



Договори оренди Польщі

Практична інформація для громадян України



Договір оренди

Загальна інформація

Договір оренди — це договір, за яким орендодавець зобов'язується передати орендареві об'єкт у користування на визначений або невизначений термін, а орендар зобов'язується сплатити орендодавцю визначену орендну плату.

Види договорів оренди

- Договір оренди на визначений час
- Договір оренди на невизначений час
- Договір тимчасової оренди

Договір оренди на визначений час

Термін: заздалегідь визначений час дії договору.

Припинення договору:

- Договір припиняється із закінченням терміну на який він був укладений.
- Договір може бути розірвано до закінчення строку, на який він був укладений, лише якщо зміст договору передбачає можливість його дострокового розірвання.

Договір оренди на невизначений час

Термін: невизначений.

Припинення договору:

- договір, укладений на невизначений строк, діє до моменту його розірвання однією зі сторін,
- термін повідомлення про припинення договору може бути вільно визначений сторонами в договорі оренди,
- якщо термін такого повідомлення не був узгоджений сторонами в договорі, застосовуються встановлені законом строки:
 - якщо орендна плата сплачується з інтервалами більше одного місяця — договір оренди може бути розірвано не менше ніж за три місяці до кінця календарного кварталу
 - якщо орендна плата сплачується щомісяця — договір оренди може бути достроково розірвано за місяць, в кінці календарного місяця,
 - коли орендна плата сплачується через менші проміжки часу - договір оренди може бути розірвано достроково за три дні,
 - коли оренда добова — її можна розірвати на один день наперед.

Інформація щодо договору на обмежений і необмежений час

Хто може бути орендодавцем?

Особа, яка надає нерухомість в оренду, може бути як власником нерухомості, так і третьою особою, яка має право розпоряджатися нерухомістю.

- **Власник.** Правдивість інформації про те, що дана особа є власником майна, можна легко перевірити, зайшовши на вебсайт, реєстру нерухомості (Księga wieczysta) (посилання нижче). Ввівши номер реєстру нерухомості, ми можемо переглянути найважливішу інформацію про дану нерухомість. У першому розділі вказано її власника.

[Посилання](#)

- **Особа, яка не є власником,** також може надавати приміщення в оренду. У цій ситуації необхідно перевірити, чи має особа право розпоряджатися нерухомим майном. Це може бути, наприклад: довіреність від власника (тут власник все ще є стороною договору, лише договір укладає представник) або інший договір зі згодою власника на передачу в суборенду (подальшу оренду).

Форма договору

- Немає заперечень щодо форми договору, але щоб уникнути можливих непорозумінь та суперечок щодо умов договору, варто укласти договір оренди в письмовій формі.
- Якщо договір оренди укладено на строк більше ніж рік, він має бути укладений у письмовій формі. У разі невиконання цього договору, він вважається укладеним на невизначений строк.

Варто пам'ятати

- Договір оренди, укладений на строк більш як 10 років, після цього часу вважається контрактом, укладеним на невизначений термін.

Застава

- це страховка орендодавця на випадок пошкодження приміщення орендарем або надмірного зносу обладнання
- у разі оренди житла застава не може перевищувати дванадцятимісячної орендної плати за дане приміщення і підлягає поверненню протягом одного місяця з дня виїзду наймача з приміщення, після вирахування належної орендодавцю суми.

Акт

- перед передачею приміщення орендареві складається акт прийняття-передання,
- в акті зазначається технічний стан приміщення та ступінь зношеності комунікацій та обладнання у приміщенні на момент його передачі орендареві,
- акт є підставою для оцінки стану приміщення при його поверненні.

Орендна плата та інші доплати

В пропозиціях оренди часто розрізняють орендну платню та додаткові оплати за послуги. Пояснюємо:

- **Орендна платня (*czynsz*)** — це оплата за оренду приміщення,
- **Плата за технічне обслуговування (*opłata eksploatacyjna*)** — будь-які додаткові витрати, такі як електроенергія, газ, вода або опалення. Іноді орендодавці додають до цього плату за інтернет або телебачення. Іншими словами, це плата, яка не залежить від орендодавця.
- Договір оренди на визначений і невизначений час підлягає оплаті.
- Оплата може бути встановлена в грошах або інших формах, наприклад наданні певних послуг.
- Орендна плата підлягає сплаті в узгоджений строк. Якщо в договорі не зазначена дата сплати, орендна плата вноситься наперед:
 - при укладенні договору оренди на строк *не більше як місяць* — за весь термін оренди
 - коли договір оренди укладається на строк *більше як місяць* або якщо договір укладено на невизначений строк — орендна плата сплачується щомісяця, до десятого числа місяця.

Варто пам'ятати!

Якщо після закінчення строку, зазначеного в договорі або в повідомленні про його закінчення, орендар продовжує користуватися майном за згодою орендодавця, у разі сумніву вважається, що договір оренди продовжено на невизначений період.

Важливе з точки зору орендаря, який є громадянином України

Мова договору

У разі укладання договору варто подбати про те, щоб його складено двома мовами, якщо орендар не володіє польською мовою. У нинішній ситуації договір має бути складений польською та українською мовами. Умови договору мають включати положення, що регулює яка мовна версія є основною у разі будь-яких сумнівів чи розбіжностей у мовних версіях.

Посилання нижче містить список офіційних перекладачів українською мовою:

[Посилання](#)

Оренда житла та реєстрація тимчасового перебування

- Приймаючи рішення про оренду квартири, орендар може запитати про можливість реєстрації за вказаною адресою,
- громадянин України для отримання посвідки на проживання повинен мати посвідку на тимчасове проживання,
- слід пам'ятати, що реєстрація іноземця в орендованій квартирі не дає права на приміщення і пов'язана лише з виконанням юридичного та адміністративного обов'язку,
- реєстрація на постійне або тимчасове проживання служить лише для цілей обліку та підтвердження факту перебування особи в місці, де вона зареєстрована,
- після закінчення терміну оренди орендар зобов'язаний знятися з реєстрації за цією адресою.



Де шукати оголошення

На цей час на ринку з'явилося багато оголошень, які пропонують квартири, кімнати та інші приміщення для оренди чи продажу. Вибираючи, будьте дуже обережні, щоб не стати жертвою шахраїв, тому краще скористатись послугами великих і надійних фірм-посередників з оренди або продажу квартир, або пошукати на інших популярних вебсайтах, які пропонують приміщення.

Ось кілька посилань:

- skylightbrokers.pl
- olx.pl/dla-ukrainy

Підтримка громадян України від фірми Skylight Brokers

Skylight Brokers пропонує громадянам України:

- безкоштовні консультації щодо оренди та продажу нерухомості,
- безкоштовне посередництво в оренді.

[Посилання](#)



Тимчасова оренда приміщень

Час: договір, укладений на визначений термін, не більше 10 років.

Форма: вимагається письмова форма

Додаткові елементи і документи для тимчасової оренди

Для укладення договору тимчасової оренди необхідно:

- a. скласти декларацію орендаря у формі нотаріального акту, в якій орендар зобов'язується звільнити та здати приміщення, що використовується за договором тимчасової оренди, у визначену договором дату,
- b. у випадку громадянина України зазначена вище декларація також має бути складена українською мовою, тому для подання декларації необхідна участь офіційного перекладача українською мовою (перелік офіційних перекладачів наведено вище),
- c. вказати наймачем іншого приміщення, в якому він зможе проживати у разі виконання зобов'язання по звільненню приміщення,
- d. скласти декларацію власника приміщення або особи, яка має право розпоряджатися приміщенням, про згоду на проживання наймача та осіб, які з ним проживають, зазначених у декларації.

УВАГА!

У зв'язку із набуттям чинності закону про надання допомоги громадянам України у зв'язку зі збройним конфліктом у цій країні, наведені вище пункти c і d не будуть обов'язковими. Іншими словами, орендар не зобов'язаний вказувати інше приміщення — пункт c, а власник або інша особа, яка має право розпоряджатися приміщенням, не зобов'язана подавати декларацію — пункт d.

Застава

- Застава не може перевищувати шестикратного розміру місячної орендної плати за приміщення,
- Застава повертається протягом місяця з дня вивільнення приміщення після вирахування претензій власника.

Орендна плата та інші доплати

- Крім орендної плати, власник стягує лише незалежні від власника збори (плата за послуги),
- незважаючи на вищевикладене, сторони договору можуть додатково визначити, які збори стягуватиме орендодавець.

Припинення договору

- Договір, укладений на певний строк, закінчується після строку, на який він був укладений,
- до закінчення зазначеного вище строку договір тимчасової оренди може бути розірваний однією зі сторін у випадках, передбачених договором, і тоді він припиняється після закінчення строку попередження про припинення.

Договір позики

Крім договору оренди, який є платним договором, приміщення також може бути надано на умовах позики. Договір позики, на відміну від договору оренди, є безоплатним договором

Час: договір позики укладається на певний або невизначений строк.

Форма: договір може бути укладений в будь-якій формі, але щоб уникнути можливих непорозумінь і суперечок щодо умов договору, договір позики приміщення варто укласти в письмовій формі.

Оплати

- Безоплатне використання приміщення.
- Особа, що використовує приміщення, бере на себе звичайні витрати на технічне обслуговування, наприклад експлуатаційні витрати,

Припинення договору

- Договір позики, укладений на визначений строк, припиняється зі спливом цього строку або раніше, якщо договором передбачена можливість його дострокового розірвання.
- Договір позики, укладений на невизначений строк, припиняється після закінчення строку попередження про його розірвання. Обидві сторони договору можуть розірвати договір. Польське законодавство не встановлює законодавчо встановлені строки попередження для договору позики, тоді як тривалість строків попередження має враховувати інтереси та ситуацію обох сторін.