

Italiano	Polski
<p>1. Le parti contraenti 1.1 Il locatore Nome e cognome : Indirizzo : CAP e località : Telefono : E-mail : Rappresentato da (se applicabile) : 1.2 Il conduttore Nome e cognome : Indirizzo : CAP e località : Telefono : Nome del coniuge : Coinquilino/i :</p>	<p>1. Strony umowy 1.1 Wynajmujący Imię i nazwisko : Adres : Kod pocztowy i miejsowość : Telefon : E-mail : Reprezentowany przez (jeśli dotyczy) : 1.2 Najemca Imię i nazwisko : Adres : Kod pocztowy i miejscowość : Telefon : Imię małżonka : Współlokatorzy :</p>
<p>## CONTRATTO DI LOCAZIONE PER ABITAZIONE</p>	<p>## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO</p>
<p>Data del contratto :</p>	<p>Data umowy :</p>
<p>## 1. Le parti contraenti</p>	<p>## 1. Strony umowy</p>
<p>## 1.1 Il locatore</p>	<p>## 1.1 Wynajmujący</p>
<p>Nome e cognome :</p>	<p>Imię i nazwisko :</p>
<p>Indirizzo :</p>	<p>Adres :</p>
<p>CAP e località :</p>	<p>Kod pocztowy i miejscowość :</p>
<p>Telefono :</p>	<p>Telefon :</p>
<p>E-mail :</p>	<p>E-mail :</p>
<p>Rappresentato da (se applicabile) :</p>	<p>Reprezentowany przez (jeśli dotyczy) :</p>
<p>## 1.2 Il conduttore</p>	<p>## 1.2 Najemca</p>
<p>Nome e cognome :</p>	<p>Imię i nazwisko :</p>
<p>Indirizzo :</p>	<p>Adres :</p>
<p>CAP e località :</p>	<p>Kod pocztowy i miejscowość :</p>
<p>Telefono :</p>	<p>Telefon :</p>
<p>Nome del coniuge :</p>	<p>Imię małżonka :</p>

Italiano	Polski
Coinquilino/i :	Współlokatorzy :
## 2. Oggetto della locazione	## 2. Przedmiot najmu
La locazione riguarda il seguente bene (barrare e completare) :	Najem dotyczy następującej nieruchomości (zaznaczyć i uzupełnić) :
Appartamento di locali, al piano	Mieszkanie o liczbie pomieszczeń, na piętrze
Casa individuale di locali	Dom wolnostojący o liczbie pomieszczeń
camera/e arredata/e	umeblowany/e pokój/oję
Indirizzo completo del bene locato :	Pełny adres wynajmowanej nieruchomości :
Destinazione d'uso : (barrare)	Przeznaczenie : (zaznaczyć)
<input type="checkbox"/> Abitazione principale <input type="checkbox"/> Appartamento familiare <input type="checkbox"/> Residenza secondaria <input type="checkbox"/> Appartamento vacanze <input type="checkbox"/> Camera arredata <input type="checkbox"/> Altro : _____	<input type="checkbox"/> Mieszkanie główne <input type="checkbox"/> Mieszkanie rodzinne <input type="checkbox"/> Rezydencja dodatkowa <input type="checkbox"/> Mieszkanie wakacyjne <input type="checkbox"/> Umeblowany pokój <input type="checkbox"/> Inne : _____
Locali accessori inclusi : (barrare) <input type="checkbox"/> Cantina / comparto cantina <input type="checkbox"/> Ripostiglio n. _____ <input type="checkbox"/> Soffitta / comparto soffitta <input type="checkbox"/> Posto n. _____ <input type="checkbox"/> Garage / posto auto in garage sotterraneo <input type="checkbox"/> Altri : _____	Pomieszczenia dodatkowe wliczone : (zaznaczyć) <input type="checkbox"/> Piwnica / komórka piwniczna <input type="checkbox"/> Schowek nr _____ <input type="checkbox"/> Strych / komórka na strychu <input type="checkbox"/> Miejsce nr _____ <input type="checkbox"/> Garaż / miejsce parkingowe w podziemnym garażu <input type="checkbox"/> Inne : _____
Impianti comuni autorizzati (secondo regolamento interno) : (barrare) <input type="checkbox"/> Giardino / terrazza / arredo giardino <input type="checkbox"/> Lavanderia (lavatrice / asciugatrice / stendibiancheria) <input type="checkbox"/> Altri : _____	Wspólne instalacje dozwolone (zgodnie z regulaminem) : (zaznaczyć) <input type="checkbox"/> Ogród / taras / wyposażenie ogrodu <input type="checkbox"/> Pralnia (pralka / suszarka / suszarka na pranie) <input type="checkbox"/> Inne : _____
Al momento della consegna viene	W momencie przekazania sporządzany jest

Italiano	Polski
<p>redatto un inventario delle chiavi. Ogni perdita di chiave deve essere segnalata immediatamente al locatore. La duplicazione delle chiavi è consentita solo con accordo scritto del locatore. Tutte le chiavi devono essere restituite alla fine della locazione. Le chiavi duplicate devono essere consegnate al locatore o distrutte con prova.</p>	<p>spis kluczy. Każda utrata klucza musi być niezwłocznie zgłoszona wynajmującemu. Duplikowanie kluczy jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego. Wszystkie klucze muszą zostać zwrócone po zakończeniu najmu. Klucze duplikowane muszą zostać przekazane wynajmującemu lub zniszczone wraz z dowodem.</p>
<p>## 3. Durata della locazione e risoluzione</p>	<p>## 3. Czas trwania najmu i rozwiązanie umowy</p>
<p><input type="checkbox"/> Locazione a tempo determinato : La locazione inizia il _____ e termina il _____ (senza preavviso).</p>	<p><input type="checkbox"/> Najem na czas określony : Najem rozpoczyna się _____ i kończy _____ (bez wypowiedzenia).</p>
<p><input type="checkbox"/> Locazione a tempo indeterminato : La locazione inizia il _____. Può essere risolta per la prima volta il _____.</p>	<p><input type="checkbox"/> Najem na czas nieokreślony : Najem rozpoczyna się _____. Może zostać rozwiązany po raz pierwszy _____.</p>
<p>Termine di preavviso :</p>	<p>Termin wypowiedzenia :</p>
<p><input type="checkbox"/> 3 mesi (alloggio)</p>	<p><input type="checkbox"/> 3 miesiące (mieszkanie)</p>
<p><input type="checkbox"/> 2 settimane (camera arredata)</p>	<p><input type="checkbox"/> 2 tygodnie (umeblowany pokój)</p>
<p><input type="checkbox"/> Altro termine concordato : _____</p>	<p><input type="checkbox"/> Inny uzgodniony termin : _____</p>
<p>La risoluzione da parte del locatore deve essere motivata su richiesta del conduttore (art. 271 cpv. 2 CO) e effettuata con il modulo ufficiale. La risoluzione da parte del conduttore deve</p>	<p>Rozwiązanie umowy przez wynajmującego musi być uzasadnione na żądanie najemcy (art. 271 ust. 2 CO) i dokonane za pomocą oficjalnego formularza. Rozwiązanie umowy przez najemcę musi być pisemne i wysłane</p>

Italiano	Polski
essere scritta e inviata per raccomandata.	listem poleconym.
Per appartamenti familiari : Il conduttore può risolvere solo con il consenso espresso del coniuge. Il locatore invia la notifica separatamente a entrambi.	W przypadku mieszkań rodzinnych : Najemca może rozwiązać umowę wyłącznie za wyraźną zgodą małżonka. Wynajmujący wysyła powiadomienie osobno do obojga.
Date di risoluzione :	Daty rozwiązania umowy :
<input type="checkbox"/> Fine di ogni mese (eccetto il 31 dicembre) <input type="checkbox"/> Date usuali del luogo :	<input type="checkbox"/> Koniec każdego miesiąca (z wyjątkiem 31 grudnia) <input type="checkbox"/> Zwyczajowe daty w miejscowości :
In assenza di data nel contratto, si applicano gli usi locali. Dettagli presso l'autorità di conciliazione competente.	W przypadku braku daty w umowie, stosuje się zwyczaje lokalne. Szczegóły u właściwego organu pojednawczego.
## 4. Canone di locazione e spese accessorie	## 4. Czynsz najmu i koszty dodatkowe
## 4.1 Canone netto mensile	## 4.1 Miesięczny czynsz netto
Appartamento / casa : CHF	Mieszkanie / dom : CHF
Garage / posto auto / ripostiglio : CHF	Garaż / miejsce parkingowe / schowek : CHF
Altri locali accessori : CHF	Inne pomieszczenia dodatkowe : CHF
Totale canone netto : CHF	Czynsz netto ogółem : CHF
## 4.2 Spese accessorie	## 4.2 Koszty dodatkowe
Modalità di fatturazione : <input type="checkbox"/> Acconto <input type="checkbox"/> Forfait	Sposób fakturowania : <input type="checkbox"/> Zaliczka <input type="checkbox"/> Ryczałt
Servizio Importo (CHF) Acconto Forfait	Usługa Kwota (CHF) Zaliczka Ryczałt
Riscaldamento e acqua calda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Ogrzewanie i ciepła woda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Italiano	Polski
Acqua / acque reflue <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Woda / ścieki <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Radio / TV <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Radio / TV <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Manutenzione dell'edificio <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Utrzymanie budynku <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Elettricità (parti comuni) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Elektryczność (części wspólne) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ascensore <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Winda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Manutenzione giardino <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Utrzymanie ogrodu <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Altri : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Inne : <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Totale spese accessorie mensili : CHF	Miesięczne koszty dodatkowe ogółem : CHF
Totale canone netto + spese : CHF	Czynsz netto + koszty ogółem : CHF
Data di calcolo delle spese : <input type="checkbox"/> 30 giugno <input type="checkbox"/> Altro :	Data rozliczenia kosztów : <input type="checkbox"/> 30 czerwca <input type="checkbox"/> Inna :
Forfait : Basato sulla media triennale ; nessun obbligo di rendiconto.	Ryczałt : Oparty na średniej trzyletniej ; brak obowiązku rozliczenia.
Acconto : Regularizzazione entro 30 giorni. In caso di uscita durante il periodo, le spese di riscaldamento e acqua calda sono fatturate pro-rata (senza fattura intermedia).	Zaliczka : Rozliczenie w ciągu 30 dni. W przypadku wyprowadzki w trakcie okresu, koszty ogrzewania i ciepłej wody są fakturowane proporcjonalnie (bez faktury pośredniej).
Tabella di ripartizione pro-rata delle spese di riscaldamento e acqua calda (prassi comune conforme a OLAL) :	Tabela proporcjonalnego podziału kosztów ogrzewania i ciepłej wody (typowa praktyka zgodna z OLAL) :
Mese Riscaldamento (senza acqua calda) Riscaldamento + acqua calda	Miesiąc Ogrzewanie (bez ciepłej wody) Ogrzewanie + ciepła woda
Gennaio 17,5 % 13,6 %	Styczeń 17,5 % 13,6 %
Febbraio 14,5 % 12,1 %	Luty 14,5 % 12,1 %

Italiano	Polski
Marzo 13,5 % 11,5 %	Marzec 13,5 % 11,5 %
Aprile 9,5 % 9,3 %	Kwiecień 9,5 % 9,3 %
Maggio 3,5 % 5,6 %	Maj 3,5 % 5,6 %
Giugno 0 % 3,7 %	Czerwiec 0 % 3,7 %
Luglio 0 % 3,7 %	Lipiec 0 % 3,7 %
Agosto 0 % 3,6 %	Sierpień 0 % 3,6 %
Settembre 1 % 3,7 %	Wrzesień 1 % 3,7 %
Ottobre 10 % 9,5 %	Październik 10 % 9,5 %
Novembre 13,5 % 10,7 %	Listopad 13,5 % 10,7 %
Dicembre 17 % 13 %	Grudzień 17 % 13 %
<p>Contenuto delle spese di riscaldamento e acqua calda (art. 257b CO) : Spese effettive direttamente legate all'impianto (combustibili, energia, elettricità per bruciatori e pompe, pulizia, revisione periodica, assicurazioni specifiche, costi amministrativi). Escluse : riparazioni importanti, rinnovamenti, interessi e ammortamenti.</p>	<p>Zakres kosztów ogrzewania i ciepłej wody (art. 257b CO) : Rzeczywiste koszty bezpośrednio związane z instalacją (paliwa, energia, elektryczność dla palników i pomp, czyszczenie, przeglądy okresowe, ubezpieczenia szczegółowe, koszty administracyjne). Wyłączone : ważne naprawy, renowacje, odsetki i amortyzacja.</p>
<p>Il rendiconto deve essere redatto entro 6 mesi dalla data fissata. In caso contrario, il conduttore può esigere il rimborso degli acconti dopo diffida scritta.</p>	<p>Rozliczenie musi być sporządzone w ciągu 6 miesięcy od ustalonej daty. W przeciwnym razie najemca może żądać zwrotu zaliczek po pisemnym wezwaniu.</p>
<p>## 4.3 Riserva di aumento del canone di locazione (art. 18 OLAL)</p>	<p>## 4.3 Zastrzeżenie podwyżki czynszu najmu (art. 18 OLAL)</p>

Italiano	Polski
Il conduttore riconosce che il canone convenuto non copre l'insieme delle spese del locatore per un importo di :	Najemca uznaje, że uzgodniony czynsz nie pokrywa wszystkich wydatków wynajmującego w kwocie :
## 5. Pagamento del canone	## 5. Płatność czynszu
Il canone netto e le spese sono pagabili in anticipo, entro il di ogni mese, sul seguente conto :	Czynsz netto i koszty są płatne z góry, do dnia każdego miesiąca, na następujący rachunek :
Destinatario : Banca / Posta : Numero conto / IBAN :	Odbiorca : Bank / Poczta : Numer konta / IBAN :
Il canone è calcolato sulla base del tasso di riferimento ipotecario di % (stato al).	Czynsz jest obliczany w oparciu o referencyjną stopę oprocentowania kredytów hipotecznych w wysokości % (stan na).
## 6. Cauzione locativa	## 6. Kaucja najmu
Il conduttore versa una cauzione di CHF _____ (massimo 3 mensilità nette).	Najemca wpłaca kaucję w wysokości CHF _____ (maksymalnie 3 miesięczne czynsze netto).
Tale somma è depositata su un conto di risparmio bancario a nome del conduttore (art. 257e CO).	Kwota ta jest deponowana na bankowym koncie oszczędnościowym na nazwisko najemcy (art. 257e CO).
Termine di versamento : <input type="checkbox"/> Alla firma <input type="checkbox"/> All'inizio della locazione <input type="checkbox"/> Entro il	Termin wpłaty : <input type="checkbox"/> Przy podpisaniu <input type="checkbox"/> Na początku najmu <input type="checkbox"/> Do dnia
## 7. Consegna e restituzione del bene	## 7. Przekazanie i zwrot nieruchomości
La consegna e la restituzione avvengono il giorno concordato (o il giorno successivo alla fine della locazione) entro le ore 12.00. Se il giorno cade di domenica o festivo, la restituzione è rinviata al primo giorno	Przekazanie i zwrot następują w uzgodnionym dniu (lub w dniu następującym po zakończeniu najmu) do godziny 12.00. Jeśli dzień ten przypada w niedzielę lub święto, zwrot jest przesunięty na pierwszy następny dzień roboczy do godziny 12.00.

Italiano	Polски
lavorativo successivo alle ore 12.00.	
## 8. Manutenzione e riparazioni	## 8. Utrzymanie i naprawy
Il conduttore assume la manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni fino a CHF 200.– per intervento. Oltre tale importo, le spese sono a carico del locatore.	Najemca przejmuje zwykłe utrzymanie i drobne naprawy do kwoty 200 CHF za każdą interwencję. Powyżej tej kwoty koszty ponosi wynajmujący.
## 9. Utilizzo del bene	## 9. Korzystanie z nieruchomości
Il bene è destinato esclusivamente ad uso abitativo. Qualsiasi utilizzo commerciale, professionale o per corsi (es. musica) richiede il previo consenso scritto del locatore. Il locatore può revocare tale consenso dopo due diffide scritte raccomandate e un termine di sei mesi. Gli animali domestici sono vietati salvo previo consenso scritto ed espresso del locatore.	Nieruchomość jest przeznaczona wyłącznie do celów mieszkalnych. Jakiegokolwiek wykorzystanie komercyjne, zawodowe lub na kursy (np. muzyki) wymaga uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący może cofnąć taką zgodę po dwóch pisemnych wezwaniach poleconych i po upływie sześciu miesięcy. Zwierzęta domowe są zabronione, z wyjątkiem uprzedniej pisemnej i wyraźnej zgody wynajmującego.
## 10. Diritto di visita	## 10. Prawo wglądu
Il locatore può visitare il bene con preavviso ragionevole (minimo 48 ore) per motivi legittimi (manutenzione, vendita, nuova locazione).	Wynajmujący może obejrzeć nieruchomość za rozsądnym wypowiedzeniem (minimum 48 godzin) z uzasadnionych powodów (konserwacja, sprzedaż, nowy najem).
## 11. Disposizioni varie	## 11. Postanowienia różne
Le parti possono compensare i rispettivi crediti. Il regolamento interno (se presente) è parte integrante del contratto.	Strony mogą potrącać swoje wzajemne wierzytelności. Regulamin wewnętrzny (jeśli istnieje) stanowi integralną część umowy.
## 12. Diritto applicabile e foro	## 12. Prawo właściwe i właściwy sąd

Italiano	Polski
competente	
Il presente contratto è regolato dal diritto federale svizzero (art. 253 ss. CO e OLAL). Il tribunale competente è quello del luogo in cui si trova il bene locato.	Niniejsza umowa podlega szwajcarskiemu prawu federalnemu (art. 253 i nast. CO oraz OLAL). Właściwym sądem jest sąd miejsca położenia wynajmowanej nieruchomości.
## 13. Allegati	## 13. Załączniki
<input type="checkbox"/> Regolamento interno dell'edificio	<input type="checkbox"/> Regulamin wewnętrzny budynku
<input type="checkbox"/> Altri allegati : _____	<input type="checkbox"/> Inne załączniki : _____
## 14. Entrata in vigore e firme	## 14. Wejście w życie i podpisy
Il contratto è redatto in due esemplari originali ed entra in vigore con la firma di entrambe le parti. Qualsiasi modifica deve essere scritta.	Umowa została sporządzona w dwóch oryginalnych egzemplarzach i wchodzi w życie z chwilą podpisania przez obie strony. Wszelkie zmiany wymagają formy pisemnej.
Il locatore : _____ Luogo e data : _____	Wynajmujący : _____ Miejsce i data : _____
Rappresentante (se applicabile) : _____	Przedstawiciel (jeśli dotyczy) : _____
Il conduttore : _____ Luogo e data : _____	Najemca : _____ Miejsce i data : _____
Coniuge / coinquilino (se applicabile) : _____ Luogo e data : _____	Małżonek / współlokator (jeśli dotyczy) : _____ Miejsce i data : _____
(In caso di coinquilini, tutti firmano e	(W przypadku współlokatorów, wszyscy

Italiano	Polski
sono solidalmente responsabili.)	podpisują i ponoszą odpowiedzialność solidarną.)
<p>Clausola di responsabilità : Questo modello neutro è messo a disposizione gratuitamente da https://www.welfarecalc.ch/, a puro titolo informativo. Non sostituisce un consiglio giuridico personalizzato e non assume alcuna responsabilità per l'utilizzo, il contenuto o le conseguenze. Si raccomanda di farlo revisionare da un professionista prima della firma.</p>	<p>Klauzula o odpowiedzialności : Ten neutralny wzór jest udostępniany bezpłatnie przez https://www.welfarecalc.ch/ wyłącznie w celach informacyjnych. Nie zastępuje spersonalizowanej porady prawnej i nie ponosi żadnej odpowiedzialności za wykorzystanie, treść lub konsekwencje. Zaleca się, aby przed podpisaniem został sprawdzony przez profesjonalistę.</p>