>Paragraf i Prompt

Instrukcja obsługi: Wypowiedzenie najmu i wydanie lokalu

Co dostajesz: narzędzie, które prowadzi sprawę od pierwszego zaległego czynszu do odzyskania lokalu, pilnując kroków poprzedzających i terminów, od których zależy skuteczność wypowiedzenia.

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

1. Dla kogo i do czego

wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-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. **Najemca nie płaci od kilku miesięcy.** Klient chce „od razu wypowiedzieć". Skill sprawdza, ile pełnych okresów płatności upłynęło, czy wysłano uprzedzenie z dodatkowym terminem miesięcznym i czy termin upłynął bezskutecznie, a dopiero potem redaguje wypowiedzenie.
2. **Najem okazjonalny się skończył, a najemca siedzi dalej.** Skill prowadzi ścieżką żądania opróżnienia lokalu i wniosku o klauzulę wykonalności, sprawdzając po drodze, czy zgłoszenie do urzędu skarbowego zostało dokonane.
3. **Uciążliwy najemca w lokalu użytkowym.** Inny katalog przyczyn, inne terminy, inne pułapki. Skill rozdziela reżimy, zamiast stosować jeden schemat do wszystkiego.
4. **Sprawa idzie do sądu.** Skill składa szkielet pozwu o opróżnienie lokalu, liczy wartość przedmiotu sporu i opłatę, przypomina o zawiadomieniu gminy, o wyroku zaocznym po postępowaniu dowodowym i o okresie ochronnym.

Skill jest przeznaczony dla: wynajmujących i zarządców z niepłacącym albo uciążliwym najemcą, kancelarii prowadzących sprawy o wydanie lokalu, wspólnot i właścicieli lokali użytkowych oraz inwestorów odzyskujących mieszkanie na własne potrzeby. 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 pisma i podpisują je własnym nazwiskiem.

2. Co dokładnie robi, w trzech zdaniach

Wejście: dwanaście pytań briefu o reżim najmu, treść umowy, historię zaległości, dotychczasową korespondencję z najemcą, skład osób zajmujących lokal i cel klienta.

Przetwarzanie: kwalifikacja podstawy wypowiedzenia w ramach właściwego reżimu, weryfikacja kroku poprzedzającego, przeliczenie okresów zaległości i terminów na osi czasu, dobór pisma i jego wariantu przyczynowego.

Wyjście: uprzedzenie z dodatkowym terminem, wypowiedzenie, żądanie opróżnienia lokalu, wezwanie do wydania, rozliczenie kaucji, wezwanie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie,

szkielet pozwu i kalendarz terminów całej ścieżki.

3. Instalacja krok po kroku

Skill dostajesz jako jeden plik z rozszerzeniem `.skill`, o nazwie `wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-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 `wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-lokalu.skill` i zatwierdź.
6. Skill pojawi się na liście pod nazwą `wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-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 `wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-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/wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-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 `wypowiedzenie-najmu-i-wydanie-lokalu`. Jeżeli go nie ma, wróć do kroku 4 z punktu 3.1 albo zrestartuj aplikację.