - [ИМЯ] — комната [ОБОЗНАЧЕНИЕ/ПЛОЩАДЬ];
 - [ИМЯ] — комната [ОБОЗНАЧЕНИЕ/ПЛОЩАДЬ].
2. Общие помещения (кухня, ванная, прихожая, балкон, [иное]) служат для совместного пользования всеми Соседями на равных правах.

§ 3. Распределение платы и расходов

1. Общая плата за наём Помещения составляет [СУММА] зл. в месяц и распределяется следующим образом: [поровну / пропорционально площади комнат / по иному принципу] — доля каждого Соседа: [ИМЯ] — [СУММА] зл., [ИМЯ] — [СУММА] зл..
2. Платежи за коммунальные услуги (электроэнергия, газ, вода, отопление, интернет, эксплуатационные сборы) распределяются [поровну / по счётчикам / по числу лиц] и рассчитываются в [месячные / квартальные] периоды.
3. Платежи производятся до [ДЕНЬ] числа каждого месяца [на общий счёт [НОМЕР] / непосредственно Наймодателю / указанному рассчитывающему Соседу].
4. Сосед, ответственный за сводный расчёт: [ИМЯ И ФАМИЛИЯ] (далее «**Расчётчик**»), который предоставляет остальным подтверждения платежей и счета.

⚠ Солидарная ответственность. В модели совместного найма (Модель 1) Соседи обычно отвечают перед Наймодателем **солидарно** — если один не заплатит, Наймодатель может требовать всю сумму с остальных. Настоящее соглашение регулирует лишь **взаимные расчёты** между Соседями и право регресса (§ 7).

§ 4. Залог

1. Залог, внесённый Наймодателю, составляет в общей сумме [СУММА] зл.; вклад каждого Соседа: [ИМЯ] — [СУММА] зл., [ИМЯ] — [СУММА] зл..
2. При выезде Соседа его доля в залоге возвращается ему после вычета приходящейся на него части возможного ущерба или задолженности, на основании акта (§ 8) — [Наймодателем / новым соседом, входящим на его место / остальными Соседями].

§ 5. Правила совместного проживания (домашний регламент)

1. **Ночная тишина:** в часы [напр. 22:00–7:00].
2. **Гости:** [правила, напр. ночёвка гостя более [ЧИСЛО] дней требует согласия остальных].
3. **Уборка общих помещений:** [график / распределение обязанностей].

4. **Курение / животные:** [разрешено / запрещено / правила].
5. **Совместные покупки** (моющие средства, кухонная утварь): [правила распределения расходов].
6. **Пользование общими коммуникациями и техникой:** [правила].

§ 6. Въезд и выезд Соседа

1. Сосед может выехать с соблюдением [ЧИСЛО]-[месячного] срока уведомления остальных, на конец календарного месяца.
2. Принятие нового соседа требует согласия [всех остальных Соседей] и, в зависимости от модели из § 1, **согласия Наймодателя** или изменения договора найма.
3. Выезжающий Сосед остаётся обязанным оплачивать свою часть расходов до дня фактического прекращения его участия или до дня входа нового соседа на его место.

§ 7. Взаимные расчёты и регресс

1. Если кто-либо из Соседей не оплатит свою часть платы или сборов, а эту сумму покроют остальные (напр. в силу солидарной ответственности перед Наймодателем), им принадлежит к нему **регрессное требование** о возврате уплаченной за него суммы вместе с законными процентами.
2. Соседи обязуются рассчитывать совместные расходы добросовестно и хранить доказательства платежей.

§ 8. Акт и состояние Помещения

1. Состояние общих помещений и комнат в исключительное пользование, оборудование и показания счётчиков фиксируются в **акте**, составляемом при въезде и выезде каждого Соседа (Приложение № 1).
2. За ущерб в комнате исключительного пользования отвечает данный Сосед; за ущерб в общих помещениях — Соседи [совместно / по согласованному принципу], если его нельзя отнести к конкретному лицу.

§ 9. Регистрация по месту пребывания (meldunek)

Каждый Сосед регистрируется самостоятельно в соответствии с правилами регистрации населения. Регистрация носит административный характер и не создаёт прав на Помещение сверх вытекающих из права, описанного в § 1.

§ 10. Разрешение споров

Соседи будут стремиться к мирному разрешению споров. При отсутствии согласия спор разрешает суд по месту нахождения Помещения.

§ 11. Заключительные положения

1. Соглашение не изменяет содержание договора найма и не связывает Наймодателя, если он не сделает отдельного заявления.
2. Любые изменения требуют письменной формы (рекомендуется).
3. В вопросах, не урегулированных настоящим соглашением, применяются положения Гражданского кодекса.
4. Соглашение составлено в [ЧИСЛО] одинаковых экземплярах, по одному для каждого Соседа.

Приложения: 1) Акт состояния Помещения / комнат; [при необходимости согласие Наймодателя / копия договора найма].

Сосед 1	Сосед 2	Сосед 3
.....
[ИМЯ И ФАМИЛИЯ]	[ИМЯ И ФАМИЛИЯ]	[ИМЯ И ФАМИЛИЯ]

⚠ Помните: этот образец не заменяет ни юридическую консультацию, ни договор найма. Если вы принимаете соседа в квартиру, которую сами снимаете, сначала получите согласие Наймодателя. Проконсультируйтесь с юристом.