

Ю Р И Д И Ч Н И Й П О С І Б Н И К О Р Е Н Д А Т А Ж И Т Л О В П О Л Ь Щ І



Odwiedź nasz profil na  /NieodpłatnaPomoc

Odwiedź naszą stronę



np.ms.gov.pl

Ministerstwo
Sprawiedliwości



NIEODPŁATNE USŁUGI
-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA



pasieka
FUNDACJA
EDUKACYJNO-SPOŁECZNA

ЗМІСТ

Джерела права Вступ

1. Оренда квартири - права та обов'язки орендаря
2. Як скласти безпечний договір оренди?
3. Виселення – коли воно законне та як йому запобігти?
4. Купівля нерухомості іноземцем
5. Допомога з житлом від муніципалітету – хто може подати заявку?

Короткий зміст



ДЖЕРЕЛА ПРАВА

- Цивільний кодекс (Збірник законів 1964 р., № 16, ст. 93, зі змінами та доповненнями)
- Закон про захист прав орендарів, муніципальні житлові ресурси та про внесення змін до Цивільного кодексу (Законодавчий вісник від 2001 року, № 71, ст. 733, зі змінами)
- Закон про житлово-комунальні пільги та пільги на енергію (Законодавчий вісник 2001 р., № 71, поз. 734, зі змінами та доповненнями)
- Закон про соціальну допомогу (Законодавчий вісник 2004 р., № 64, ст. 593, зі змінами)
- Закон про іноземців (Збірник законів 2013 року, ст. 1650, зі змінами та доповненнями)
- Закон про придбання нерухомості іноземцями (Збірник законів 1920 р., № 31, ст. 178, зі змінами)
- Закон – Закон про будівництво та інші імплементаційні акти (Законодавчий вісник 1994 р., № 89, поз. 414, зі змінами)
- Постанова Ради Міністрів про мінімальні стандарти житлової площі

ВХІД

Для багатьох людей оренда квартири – це перший крок у доросле життя, спосіб здобути незалежність або тимчасове рішення в новому місті чи країні. Хоча це може здатися простим – знайти житло, сплатити орендну плату, переїхати – насправді оренда має певні права та обов'язки, про які варто знати.

Незнання правил може призвести до непорозумінь, конфліктів з орендодавцем, а в крайніх випадках навіть до виселення. З іншого боку, добре складений договір та усвідомлення ваших прав можуть захистити вас від багатьох проблем і забезпечити безпечне та спокійне перебування в оренді.

Цей посібник містить практичну інформацію про те, як укласти договір оренди, чого ви можете очікувати як орендар, що робити у разі конфлікту інтересів та на яку підтримку ви маєте право від муніципалітету та держави. Ці знання будуть корисними для вас: студент, сім'я з дітьми чи іноземець.

ОРЕНДА КВАРТИРИ - ПРАВА ТА ОБОВ'ЯЗКИ ОРЕНДАРЯ

Оренда квартири є щоденною реальністю для тисяч людей у Польщі – як громадян, так і іноземців. Договір оренди – це договір між орендарем (особою, яка проживає та сплачує за нерухомість) та орендодавцем (власником нерухомості). Права та обов'язки обох сторін регулюються переважно Цивільним кодексом.



Орендарі мають право на мирне користування приміщенням – орендодавець не може заходити до квартири без попередження, втручатися у ваше приватне життя або змушувати вас виселятися без законних підстав. Ви також маєте право на інформацію, наприклад, про зміни в орендній платі або запланований ремонт будівлі.

З іншого боку, у вас також є обов'язки. Серед найважливіших — регулярні платежі за оренду та комунальні послуги, такі як електроенергія, вода та газ. Ви також відповідаєте за дрібний ремонт квартири, такий як заміна лампочки, батарейки або прокладки. Ви повинні використовувати приміщення за призначенням і не можете здавати його в суборенду третім особам без згоди орендодавця.

Варто пам'ятати, що якщо ви хочете переїхати, ви повинні розірвати договір відповідно до його положень – зазвичай, попередивши про це за один місяць.

ЯК СКЛАСТИ БЕЗПЕЧНИЙ ДОГОВІР ОРЕНДИ?

Договір оренди завжди має бути укладений у письмовій формі, навіть якщо ви орендуєте у друга або через онлайн-оголошення. Це важливо у будь-яких суперечках, таких як орендна плата, повернення застави або дати виїзду.

Безпечний контракт повинен містити:

дані обох сторін (ім'я, прізвище, номер PESEL або паспорта, адреса),
детальний опис квартири, що здається в оренду (адреса, площа, кількість кімнат),
розмір орендної плати та термін оплати (наприклад, до 10-го числа кожного місяця),
інформація про те, хто сплачує комунальні послуги (орендар чи власник),
термін оренди (чи то строковий договір, наприклад, 12 місяців, чи безстроковий),
сума застави (тобто гарантії – зазвичай еквівалента місячної орендної плати),
умови попередження (тобто за який термін можна попередити про розірвання договору).

Також варто додати акт передачі — документ, що описує стан квартири під час заселення. Ви можете додати фотографії квартири. Це дуже корисно, якщо після закінчення терміну оренди виникнуть будь-які питання щодо повернення застави або будь-яких можливих збитків.



Уникайте усних чи письмових договорів, а також ситуацій, коли власник не хоче погоджуватися на підписання договору – це ризиковано та може означати спробу обійти закон.

ВИСЕЛЕННЯ – КОЛИ ЦЕ ЗАКОННО І ЯК ЦЬОМУ ЗАПОБІГТИ?

Виселення – це офіційне судове рішення про звільнення житла, коли орендар не виконує своїх зобов'язань, зазвичай через тривалу несплату орендної плати, пошкодження майна або порушення громадського порядку. Орендодавець не може сам вас виселити – він не має права викидати ваші речі, міняти замки або відключати комунальні послуги. Тільки суд може видати рішення про виселення, а виконання його забезпечує судовий пристав.

Якщо вам загрожує виселення, ви можете:

подати заяву до суду на отримання соціального житла (якщо у вас низький дохід або діти),

- звернутися до муніципалітету з проханням про тимчасове замінне житло,
- досягти згоди з власником та встановити новий графік погашення заборгованості.



Протягом зими (з 1 листопада по 31 березня) виселення без надання альтернативного житла заборонено. Крім того, особливий захист належать людям похилого віку, людям з інвалідністю, вагітним жінкам та сім'ям з дітьми – їх не можна виселити «на вулицю».

Якщо вам загрожує виселення, важливо якомога швидше звернутися до адвоката або організації, яка пропонує безкоштовну правову допомогу, щоб дізнатися про ваші права та можливості. Пам'ятайте, що виселення – це безперервний процес, у вас є час відреагувати та вжити заходів, щоб уникнути безпритульності.

КУПІВЛЯ НЕРУХОМІСТЬ ІНОЗЕМЦЕМ

Іноземці можуть легально купувати нерухомість у Польщі, але умови залежать від громадянства та типу майна.

Якщо ви є громадянином країни Європейського Союзу, ви можете придбати квартиру, комерційну нерухомість або навіть будинок без спеціального дозволу. Це також стосується громадян Норвегії, Ісландії, Швейцарії та Ліхтенштейну.

Однак, якщо ви хочете придбати будинок із земельною ділянкою, сільськогосподарські угіддя або є громадянином країни, що не входить до ЄС (наприклад, України, Індії, Туреччини), вам може знадобитися дозвіл Міністерства внутрішніх справ та адміністрації. Такий дозвіл не потрібен, якщо іноземець:

- проживає в Польщі багато років,
- має посвідку на постійне проживання,
- перебуває в шлюбі з громадянином/громадянкою Польщі.



Для купівлі нерухомості потрібне нотаріальне посвідчення. Нотаріус перевірить документи та зареєструє угоду в земельному та іпотечному реєстрі. Також необхідно сплатити податок на приватизацію (2% від вартості нерухомості), нотаріальні збори та судові збори.

Перш ніж купувати квартиру, перевірте:

- чи має власник повне право на продаж,
- чи не має приміщення боргів (оренда, іпотека),
- правовий статус земельної ділянки та іпотечного реєстру.



ДОПОМОГА НА ЖИТЛО ВІД МУНІЦИПАЛІТЕТУ – ХТО МОЖЕ ПОДАТИ ЗАЯВКУ?

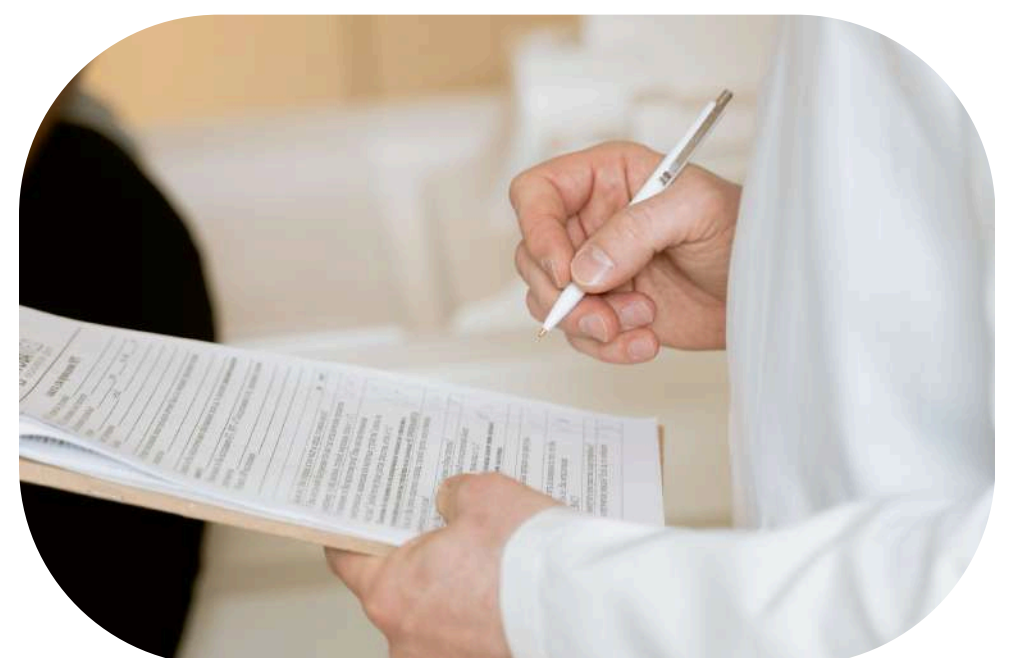
Не кожен має можливість орендувати або купити квартиру на відкритому ринку. Ті, хто перебуває у скрутному фінансовому становищі, можуть подати заявку на житло за рахунок коштів муніципалітету. Муніципалітет може надати:

муніципальна квартира – квартира з нижчою орендною платою, що надається на довший термін,
соціальне житло – для людей з дуже низькими доходами, часто з рішенням суду про виселення,
тимчасове приміщення – наприклад, для особи, яка залишає центр, в'язницю або стала жертвою насильства.

Щоб подати заявку на таку нерухомість, ви повинні відповідати критеріям доходу, встановленим муніципалітетом. Зазвичай потрібні такі документи:

не маючи іншої квартири,
низький дохід (наприклад, менше 1900 злотих на особу в сім'ї),
складна життєва ситуація – наприклад, інвалідність, самотнє виховання дитини, хвороба.

Заяву слід подати до муніципальної або міської адміністрації. До неї необхідно додати підтвердження доходів, декларацію про фінансовий стан та документи, що підтверджують місце проживання та стан здоров'я. Час очікування може бути тривалим – від кількох місяців до кількох років – але за виняткових обставин (наприклад, після пожежі, виселення з дітьми) муніципалітет може надати приміщення швидше.



РЕЗЮМЕ

Житлове законодавство Польщі надає орендарям багато прав, але також накладає обов'язки. Якщо ви орендуєте нерухомість:

- завжди підписуйте письмовий договір,
- зберігайте підтвердження переказів та
- доглядати за квартирою.

Виселення не може відбутися без рішення суду – якщо виникнуть проблеми, ви маєте право на захист та допомогу.

Іноземці можуть легально купувати квартири, хоча іноді вони повинні отримати офіційний дозвіл.

Люди, які перебувають у скрутному фінансовому становищі, можуть скористатися муніципальним або соціальним житлом, що надається муніципалітетами.

У разі сумнівів завжди варто проконсультуватися з юристом, муніципальним адвокатом орендарів або неурядовою організацією, яка допомагає з житловими питаннями.