



ПОРАДНИК ДЛЯ ОРЕНДАРЯ

Березень
2022

Оренда квартири в Польщі може відбуватися без будь-яких проблем. Проте варто знати основні принципи оренди, зокрема укладання договорів оренди.

1. Як знайти житло...

Ринок оренди в Польщі дійсно добре розвинений. В Інтернеті чи пресі дуже легко знайти цікаві оголошення про оренду. Оферти там публікують або власники нерухомостей, або агенти з оренди нерухомості.



Якщо ви користуєтеся послугами агентства нерухомості, необхідно враховувати обов'язок сплати комісії – т. зв. провізії. Її розмір, звичайно, залежить від кількох факторів (місто чи область Польщі, розмір агентства, пропоновані послуги тощо), але найчастіше в договорах оренди провізія дорівнює вартості місячної орендної плати.

УВАГА!

Зазначимо, що часто, незважаючи на сплату комісії, агентство нерухомості діє не в інтересах орендаря, а власника, який доручив агентству знайти людину, яка хоче зняти квартиру.

Також варто пам'ятати, що ви можете найняти агента з нерухомості, щоб знайти житло. Звичайно, таке рішення породжує додаткові витрати, але воно може бути вигідним для іноземця, який не володіє польською мовою. Однак завжди слід уважно перевіряти умови співпраці, запропоновані агентством і розмір його винагороди.

Звісно, перед тим, як підписувати договір, ви повинні **побачити житло**.

Як правило, відвідування приміщення, яке є предметом оренди, є **безкоштовним**.

Будь-які претензії орендодавця або агента щодо оплати вартості візиту чи проїзду до квартири є необґрунтованими й не підлягають прийняттю (ані в розмові, ані в договорі). Вони не є стандартом у польських умовах.

Пам'ятайте!

Вам не доведеться платити за оренду чи заставу, поки ви не побачите квартиру та не підпишете договір.

Ви знайшли ідеальне житло і збираєтеся підписати договір оренди?

Перед тим, як взяти на себе зобов'язання та підписати договір, необхідно ознайомитися з його основними положеннями. Ретельна перевірка договору захистить від труднощів, які можуть виникнути після його підписання.

2. Договір

Договір оренди – це договір, за яким одна сторона (відома як орендодавець) зобов'язується за винагороду (орендну плату), яку інша сторона (наймач) зобов'язується сплачувати, передати іншій стороні на певний або невизначений термін, у користування рухоме чи нерухоме майно¹.

У нашому випадку нерухомістю є: квартира, будинок, інше житло.

Коротше кажучи, договір оренди є необхідним, оскільки в ньому визначаються права та обов'язки орендодавця та орендаря.

У питаннях, не передбачених договором оренди, застосовуються положення Цивільного кодексу.

Крім того, якщо орендоване приміщення використовується орендарем як місце проживання для житлових цілей, встановлена оренда повинна відповідати принципам, встановленим Законом про захист прав орендарів.

Проте сторони можуть передбачити включення до договору оренди інших положень, якщо вони є не менш корисними, ніж ті, що визначені положеннями законодавства. Враховуючи той факт, що орендодавець дуже часто нав'язує свої умови, важливо вжити певних запобіжних заходів перед підписанням договору оренди.

Перед підписанням договору...

спершу слід переконатися, що підписант уповноважений орендувати майно. Іншими словами: переконайтеся, що орендодавець насправді є власником. Для підтвердження цього йому необхідно пред'явити документ про право власності

¹ Zgodnie z art. 659 i nast. Kodeksu Cywilnego

(найчастіше договір купівлі-продажу нерухомості у формі нотаріального акту) або витяг із земельного та іпотечного реєстру. Іноді орендодавець є представником орендодавця – тоді нам потрібно уважно перевірити довіреність.

Форма договору

Відповідно до нормативно-правових актів договір оренди нерухомого майна чи приміщення не обов'язково має бути укладений у письмовій формі, крім випадків, коли договір укладено на строк більше одного року (у цьому випадку, за відсутності письмового договору, договір вважається укладеним на невизначений термін).

Однак на практиці настійно рекомендується укладати договір у письмовій формі, що відповідає інтересам як власника, так і орендаря. Це дозволяє чітко визначити умови оренди.

Зміст договору

Як правило, у договорі достатньо вказати предмет оренди, орендну плату та строк дії договору.

На практиці, однак, договір оренди також має включати:

- **опис предмета оренди (квартири, будинку)**

На практиці це: місцезнаходження предмета оренди - точна адреса, тип квартири, юридичний статус будівлі, житлова площа, кількість кімнат, включаючи ванну та туалет, опис обладнання та фурнітури (якщо квартира/будинок). здається в оренду з меблями);

- **контактні дані орендодавця та орендаря**

Само собою зрозуміло, що в ньому повинні бути чітко визначені договірні сторони. Надайте якомога повніші дані, щоб забезпечити ефективний контакт (не тільки адресу, а й номер телефону та, наприклад, адресу електронної пошти);

- **дата набрання чинності договору оренди та його тривалість**

- **розмір і спосіб сплати орендної плати та термін її оплати**

- **комунальні витрати та інші додаткові збори**

Необхідно врахувати всі витрати, включаючи додаткові витрати: воду, газ та електроенергію, інтернет, телефон і телебачення, вивіз сміття, витрати на утримання майна, охорону, прибирання тощо.

- **розмір і спосіб сплати завдатку та умови його повернення**

Увага!

Стандартним є те, що власник хоче бути впевненим, що його квартира не буде пошкоджена, і просить внести заставу, яку повернуть після закінчення оренди.

- **інформація про обов'язок утримувати квартиру в придатному для використання стані**

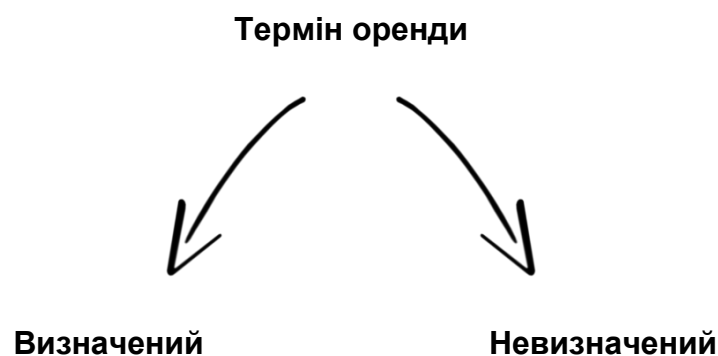
Нижче ми опишемо найважливіші питання щодо різних елементів стандартного договору.

Стандартний договір – застосовна модель контракту?

Польське законодавство не передбачає жодного стандартного договору оренди (шаблону), але багато веб-сайтів пропонують безкоштовні шаблони. Однак ви повинні бути обережними, оскільки ці конструкції часто не відповідають закону або є не вигідними для орендаря.

3. Термін оренди

Договір оренди може бути укладений на певний строк (на певну кількість місяців або років або до певної дати) або на невизначений строк.



Питання про термін, на який укладається договір, здається дуже простим: якщо ви шукаєте квартиру на певний термін, ви укладаєте договір на визначений термін; якщо ви не впевнені, скільки це триватиме, ви підписуєте контракт на невизначений термін. Нічого не може бути **більш неправильним!**

Термін дії договору має вирішальне значення для можливості його розірвання!

В обох випадках (договори, укладені на визначений і на невизначений строк), договір оренди може бути розірвано.

Для розірвання договору, укладеного на невизначений термін, орендар повинен дотримуватись відповідного строку попередження, протягом якого він весь час сплачує орендну плату (період між повідомленням про розірвання договору та його закінченням).

УВАГА!

Однак розірвання договору, укладеного на певний строк орендарем, можливе лише за умови, що сторони прямо передбачили таку можливість у договорі. В іншому випадку договір припиняється лише після закінчення строку, зазначеного в договорі.

4. Орендна плата, додаткові оплати та спосіб їх оплати

У договорі оренди має бути вказано розмір оплати за користування приміщенням, тобто **орендна плата**.

Якщо ви орендуєте у «приватного» орендодавця, орендна плата може вільно визначатися орендодавцем, законодавчо обмежень немає.

Звісно, у договорі необхідно вказати й **інші збори**, які має сплачувати орендар (електрика, газ, вода, вивіз сміття, кабельне телебачення, телефон, інтернет тощо) та **терміни їх сплати**.

У договорі може бути передбачено, що ці збори підлягатимуть сплаті лише після того, як орендодавець представить рахунки й фактури.

Методи оплати

Як правило, орендна плата сплачується щомісяця. Однак можна визначити іншу частоту оплат, крім щомісячних.

Сторони вільні у визначенні способу сплати орендної плати, але для підтвердження платежу рекомендується здійснювати оплату банківським переказом на рахунок орендодавця. Якщо ви оплачуєте **готівкою** - обов'язково попросіть **квитанцію**.

Збільшення орендної оплати

Орендодавець може підвищити орендну плату чи інші платежі протягом строку оренди шляхом подання орендарю **декларації про підвищення існуючої орендної плати** не пізніше кінця календарного місяця із зазначенням строків попередження.

Термін попередження про підвищення орендної плати становить три місяці, але сторони можуть домовитися про довший (але не менший!) термін.

Така заява власника має бути зроблена в письмовій формі, інакше є неважною.

Можливість збільшення орендної плати або інших платежів (окрім незалежних від орендодавця плати, наприклад за електроенергію) допускається щонайбільше раз на 6 місяців.

Підвищення орендної плати не може бути довільним – воно має бути в межах закону: воно повинно забезпечити потреби орендодавця, щоб він покривав витрати на утримання квартири, а також належний прибуток.

Орендар, який не згоден із підвищенням, може звернутися до суду протягом **двох місяців** з дня оголошення про підвищення для вирішення спору.

Закон передбачає досить складні правила у цьому питанні, тому в разі підвищення орендної плати варто ознайомитися з чинними нормативними актами і звернутися за допомогою до професіонала.

5. Застава

Орендодавець може вимагати від орендаря внесення застави. Це певна сума грошей, яку орендодавець зберігає для забезпечення будь-яких претензій, пов'язаних із орендою майна.

Сума застави

Договір оренди може бути укладений за умови внесення орендарем застави. Його розмір має бути зазначений у договорі. Сторони можуть вказати конкретну суму або спосіб її розрахунку.

Однак сума застави не може перевищувати дванадцяти місячну орендну плату, яка діяла на день укладання договору.

Повернення застави

Орендодавець зобов'язаний повернути орендарю заставу протягом місяця після виїзду з приміщення.

Як правило, повернений депозит підлягає індексації. Орендар має право на відшкодування в розмірі, що дорівнює добутку місячної орендної плати, що діяла на дату повернення депозиту, та кількості орендних платежів, прийнятих як завдаток. Однак повернена сума не може бути меншою за фактично сплачений депозит.

Зверніть увагу, що депозит є забезпеченням. Орендодавець може відраховувати із застави, наприклад, несплачену орендну плату або витрати на необхідний ремонт.

Приклади

1.

*У договорі оренди, укладеному у 2017 році, сторони домовилися, що орендар повинен внести заставу в шестикратному розмірі місячної орендної плати. Орендна плата становила **1000 злотих**. Отже, орендар заплатив **6 тис. злотих**.*

*У 2019 році орендар сплачує орендну плату в розмірі **1100 злотих**. Після розірвання договору орендар залишає приміщення 31 березня 2019 року.*

*Орендодавець повинен повернути орендарю суму, що відповідає шестикратній поточній місячній орендній платі, тобто **6600 злотих** - до 30 квітня 2019 року.*

2.

*У договорі оренди, укладеному у 2017 році, сторони домовилися, що орендар повинен внести заставу в розмірі **4000 злотих**. Щомісячна орендна плата становила **1000 злотих**.*

*У 2019 році орендар сплачує орендну плату в розмірі **1100 злотих**. Після розірвання договору орендар залишає приміщення 31 травня 2019 року.*

*Орендодавець повинен сплатити орендареві суму, що дорівнює чотирикратному розміру поточної місячної орендної плати (навіть якщо завдаток визначено так, як зазначено), тобто **4400 злотих** - до 30 червня 2019 року.*

3.

У договорі оренди, укладеному у 2017 році, сторони домовилися, що орендар повинен внести заставу в шестикратному розмірі місячної орендної плати.

*Орендна плата становила **1100 злотих**. Отже, орендар заплатив **6600 злотих**.*

*У 2019 році орендну плату зменшили, і орендар щомісяця сплачує **1000 злотих**. Після розірвання договору орендар залишає приміщення 31 травня 2019 року.*

*Орендодавець повинен сплатити орендарю суму, що дорівнює шестикратному розміру поточної місячної орендної плати, але ця сума не може бути меншою за сплачену суму. Отже, власник повертає суму **6600 злотих** - до 30 червня 2019 року.*

4.

*У договорі оренди, укладеному у 2017 році, сторони домовилися, що орендар повинен внести заставу в шестикратному розмірі місячної орендної плати. Орендна плата становила **1000 злотих**. Отже, орендар заплатив **6 тис. злотих**.*

*У 2019 році орендар сплачує орендну плату в розмірі **1100 злотих**. Після розірвання договору орендар залишає приміщення 31 березня 2019 року.*

У лютому та березні 2019 року орендар не сплачував орендну плату.

*До 30 квітня 2019 року орендодавець зобов'язаний повернути орендареві суму, що дорівнює шестикратній поточній місячній орендній платі (тобто сумі **6600 злотих**) за вирахуванням вартості двох несплачених орендних платежів, тобто суми **4400 злотих**.*

6. Повернення приміщення (протокол прийняття-передання)

При передачі приміщення дуже важливо скласти акт прийняття-передання, в якому описується технічний стан приміщення та обладнання, надане орендарю (стіни, вікна та двері, підлога, стан ванної кімнати та туалету).

Такий протокол повинен описувати технічний стан приміщення (кожної кімнати, кухні, ванної кімнати, туалету) та обладнання, яке надається орендареві (пральна машина, плита, холодильник, меблі тощо).

Приймаючи квартиру, варто уважно перевірити стан квартири та обладнання, а потім відразу вказати будь-які пошкодження, щоб уникнути відповідальності за них після закінчення терміну оренди.

Такий протокол дасть можливість перевірити та порівняти стан квартири по закінченні договору оренди.

У протоколі сторони також можуть домовитися про зобов'язання власника зробити необхідний ремонт або пристосування.

Також непоганою ідеєю є зробити **кілька фотографій** початкового стану квартири перед переїздом в неї.

7. Стан приміщення протягом оренди

Якщо сторони не домовилися про інше, орендар несе відповідальність за стан приміщення протягом строку оренди, а орендодавець несе відповідальність, зокрема, за стан установок у стінах та установок, що стосуються будівлі (сантехніка, електрика, центральне опалення), обладнання, а також чистоту та порядок у загальних частинах будівлі (сходи, коридори, двері). Орендодавець також зобов'язаний замінити печі, віконні та дверні рами, підлогу, якщо їх ремонт неможливий.

Орендар зобов'язаний ремонтувати та підтримувати, зокрема:

- підлоги,
- вікна та двері,
- обігрівачі, крани, розетки тощо;
- стіни.

Після закінчення строку оренди орендар зобов'язаний відремонтувати приміщення з метою відновлення його стану до стану з початку оренди, тобто такого, що був описаний в протоколі, складеному при передачі приміщення. Тому протокол має таке велике практичне значення.

УВАГА!

Орендар не несе відповідальності за нормальний знос приміщень та обладнання.

8. Розірвання договору

Розірвання договору орендарем

Як уже зазначалося, для розірвання договору, укладеного на невизначений термін, орендар повинен дотримуватись відповідного **строку попередження**.

З іншого боку, розірвання договору, укладеного на певний строк орендарем, можливе лише за умови, що сторони **прямо передбачили таку можливість у договорі та вказали конкретні випадки**, у яких можливе розірвання. В іншому випадку договір закінчується лише після закінчення терміну, зазначеного в ньому (але є винятки ...).

Розірвання договору з попередженням

Як правило, якщо строк оренди не визначений і орендна плата сплачується щомісяця, ви повинні попередити власника не пізніше ніж за три місяці, в період закінчення календарного місяця.

Розірвання договору без попередження

Винятком є розірвання договору без попередження - без дотримання необхідних термінів. Орендар може вчинити це, коли недоліки орендованого приміщення можуть загрожувати здоров'ю орендаря або людей, які проживають з ним або його працівникам, навіть якщо він знав про ці недоліки під час укладання договору.

Розірвання договору орендодавцем

Закон про захист прав орендарів має на меті підтримувати безперешкодну оренду. Тому власник може розірвати строковий та безстроковий договір оренди лише в особливих випадках, визначених законом.

Чинними на даний момент положеннями передбачено, що власник має право розірвати договір принаймні з місячним попередженням, на кінець календарного місяця, зокрема, коли:

- орендар використовує приміщення у спосіб, що не відповідає його призначенню (наприклад, руйнує приміщення, порушує спокій інших мешканців будинку), незважаючи на отримання письмового попередження,
- орендар не сплачує орендну плату більше трьох періодів, незважаючи на отримання письмового попередження про намір розірвати договір із додатковим місячним строком платежу,

- орендар здав приміщення в оренду або в суборенду іншій особі без письмової згоди орендодавця,
- орендар проживає у нерухомості, яка потребує ремонту або знесення.

У всіх цих випадках орендодавець зобов'язаний попередити про це за **один місяць**. Розірвання договору оренди має бути оформлено в **письмовій формі**, інакше є неважним, і повинно містити причину розірвання.

Безумовно, ці правила зміняться через **наплив біженців**.

12 березня 2022 року в офіційному журналі опубліковано закон «Про допомогу громадянам України у зв'язку зі збройним конфліктом на території цієї держави».

Наразі роботи спрямовані на забезпечення прав власників квартир і будинків, які розміщують під своїм дахом біженців від війни.

9. Ситуативна оренда

У правовому стані, що діє на 14 березня 2022 року, такий договір може бути укладений, якщо:

- орендодавцем є фізична особа і
- не здійснює комерційну діяльність за договором оренди
- термін оренди фіксований і не перевищує 10 років.

Орендар додає до договору декларацію у формі **нотаріального акту**, згідно з якою він зобов'язується залишити приміщення після закінчення строку оренди, у вказану орендодавцем дату.

Враховуючи той факт, що закон захищає орендарів від виселення, позбутися орендаря без такої декларації досить складно, тому ситуативна оренда є дуже вигідною формою для орендодавця.

При цьому виді оренди сума застави не може перевищувати шестикратної місячної орендної плати, що діє на день укладення договору.

«Український» спеціальний закон має сприяти укладанню договорів ситуативної оренди та сприяти виселенню у ситуації, коли орендар не бажає виїжджати добровільно.

До громадян України, які будуть орендувати квартири, ймовірно, не буде застосований обов'язок орендодавця, вказати в якому житлі вони зможуть проживати в разі виселення.

Питання? Відповіді!

Оренда мебльованого чи неумебльованого приміщення, яка різниця у польському законодавстві?

У польському законодавстві **немає різниці** між орендою мебльованого та неумебльованого приміщення.

Договір оренди житлового будинку порівняно з договором оренди квартири, чи є різниця у польському законодавстві?

У польському законодавстві **немає різниці** між орендою будинку та квартири.

Чи може договір оренди забороняти утримувати домашніх тварин у квартирі?

Так, власник може в договорі заборонити утримувати тварин в орендованому приміщенні, або прийняти, наприклад, собак і відмовитися від утримання котів. Якщо ви маєте намір утримувати тварину в орендованій квартирі - радимо прописати це безпосередньо в договорі оренди, щоб уникнути суперечок і сумнівів.

Увага!

Відповідальність за шкоду, яку завдала тварина, несе власник тварини.

Чи договір поновлюється автоматично?

Ні, як правило, договір оренди не продовжується автоматично, але ви можете ввести таку норму в його зміст.

Який мінімальний період оренди?

Польське законодавство **не передбачає** мінімальної або максимальної тривалості договору оренди.

Знайшли житло?

Прочитали договір?

Перевір себе за нашим чек-листом!

CHECKLIST

- Перевірить власника
- Вказати сторони договору
- Визначте термін оренди
- Вкажіть орендну плату та додаткові платежі, а також спосіб їх оплати
- Вкажіть суму застави та спосіб її повернення
- Встановити правила проведення ремонтних робіт
- Підписати акт прийняття-передання (інвентаризацію) та зробити фото