

ПРАВО ОРЕНДИ



ПРАВОВІ АКТИ

- ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС
(Законодавчий журнал 1964 р. N 16, ст. 93 зведений текст, Законодавчий журнал 2020 року, ст 1740 р. - **ст. 659**)
- ЗАКОН ПРО ЗАХИСТУ ПРАВ ОРЕНДАРІВ, ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ ТА ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО КОДЕКС (Законодавчий журнал 2001 р. № 71, ст. 733 зведений текст, Законодавчий журнал 2022 р., ст 172)

ВИДИ ОРЕНДА

- ТРАДИЦІЙНА ОРЕНДА
- ТИМЧАСОВА ОРЕНДА
- ІНСТИТУЦІОНАЛЬНА ОРЕНДА БЕЗ ПЕРЕХОДУ У ВЛАСНІСТЬ
- ІНСТИТУЦІОНАЛЬНА ОРЕНДА З ВЛАСНІСТЮ

1. ТРАДИЦІЙНА ОРЕНДА

Стаття 659. [поняття; вказівка орендної плати]

§ 1. За договором оренди орендодавець зобов'язується передати **орендарю** приміщення (або іншу річ) у користування на **визначений або невизначений термін**, а **орендар** зобов'язується сплатити орендодавцю обумовлену орендну плату.

§ 2. Орендна плата може бути зазначена у **грошовій** чи іншій формі.

Стаття 660. [Форма] Договір найму нерухомого майна або приміщення **на строк більше одного року укладається у письмовій формі**. У разі незабезпечення цієї форми договір вважається укладеним на невизначений строк.

Стаття 661. [продовження договору оренди]

§ 1. Договір оренди, укладений на строк більше **десяти років** , вважається укладеним на невизначений строк після цієї дати.

§ 2. Оренда, укладена **між підприємцями** на строк понад **тридцять років**, вважається укладеною на невизначений строк.

Стаття 662 [Стан і утримання речей]

§ 1. Орендодавець зобов'язаний передати орендарю товар у стані, придатному для домовленого використання, і зберігати його в такому стані протягом строку оренди.

§ 2. **Незначні пошкодження, пов'язані зі звичайним користуванням речами, стягуються з орендаря.**

§ 3. Якщо орендована річ була пошкоджена внаслідок обставин, за які орендодавець не відповідає, орендодавець не зобов'язаний відновлювати попередній стан.

Стаття 663. [Необхідний ремонт] Якщо протягом терміну оренди річ потребує ремонту, **за які несе відповідальність орендодавець, і без якого річ не придатна для використання за домовленістю, орендар може призначити орендодавцю відповідний строк для ремонту. Після закінчення встановленого терміну орендар може зробити необхідний ремонт за рахунок орендодавця.**

Стаття 664 [Гарантія]

§ 1. **Якщо орендована річ має недоліки, які обмежують її придатність для домовленого використання, орендар може вимагати відповідного зменшення орендної плати на час дії недоліків.**

§ 2. **Якщо на момент передачі орендарю річ мала недоліки, які перешкоджають використанню речі, передбачені договором, або якщо такі недоліки виникли пізніше, а орендодавець, незважаючи на отримане повідомлення, не усунув їх своєчасно, або якщо недоліки неможливо усунути, орендар може розірвати договір оренди без дотримання терміну припинення.**

§ 3. **Орендар не має права вимагати зменшення орендної плати через недоліки орендованої речі, а також не має права негайно розірвати договір оренди, якщо він знав про недоліки на момент укладення договору оренди.**

Стаття 665. [Претензії третіх осіб] Якщо третя особа висуває претензії до орендаря щодо орендованої речі, орендар повинен негайно повідомити орендодавця.

Стаття 666. [Спосіб користування речами]

§ 1. Орендар зобов'язаний протягом строку оренди використовувати речі, передані в оренду, у порядку, визначеному договором, а якщо в договорі не визначено спосіб користування - у спосіб, що відповідає властивостям та призначенню речі.

§ 2. Якщо протягом терміну оренди з'ясується, що є потреба ремонту, і це є відповідальністю орендодавця, орендар повинен негайно повідомити про це його.

Стаття 667 [зміни та зловживання]

§ 1. Без згоди орендодавця орендар не може вносити зміни до речей, які не відповідають договору або використанню речі за призначенням.

§ 2. Якщо орендар використовує річ у спосіб, що суперечить договору або використанню речі за призначенням, і незважаючи на нагадування, він не припиняє користуватися нею у такий спосіб, або коли річ занедбана до такого стану, що піддається втраті або пошкодженню, орендодавець може припинити оренду без дотримання термінів розурвання.

ст.668 [піднайм; безкоштовне використання]

§ 1. Орендар може передати орендовану річ повністю або частково третій особі у безоплатне користування чи в суборенду, якщо йому не заборонено договором. Якщо майно передається третій особі, то і орендар, і третя особа несуть відповідальність перед орендодавцем за те, що предмет оренди буде використовуватися відповідно до зобов'язань, що випливають з договору оренди.

§ 2. Відносини, що випливають із укладеного орендарем договору про безоплатне користування чи суборенду, припиняються не пізніше ніж після припинення договору оренди.

Стаття 669 [термін оплати]

§ 1. Орендар зобов'язаний сплатити орендну плату в узгоджену дату.

§ 2. Якщо дата сплати орендної плати в договорі не визначена, орендна плата вноситься достроково, а саме: якщо оренда триватиме не більше місяця, - за весь термін оренди, а коли орендна плата триватиме більше місяця, або якщо договір був укладений на невизначений строк - щомісяця, до десятого числа місяця.

Стаття 670 [застава]

§ 1. Для забезпечення орендної плати та додаткових виплат, за якими орендар має заборгованість не більше року, орендодавець має законодавчу заставу на рухомі речі орендаря, внесені до предмета оренди, крім випадків, якщо ці речі не підлягають арешту.

Стаття 671 [Припинення дії]

§ 1. Законодавча застава орендодавця припиняється, коли обтяжені заставою речі вилучаються з предмета оренди.

§ 2. Орендодавець може виступати проти вилучення предметів, обтяжених заставою, і зберігати їх на власний ризик, доки не буде сплачена або забезпечена заборгованість.

§ 3. У разі зняття обтяжених речей за розпорядженням державного органу орендодавець зберігає передбачене законом право застави, якщо до спливу трьох днів він повідомить про них орган, який виніс рішення про вилучення.

Стаття 672. [Несвоєчасна сплата орендної плати] У разі [несплати орендарем не](#) менше двох повних строків оренди орендодавець може розірвати договір оренди без попередження.

Стаття 673 [Терміни повідомлення про розірвання договору]

§ 1. Якщо строк оренди не визначено, орендодавець і орендар можуть розірвати договір оренди відповідно до умов договору, а за їх відсутності — відповідно до встановлених законом умов.

§ 2. Законодавчо встановлені строки попередження: якщо орендна плата сплачується з інтервалами більше ніж за один місяць, оренда може бути припинена не пізніше ніж за три місяці наприкінці календарного кварталу; при сплаті орендної плати щомісяця - за один місяць наперед в кінці календарного місяця; коли орендна плата сплачується через менші проміжки часу - за три дні наперед; при добовій оренді - на добу наперед.

§ 3. Якщо строк оренди визначено, то і орендодавець, і орендар можуть розірвати договір оренди у випадках, передбачених договором.

Стаття 674. [Тихе продовження] Якщо після закінчення строку, зазначеного в договорі або в повідомленні, орендар все ще користується речами за згодою орендодавця, у разі сумніву вважається, що договір оренди був продовжений на невизначений термін.

Стаття 675 [Повернення речей]

§ 1. Після закінчення терміну оренди орендар зобов'язаний повернути річ у непошкодженому стані; однак він не несе відповідальності за зношення речей у результаті правильного використання.

§ 2. Якщо орендар передав іншій особі майно у безоплатне користування чи суборенду, зазначений обов'язок також несе ця особа.

§ 3. Вважається, що річ передана орендарю в належному стані та придатна для використання за домовленістю.

Стаття 676. [Поліпшення] Якщо наймач покращив орендовану річ, наймодавець за відсутності іншої угоди може на власний розсуд або залишити поліпшення за сплату суми, що відповідає їх вартості на момент надання, або вимагати відновлення попереднього стану.

Стаття 677. [Термін давності]. Вимоги орендодавця до орендаря про відшкодування шкоди внаслідок пошкодження або псування речей, а також орендаря до орендодавця про відшкодування витрат на користь або про повернення надміру сплаченої орендної плати, термін давності закінчується через рік з дати повернення речі.

Стаття 675 [Повернення речей]

§ 1. Після закінчення терміну оренди орендар зобов'язаний повернути річ у непошкодженому стані; однак він не несе відповідальності за зношення речей у результаті правильного використання.

§ 2. Якщо орендар передав іншій особі майно у [безоплатне користування](#) чи суборенду, зазначений обов'язок також несе ця особа.

§ 3. Вважається, що річ передана орендарю в належному стані та придатна для використання за домовленістю.

Стаття 676. [Поліпшення] Якщо наймач покращив орендовану річ, наймодавець за відсутності іншої угоди може на власний розсуд або зупинити поліпшення за сплату суми, що відповідає їх вартості на момент надання, або вимагати відновлення попереднього стану.

Стаття 677. [Термін давності]. Вимоги орендодавця до орендаря про відшкодування шкоди внаслідок пошкодження або псування речей, а також орендаря до орендодавця про відшкодування витрат на користь або про повернення надміру сплаченої орендної плати, термін давності закінчується через рік з дати повернення речі.

Розділ II. Оренда приміщень.

Стаття 680 [Відповідні положення]

до оренди приміщення_застосовуються положення [попереднього розділу](#) з урахуванням положень, наведених нижче.



Zadanie publiczne realizowane ze środków Miasta Bytomia



право на соціальне житло

- Суд вирішує, чи маєте ви право на соціальну квартиру, чи ні, в судовому наказі у рішенні про звільнення квартири. Обов'язок надання приміщень покладається на комунальну службу за місцем розташування приміщення, що підлягає звільненню.
- Якщо право на соціальну квартиру стосується двох або більше осіб, територіальна громада зобов'язана надати їм хоча б одну соціальну квартиру.
- Суд, за посадою, перевіряючи наявність підстав для отримання соціальної квартири, вирішує питання про надання права з урахуванням поточного способу користування цими особами приміщення та їх особливого матеріального та сімейного становища.

абсолютне рішення суду щодо права на соціальну квартиру

- Це не поширюється на осіб, які втратили право власності на приміщення, що не входять до державного житлового фонду, за винятком осіб, які отримали право користування цим приміщенням на підставі правовідносин, встановлених з житлово-будівельним кооперативом або асоціацією соціального житла.
 - З урахуванням вищевикладеного, суд не може ухвалити рішення про відсутність права на соціальну квартиру відносно наступних категорій громадян:
 1. вагітна жінка,
 2. неповнолітня особа, інвалід або недієздатна особа та доглядача за нею що проживає з такою особою,
 3. прикутий до ліжка,
 4. пенсіонери за віком та по інвалідності, які відповідають критеріям отримання соціальної допомоги,
 5. особа, яка має статус безробітного,
 6. особа, яка відповідає умовам, визначеним постановою міської ради,
- за винятком випадків, коли ці люди можуть проживати в квартирі, відмінній від тієї, що використовувалася досі.

соціальне житло

- Відокремлений від житлового фонду територіальної громади.
- Договір найму соціальної квартири укладається **на визначений строк** .
- Договір найму соціальної квартири з дотриманням положень про осіб, які мають право на соціальну квартиру за рішенням суду, може бути укладено з особою, яка **не має права власності на житлове приміщення та сімейний дохід якої не перевищує розміру, визначеного постановою ОТГ.**
- Договір найму соціальної квартири може бути продовжений на наступний строк після зазначеного в ньому строку, якщо наймач все ще знаходиться в ситуації, що виправдовує укладення такого договору.
- Ставка орендної плати за соціальну квартиру не може перевищувати **половини ставки найнижчої орендної плати в комунальному житловому фонді** .

соціальне житло

- Право на соціальну квартиру не надається особі, яка самовільно займає приміщення і проти якої суд постановив звільнити приміщення, якщо надання соціальної квартири не буде особливо виправданим у світлі принципів соціального співіснування.
- ОТГ може розірвати договір оренди соціальної квартири без попередження, якщо орендар **отримав законне право власності на іншу квартиру і може користуватися цією квартирою.**

вибрані визначення

соціальне житло - особливості:

1. придатне для проживання за своїм оснащенням та технічним станом
2. площа кімнат на одного члена домогосподарства орендаря не може бути менше 5 м² , а в разі одноосібного домогосподарства 10 м²
3. це може бути із зниженим рівнем комфорту

Пункт 4 ст.1046 ГПК Виконуючи обов'язок звільнити приміщення для задоволення житлових потреб боржника на підставі законної сили, що не передбачає права боржника на соціальне чи альтернативне житло, судовий виконавець видаляє боржника в інше приміщення або кімнату, до якої боржник має право власності і в якій він може жити. Якщо боржник не має права на юридичне право власності на інше приміщення чи кімнату, в якій він може проживати, судовий виконавець утримуватиметься від здійснення діяльності доти, доки ОТГ, уповноважена за місцезнаходженням приміщення, що звільняється, на вимогу судового пристава не надасть боржнику тимчасове приміщення, але не довше ніж на 6 місяців. Після закінчення цього строку судовий виконавець переміщує боржника до нічліжка, притулку чи іншого приміщення, що надає житло, зазначене комунальною службою за місцезнаходженням приміщення, що підлягає звільненню. При переміщенні боржника до нічлігу, притулку чи іншого приміщення, де надається житло, судовий виконавець повідомляє відповідну ОТГ про необхідність надання боржнику тимчасового приміщення.

правила укладання договорів користування приміщенням

- договір платного користування приміщенням може бути укладений як на певний, так і на невизначений строк
- Договір платного користування приміщенням, що входить до складу житлового ресурсу ОТГ або інших органів місцевого самоврядування, за винятком соціального житла або приміщень, пов'язаних із трудовими відносинами, може бути укладено **лише на невизначений строк**, за винятком вимог орендаря може бути укладення строкового договору
- укладення договору може залежати від сплати орендарем **застави, що забезпечує** покриття орендної плати, належної орендодавцю в день звільнення квартири, сума не може перевищувати 12-кратного розміру місячної орендної плати та підлягає індексації (ст. 6).

Зобов'язання орендодавця

- зобов'язання забезпечити ефективну роботу існуючих установок і пристроїв, пов'язаних з будівлею, що дають можливість орендарю використовувати воду, газоподібне та рідке паливо, тепло, електроенергію, пасажирські ліфти та інші установки та пристрої, що входять до складу обладнання приміщення та будівлі, зазначених у окремих нормативних актах
- утримання в належному стані, порядку та чистоті приміщень та обладнання будівлі, що використовуються для загального користування мешканцями, та прилеглої до нього території
- ремонт будівлі, її приміщень та обладнання, та відновлення пошкодженої будівлі до попереднього стану, незалежно від причин, однак наймач зобов'язаний відшкодувати збитки, завдані з його вини.
- ремонт приміщень, ремонт або заміна обладнання та елементів технічного обладнання в обсязі, що не обтяжує орендаря, зокрема ремонт обладнання, опалювальних печей, віконних та дверних столярних виробів, підлог та підлогових покриттів

Зобов'язання орендаря

- утримання в належному технічному, гігієнічному та санітарному стані приміщень, які підлягають використанню
- дотримання побутового порядку
- догляд та захист від пошкодження або руйнування частин будівлі, призначених для загального користування, таких як пасажирські ліфти, сходи, коридори, жолобні кімнати, інші підсобні приміщення та територія, що прилягає будівлі
- ремонт і технічне обслуговування, серед іншого підлоги, підлогові покриття, вікна, двері, вбудовані меблі, кухні та радіатори, печі, що працюють на вугіллі, інше обладнання помешкання та приміщень шляхом фарбування або поклейки шпалер та ремонту пошкоджень штукатурних стін і стель, фарбування дверей та вікон, вбудовані меблі, кухонна техніка, сантехніка та опалення
- надання приміщення на умовах, передбачених ст. 10

Перелік обов'язків орендаря щодо ремонту та обслуговування є розширеним переліком обов'язків, що впливають із загальних положень (ст.ст. 666, 681, 683 ЦК). У разі сумніву слід вважати, що зобов'язання несе орендодавець, якщо це не зазначено прямо у ст. 6б Закону.

Загальні правила

- Орендар може проводити поліпшення приміщення лише за згодою орендодавця та на підставі **письмового договору** , в якому вказується порядок розрахунків з цього приводу. Орендодавець може вимагати зняття покращень, внесених орендарем з порушенням цього зобов'язання, та відновлення попереднього стану або збереження покращень з поверненням їх вартості з урахуванням ступеня зношеності приміщення на день звільнення приміщення.
- Після закінчення терміну оренди та звільнення приміщення орендар зобов'язаний оновити приміщення та здійснити відповідний ремонт, а також повернути орендодавцю еквівалент зношених елементів технічного обладнання.
- Якщо орендар замінив деякі елементи обладнання протягом строку оренди, він має право на відшкодування суми, що відповідає різниці їх вартості між станом, який був на день прийняття приміщення та днем його звільнення, визначається відповідно до цін, що діяли на дату розрахунку.
- У договорі оренди приміщень, **що не входять до державного житлового фонду**, сторони можуть встановлювати різні права та обов'язки, визначені Законом.

Правила підвищення орендної плати

- Власник може підвищити орендну плату чи інші платежі за користування приміщенням, повідомивши про поточний розмір не пізніше кінця календарного місяця із зазначенням строків повідомлення.
- Термін повідомлення про розмір орендної плати або інших платежів за користування приміщенням становить **3 місяці** , якщо сторони не домовилися про більший термін у договорі.
- Повідомлення щодо розміру орендної плати або інших платежів за користування приміщенням має бути **оформлено в письмовій формі під страхом визнання недійсним**.
- Підвищуючи орендну плату або інші платежі за користування приміщенням, орендодавець може домовитися, що:
 1. річний прибуток на капітал на рівні не вище:
 - а) 1,5% витрат, понесених власником на будівництво або придбання приміщення або
 - б) 10% витрат, які несе власник на постійне поліпшення існуючого приміщення, збільшуючи його цінність у використанні
 - до повного їх повернення;
 2. справедливий прибуток (не стосується соціального житла - ст. 8а, п. 4г).

Правила підвищення орендної плати

- Протягом 2 місяців з дати повідомлення орендар може:
 1. письмово відмовити у прийнятті підвищення орендної плати з наслідком припинення правовідносин, на підставі яких орендар займає приміщення; до розірвання договору орендар зобов'язаний сплачувати орендну плату або інші платежі за користування приміщенням у поточному розмірі
або
 2. оскаржити збільшення, звернувшись до суду з позовом **про встановлення** необґрунтованого або обґрунтованого збільшення, але в іншому розмірі; до дня ухвалення остаточного рішення у справі наймач зобов'язаний сплачувати орендну плату чи інші збори за користування приміщенням у поточному розмірі.
- Доведення виправданості підвищення орендної плати покладається на власника.

Правила підвищення орендної плати

- Якщо орендар не реалізує зазначені вище права, **після закінчення строку попередження він зобов'язаний сплачувати орендну плату чи інші платежі за користування приміщенням у розмірі, що впливає з повідомлення.**
- Якщо суд визнає підвищення розміру орендної плати або інших платежів за користування приміщенням обґрунтованим, хоча б на суму, відмінну від суми, що впливає з повідомлення про розірвання, орендар зобов'язаний **сплатити суму, що відповідає різниці між підвищеною орендною платою та поточною орендною платою чи іншими платежами за користування приміщенням, за період від закінчення строку повідомлення.**

Підвищення орендної плати або інших платежів за користування приміщенням, за винятком незалежних від власника плати, може здійснюватися не **частіше ніж кожні 6 місяців**, починаючи з дня набрання чинності підвищення.

Незалежні від власника збори можуть стягуватися власником лише у випадках, коли користувач приміщення не має договору, укладеного безпосередньо з комунальним підприємством або постачальником послуг.

Судові розгляди

- Усі особи, які будуть зобов'язані звільнити приміщення в разі задоволення позову, мають брати участь у справі як відповідач.
- Суд закликає позивача відзначити осіб, які не можуть бути присутні у справі у встановлений строк, таким чином, щоб був можливий їх виклик, та у разі потреби подати заяву про призначення пробації. Суд викликає цих осіб для участі у справі як відповідачів.
- Суд за визначеним порядком повідомляє ОТГ, уповноважену за місцем розташування приміщень, які підлягають звільненню, щоб вона могла приєднатися до справи. Положення Цивільно-процесуального кодексу щодо стороннього втручання відповідно застосовуються до участі ОТГ, але вона не зобов'язана демонструвати юридичний інтерес, а її приєднання є на боці позивача.
- Заочне **рішення** може бути винесене лише після збору доказів.

Виконання рішень про виселення

Рішення суду про звільнення приміщень не виконуються в період **з 1 листопада по 31 березня наступного року включно**, якщо виселеній особі не вказано приміщення, куди має відбутися переселення.

ВИКЛЮЧЕННЯ

- Положення про надання права на соціальну квартиру та заборону виконання судових рішень у зимовий період не застосовуються, якщо причиною спустошення приміщення є:
 1. використання домашнього насильства
 2. грубе або наполегливе порушення побутового порядку
 3. неадекватна поведінка, що обтяжує використання інших приміщень у будівлі
 4. коли зайняття приміщення відбулося без права власності

компенсація за позадоговірне користування

- Застосовується до осіб, які займають приміщення без права власності.
- Його потрібно сплачувати **щомісяця** , поки приміщення не звільниться.
- Це відповідає розміру орендної плати, який власник міг отримати за оренду приміщення.
- Якщо не покриваються понесені збитки, власник може вимагати додаткової компенсації.
- Особи, які мають право на заміну або соціальне житло, якщо судом прийнято рішення про припинення звільнення приміщення до моменту надання їм такого приміщення, сплачують компенсацію в розмірі орендної плати або інших платежів за користування приміщенням, які були б зобов'язані сплатити, якби правовідносини не закінчилися.
- Якщо ОТГ не надала соціальну квартиру особі, яка має на неї право за рішенням суду, власник має право на **компенсаційний позов до ОТГ** відповідно до ст. 417 ЦК.

2. ТИМЧАСОВА ОРЕНДА

- Договір оренди квартири для житлових потреб, укладений на певний строк, не більше ніж на 10 років.
- Він вимагає письмової форми, інакше не дійсний (договір, а також його зміна).
- До договору, зокрема, додається:
 1. декларація орендаря **у формі нотаріального акту**, в якій орендар звернувся до примусового виконання та зобов'язався звільнити та здати приміщення, що використовується за договором, у строки, зазначені у зверненні про звільнення приміщення, оформлене письмово та із зазначенням офіційно завіреного підпису власника;
 2. зазначення орендарем іншого приміщення, в якому він зможе проживати у разі виконання зобов'язання до звільнення приміщення;
 3. декларація власника приміщення або особи, яка має право власності на приміщення, зазначені в пункті 2, про згоду на проживання наймача та осіб, які проживають з ним у зазначених у декларації приміщеннях; **на вимогу орендодавця додається декларація з нотаріально засвідченим підписом**.

ТИМЧАСОВА ОРЕНДА ПРИМІЩЕНЬ

- У разі втрати можливості проживання у зазначеному в договорі приміщенні орендар зобов'язаний **протягом 21 дня** з дня дізнання про цю подію вказати орендодавцю інше приміщення та подати декларацію власника або особи, яка має право власності на приміщення зі згодою на проживання (невиконання зобов'язання – припинення зі ст 19d, ч. 5).
- Укладення договору може залежати від сплати **застави, яка забезпечує покриття** дебіторської заборгованості за орендою та можливих витрат на примусове виконання. Сума застави не може перевищувати 6-кратної місячної орендної плати за приміщення за ставкою на день укладення договору.
- Завдаток повертається протягом **місяця** з дати звільнення приміщення після вирахування дебіторської заборгованості власника.
- Власник, який не здійснює підприємницьку діяльність, повідомляє про укладення договору керівника податкової служби **протягом 14 днів з дня початку оренди** .
- Орендодавець може лише підвищити орендну плату відповідно до умов, передбачених договором.

ТИМЧАСОВА ОРЕНДА ПРИМІЩЕНЬ

- Після закінчення або розірвання договору оренди, якщо орендар добровільно не звільнив приміщення, власник вручає йому письмову вимогу звільнити приміщення з офіційно засвідченим підписом власника .
- У запиті вказується, зокрема, причина розірвання договору оренди та строк, **не менший за 7 днів з дня вручення** вимоги орендаря, щоб орендар та особи, які з ним проживають, звільнили приміщення.
- У разі ненадійного спливу строку власник звертається до суду із заявою про видачу виконавчого застереження на нотаріальний акт .

Порівняння важливих аспектів різних видів оренди

Тип оренди ->	Традиційна оренда	Тимчасова оренда	ІНСТИТУЦІОНАЛЬНА ОRENDA БЕЗ ПРИХОДУ У ВАСНІСТЬ	ІНСТИТУЦІОНАЛЬНА ORENDA З ВЛАСНІСТЮ
Хто може запропонувати такий вид оренди?	Всі власники квартир.	Особи, що здають житло приватно.	Тільки підприємці.	
На який строк укладено договір?	На визначений або невизначений термін.	Лише на обмежений термін, до 10 років.	Лише на обмежений час.	
Яка сума депозиту?	До дванадцятикратної орендної плати.	Завдаток залежить від волі сторін. Це до шести разів місячних орендних оплат.		
Чи має виселений право на соціальну квартиру чи тимчасове житло?	Так (гарантія соціальної квартири для деяких орендарів).	Орендар такого права не має. Орендар додатково підписує нотаріально засвідчену декларацію про звернення до примусового виконання.		
Чи може орендодавець вільно підвищувати орендну плату?	Не може. Це впливає зі ст. 8а та 9 Закону про захист прав орендарів.	Орендна плата може вільно підвищуватися на основі договірних положень.		
Коли орендодавець може розірвати договір через заборгованість?	Затримка не менше трьох місяців і несплата всієї заборгованості ще один місяць. Додатковий термін оплати (1 місяць) має бути встановлений у письмовій формі та повідомлено орендаря про можливе розірвання договору. Термін попередження становить 1 місяць (діє наприкінці календарного місяця).			
Які особливості	Найширший захист орендаря.	Необхідність задекларувати житло у разі виселення та повідомити про оренду в податкову інспекцію.	У разі виселення орендареві не потрібно декларувати житло.	Поступовий викуп приміщень на основі субсидій оренди. Перехід у власність після погашення вартості квартири.

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ



Zadanie publiczne realizowane ze środków Miasta Bytomia

