

## Порадник з пошуку житла

Ринок нерухомості, як правило, завжди дуже активний, тож якщо ви плануєте переїхати найближчим часом, слід приділити пошуку житла максимум свого часу.

Сайти для пошуку житла у якості прикладу: <https://www.otodom.pl/> , <https://gratka.pl/> , <https://www.morizon.pl/> , <https://www.olx.pl/nieruchomosci/mieszkania/wynajem/> , а також Facebook Marketplace та групи на Facebook. Для запобігання діяльності шахраїв просимо вас бути пильними та обачними, уважно перевіряти інформацію.

### Поради щодо пошуку:

- Пошук житла в інтернеті.** При пошуку житла на сайтах оголошень звертайте увагу на район, де знаходиться будинок, щоб робота була недалеко від місця проживання. Якщо не вказано адресу, варто написати орендодавцю повідомлення: "Jaki jest adres lokalu" ("За якою адресою розташований будинок") або "W jakiej dzielnicy miasta znajduje się te mieszkanie" ("У якому районі міста знаходиться це помешкання").
- Агенція/приватні оголошення.** При пошуку житла у інтернеті слід звернути увагу на те, що окрім приватних оголошень безпосередньо від орендодавця на сайтах також розміщені оголошення від агенцій нерухомості. Співпраця з агенцією нерухомості значно полегшує справу, але може означати додаткові витрати.
- Оплата.** У ціну, яку зазначають в оголошеннях, рідко входить czynsz (обслуговування будинку) та media (електроенергія, газ, інтернет). Часом ці оплати згодом обійдуться ледь не в половину ціни оренди.
- Кауція (депозит, завдаток).** При оплаті за перший місяць беруть і завдаток. Сума дорівнює одно- або двомісячному рахунку за житло. Кошти повернуть, коли ви виїжджатимете із помешкання при умові, що нічого не зіпсуєте. Іноді такий депозит не повертають взагалі. Варто дізнатися деталі перед підписуванням договору.
- Уточніть усі деталі при зустрічі з орендодавцем.** Варто пересвідчитися, що інформація в оголошенні збігається з реальною ситуацією. Спілкуючись з орендодавцем, уточніть вказані дані: оплату, договір, термін оренди, наявні меблі. Якщо житло вас влаштовує – відразу беріть, бо чекати ніхто не буде. Намагайтеся не порівнювати ціни на помешкання в Україні та Польщі, адже вони пропорційні до заробітних плат.
- Тип договору оренди.** Договори оренди у Польщі поділяються на 2 типи:
  - **Звичайний договір оренди (umowa najmu)** – це, напевно, найбільш зрозумілий різновид договору: письмова домовленість між орендодавцем та орендарем, що надає другому право на користування помешканням.
  - **Договір оказіональної оренди (umowa najmu okazjonalnego)** відрізняється від звичайного тим, що у визначених договором випадках орендар добровільно зобов'язується звільнити помешкання на вимогу орендодавця, а в разі зволікання погоджується на примусове виселення без рішення суду.

Також, орендар мусить вказати адресу житла, до якого він переїде, якщо його виселять. Отже, оказіональний тип договору:

- обов'язково посвідчений нотаріально;
- дозволяє примусове виселення.

Кожен з вищевказаних договорів може бути на окреслений або на неокреслений час.

**Договір оренди на окреслений час** (umowa najmu na czas oznaczony) точно визначає час тривалості оренди. Такий договір не можна розірвати раніше (якщо тільки відповідні підстави не окреслені в договорі).

**Договір оренди на неокреслений час** (umowa najmu na czas nieoznaczony) визначає умови користування помешканням без точного часу тривання оренди. Важливо вказати в такій умові способи її розірвання. Зазвичай зазначають, за який час слід попередити іншу сторону, якщо хочеш розірвати договір (okres wypowiedzenia).

У більшості випадків зручно попереджати справді завчасно: за місяць чи два орендар може знайти інше житло, а власник – підшукати інших мешканців.

## Підготовка до зустрічі:

1. Перевірте розташування квартири з точки зору

- Доїзд на роботу/навчання
- Розташування магазинів / аптек / медичних закладів
- Доступ до громадського транспорту

2. Переконайтеся, що будинок/квартира відповідає вашим очікуванням, наприклад, чи є в ньому ліфт/пандус для колясок тощо?

3. Переконайтеся, що планування/стандарт квартири, ціна тощо відповідають вашим очікуванням.

4. Роздрукуйте договір оренди та акт прийому-передачі у двох примірниках.

5. Візьміть з собою документ, що посвідчує особу

6. Приготуйте гарантійний депозит.

7. Попросіть орендодавця взяти з собою документ, що посвідчує особу, комплект ключів та підтвердження того, що він є власником/представником власника, ось перелік можливих документів (достатньо 1 документи з нижчезазначених) :

- довіреність від власника житла - може бути не завірена нотаріально, достатньо, щоб власник написав довіреність і підписався під нею;
- перевірка реєстру нерухомості – цю інформацію можна перевірити онлайн на сайті Міністерства Юстиції, за посиланням [https://ekw.ms.gov.pl/eukw\\_ogol/menu.do](https://ekw.ms.gov.pl/eukw_ogol/menu.do)
- рішення суду
- свідоцтво про право на спадщину
- довідка з житлового кооперативу

## Що робити під час зустрічі?

1. Перевірте технічний та візуальний стан квартири. Зверніть особливу увагу на

- чорні плями на стінах/стелі, особливо у ванній кімнаті та/або кухні. Такі сліди можуть також з'являтися в кутах кімнат або на віконних рамах.
- Переконайтеся, що крани працюють/з них або зі шлангів водопостачання не тече вода.
- Запитайте, чи перебуває побутова техніка/прилади на гарантії/коли вони були замінені, чи потребують спеціального обслуговування.

2. З'ясуйте з орендодавцем деталі використання квартири/зміни кольору стін/заміни меблів тощо.

3. Якщо ви бажаєте підписати договір:

- Підтвердіть особу власника/особи, яка укладає договір
- Підтвердіть, що особа має право укласти договір (див. п.7 )
- Підтвердьте всі домовленості про оплату
- Переконайтеся, що власник може відразу залишити вам ключі.
- Заповніть договір, протокол та сплатіть депозит (перевірте, щоб у договорі було зазначено, що його підписання підтверджує сплату депозиту).

### ВАЖЛИВО!!!

- Не підписуйте Договір, якщо особа не має повноважень укласти Договір оренди житла.
- Якщо орендодавець не хоче одразу віддати вам ключі - не сплачуйте депозит. У такій ситуації можна підписати Договір, а також домовитися про зручний для обох сторін час внесення депозиту та передачі ключів.

### Словничок корисних слів та фраз:

**Dom jednorodzinny** – приватний будинок

**Blok mieszkalny** – багатоповерховий будинок

**Mieszkanie** – квартира

**Kawalerka** – малосімейна квартира

**Mieszkanie jednopokojowe** – однокімнатна квартира

**Mieszkanie dwupokojowe** – двокімнатна квартира

**Mieszkanie trzypokojowe** – трикімнатна квартира

**Wynajęte mieszkanie** – орендована квартира

**Pokój** – кімната

**Kuchnia** – кухня

**Korytarz** – коридор

**Łazienka** – ванна кімната

**Piwnica** – підвал

**Parter** – перший поверх

**Na parterze** – на першому поверсі

**Piętro** – поверх

**Pierwsze piętro** – *другий* поверх

**Ogrzewanie** – опалення

**Centralne ogrzewanie** – централізоване опалення

**Lokator** – квартирант

**Współlokator** – співмешканець

**Umowa najmu** – договір найму

**Kaucja** – застава

**Miesięczne wypowiedzenie** – місячне попередження

**Wynajem mieszkania** – Оренда квартири

**Dzwonię w sprawie ogłoszenia** – Я телефоную за оголошенням

**Ile wynosi czynsz?** – Який розмір орендної плати?

**1200 złotych za miesiąc** – 1200 злотих за місяць

**Oprócz czynszu trzeba płacić rachunki za prąd, ogrzewanie, wodę i gaz** – Окрім оренди, треба оплачувати рахунки за електрику, тепло, воду і газ.

**Ile wynosi kaucja?** – Яка сума застави?

**Czy kaucja jest zwrotna?** – Чи застава повертається?

**Czy w mieszkaniu jest internet?** – Чи у квартирі є інтернет?

**W mieszkaniu nie ma internetu** – У квартирі немає інтернету

**Czy mieszkanie jest umeblowane?** – Чи квартира з меблями?

**Czy kuchnia jest wyposażona?** – Чи кухня обладнана?

**Chciałbym/łabym wynająć to mieszkanie tylko na trzy miesiące/pół roku/rok** – Я б хотів винайняти цю квартиру тільки на три місяці/пів року/рік.