>Paragraf i Prompt

Instrukcja obsługi: Umowa najmu lokalu

Co dostajesz: narzędzie, które prowadzi Cię od pytań o stan faktyczny do gotowego projektu umowy najmu w jednym z czterech reżimów, wraz z załącznikami, protokołem zdawczo-odbiorczym i katalogiem klauzul opisanych z punktu widzenia obu stron.

Wersja: 1.1 · Data wydania: 2.09.2026 · Wydawca: Paragraf i Prompt, radca prawny Alan Kolkowski

1. Dla kogo i do czego

umowa-najmu-lokalu jest asystentem, który pracuje pod Twoim nadzorem. Prowadzi Cię przez zebranie danych, kwalifikację prawną i przygotowanie dokumentu, a Ty decydujesz, co z tego wychodzi na zewnątrz.

Typowe sytuacje, w których się przydaje:

1. **Klient pyta, którą umowę podpisać.** Wynajmujący ma mieszkanie i słyszał o najmie okazjonalnym, ale nie wie, czy w jego sytuacji jest dostępny. Skill zadaje pytania rozstrzygające i pokazuje konsekwencje każdego wyboru, zamiast od razu produkować dokument.
2. **Przygotowanie umowy dla inwestora mieszkaniowego.** Kilka lokali, powtarzalny schemat, potrzeba jednego spójnego wzoru z blokami wariantowymi i kompletem załączników do najmu okazjonalnego.
3. **Umowa najmu lokalu użytkowego.** Biuro, lokal handlowy albo usługowy, gdzie liczy się przeznaczenie lokalu, prace adaptacyjne, waloryzacja czynszu, zabezpieczenia i klauzula o dacie pewnej.
4. **Przegląd cudzej umowy przed podpisem.** Klient dostał wzór od drugiej strony. Skill przechodzi po tych samych punktach co przy tworzeniu i wskazuje, co w tym reżimie jest niedopuszczalne, a czego brakuje.

Skill jest przeznaczony dla: kancelarii obsługujących wynajmujących i zarządców nieruchomości, prawników inwestorów mieszkaniowych, obsługi firm wynajmujących powierzchnię biurową i handlową oraz prawników wewnętrznych sieci handlowych i usługowych. Zakładana wiedza prawnicza: pełna, po Twojej stronie. Zakładana wiedza techniczna: żadna, wszystko poniżej jest opisane od zera.

Nie jest to narzędzie dla klienta końcowego. Sprzedajemy je prawnikom, którzy odpowiadają za treść dokumentu i podpisują go własnym nazwiskiem.

2. Co dokładnie robi, w trzech zdaniach

Wejście: odpowiedzi na trzynaście pytań briefu, dotyczących lokalu, stron, czasu trwania, czynszu, kaucji, stanu lokalu i oczekiwanych zabezpieczeń.

Przetwarzanie: kwalifikacja reżimu według kryteriów rozstrzygających, dobór limitów kaucji i trybu zmiany czynszu właściwych dla tego reżimu, złożenie umowy z bloków wariantowych, dobór klauzul opcjonalnych z oznaczeniem, czyj interes chronią.

Wyjście: projekt umowy, komplet załączników reżimu szczególnego, protokół zdawczo-odbiorczy, tabela porównawcza reżimów do rozmowy z klientem, checklista przed podpisem i lista terminów do kalendarza.

3. Instalacja krok po kroku

Skill dostajesz jako jeden plik z rozszerzeniem `.skill`, o nazwie `umowa-najmu-lokalu.skill`. To spakowany folder, nic się nie instaluje w systemie operacyjnym, nie trzeba nic konfigurować ani mieć uprawnień administratora.

Zanim zaczniesz: zapisz plik `.skill` w miejscu, które łatwo odnajdziesz, na przykład w folderze „Pobrane" albo „Dokumenty". Nie zmieniaj rozszerzenia pliku.

3.1. Instalacja w aplikacji Claude (Cowork)

To najprostsza droga i domyślna dla większości kancelarii.

1. Otwórz aplikację Claude na swoim komputerze.
2. Wejdź w **Ustawienia**. Znajdziesz je pod ikoną profilu albo w menu aplikacji.
3. Przejdź do zakładki **Możliwości** (w wersji angielskiej: „Capabilities").
4. Znajdź sekcję dotyczącą skilli i kliknij **„Save skill"**.
5. Otworzy się zwykłe okno wyboru pliku. Wskaż zapisany wcześniej plik `umowa-najmu-lokalu.skill` i zatwierdź.
6. Skill pojawi się na liście pod nazwą `umowa-najmu-lokalu`. To znaczy, że jest gotowy.

Jeżeli okno wyboru pliku nie pokazuje pliku `.skill`, przełącz filtr typów plików na „wszystkie pliki".

Aktualizacja skilla do nowej wersji: powtarzasz dokładnie te same kroki, wskazując nowy plik. Nowa wersja nadpisuje starą. Nie musisz nic odinstalowywać.

3.2. Instalacja w Claude Code

Ta droga jest dla osób, które pracują w terminalu. Jeżeli nie wiesz, czym jest terminal, pomiń tę sekcję, punkt 3.1 w zupełności wystarczy.

1. Plik `.skill` jest archiwum ZIP. Rozpakuj go.
2. Powstały folder o nazwie `umowa-najmu-lokalu` przenieś do folderu skilli:
   - Windows: `C:\Users\<TwojaNazwaUżytkownika>\.claude\skills\`
   - macOS i Linux: `~/.claude/skills/` Jeżeli folder `skills` nie istnieje, utwórz go.
3. Po przeniesieniu struktura ma wyglądać tak: `.claude/skills/umowa-najmu-lokalu/SKILL.md`. Plik `SKILL.md` musi leżeć bezpośrednio w folderze skilla, nie w kolejnym podfolderze o tej samej nazwie.
4. Uruchom Claude Code na nowo. Skill zostanie wykryty automatycznie.

Skill przeznaczony tylko dla jednego projektu umieszczasz zamiast tego w folderze `.claude/skills/` wewnątrz tego projektu.

3.3. Sprawdzenie, czy instalacja się udała

Napisz w oknie rozmowy: „Jakie masz dostępne skille?". Na liście ma się pojawić `umowa-najmu-lokalu`. Jeżeli go nie ma, wróć do kroku 4 z punktu 3.1 albo zrestartuj aplikację.