30 YEARS | SK&S SOŁTYSIŃSKI KAWECKI SZLĘZAK

Legal Alert

www.skslegal.pl

Допомога з житлом громадянам України, які біжать від війни

Перед лицем війни в Україні багато поляків дозволяють українським громадянам користуватися своїми будинками. Здебільшого це тимчасова і короткострокова допомога. Деякі, однак, хочуть надати житло на більш тривалий термін. Як зробити це легально і безпечно? Ми відповідаємо на ці питання в нашому останньому інформаційному бюлетені.

НАДАННЯ КВАРТИРИ

Ми хочемо надати квартиру людям, які рятуються з України. Як захистити себе в договорі про надання житла?

Якщо ви укладаєте договір про неоплачуване надання житла, рекомендується зафіксувати всі умови в письмовому вигляді.

Договір позички, укладений на невизначений термін, закінчується, коли користувач скористався майном відповідно до договору або коли закінчився термін, протягом якого він міг це зробити. У разі надання квартири фізичним особам, може бути складно визначити цей момент часу, тому ми рекомендуємо укладати договір позички на визначений термін.

У тексті договору повинна бути вказана така інформація, як:

- ідентифікація договірної сторони,
- ідентифікація об'єкта позички,
- термін дії договору,
- зобов'язання користувача використовувати приміщення відповідно до його призначення,
- заборона на передачу предмета договору позички або оренди третім особам,
- положення, що регулюють зобов'язання позичкодавця і користувача, наприклад, хто буде нести витрати на комунальні послуги, адміністративні платежі і ремонт в період дії договору.

Крім того, важливо визначити порядок повернення квартири і порядок закінчення договору. Щоб уникнути суперечок про стан приміщення до і після надання позички ми рекомендуємо підписати акт прийому-передачі. До цього акту добре б було докласти фотографії.

Позичкодавець може розірвати договір позички без повідомлення, якщо користувач приміщення:

- використовує його не за призначенням,
- завдає йому значної шкоди,
- веде себе некоректно по відношенню до осіб, які користуються сусідніми приміщеннями.

Згідно сформованій судовій практиці, позичкодавець також може зажадати повернення квартири, якщо він хоче розпорядитися нею по-іншому.

Що робити, якщо через місяць або два власник захоче повернути квартиру, а особи, яким вона була надана, не зможуть виїхати? Чи можемо ми захистити себе заздалегідь?

Ми рекомендуємо укладати договори на визначений термін до декількох місяців. Тоді термін дії договору буде встановлений заздалегідь, і, якщо сторони погодяться продовжити його, можна буде укласти доповнення, яке продовжить термін дії договору ще на кілька місяців.

Данный материал был подготовлен для информирования Клиентов о некоторых важных изменениях в польском законодательстве и не является юридической консультацией в отношении конкретной ситуации любого Клиента и не должен рассматриваться Клиентами как таковой. Если у вас возникли вопросы относительно вышеуказанных правовых аспектов и их возможного влияния на ваш бизнес в Польше, пожалуйста, свяжитесь с партнером нашей фирмы, ответственным за ваше дело.

Якщо договір припиняється у зв'язку із закінченням терміну його дії, власник може зажадати звільнити приміщення і повернути його, а якщо користувач відмовляється повернути приміщення, власник може подати позов про виселення.

Відносно деяких мешканців, таких як вагітні жінки, літні люди або неповнолітні, суд надає право на соціальне приміщення, відповідно до статті 14 Закону «Про захист орендарів» (пол. *ustawa o ochronie praw lokatorów*). Суд також може надати право на соціальний осередок іншим мешканцям. Соціальне приміщення зобов'язаний надати муніципалітет.

Виселення з раніше займаного приміщення не може бути здійснено доти, доки муніципалітет не надасть соціальний осередок. Час очікування соціального житла досить тривалий. Ми припускаємо, що у зв'язку з підвищеним попитом на даний вид житла, час очікування може бути досить довгим.

Чи потрібно повідомляти про неоплачуване надання житла в податкову інспекцію або будь-який інший орган?

Обов'язку повідомляти про укладення договору в податкову інспекцію немає. Договір позички не обкладається податком на цивільно-правові угоди (PCC). Особа, яка надає квартиру в користування, також не отримує доходу, тому не зобов'язана платити податок на доходи фізичних осіб (PIT).

ОРЕНДА КВАРТИРИ

Який тип договору оренди варто укласти з іноземцем?

З юридичної точки зору, найкраще укласти договір тимчасової оренди (пол. najem okazjonalny).

Вимогою для укладення договору оренди є наявність в договорі заяви орендаря у формі нотаріального акта, в якому орендар зобов'язується в примусовому порядку звільнити і здати використовуване приміщення в зазначений орендодавцем термін. Крім того, необхідно додати заяву, в якій орендар вказує інші приміщення, в яких він зможе проживати в разі виконання зобов'язання по звільненню приміщення.

Однак укладення такої угоди з особами, які прибули з України, може виявитися неможливим через неможливість для громадян України вказати альтернативне місце проживання.

Тому, створюючи традиційний договір оренди, доцільно укладати його на визначений термін, наприклад, на три місяці, а після закінчення цього часу, якщо того вимагають обставини, продовжувати його.

Як і у випадку з договором позички, угода повинна включати таку інформацію, як:

- ідентифікація договірної сторони,
- ідентифікація об'єкта оренди,
- термін дії договору,
- розмір орендної плати,
- обов'язок орендаря використовувати приміщення відповідно до його цільового призначення,
- заборона на передачу предмета договору позички або оренди третім особам,
- положення, що регулюють обов'язки орендодавця та орендаря, наприклад, хто буде нести відповідальність за конкретний ремонт приміщення.

Крім того, важливо визначити порядок повернення приміщення і розірвання договору. Також в цьому випадку ми пропонуємо підписати акт прийому-передачі з фотодокументацією.

Договір оренди може бути розірваний тільки у випадках, передбачених ст. 11 Закону «Про захист орендарів» (пол. *ustawa o ochronie praw lokatorów*). Це, зокрема, у випадку:

- використання орендарями приміщень всупереч договору або не відповідно до його призначення, незважаючи на письмове попередження орендодавця,
- несплата орендної плати, інших платежів за користування приміщенням або незалежних від власника платежів, що стягуються власником протягом не менше трьох повних платіжних періодів, незважаючи на попередження орендодавця про намір розірвати договір оренди.

Як бути в ситуації, коли власник через місяць або два захоче забрати квартиру для своїх потреб, а особи, яким надається допомога, не можуть виїхати? Чи можемо ми захистити себе заздалегідь?

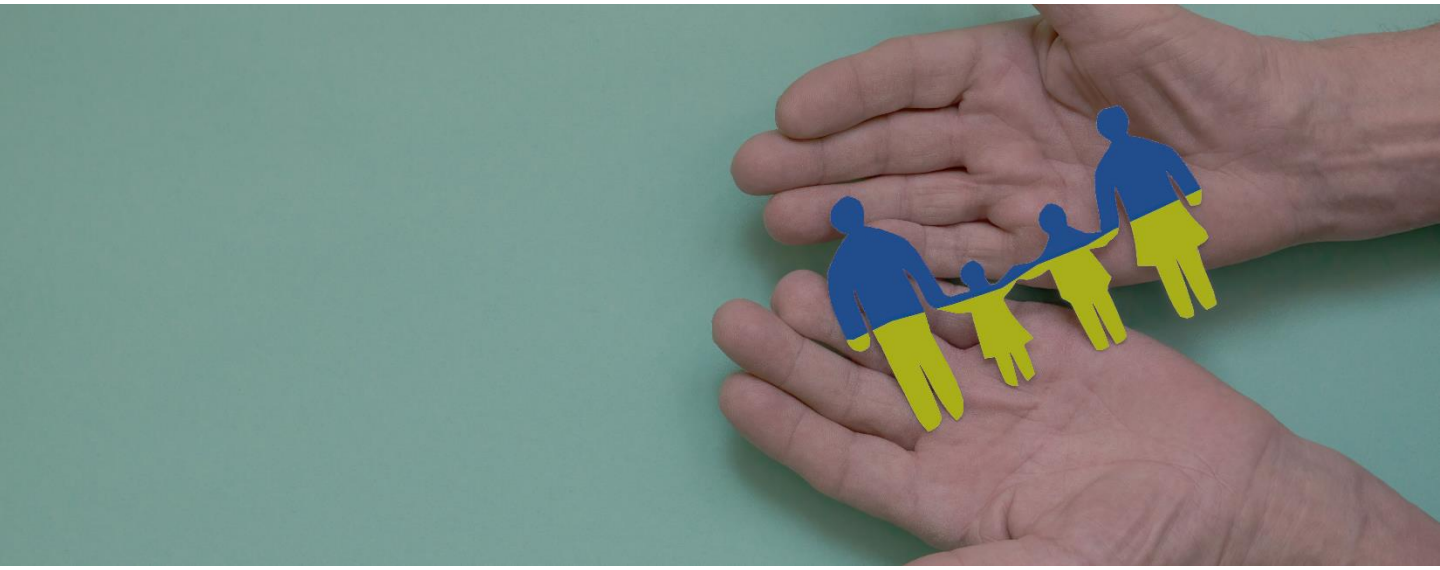
Якщо після закінчення терміну оренди орендарі не виїжджають з приміщення, орендодавець може подати позов про виселення з приміщення.

Зверніть увагу, що у разі виселення також особи, які користуються приміщенням за договором оренди, мають права відповідно до Закону «Про захист прав орендарів». Також в цьому випадку суд може заявити про право на соціальне приміщення. В цьому випадку виселення буде відкладено до тих пір, поки муніципалітет не запропонує мешканцям відповідне приміщення.

Чи потрібно повідомляти про оренду в податкову інспекцію або будь-який інший орган?

Про стандартний договір оренди не потрібно повідомляти в податкову інспекцію. Однак орендна плата являє собою дохід, який повинен бути належним чином врахований.

Якщо ви вибираєте договір тимчасової оренди, ви повинні повідомити про це в податкову інспекцію, щоб скористатися пільгами, передбаченими виключно для цього типу договору.

Michał Oleś
Юрист, адвокат
✆ +48 883 391 727
✉ michal.oles@skslegal.pl

Paula Lewicka
Младший юрист
✆ +48 538 500 859
✉ paula.lewicka@skslegal.pl