



Hogan
Lovells



CELEBRATING
22 YEARS
IN POLAND

Ведення підприємницької діяльності в Польщі

2022

Зміст

Вступ	3
Корпоративні структури	4
Контроль за злиттями та контроль прямих іноземних інвестицій	15
Працевлаштування	21
Податковий режим	31
Нерухомість	46

Вступ

Ведення підприємницької діяльності в Польщі регулюється так само, як і в інших країнах Європейського Союзу. Це дає змогу вести економічну діяльність підприємствам різних правових форм і на різних засадах, тобто вільно надавати послуги й без перешкод засновувати суб'єкти господарювання в державах ЄС. Суб'єкти господарювання, зареєстровані поза межами ЄС, також мають дуже багато можливостей для ведення своєї економічної діяльності в Польщі.

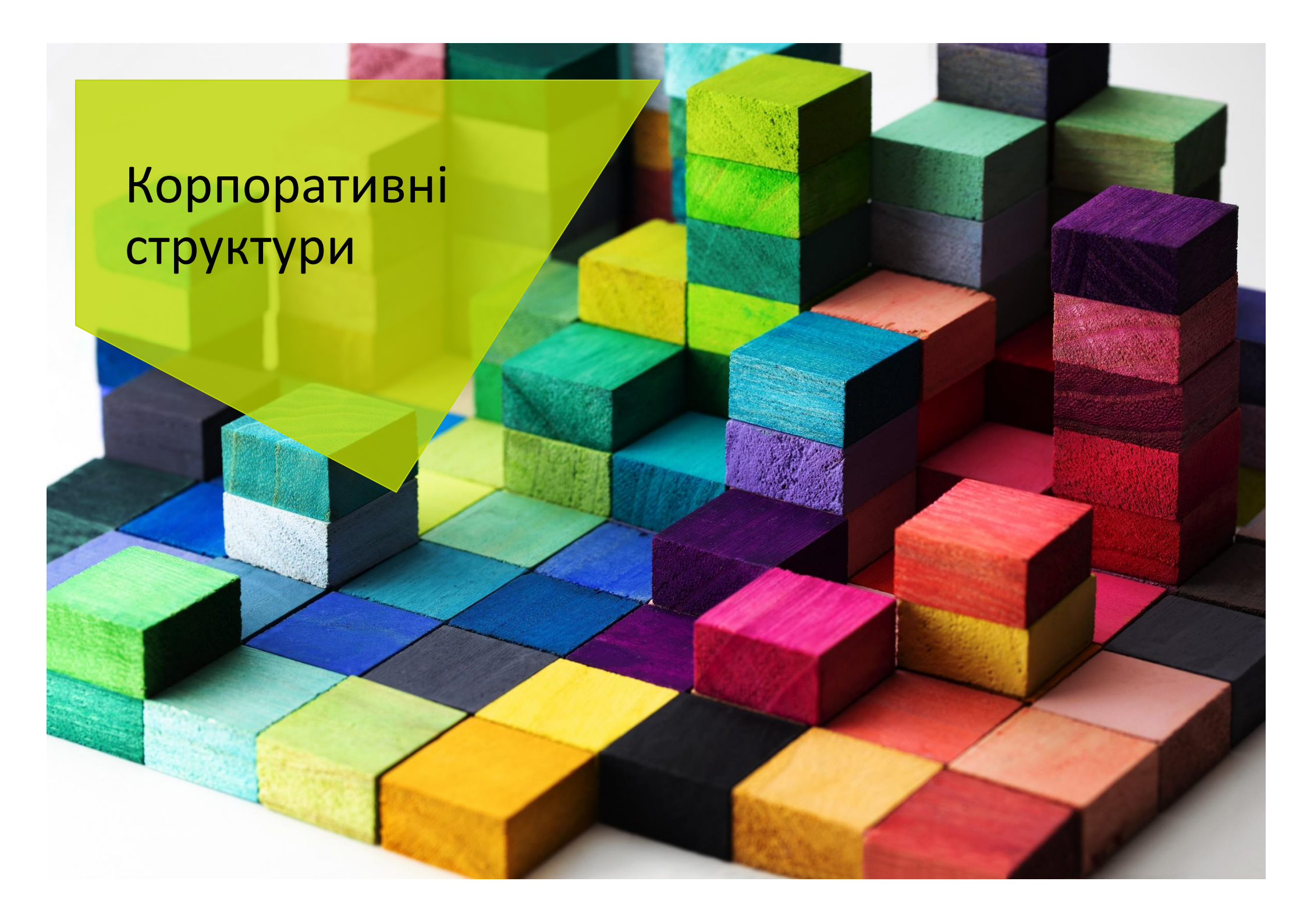
Від іноземних інвесторів, які бажають вести бізнес у Польщі, можуть вимагати виконання певних умов, отримання дозволів чи ліцензій. Такі додаткові вимоги переважно пов'язані зі сферою діяльності, яку буде здійснювати інвестор, наприклад банківська справа, страхування тощо. Форми й обсяг ведення підприємницької діяльності в Польщі, окрім загальних корпоративних питань, зазвичай вимагають взаємодію у сфері податків, нерухомості, зайнятості та інших галузях права.

Hogan Lovells радий представити видання „Ведення підприємницької діяльності в Польщі” за 2022 рік. Мета цього видання — огляд законодавчої та податкової бази, а також регуляторних процедур, які, швидше за все, будуть актуальними для іноземних інвесторів, які розглядають можливість відкриття бізнесу в Польщі. Видання також охоплює певні юридичні, податкові та практичні питання й ризики, які слід враховувати компаніям, що інвестувати або вести економічну діяльність у Польщі.

Ми сподіваємося, що це видання зможе стати відправною точкою як для тих, хто ще не знайомий із польським ринком, так і зручним довідником для більш досвідчених його учасників.

Видання не має на меті стати вичерпним посібником, а лише містить огляд деяких важливих питань, які інвесторам рекомендується розглянути й обговорити зі своїми юридичними радниками.





Корпоративні структури

Корпоративні структури

Інвестори з країн, що є членами ЄС та ЄАВТ, або інвестори з інших країн, на яких поширюється свобода економічної діяльності в рамках угод, укладених з ЄС чи країнами-членами ЄС, можуть вести економічну діяльність на таких самих умовах, що й громадяни Польщі.

Іноземні інвестори, що здійснюють підприємницьку діяльність у Польщі

Правила для іноземних інвесторів (як юридичних, так і фізичних осіб), які здійснюють підприємницьку діяльність у Польщі, різняться залежно від того, чи є країна походження інвестора членом ЄС і ЄАВТ.

Організація підприємницької діяльності

Інвестори, що хочуть вести свій бізнес у Польщі на постійній і стабільній основі, можуть зробити це, організувавши свою економічну діяльність у формі дочірнього підприємства — компанії або партнерства, або інших видів суб'єктів господарювання, таких як філія або представництво.

Інвестори з країн, що є членами ЄС та ЄАВТ, або інвестори з інших країн, на яких поширюється свобода економічної діяльності в рамках угод, укладених з ЄС чи країнами-членами ЄС, можуть вести різні види економічної діяльності на таких самих умовах, що й громадяни Польщі.

Ті ж правила застосовуються до іноземців — фізичних осіб із країн, не згаданих вище, які мають дозвіл, що легалізує їхнє перебування в Польщі, тобто:

- (a) отримали дозвіл на постійне проживання,
- (b) отримали дозвіл на перебування довгострокового резидента ЄС,
- (c) отримали тимчасовий дозвіл на проживання з метою здобуття вищої освіти або з метою возз'єднання сім'ї,
- (d) отримали дозвіл на допустиме перебування або статус біженця в Республіці Польща,
- (e) користуються тимчасовим захистом на цій території,
- (f) мають дійсну карту поляка (*Karta Polaka*),
- (g) отримали дозвіл на тимчасове проживання для здійснення підприємницької діяльності,
- (h) легально прибули на територію Польщі після 24 лютого 2022 року з України та заявили про свій намір залишитися в Польщі (у випадку громадян України та їхніх чоловіків/дружин не українців, що прибули до Польщі у зв'язку з війною в Україні, — якщо вони отримають польський ідентифікаційний номер (*PESEL*)),
- (i) осіб, які ще не отримали дозволу на проживання, але почали процедуру його отримання до 24 лютого 2022 року (у випадку громадян України).

Громадяни України, що прибули на територію Польщі з України, мають вищезгадані права відповідно до пунктів (h) і (i) тимчасово, на момент випуску цього інформаційного бюлетеня — до 23 серпня 2023 року.

На вищевказаних інвесторів не поширюються будь-які обмеження щодо форми їхньої економічної діяльності, і вони можуть вести свою діяльність у таких формах:

- (a) зареєстроване товариство (*spółka jawna*),
- (b) професійне товариство (*spółka partnerska*),
- (c) командитне товариство (*spółka komandytowa*),
- (d) командитне акціонерне товариство (*spółka komandytowo-akcyjna*),
- (e) товариство з обмеженою відповідальністю (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*),

- (f) акціонерне товариство (*spółka akcyjna*),
- (g) просте акціонерне товариство (*prosta spółka akcyjna*),
- (h) індивідуальне підприємництво (*indywidualna działalność gospodarcza*),
- (i) цивільно-правове товариство (*spółka cywilna*) — таке товариство не є окремим суб'єктом господарювання: його учасники виступають як зареєстровані фізичні особи, що спільно здійснюють господарську діяльність.

Інвестори з країн, які не є членами ЄС або ЄАВТ і на яких не поширюється свобода економічної діяльності відповідно до угод, укладених з ЄС або країнами-членами ЄС, і які не отримали дозвіл, що легалізує їхнє перебування в Польщі (якщо міжнародними угодами не передбачено інше), мають право організовувати та вести господарську діяльність лише в таких формах:



- (a) командитне товариство (*spółka komandytowa*),
- (b) акціонерне товариство з обмеженою відповідальністю (*spółka komandytowo-akcyjna*),
- (c) товариство з обмеженою відповідальністю (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*),
- (d) просте акціонерне товариство (*prosta spółka akcyjna*),
- (e) акціонерне товариство (*spółka akcyjna*).

Вони також мають право ставати учасниками товариств зазначених вище видів і купувати їхні акції.

Дозволи та ліцензії

Діяльність у певних сферах вимагає отримання ліцензії чи дозволу, виданого міністром, уповноваженим у відповідній сфері економічної діяльності, або відповідним органом влади, незалежно від того, чи є компанія вітчизняною, чи іноземною.

Ліцензія — це найсуворіше регламентований вид дозволу на ведення економічної діяльності, пов'язаної з проєктами, що мають особливе значення для безпеки держави чи громадян або важливих суспільних інтересів. Отримання ліцензії необхідне для здійснення економічної діяльності у таких сферах:

- (a) розвідка, виявлення та видобуток корисних копалин і мінералів із родовищ, а також не резервуарне зберігання відходів у настипах чи підземних шахтах, зокрема проєкти з уловлювання та зберігання вуглецю,

- (b) виробництво та торгівля вибуховими речовинами, зброєю та боєприпасами, а також товарами й технологіями для військового або поліцейського використання,
- (c) виробництво, обробка, зберігання, транспортування, розподіл та торгівля паливом і енергією,
- (d) транспортування двоокису вуглецю для цілей підземного зберігання,
- (e) послуги з охорони людей і майна,
- (f) трансляція радіо- та телепрограм,
- (g) діяльність повітряного транспорту,
- (h) діяльність казино.

Дозвіл є менш строго регламентованим, ніж ліцензія, і вимагає від підприємця дотримання правових умов і правил здійснення цієї діяльності. Отримання дозволу потрібне для провадження діяльності в низці секторів економіки, зокрема таких:

- (a) страхова діяльність,
- (b) банківська діяльність,
- (c) азартні ігри,
- (d) торгівля фінансовими інструментами,
- (e) виробництво та розповсюдження фармацевтичних препаратів,
- (f) гуртова та роздрібна торгівля алкогольними напоями.



Hogan Lovells (Warszawa) LLP

Компанії й товариства

Кодексом комерційних товариств і компаній від 15 вересня 2000 року („**ККТК**”) передбачені три види компаній: товариства з обмеженою відповідальністю, прості акціонерні товариства й акціонерні товариства, а також чотири види товариств: зареєстровані товариства, професійні товариства, командитні товариства та командитні акціонерні товариства.

Основна відмінність між компаніями й товариствами полягає в тому, що лише компанії розглядаються як окремі юридичні особи.

На практиці ж чотири найпоширеніші й водночас найбільш сприятливі для іноземних інвесторів організаційно-правові форми підприємств і партнерств включають: товариства з обмеженою відповідальністю, акціонерні товариства, командитні товариства й командитні акціонерні товариства.

- **Товариство з обмеженою відповідальністю (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*)**

Загальна інформація

Товариство з обмеженою відповідальністю є найпоширенішою формою ведення бізнесу в Польщі та підходить у випадку невеликої кількості учасників. Засновниками можуть бути як фізичні, так і юридичні особи. Товариство з обмеженою відповідальністю також може створити один учасник, за винятком, якщо це інше товариство з обмеженою відповідальністю з єдиним учасником. Товариство з обмеженою відповідальністю можна заснувати для цілей будь-якої законної мети (не лише для ведення підприємницької діяльності).

Статут товариства зазвичай слід оформлювати як нотаріальний акт. З моменту його підписання товариство може розпочати діяти як компанія „у процесі організації”.

Товариство з обмеженою відповідальністю набуває статусу юридичної особи після внесення запису до Реєстру підприємців Національного судового реєстру та з цього моменту несе повну відповідальність за своїми зобов'язаннями — його учасники, як правило, не несуть відповідальності за зобов'язаннями товариства.

Статутний капітал

Мінімальний статутний капітал складає 5000 злотих і, як правило, учасники компанії мають повністю внести його до реєстрації. Номінальна вартість однієї частки має становити не менше ніж 50 злотих. Внески до статутного капіталу можна здійснювати як у грошовій, так і в натуральній формі.

Як правило, резервний фонд необов'язковий.

Органи управління

Обов'язковими органами товариства з обмеженою відповідальністю є збори учасників і Рада директорів. Наглядова рада чи аудиторський комітет не обов'язкові, якщо статутний капітал не перевищує 500 000 злотих і кількість учасників не перевищує 25.

Найвищим органом товариства з обмеженою відповідальністю є збори учасників, які зазвичай обирають членів Ради директорів.



Члени Ради директорів представляють компанію та ведуть її справи.

Кожен учасник має право на інспекцію (тобто на ознайомлення з бухгалтерськими книгами й документами компанії та просити пояснень від Ради директорів). Це право може бути не передбачене, якщо для здійснення постійного контролю за діяльністю компанії у всіх галузях утворено наглядову раду чи аудиторський комітет.

- **Акціонерне товариство (*spółka akcyjna*)**

Загальна інформація

Акціонерне товариство — це товариство, що підходить у випадку більшого числа зазвичай пасивних акціонерів, але за необхідності його може створити і один акціонер, за винятком, якщо це товариство з обмеженою відповідальністю з єдиним учасником. Як правило, управління акціонерним товариством більш формалізоване, ніж товариством з обмеженою відповідальністю (наприклад, збори акціонерів завжди має реєструвати нотаріус).

Акціонерні товариства є обов'язковою організаційною формою, необхідною для ведення бізнесу в ряді регульованих секторів (наприклад, банківському, страховому тощо), і можуть бути підходящими для інвесторів, які планують залучити капітал на фондовій біржі.

Статут товариства потрібно оформлювати як нотаріальний акт. З моменту його прийняття товариство може розпочати діяти як компанія „у процесі організації”.

Акціонерне товариство набуває статусу юридичної особи після внесення запису до Реєстру підприємців Національного судового реєстру та з цього моменту несе повну відповідальність за своїми зобов'язаннями — його акціонери не несуть відповідальності за зобов'язаннями товариства.

Статутний капітал

Мінімальний статутний капітал складає 100 000 злотих, а мінімальна номінальна вартість акції — 0,01 злотого (один грош). Акції, набуті шляхом внеску в натуральній формі, мають бути повністю сплачені не пізніше ніж через рік після реєстрації компанії, тоді як акції, придбані шляхом внеску в грошовій формі, мають бути сплачені в розмірі 25% до реєстрації компанії.

Як правило, вклади в акціонерне товариство у натуральній формі підлягають аудиту.

Резервний фонд для покриття можливих збитків має бути створено шляхом перерахування 8% від річного прибутку акціонерного товариства, доки його розмір не складе $\frac{1}{3}$ від статутного капіталу.

Органи управління

Обов'язковими органами акціонерного товариства є збори акціонерів, Рада директорів і наглядова рада.

Збори акціонерів є найвищим органом акціонерного товариства.

Члени Ради директорів представляють компанію та ведуть її справи.



Наглядова рада здійснює постійний контроль за діяльністю компанії у всіх сферах її діяльності та виконує інші завдання, такі як призначення членів Рад директорів (якщо інше не передбачено статутом компанії).

- **Просте акціонерне товариство (*prosta spółka akcyjna*)**

Загальна інформація

Прості акціонерні товариства запроваджено з 1 липня 2021 року. Метою цього запровадження було передусім створення організаційно-правової форми, більш придатної для розвитку інноваційного бізнесу (стартапів), проте правила не обмежують використання цієї організаційно-правової форми для інших цілей. Просте акціонерне товариство — це нова гібридна форма ведення бізнесу, що має елементи, характерні як для акціонерного товариства, так і для товариства з обмеженою відповідальністю.

Створення простого акціонерного товариства зазвичай вимагає нотаріального акту для прийняття його статуту. Просте акціонерне товариство також може створити один акціонер, за винятком, якщо це інше товариство з обмеженою відповідальністю з єдиним учасником.

Статутний капітал і акції

Статутний капітал простого акціонерного товариства поділений на негрошові чи грошові вкладення. Статутний капітал — це основний капітал компанії, який не поділено на акції. Акції компанії не мають номінальної вартості та відокремлені від неї, тобто не є її частиною. Статутний капітал

має становити не менше одного злогого. У простому акціонерному товаристві резервний капітал не створюється.

Органи управління

Для простого акціонерного товариства існують дві організаційні моделі.

У моністичній моделі функції керування та нагляду зосереджені в одному органі — Раді директорів.

У дуалістичній моделі функції керування та нагляду розділені між класичною Радою директорів і додатковою наглядовою радою.

Заснування товариства з обмеженою відповідальністю, простого акціонерного товариства або акціонерного товариства

Вартість і терміни

Процедура заснування товариства з обмеженою відповідальністю, простого акціонерного товариства або акціонерного товариства з моменту прийняття статуту до його реєстрації в Національному судовому реєстрі займає близько трьох тижнів. Вартість створення та реєстрації компанії з мінімальним статутним капіталом, як правило, не перевищує 3000 злотих (близько 750 євро) для акціонерного товариства та 2000 злотих (близько 500 євро) для простого акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю.

Процедура

Для створення компанії у формі товариства з обмеженою відповідальністю, простого акціонерного товариства чи акціонерного товариства необхідно виконати такі дії:

- (a) прийняти статут у формі нотаріального акту,
- (b) призначити органи керування компанії,
- (c) оформити банківський рахунок та договір оренди для юридичної адреси компанії,
- (d) здійснити внески до статутного капіталу,
- (e) звернутися до Національного судового реєстру для реєстрації компанії у Реєстрі підприємців Національного судового реєстру, отримати статистичний номер (*REGON*) та ідентифікаційний номер платника податків (*NIP*), а також опублікувати відповідні оголошення в „Судовому та економічному віснику”,
- (f) надати додаткову інформацію для місцевого статистичного управління та місцевого управління доходів (*NIP*), а також подати заяву на отримання номера ПДВ,
- (g) подати заяву до Управління соціального забезпечення (*ZUS*) (застосовується, якщо компанія наймає співробітників).

Товариство з обмеженою відповідальністю та просте акціонерне товариство зі стандартним статутом і без внесків у натуральній формі також можна створити й зареєструвати за допомогою онлайн-реєстрації, яку можна пройти протягом 24 годин.

Інші форми ведення підприємницької діяльності у Польщі

- **Командитне товариство (*spółka komandytowa*)**

Командитне товариство — це товариство, у якому хоча б один учасник несе необмежену відповідальність за зобов'язаннями товариства (повний учасник) і хоча б один учасники несе відповідальність лише в межах суми, зазначеної в договорі товариства (командитний учасник).

Для створення командитного товариства, як правило, вимагається прийняття статуту у формі нотаріального акту.

Після реєстрації у Реєстрі підприємців при Національному судовому реєстрі командитне товариство набуває права на ведення підприємницької діяльності від власного імені, незважаючи на відсутність статусу юридичної особи.

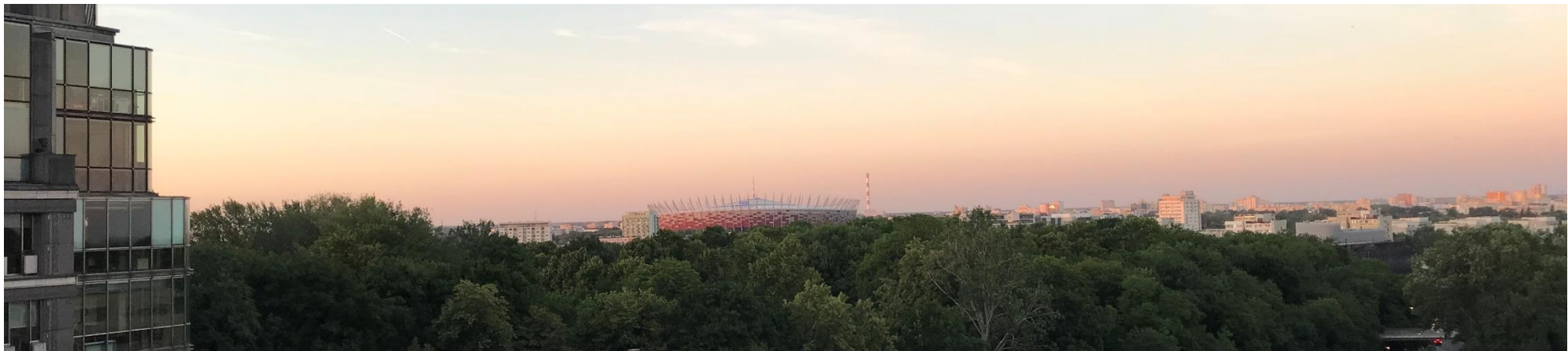
Командитне товариство також можна створити й зареєструвати за допомогою онлайн-реєстрації, яку можна пройти протягом 24 годин.

- **Командитне акціонерне товариство (*spółka komandytowo-akcyjna*)**

Командитне акціонерне товариство — це гібрид акціонерного товариства та командитного товариства, у якому принаймні один учасник — повний учасник — несе особисту відповідальність власним майном за боргами товариства, і принаймні один учасник є акціонером, що не несе особистої відповідальності за зобов'язаннями командитного акціонерного товариства.

Для створення командитного акціонерного товариства вимагається прийняття статуту у формі нотаріального акту.

Після реєстрації в Реєстрі підприємців при Національному судовому реєстрі командитне акціонерне товариство набуває права на ведення підприємницької діяльності від власного імені, незважаючи на відсутність статусу юридичної особи.



Командитне акціонерне товариство є єдиним товариством, для якого потрібне створення мінімального статутного капіталу в розмірі 50 000 злотих.

Командитне акціонерне товариство представляє повний учасник, тоді як акціонер може представляти товариство лише на підставі довіреності, виданої повним учасником.

Наглядова рада є обов'язковою, якщо кількість акціонерів перевищує 25.

- **Філія (*oddział*)**

Філії можуть відкривати інвестори:

- (a) з країн ЄС та ЄАВТ, а також інвестори з країн, що не входять до ЄС чи ЄАВТ, на яких поширюється свобода економічної діяльності відповідно до угод, укладених з ЄС або країнами — членами ЄС,
- (b) з інших держав на основі принципу взаємності, тобто на підставі аналогічних прав щодо організації та здійснення підприємницької діяльності, які мали б польські підприємці у відповідній іноземній державі (зокрема, в Україні).

Філія — це частина іноземної компанії, яка не має власної правосуб'єктності та зобов'язана використовувати назву материнської компанії мовою країни, у якій вона зареєстрована, з додаванням слів „oddział w Polsce” (філія в Польщі).

Філія може здійснювати свою діяльність виключно в рамках і в межах сфери діяльності іноземного підприємця.

Філії зобов'язані вести окремі бухгалтерські книги польською мовою відповідно до польських правил бухгалтерського обліку.

У філії можуть працювати польські та іноземні фізичні особи, але іноземний суб'єкт, який створює філію, зобов'язаний призначити у філії особу, уповноважену представляти цього суб'єкта.

Філія може вести господарську діяльність у Польщі лише після внесення до Національного судового реєстру.

Основна контактна особа:

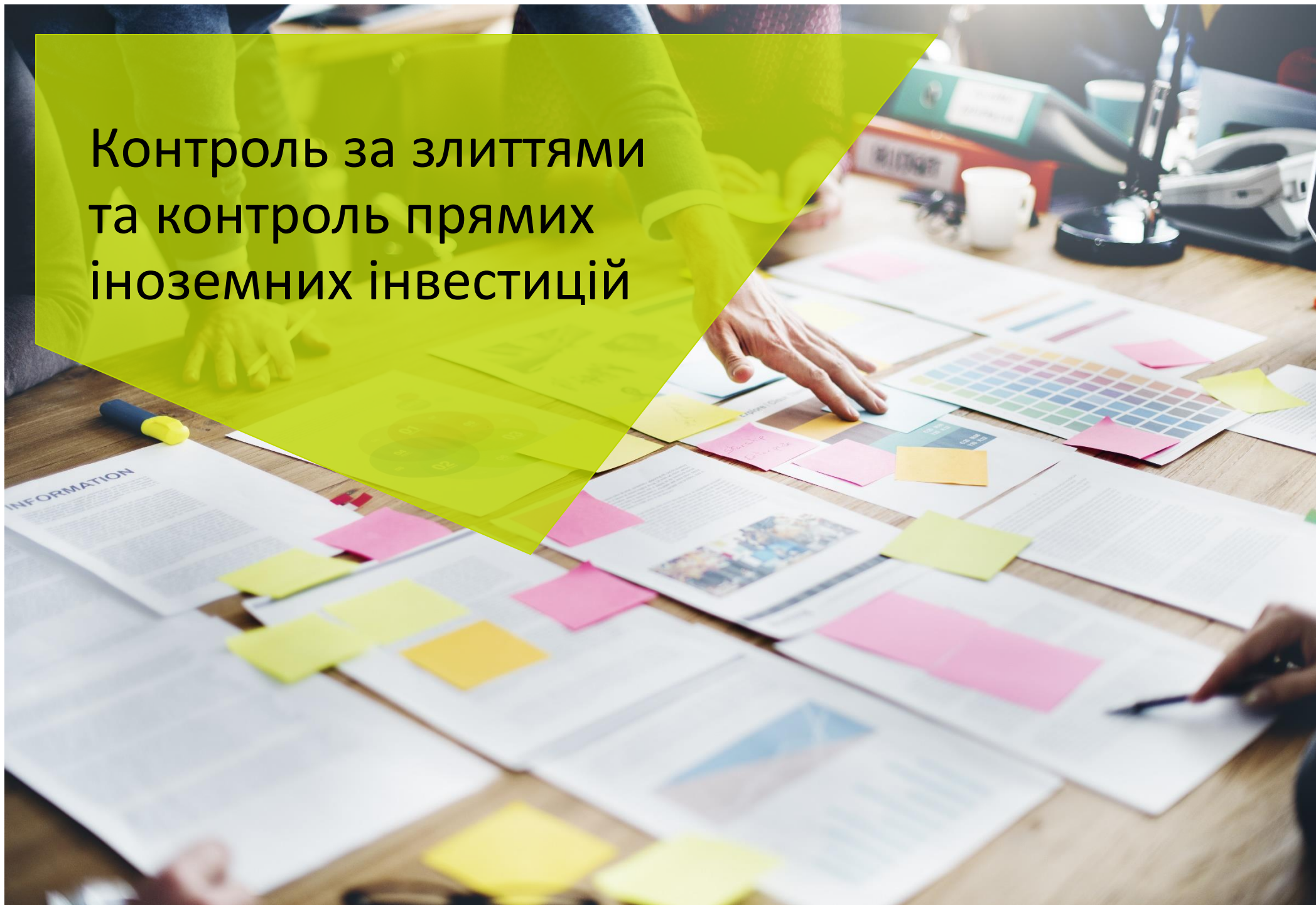


Tomasz Żak

Керівник практики злиття та поглинання,
радник, Варшава

+48 22 529 29 76
tomasz.zak@hoganlovells.com

Контроль за злиттями та контроль прямих іноземних інвестицій



Контроль за злиттями та контроль прямих іноземних інвестицій

Злиття та поглинання, що здійснюються за участю польських компаній (або, в деяких випадках, непольських компаній, які ведуть бізнес у Польщі), можуть вимагати різних сповіщень і дозволів регуляторних органів за певних умов. Зокрема, йдеться про згоду відповідного антимонопольного органу, що здійснює контроль за злиттям, яка видається, якщо ця угода не становить загрози для ефективної конкуренції на ринку. Крім того, такі угоди можуть вимагати сповіщення відповідно до режиму прямих іноземних інвестицій („ПІІ”) — у цьому випадку сторони можуть здійснити правочин, якщо відповідний орган прийме рішення не заперечувати проти нього.

Як правило, відповідним органом в обох вищевказаних випадках є Голова Управління захисту конкуренції та споживачів (*Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów*, „UOKiK”). Єдиний виняток із цього правила стосується найбільших правочинів зі злиття та поглинання, для яких відповідним антимонопольним органом буде Європейська комісія, а не UOKiK.

Сповіщення UOKiK у рамках контролю за злиттями

Правочини, що здійснюються шляхом (i) злиття двох або більше компаній, (ii) набуття (одноосібного або спільного) контролю однією компанією (або кількома компаніями) над іншою компанією (однією або кількома), а також (iii) придбання активів чи

(iv) створення спільного підприємства можуть підлягати обов’язковому сповіщенню UOKiK.

Як правило, вищезазначені правочини вимагають попереднього схвалення UOKiK, якщо виконується хоча б одна з наведених нижче умов:

- (a) сукупний світовий оборот усіх сторін, що беруть участь у правочині, перевищив суму, еквівалентну 1 млрд євро,
- (b) сукупний оборот, досягнутий учасниками концентрації в Польщі, перевищив суму, еквівалентну 50 млн євро.

Разом з тим правочини, що задовольняють хоча б одну із цих умов, не вимагатимуть схвалення, якщо:

- (c) об’єкт придбання (придбана компанія та її дочірні підприємства або активи, що купуються) не мав у Польщі обороту на суму понад 10 млн євро в жодному з двох фінансових років, що передували сповіщенню, або
- (d) якщо правочин здійснюється у формі створення спільного підприємства — якщо оборот у Польщі жодної з груп капіталу, що беруть участь у цьому правочині, не перевищував поріг 10 млн євро в жодному з двох попередніх фінансових років.

Здійснення правочину, який відповідає хоча б одній із умов, зазначених у пунктах (a) та (b) вище, і разом з тим не підпадає під виняток, описаний у пунктах (c) та (d), не може відбутися, доки UOKiK не видасть свій дозвіл або доки не закінчиться встановлений законом термін без будь-якого рішення з боку UOKiK.



UOKiK дозволяє правочин за умови, що він не створює суттєвих перешкод для конкуренції на ринку, зокрема якщо він не створює або не посилює домінуюче становище на ринку. Становище зазвичай вважається домінуючим, якщо сукупна частка ринку, що належатиме сторонам після реалізації правочину, перевищує 40%, проте у деяких випадках воно може виникнути й за нижчих часток ринку. У деяких випадках замість заборони правочину, що загрожує конкуренції на ринку, UOKiK може видати дозвіл на умовах, спрямованих на усунення виявлених проблем конкуренції (наприклад, відчуження частини бізнесу).

Контроль за злиттями у Польщі є двоетапною процедурою. Перший етап призначений для простих правочинів, що не викликають проблем, і зазвичай завершується протягом місяця. Для складних правочинів, правочинів, які спричиняють проблеми з конкуренцією, або правочинів, що потребують проведення дослідження ринку, відкривається другий етап (після виконання першого), і термін, протягом якого UOKiK має винести своє рішення, продовжується ще на чотири місяці.

Зверніть увагу, що у випадку, якщо UOKiK запитує додаткову інформацію або документи або якщо UOKiK запитує думку сторін щодо способів усунення проблем, застосовується правило „зупинення годинника”, і відлік установленого законом строку припиняється до надання інформації та документів, що запитуються. На практиці правочини, які викликають побоювання щодо конкуренції, зазвичай розглядаються протягом шести тижнів.

Якщо сторони укладають правочин, який вимагає попередньої згоди UOKiK, без такої згоди, UOKiK має право накласти штраф у розмірі до 10% від обороту попереднього фінансового року сторони, яка зобов'язана подати сповіщення. Саме лише укладання правочину без необхідної згоди UOKiK не тягне за собою недійсності правочину.

Однак якщо правочин суттєво обмежує конкуренцію та іншого способу відновлення конкуренції не існує, УОКіК може вжити таких заходів, спрямованих на відновлення конкуренції, як, наприклад, розпорядження про продаж активів або акцій (поділ).

Сповіщення УОКіК про прямі іноземні інвестиції

Крім контролю за злиттями, що здійснюється на основі антимонопольного законодавства, з початку епідемії COVID-19 УОКіК також є органом, відповідальним за перевірку більшості польських законів щодо прямих іноземних інвестицій.

УОКіК необхідно сповіщати про кожне придбання або досягнення значної участі, а також про досягнення домінування над „захищеним суб’єктом”, що перебуває в Польщі, підприємством, що не входить до Європейського Союзу, Європейської економічної зони або ОЕСР. Такий правочин можна здійснити лише у випадку, якщо УОКіК не заперечує проти нього. Відсутність такого сповіщення або укладання правочину всупереч запереченню УОКіК призводить до недійсності придбання / відчуження та спричиняє серйозні санкції у розмірі до 100 млн злотих.

Поняття захищеного суб’єкта визначається дуже широко: як підприємство з місцем в Польщі, чиї доходи перевищили на території Польщі в будь-якому з двох фінансових років, що передують сповіщенню, суму, еквівалентну 10 мільйонам євро, і який, окрім іншого, є:

(a) публічною компанією відповідно до Закону про публічне розміщення акцій (компанія, зареєстрована на Варшавській фондовій біржі або *New Connect*),

- (b) підприємством, що володіє майном, яке розкрито в єдиному переліку об’єктів, установок, обладнання та послуг, що є частиною критичної інфраструктури,
- (c) підприємством, яке розробляє або модифікує програмне забезпечення для найважливіших об’єктів і громадських послуг (наприклад, електростанцій, централізованого теплопостачання, керування установками для очищення питної води або стічних вод, об’єктів або систем, що використовуються для передачі голосу та даних, обладнання або систем, що використовуються для надання готівкових грошей, оплати картками, надання страхових послуг або функціонування лікарняних інформаційних систем), або
- (d) підприємством, що займається комерційною діяльністю, об’єктами якої є: (i) виробництво електроенергії, або (ii) виробництво, транспортування, зберігання, переробка та розподіл автомобільного пального, дизельного палива, природного газу та тепла, або (iii) виробництво хімікатів, добрив і хімічних продуктів, або (iv) виробництво та продаж вибухових речовин, зброї та боєприпасів, а також технологічних продуктів для військових або поліцейських цілей, або (v) регазифікація чи зрідження природного газу, або (vi) виробництво обладнання, інструментів і медичних приладів, або (vii) перероблення м’яса, молока, зерна, фруктів і овочів.

Польський режим ПІІ поширюється на правочини, що передбачають досягнення істотної участі, а також досягнення домінування над вищезазначеними захищеними суб’єктами. Під істотною участю мається на увазі ситуація, яка надає можливість впливу на діяльність захищеного суб’єкта за допомогою (a) володіння акціями, що становлять не менше 20% від загальної кількості голосів, або (b) володіння часткою в товаристві вартістю не

менше 20% від розміру всіх вкладів, внесених у товариство, або (с) володіння часткою у прибутку іншого суб'єкта у розмірі не менше 20%. Досягнення домінуючого становища тлумачиться, зокрема, як можливість інакшим чином визначати напрямок діяльності суб'єкта, зокрема відповідно до угоди, що передбачає керування цим суб'єктом або передачу прибутку цим суб'єктом.

Сповіднення в УОКіК подає суб'єкт, що має намір придбати, або досягти істотної участі, або досягти домінування. Відповідно до загальних правил сповіщення подається до укладення будь-якої угоди, що призводить до виникнення зобов'язання щодо придбання або до здійснення будь-якої іншої юридичної дії чи дій, що ведуть до придбання, або досягнення істотної участі, або досягнення домінування. Однак у разі тендерної пропозиції щодо продажу чи обміну акцій публічної компанії відповідно до Закону про публічне розміщення акцій таке сповіщення може відбутися до публікації тендерної пропозиції.

Після отримання повідомлення УОКіК проводить первинну експертизу, метою якої є ухвалення рішення щодо обґрунтованості захисту. Рішення на цьому етапі ухвалюються зазвичай протягом 30 днів. Однак, якщо на першому етапі розгляду виникли формальні або змістовні сумніви, які не було усунуто, орган ухвалює рішення про початок процедури перевірки, яка може тривати ще 120 днів.

УОКіК може заперечити проти правочину, про який подано сповіщення, за таких умов:

- (a) особа, що подала сповіщення, у встановлений термін не усунула формальні недоліки в сповіщенні, документах чи інформації, доданих до сповіщення, або
- (a) суб'єкт, що подав сповіщення, не подав додаткові письмові пояснення у строк, встановлений контрольним органом, або



- (b) існує принаймні потенційна загроза громадському порядку чи громадській безпеці Республіки Польща чи здоров'ю населення Республіки Польща, яка пов'язана з правочином, або
- (c) неможливо визначити, чи має набувач громадянство країни-члена ЄС — у випадку фізичних осіб, або чи має або мав протягом щонайменше двох років з дня, що передують сповіщенню, зареєстрований офіс на території країни-члена ЄС — у випадку юридичних осіб, що не є фізичними особами, або
- (d) придбання чи досягнення істотної участі або набуття домінування може негативно вплинути на проекти та програми, що становлять інтерес для Європейського Союзу.

За межами юрисдикції УОКіК залишається лише обмежена кількість суб'єктів, внесених до спеціального списку захищених суб'єктів (нині 13 компаній), визначеного постановою Ради міністрів, для яких актуальними є інші польські органи влади.

Інвестор із країни, що не є членом ЄС / ЄЕЗ / ОЕСР, набуває:

- (a) $\geq 20\%$, $\geq 40\%$ або $\geq 50\%$ акцій або прав голосу захищеного суб'єкта або можливості здійснювати вирішальний вплив на захищеного суб'єкта іншими способами, або
- (b) акції публічної компанії (незалежно від сектора, де працює об'єкт придбання), або
- (c) підприємство чи організовану частину підприємства захищеного суб'єкта (або орендує таке підприємство чи його організовану частину).

Примітка - зобов'язання щодо сповіщення виникає, якщо оборот захищеного суб'єкта в Польщі принаймні в одному з двох фінансових років, що передують сповіщенню, перевищив суму, еквівалентну 10 млн євро.

Основна контактна особа:



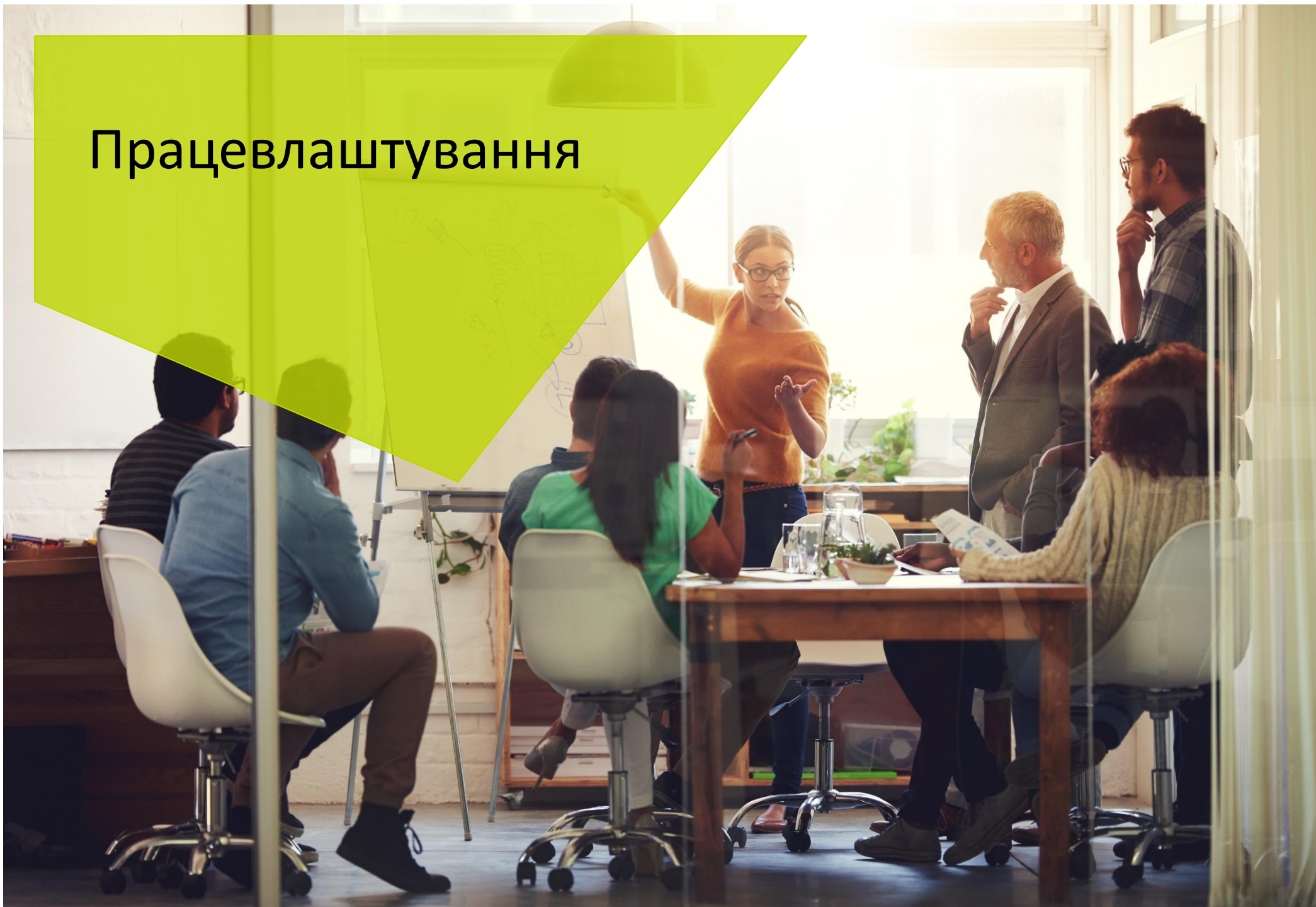
Piotr Skurzyński

Керівник практики антимонопольного та конкурентного права, радник, Варшава

+48 22 529 29 72

piotr.skurzynski@hoganlovells.com

Працевлаштування



Працевлаштування

Найважливішим принципом польського трудового законодавства є те, що умови, передбачені трудовим договором, не можуть бути менш вигідними для працівника, ніж умови, встановлені законодавством. Положення трудового договору, що є менш вигідними, ніж положення польського трудового законодавства, є недійсними; натомість застосовуються відповідні норми трудового законодавства.

Загальна інформація

Основною формою працевлаштування в Польщі є трудовий договір, що регулюється Трудовим кодексом Польщі. Трудовий кодекс визначає права й обов'язки роботодавців і всіх працівників незалежно від категорії їхньої роботи. Положення Трудового кодексу Польщі не застосовуються до особи, що працює на підставі цивільно-правового договору (наприклад, договору надання послуг, договору виконання конкретного завдання, управлінського договору тощо). Такі цивільно-правові гнучкі форми зайнятості можливі в Польщі, однак вони мають застосовуватися відповідно до певних вимог.

Особливістю польського трудового законодавства є те, що воно не допускає формування трудових відносин на власний розсуд і загалом спрямоване на захист працівника як слабшої сторони трудових відносин від будь-яких невідповідних умов.

Сторони трудового договору можуть вільно вибирати законодавство іншої держави для регулювання трудових відносин. Однак, якщо робота виконуватиметься в Польщі, роботодавець має визнати певні права працівника, встановлені польським законодавством.

Види трудових договорів

Трудові договори в Польщі укладаються на такі терміни:

- (a) випробувальний термін (не більше трьох місяців, не може повторюватися для тієї ж посади в того ж роботодавця),
- (b) визначений термін (до 33 місяців, до трьох договорів, укладання четвертого договору перетворює договір на постійний договір на невизначений термін),
- (c) невизначений термін.

Зазвичай рядовий працівник (не вищої ланки) спочатку працює за трудовим договором на період випробувального терміну, а потім — за договором на визначений термін.

Працівник, що обіймає посаду вищої ланки, зазвичай укладає постійний договір на невизначений термін уже з початку трудової діяльності.

Трудові договори мають бути укладені в письмовій формі та польською мовою, якщо тільки працівник, що не є громадянином Польщі, не вимагатиме, щоб трудовий договір було укладено іншою мовою. Вимогу щодо письмової форми також буде виконано, якщо документ підписано в електронному вигляді з використанням відповідного електронного підпису.

Розірвання трудових договорів

Трудові договори може бути розірвано:

- (a) за взаємною згодою сторін,

- (b) із завершенням строку сповіщення (на підставі сповіщення, поданого однією зі сторін з дотриманням строку сповіщення),
- (c) без строку сповіщення (на підставі заяви, поданої однією зі сторін без строку сповіщення),
- (d) після закінчення строку, на який його було укладено.

Заяви обох сторін про розірвання трудового договору (з повідомленням або без нього) мають бути складені в письмовій формі. У будь-якій заяві роботодавця про розірвання на підставі сповіщення трудового договору, укладеного на невизначений термін, або про розірвання трудового договору без сповіщення мають бути зазначені причини розірвання договору. Працівник може оскаржити розірвання в суді з трудових питань.

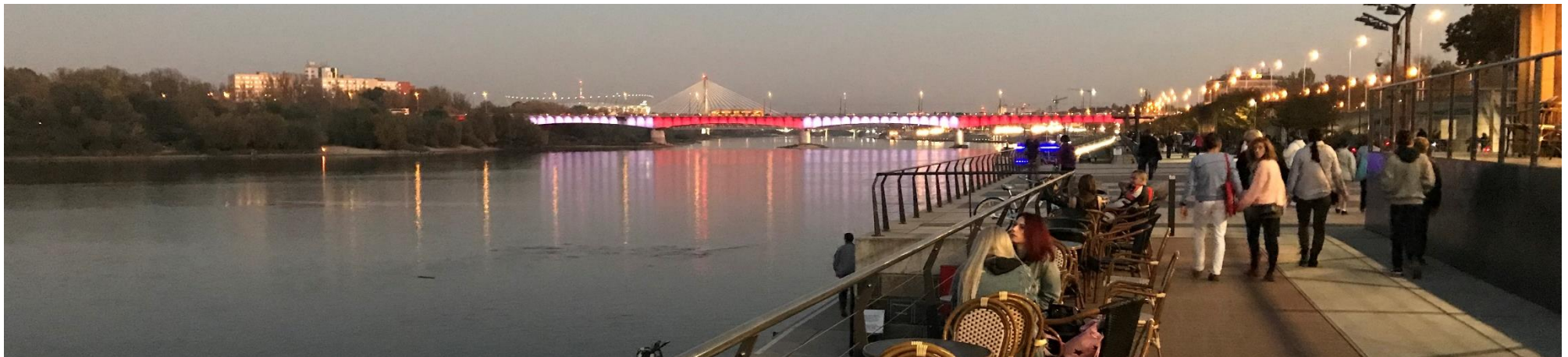
Періоди сповіщення

Строки сповіщення про розірвання трудових договорів на період випробувального терміну наведено нижче:

- (a) три робочі дні — якщо випробувальний термін не перевищує двох тижнів,
- (b) один тиждень — якщо випробувальний термін перевищує два тижні,
- (c) два тижні — якщо випробувальний термін становить три місяці.

Строки попередження про розірвання трудового договору на визначений і невизначений термін наведені нижче:

- (a) два тижні — якщо співробітник пропрацював у роботодавця менше шести місяців,
- (b) один місяць — якщо співробітник пропрацював у роботодавця не менше шести місяців,
- (c) три місяці — якщо співробітник пропрацював у роботодавця не менше трьох років.



Угоди про неконкуренцію

Угода про неконкуренцію може бути укладена одночасно із трудовим договором на період трудових відносин. Також можливо, що роботодавець і працівник укладають угоду про неконкуренцію, яка поширюється на працівника після припинення трудових відносин. Сторони можуть самостійно визначати термін дії такої угоди, але типово заборони після розірвання договору тривають від трьох до 12 місяців. Протягом терміну дії угоди про неконкуренцію роботодавець зобов'язаний виплачувати працівникові компенсацію в мінімальному розмірі 25% від винагороди, яку працівник отримував до розірвання трудового договору.

Положення про заборону залучення співробітників і клієнтів роботодавця — можливість примусового виконання / стандарти

Відповідно до польського законодавства допускаються положення щодо заборони залучення співробітників і клієнтів роботодавця. Такі застереження зазвичай поширюються на строк дії трудового договору та/або певний період після його розірвання (зазвичай від одного до трьох років). На відміну від угод про неконкуренцію після припинення трудових відносин, польське законодавство не вимагає, щоб роботодавець виплачував працівникові будь-яку компенсацію за заборону залучення, щоб ця заборона вважалася виконуваною. Положення про заборону залучення співробітників і клієнтів роботодавця за певних обставин можуть фактично вважатися застереженнями про неконкуренцію, які вимагають компенсації.



Робочий час

Як правило, тривалість робочого часу не може перевищувати восьми годин на день і в середньому 40 годин на тиждень при середньому п'ятиденному робочому тижні протягом звітного періоду, що не перевищує чотирьох місяців. Загальний щотижневий робочий час із урахуванням понаднормових годин не може в середньому перевищувати 48 годин протягом звітного періоду. Трудовий кодекс містить багато положень, що змінюють це загальне правило, залежно від системи робочого часу, яку застосовує роботодавець.

Понаднормова робота

Робота, що виконується понад встановлену для працівника тривалість робочого часу, є понаднормовою роботою. Така робота допустима в разі особливих потреб роботодавця (найпоширеніша ситуація, коли має місце понаднормова робота). Співробітники, що працюють понаднормово, мають право на оплату понаднормової роботи в розмірі:

- (a) 100% заробітної плати за понаднормову роботу в нічний час, у неділю, у святкові дні, що не вважаються робочими днями для працівників відповідно до чинного графіка роботи, або в дні, що були вихідними днями працівників, наданими замість роботи в неділю чи святкові дні,
- (b) 50% заробітної плати за понаднормову роботу в будь-який інший час.

Як компенсацію за понаднормову роботу, виконану на прохання працівника, роботодавець може надати працівникові відгул на період, що дорівнює тривалості його понаднормової роботи. У цій ситуації працівник не має права на оплату понаднормової роботи. Роботодавець може надати відгул без прохання працівника. У цьому разі працівник має право на відгул тривалістю в півтора рази більше за кількість відпрацьованих понаднормово годин. Роботодавець має надати відгул до закінчення звітного періоду. У будь-якому разі надання відгулу працівникові за понаднормову роботу працівник не має права на надбавку за понаднормову роботу.

Понаднормова робота не може перевищувати 150 годин у календарному році, якщо внутрішні акти не передбачають інших обмежень, що не перевищують 416 годин на рік.

Соціальне забезпечення

На працівників у Польщі поширюється польська система соціального забезпечення (**ZUS**). Обов'язок реєструватися в ZUS і сплачувати польські внески на соціальне забезпечення поширюється не лише на роботодавців, що мають юридичну адресу в Польщі та наймають працівників на польській території, а й на іноземні компанії, що наймають працівників на території Польщі, навіть якщо вони не мають юридичної адреси в Польщі чи не ведуть діяльність на польській території. Проте іноземного роботодавця може бути звільнено від обов'язку перераховувати внески на соціальне страхування. Для цього необхідно укласти угоду між іноземним роботодавцем і працівником про прийняття на себе обов'язку щодо перерахування внесків соціального страхування або додати це положення до трудового договору. Внески сплачує як роботодавець, так і працівник. Внески здійснюються для таких видів соціального забезпечення: пенсійні фонди, фонди сплати за інвалідністю, фонди сплати за хворобою та фонди сплати за нещасні випадки. Внески розраховуються на основі винагороди брутто працівника. Докладнішу інформацію про внески на соціальне забезпечення наведено в таблиці наприкінці цього розділу.

Якщо загальна сума винагороди працівника, починаючи з початку року, перевищує 30-кратну середньомісячну винагороду, передбачувану на наступний рік, роботодавець і працівник припиняють сплачувати внески до пенсійного фонду та фонду сплати за інвалідністю за цього працівника. У 2022 році вищезазначений виняток поширюється на суми, що перевищують 177 660 злотих (приблизно 37 755 євро). Роботодавець також має здійснювати регулярні виплати до Національного фонду реабілітації людей з інвалідністю. Цей обов'язок залежить від розміру середньомісячної заробітної плати, загальної кількості працівників і кількості працівників з інвалідністю.

Розподіл внесків

Тип фонду	% внеску	Роботодавець	Працівник
Пенсійний	19,52% від винагороди брутто	9,76% від винагороди брутто	9,76% від винагороди брутто
Інвалідність	8% від винагороди брутто	6,5% від винагороди брутто	1,5% від винагороди брутто
Нещасний випадок	від 0,67% до 3,33% від винагороди брутто з урахуванням професійного ризику в цій галузі, якщо роботодавець наймає десять і більше працівників	від 0,67% до 3,33% від винагороди брутто	--
Хвороба	2,45% від винагороди брутто	--	2,45% від винагороди брутто

Додаткові внески

Робочий фонд	2,45% від винагороди брутто	2,45% від винагороди брутто	--
Фонд гарантованих виплат працівникам	0,10% від винагороди брутто	0,10% від винагороди брутто	--
Фонд соціальних виплат	Усі роботодавці, що наймають щонайменше 50 працівників, зобов'язані створити Фонд соціальних виплат. Роботодавець має здійснювати списання в розмірі 37,5% від середньомісячної національної заробітної плати в Польщі в попередньому році або в другій половині цього року (залежно від того, яка сума вища) (у 2021 році середньомісячна національна заробітна плата у Польщі становила 5662 злоті (приблизно 1202 євро)), помноженої на середню кількість працівників відповідної компанії, що планується в цьому календарному році й потім переглядається наприкінці цього року для відображення фактичної середньої кількості працевлаштованих осіб.		

Крім вищезгаданих внесків на соціальне страхування, працівник повинен сплатити внесок на обов'язкове медичне страхування в розмірі 9% від бази нарахування для цього внеску; база розраховується як дохід бруто працівника за вирахуванням сплачених ним внесків на соціальне страхування. Обов'язкове медичне страхування дає працівникові право на отримання державної медичної допомоги.

Плани капіталовкладень працівників (*Pracownicze Plany Kapitałowe — PPK*)

PPK — це обов'язкова додаткова програма довгострокових накопичень (що фінансується спільно роботодавцем, працівниками та частково державою). Ставка обов'язкового внеску роботодавця складає 1,5% від заробітної плати працівника (мінімальний рівень). Зарахування до пенсійного плану є автоматичним для всіх працівників відповідного віку; однак працівники мають право відмовитися від участі в ньому в будь-який час. Нестворення PPK може призвести до накладення штрафу на керівництво компанії в розмірі до 1,5% фонду оплати праці роботодавця за попередній рік.

Відпустка

Загалом тривалість відпустки становить:

- (a) 20 робочих днів у кожному році — за стажу роботи до десяти років,
- (b) 26 робочих днів у кожному році — за стажу роботи десять і більше років.

Під час встановлення тривалості відпустки враховуються також періоди роботи в попередніх роботодавців і періоди навчання (за правилами, передбаченими Трудовим кодексом).

Винагорода

Сторони можуть самостійно узгодити розмір винагорода. Однак винагорода не може бути нижчою за офіційно встановлений законом мінімальний розмір винагорода. Уряд щороку встановлює й коригує мінімальний розмір винагорода для працівників. Станом на 2022 рік він становить 3010 злотих (близько 630 євро) бруто на місяць за повної зайнятості. Винагорода має виплачуватися не рідше одного разу на місяць у заздалегідь встановлений день. У разі цивільно-правових договорів, наприклад договорів на надання послуг, мінімальна винагорода становить 19,70 злотового (близько 4,15 євро) бруто на годину.

Внутрішні акти про працю й винагороду

Якщо в компанії працює не менше 50 співробітників, вона зобов'язана прийняти внутрішні акти про працю й винагороду, що регламентують організацію праці та правила винагорода, які застосовує роботодавець.

Дозволи на роботу та проживання для працівників із країн, що не входять до ЄС чи ЄАВТ

(Не поширюється на громадян України, що прибули до Польщі після 24 лютого 2022 року та підпадають під дію положень Закону про допомогу громадянам України у зв'язку із збройним конфліктом; докладніше див. розділ нижче).

Польське законодавство розрізняє правове становище громадян країн ЄС і ЄАВТ та правове становище громадян країн, що не входять до ЄС чи ЄАВТ. Загалом іноземці з країн ЄС і ЄАВТ, а також члени їхніх сімей мають необмежений доступ до працевлаштування в Польщі.

Працевлаштування громадян країн, що не входять до ЄС або ЄАВТ, зазвичай вимагає отримання дозволу на роботу в таких ситуаціях:

- (a) іноземець виконує роботу на території Польщі на підставі договору з організацією, що має юридичну адресу в Польщі,
- (b) іноземець є членом Ради директорів польської компанії й перебуває в Польщі протягом періоду, що перевищує шість місяців протягом 12 послідовних місяців,
- (c) іноземець, що працює в іноземній організації, делегований для виконання роботи в Польщі у філії, або на заводі іноземного роботодавця, або на підприємстві, пов'язаному з іноземним роботодавцем, на період, що перевищує 30 днів протягом кожного календарного року,
- (d) іноземець працює в іноземній організації, що не має філії, заводу або іншої організованої форми бізнесу в Польщі, але був делегований для роботи в Польщі для виконання тимчасових чи епізодичних послуг (експорт послуг),
- (e) іноземець, що працює в іноземній організації, делегований до Польщі з іншою метою на строк, що перевищує 30 днів протягом шести місяців поспіль.

Дозвіл на роботу надається на прохання роботодавця відповідним воєводством (*województwo*) для конкретного працівника. Подання заяви на груповий дозвіл на роботу не допускається.



Дозвіл на роботу для іноземця, що працюватиме в організації, яка розташована або має філію на території Польщі, може бути виданий лише після завершення так званої *перевірки ринку праці*, яку проводить місцевий керівник (*starosta*). Він підтверджує відсутність відповідних громадян Польщі чи ЄС, що могли б бути

найняті на запропоновану іноземцеві посаду. На практиці весь цей процес може зайняти до трьох місяців. Існують винятки для деяких професій, де закон не вимагає дозволу на роботу для громадян країн, що не входять до ЄС чи ЄАВТ.

Незалежно від наявності дозволу на роботу іноземець має подати заяву на отримання дозволу на проживання. Іноземні працівники, що вже прибули до Польщі, можуть подати заяву на отримання єдиного дозволу, що включає дозвіл на роботу та на проживання.

Легальне перебування та доступ до ринку праці для громадян України, що прибули до Польщі після 24 лютого 2022 року

Як зазначено в розділі вище, як правило, громадянин України може перебувати в Польщі на законних підставах, якщо має чинний дозвіл на проживання (постійний або тимчасовий дозвіл на проживання, паспорт у разі в'їзду та перебування на території Польщі на підставі правил безвізового режиму або довідка про тимчасовий захист, видана Управлінням у справах іноземців). Крім того, польське законодавство відповідно до *Спеціального закону від 12 березня 2022 року про допомогу громадянам України у зв'язку зі збройним конфліктом на території цієї країни („Спеціальний закон”)* надає надзвичайний захист українцям, що легально прибули на територію Польщі в період з 24 лютого 2022 року через військові дії, які ведуться в Україні, і заявили про намір залишитися в Польщі. Вони мають право легально перебувати в Польщі протягом 18 місяців з моменту початку воєнних дій (тобто до

24 серпня 2023 року). Захист, наданий Спеціальним законом, поширюється також на громадян України, які через тривалий збройний конфлікт прибули на територію Польщі з іншої країни, крім України, а також на членів подружжя громадян України, що не мають українського громадянства, за умови, що вони прибули на територію Польщі з території України у зв'язку з воєнними діями, що ведуться в Україні. Громадянин України, що отримав захист відповідно до Спеціального закону, а потім залишив Польщу на термін більше одного місяця, втрачає право на законне перебування в Польщі.

Щоб скористатися захистом та правами, передбаченими Спеціальним законом, громадянин України має отримати індивідуальний ідентифікаційний номер PESEL. Заяву в паперовій формі можна подати до будь-якого гмінного чи міського управління на території Республіки Польща. Громадяни України, на яких поширюються положення Спеціального закону, мають право на медичне обслуговування, яке надається в Польщі, на таких самих умовах, що й польські громадяни, які мають медичне страхування.

Громадяни України, на яких поширюються положення Спеціального закону, та інші громадяни України, чиє перебування в країні є законним на підставі, відмінній від зазначеної в Спеціальному законі, можуть легально працювати в Польщі за трудовим чи цивільно-правовим договором за таких умов:

- (a) у них є номер PESEL,
- (b) роботодавець повідомляє про працевлаштування громадянина України до повітового центру зайнятості протягом 14 днів із дня початку роботи,
- (c) роботодавець реєструє працівника у відповідній організації соціального захисту та медичного страхування протягом семи

днів із дня початку роботи (завдяки цьому український працівник набуває права на допомогу в разі хвороби, нещасного випадку на виробництві, а також у разі народження дитини).

Винагорода, яка виплачується громадянину України, не може бути нижчою за мінімальну винагороду в цьому календарному році. Як згадувалося вище, у 2022 році вона становить 3010 злотих (близько 630 євро) брутто на місяць і 19,70 злотого (близько 4,15 євро) брутто на годину.

Відрядження працівників до Польщі

Відрядження працівників до Польщі в рамках надання послуг здійснюється відповідно до Директиви 2018/957, норми якої були закріплені в польському законодавстві у 2020 році. Усім особам, відрядженим до Польщі, гарантується винагорода (у розумінні всіх її складових) на рівні, не нижчому за гарантований польським працівникам. Працівникам, відрядженим до Польщі на термін понад 12 (у виняткових випадках — 18) місяців, мають бути також надані інші умови найму, що діють у Польщі, за винятком тих, що стосуються розірвання трудових договорів, угод про неконкуренцію або пенсійних схем.

Колективне трудове право та профспілки

Працівники в Польщі мають право на створення трудової ради в компаніях, де працює понад 50 осіб. Трудова рада складається з трьох-семи осіб, яких обирають працівники на чотирирічний термін. Керівництво зобов'язане інформувати трудову раду про економічну діяльність підприємства, а також про будь-які очікувані зміни в ситуації із зайнятістю чи організації праці. Трудова рада

може видавати власні постанови, резолюції, висловлювати свою точку зору та надавати висновки.

У Польщі працівники також мають конституційне право на створення профспілки та вступ до неї. Профспілки є добровільними та самоврядними організаціями працівників, що створюються для представлення й захисту прав працівників, їхніх професійних і соціальних інтересів. Профспілки також мають право вести колективні переговори й укладати колективні трудові договори. Профспілку можуть створити щонайменше десять працівників.

Якщо роботодавець, у якого працює не менше 20 працівників, планує провести групове звільнення працівників із причин, не пов'язаних із цими працівниками, застосовується спеціальна процедура групового скорочення, і роботодавець, окрім іншого, зобов'язаний дотриматися процедури консультацій із профспілками компанії, трудовою радою чи іншими представниками працівників.

Основна контактна особа:



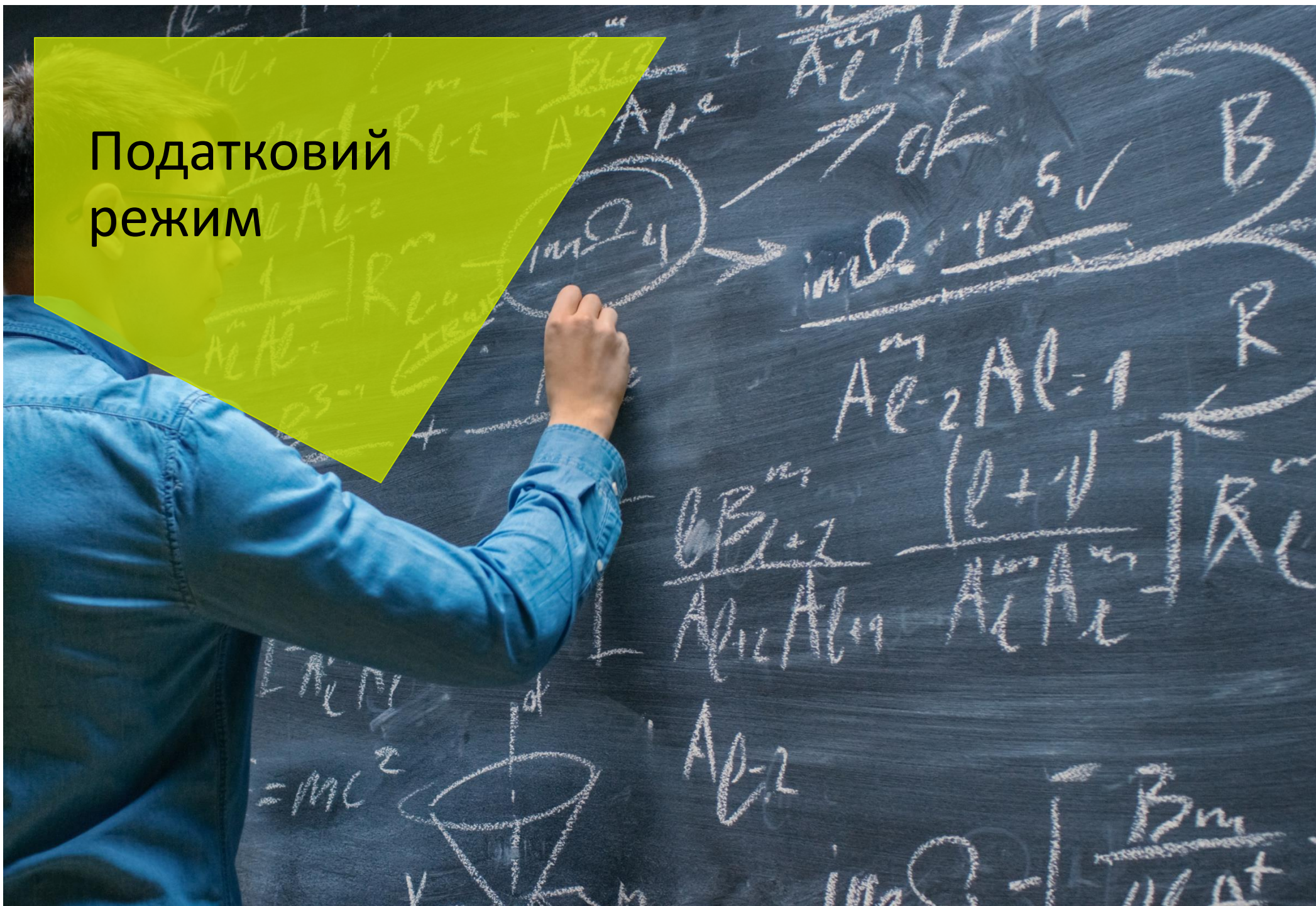
Agnieszka Szczodra-Hajduk

Керівник практики трудового права,
старший юрист, Варшава

+48 22 529 29 16

agnieszka.szczodra-hajduk@hoganlovells.com

Податковий режим



Податковий режим

Польський податковий режим становлять рішення та інститути, притаманні розвиненим європейським державам. Значний обсяг податкового законодавства постійно приводить польську податкову систему у відповідність до стандартів ЄС.

З 1 січня 2022 року набуло чинності законодавство, що є частиною комплексної податкової реформи, яку нині проводить польський законодавчий орган. У рамках зміненого законодавства, крім іншого, збільшено суму, що не оподатковується ПДФО, а також збільшено поріг прибутку, що оподатковується за базовою ставкою ПДФО (нині 12%). Наразі польський законодавчий орган працює над подальшими поправками до податкового законодавства. Деякі з них набудуть чинності вже з початку 2023 року.

У польській податковій системі існує кілька видів податків, які можна поділити на прямі (коли фактичний податковий тягар лягає на платника податків) і непрямі (коли фактичний податковий тягар лягає на споживача).

До прямих податків належать:

- (a) податок на доходи фізичних осіб (ПДФО),
- (b) податок на прибуток із фіксованою ставкою на окремі види прибутку, які отримують фізичні особи,
- (c) податок на прибуток підприємств (ППП),
- (d) податок на спадщину та дарування,
- (e) податок на цивільно-правові угоди (РСС),

- (f) сільськогосподарський податок,
- (g) лісовий податок,
- (h) податок на нерухоме майно,
- (i) податок на транспортні засоби,
- (j) податок на тоннаж,
- (k) податок на деякі фінансові установи.

До непрямих податків належать:

- (a) податок на додану вартість (ПДВ),
- (b) акцизний податок,
- (c) податок на азартні ігри.

Реєстр платників податків

Як платники податків у Польщі зобов'язані зареєструватися такі суб'єкти: фізичні особи, юридичні особи та організаційні одиниці без утворення юридичної особи, які є платниками податків відповідно до податкового законодавства.

Платники податків зобов'язані зареєструватися в податкових органах, щоб отримати NIP (ідентифікаційний номер платника податків). Відповідна заява подається лише один раз, незалежно від виду чи кількості податків, які стягуються з платника податків.

Кожен платник податків може мати лише один номер NIP. Цей номер використовується платниками податків у їхніх комерційних операціях.



Hogan Lovells (Warszawa) LLP

Індивідуальні податкові висновки

Платники податків, не впевнені в податкових наслідках своїх дій, можуть звернутися до податкових органів за індивідуальним роз'ясненням. Це роз'яснення може стосуватися їхнього поточного чи майбутнього фактичного стану.

Як правило, податкові органи зобов'язані винести індивідуальний висновок протягом трьох місяців. Однак у зв'язку з поточним станом надзвичайної ситуації, пов'язаної з епідемією COVID-19, термін видачі індивідуального податкового висновку подовжено з трьох до шести місяців.

Індивідуальне роз'яснення податкового законодавства захищає платника податків від будь-яких негативних податкових наслідків, які випливають з його дій.

Зокрема:

- (a) дотримання роз'яснення, як правило, не може завдати шкоди платнику податків,
- (b) у разі зміни роз'яснення платник податків не несе жодних додаткових витрат (відсотків).

Клопотання може бути подане кількома заявниками. Як наслідок, обов'язкова сила одного податкового висновку може поширюватися на податкові наслідки для всіх сторін однієї угоди, якщо вони були зазначені у клопотанні.

Згідно з чинними правилами, жодна з організацій не може піднімати у своїх заявах питання щодо будь-яких правил боротьби з ухиленням від сплати податків (тобто Загального положення про

боротьбу з ухиленням від сплати податків або різних застережень про зловживання).

Окрім індивідуальних роз'яснень податкового законодавства, платники податків також можуть подавати заяви на отримання попередніх (захисних) податкових висновків. Попередній (захисний) податковий висновок видає керівник Національного податкового управління за заявою зацікавленої сторони. Запит на отримання попереднього (захисного) податкового висновку може стосуватися запланованої діяльності, здійсненої діяльності або розпочатої діяльності. Попередній (захисний) податковий висновок захищає платника податків від заперечення дій, вжитих або запланованих за допомогою застереження GAAR. За запит про видачу висновку стягується мито в розмірі 20 000 злотих, а термін видачі висновку складає шість місяців.

Упровадження законодавства ЄС

Наразі законодавство ЄС повністю регулює податкові питання, пов'язані з:

- (a) податком на додану вартість (ПДВ),
- (b) акцизним податком.

Законодавство ЄС також обмежено застосовується до питань, що стосуються податку на прибуток підприємств (ППП).

Щодо податкових питань, що регулюються законодавством ЄС, платники податків можуть звертатися до європейських судів за роз'ясненням будь-яких незрозумілих моментів, які існують у правових системах окремих країн-членів ЄС.



Рішення Суду Європейського Союзу мають важливе значення. У багатьох випадках рішення Суду призводять до змін у положеннях податкового законодавства країн-членів ЄС на користь платників податків.

Нижче перелічені основні податки в Польщі.

Податок на прибуток підприємств (ППП)

ППП оподатковуються вказані нижче суб'єкти:

- (a) юридичні особи (наприклад, акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю),
- (b) командитні акціонерні товариства, що знаходяться або мають керівництво в Польщі,
- (c) командитні товариства, що знаходяться або мають керівництво в Польщі,
- (d) деякі повні товариства,
- (e) деякі організації без утворення юридичної особи,
- (f) податкові інвестиційні групи (групи, зареєстровані в податковій службі, що складаються як мінімум із двох польських комерційних компаній з правом юридичної особи, які працюють в об'єднанні капіталу та відповідають певним умовам),
- (g) товариства без утворення юридичної особи, зареєстрований офіс або керівництво яких перебувають за межами Польщі, за умови, що відповідно до правил країни проживання ці суб'єкти розглядаються як юридична особа та сплачують податки з усього свого прибутку в цій країні.

Суб'єкти оподаткування визначаються таким чином:

- (a) платники податків, що мають юридичну адресу або місце розташування їхнього керівного офісу на території Республіки Польща, підлягають оподаткуванню з усього свого прибутку незалежно від місця його отримання (необмежене податкове зобов'язання),
- (b) платники податків, що не мають на території Польщі ані своєї юридичної адреси, ані місця розташування свого керівного офісу, підлягають оподаткуванню лише зі свого прибутку, отриманого на території Республіки Польща (обмежене податкове зобов'язання).

ППП сплачується з прибутку, що розраховується як перевищення загальної суми доходів, отриманих у цьому податковому році, над витратами, понесеними у зв'язку з отриманням цих доходів. Платники податків мають право вираховувати з доходу всі типові витрати, понесені під час отримання цього доходу або підтримання джерела доходу. Винятки з цього правила зазначено в положеннях податкового законодавства. Більшість витрат підлягають відрахуванню методом нарахування. Основні засоби та нематеріальні активи підлягають амортизації відповідно до положень законодавства.

Якщо витрати, понесені під час отримання доходів, перевищують загальну суму доходів, різниця називається збитком. Платник податків може погасити збиток, отриманий у цьому податковому році, протягом п'яти наступних років, віднімаючи його з прибутку, отриманого протягом цього п'ятирічного періоду.

У разі, коли доходи перевищують витрати, платник податків отримує прибуток і повинен сплатити ППП авансом. Як правило, платники податків сплачують авансові платежі за ППП щомісяця,

виходячи із сукупного прибутку, отриманого з початку податкового року. Деякі інші платники податків (наприклад, підприємці-початківці) можуть сплачувати авансові платежі щоквартально. Організації, що існують давно, можуть сплачувати авансові платежі в спрощеній формі, тобто одноразово.

Протягом трьох місяців після закінчення податкового року платники податків зобов'язані подати до податкової інспекції податкову декларацію із зазначенням своїх доходів, витрат і прибутку / збитків за цей рік. У зазначений термін вони також мають повністю сплатити всю суму податку за цей рік.

Загалом єдина загальна ставка ППП у Польщі становить 19%. З 1 січня 2019 року польський Закон про ППП передбачає можливість застосування нижчої ставки податку (9%) підприємствами, дохід яких у поточному податковому році не перевищує суму в злотих, еквівалентну 2 мільйонам євро. Знижена ставка не застосовується до прибутку, одержаного від приросту капіталу. Ставка ППП у розмірі 9% також не поширюється на підприємства, створені внаслідок певних заходів щодо реструктуризації. Обмеження діє протягом року, у якому таке підприємство розпочало свою діяльність, і наступного року.

З 1 січня 2021 року платники ППП можуть також обрати оподаткування за так званим естонським ППП. Естонський ППП вигідний для підприємств, що реінвестують свій прибуток — необхідність платити податок виникає лише в тому випадку, якщо компанія вирішує розподілити прибуток серед акціонерів (поняття розподілу розуміється широко та включає не лише дивіденди, а й інші ідентичні по суті ситуації). Крім того, податкова ставка для естонського ППП нижча, ніж для класичного ППП (10 % для платників податків зниженого ППП та 20 % для платників податків звичайного ППП).

У наведеній нижче таблиці показано, як знижувалася ставка ППП з 1999 року.

1999	2000	2001	2003	2004
34%	30%	28%	27%	19%

Проте частина доходів, отриманих у Польщі, оподатковується податком на прибуток за фіксованою ставкою (без вирахування витрат на отримання доходу).

Ставка податку на дивіденди становить 19%. Вищезгадану ставку податку може бути додатково знижено відповідно до положень застосовної угоди про уникнення подвійного оподаткування. Важливо, що дивіденди можуть бути звільнені від оподаткування, якщо вони виплачуються між вітчизняними юридичними особами або в межах ЄС, за дотримання певних умов.

Закон про ППП передбачає 20% податку на відсотки, а також на роялті, що виплачуються іноземним особам. Знижені податкові ставки також передбачено угодами про уникнення подвійного оподаткування. Деякі платники податків із країн ЄС можуть бути звільнені від цього податку.

Як уже згадувалось у вступі, нині польський законодавчий орган проводить комплексну податкову реформу. Відповідно, такі зміни, пов'язані з ППП, набули чинності у 2022 році:

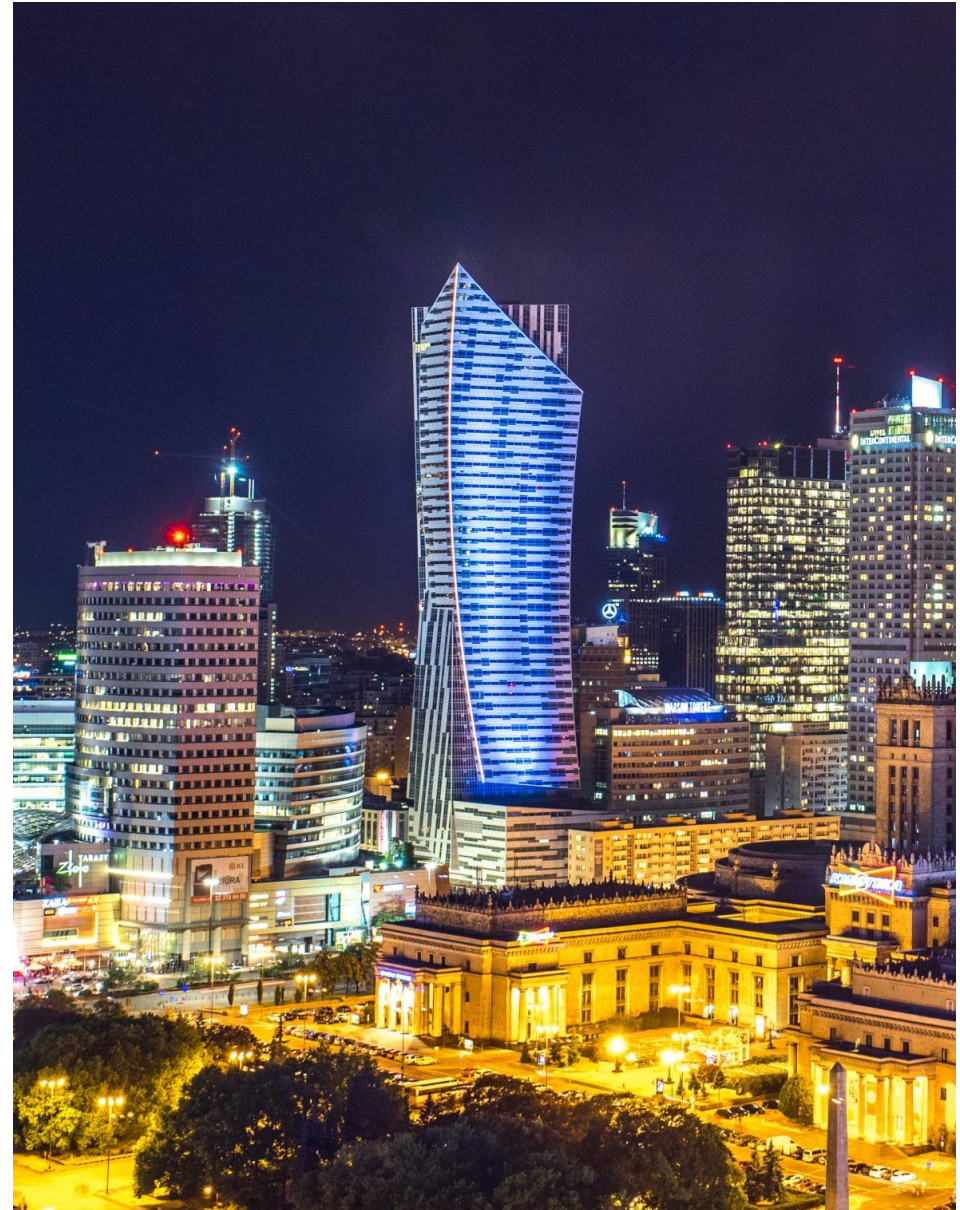
- (а) зміни щодо податку на джерело доходу (запровадження механізму сплати та повернення для виплат відсотків, дивідендів і роялті, що перевищують 2 млн злотих протягом податкового року),

- (b) зміна у визначенні бенефіціарного власника,
- (c) зміни у визнанні витрат на фінансування боргу як вираховуваних витрат,
- (d) зміни до правил, що стосуються оподаткування прибутку, отриманого через компанії, контрольовані іноземцями (CFC),
- (e) запровадження так званого мінімального податку для платників податків зі збитками або рентабельністю нижче 2% (цю зміну було відкладено до 2023 року),
- (f) запровадження польської холдингової компанії,
- (g) уведення податку на „наскрізний” прибуток замість положень про виключення зі складу вираховуваних витрат деяких категорій витрат, понесених на користь пов'язаних сторін,
- (h) сприятливі зміни в естонському ППП (зокрема, зниження податкової ставки та скасування ліміту доходів),
- (i) податкові пільги для інноваційних підприємств (пільга на прототипи, пільга на роботизацію, пільга на підтримку співробітників-новаторів, а також сприятливі зміни щодо пільг на IP Vox і НДДКР).

ПДВ (податок на товари та послуги)

ПДВ є непрямим податком, що означає, що він переважно поширюється на кінцевого споживача. Передбачається, що цей податок є нейтральним стосовно підприємців.

ПДВ було запроваджено в Польщі в січні 1993 року. З 1 травня 2004 року він регулюється новим законом, запровадженим у зв'язку зі вступом Польщі до ЄС. Подальші поправки до положень Закону



про ПДВ спрямовані на приведення його у повну відповідність до норм ЄС.

Нижченаведені операції оподатковуються ПДВ:

- (a) поставка товарів за винагороду та надання послуг на території Польщі за винагороду,
- (b) імпорт і експорт товарів,
- (c) доставка та купівля товарів за винагороду всередині співтовариства на території Польщі,
- (d) поставка товарів усередині співтовариства.

Операції, що не оподатковуються ПДВ, включають, наприклад, продаж усього бізнесу компанії.

Платниками ПДВ є:

- (a) юридичні особи,
- (b) організаційні одиниці без утворення юридичної особи,
- (c) деякі фізичні особи, що займаються підприємницькою діяльністю самостійно.

Запровадження груп ПДВ також заплановано на початок 2023 року. Групи ПДВ зможуть формуватися фінансово, організаційно та економічно пов'язаними суб'єктами. Суб'єкти, що утворюють групу ПДВ, враховуватимуться як єдиний платник податків.

Базова ставка ПДВ складає 23%. Щодо деяких товарів і послуг встановлено пільгові ставки (тобто 8%, 5% і 0%). Ставку 0% встановлено, зокрема, для поставки товарів усередині

співтовариства. У цих випадках покупець товарів з іншої країни-члена зобов'язаний сплатити ПДВ у рахунок придбання товарів усередині співтовариства відповідно до податкових ставок, що діють у цій державі. Ставку ПДВ 0% встановлено також для експорту товарів, що охоплює вивезення товарів за межі території ЄС. Згідно із загальним принципом, визначеним у Законі про ПДВ, місцем надання послуги для платників ПДВ вважається розташування зареєстрованого офісу отримувача послуги (або постійне місце ведення діяльності отримувача послуги) незалежно від місця, де ці послуги було фактично надано. У разі, коли послуги надаються організаціям, що не є платниками ПДВ, місцем надання вважається розташування зареєстрованого офісу постачальника послуг (або постійне місце ведення діяльності постачальника послуг). Закон про ПДВ передбачає винятки із цього правила, як, наприклад, у таких випадках:

- (a) послуги, пов'язані з нерухомим майном, — місцем надання послуги є місце, де розташоване нерухоме майно,
- (b) транспортні послуги — як правило, місцем надання послуги є місце, де здійснюється перевезення,
- (c) ресторанні послуги — як правило, місцем надання послуги є місце, де послугу фактично надано,
- (d) з початку 2015 року було внесено зміни щодо визначення місця надання телекомунікаційних послуг, послуг трансляції та послуг, наданих у електронній формі, на користь особи, яка не є платником податків. Наразі ці послуги надаються в місці, де розташований офіс або місце проживання одержувача, що не є платником податків. Існують також певні винятки з вищевказаного правила, що безпосередньо впливають із законодавства ЄС і стосуються послуг, які можна надати лише в тих місцях, де одержувач перебуває в певний час (тобто



в певній точці). Унаслідок вищезгаданого правила постачальники послуг зобов'язані реєструватися з метою сплати ПДВ там, де фактично надаються їхні послуги. З жовтня 2014 року вони можуть зробити це онлайн, використовуючи систему MOSS (*Mini One Stop Shop*), незалежно від країни, де вони перебувають чи надають послуги.

Податкове зобов'язання щодо ПДВ виникає, як правило, у момент поставки товару чи надання послуги.

Платники податків здійснюють розрахунки за ПДВ щомісяця чи щоквартально.

Якщо сума вхідного ПДВ у розрахунковому періоді перевищує суму вихідного ПДВ, платник податків має право вимагати повернення надлишку шляхом переказу на свій банківський рахунок або ухвалити рішення про погашення надлишку в наступному періоді. Як правило, надлишок вхідного ПДВ повертається протягом 60 днів. Закон про ПДВ також передбачає коротші терміни повернення надлишків ПДВ: 15 днів, 25 днів і 40 днів, однак платник ПДВ, що бажає отримати відшкодування у коротший термін, має виконати деякі умови, передбачені Законом.

Нещодавно до Закону про ПДВ було внесено низку змін. Найважливіші з них описано нижче:

- a) запровадження Національної системи електронних рахунків-фактур (KSeF) — з 1 січня 2022 року платники податків можуть добровільно використовувати цю систему; обов'язкове використання KSeF заплановано на січень 2024 року,
- b) запровадження можливості застосування ПДВ до окремих фінансових послуг,

- c) скорочення строків повернення надлишків ПДВ до 15 днів для платників податків з безготівковим розрахунком,
- d) запровадження груп ПДВ — ця зміна набуде чинності з 1 січня 2023 року.

Однією з найважливіших поправок до польського закону про ПДВ протягом останніх кількох років стало запровадження механізму роздільного платежу. Механізм роздільного платежу — це механізм, у разі використання якого сума ПДВ відокремлюється від загальної суми винагороди брутто, а потім надходить на окремий банківський рахунок. Основною метою введення роздільного платежу є запобігання шахрайству з ПДВ — організація, що отримала переказ у рамках механізму роздільного платежу, не може вільно розпоряджатися отриманими коштами, а отже використовуватиме їх лише з певною метою (наприклад, для сплати податків чи страхових внесків).

У вересні 2019 року також було запроваджено так званий Білий список платників податків ПДВ, який є списком організацій, зареєстрованих як платники податків ПДВ. Його веде голова Національної податкової адміністрації. Білий список надає можливість швидкої перевірки ділових партнерів і їхніх банківських рахунків. Реєстрація в Білому списку є обов'язковою для всіх платників ПДВ.

Податок на доходи фізичних осіб (ПДФО)

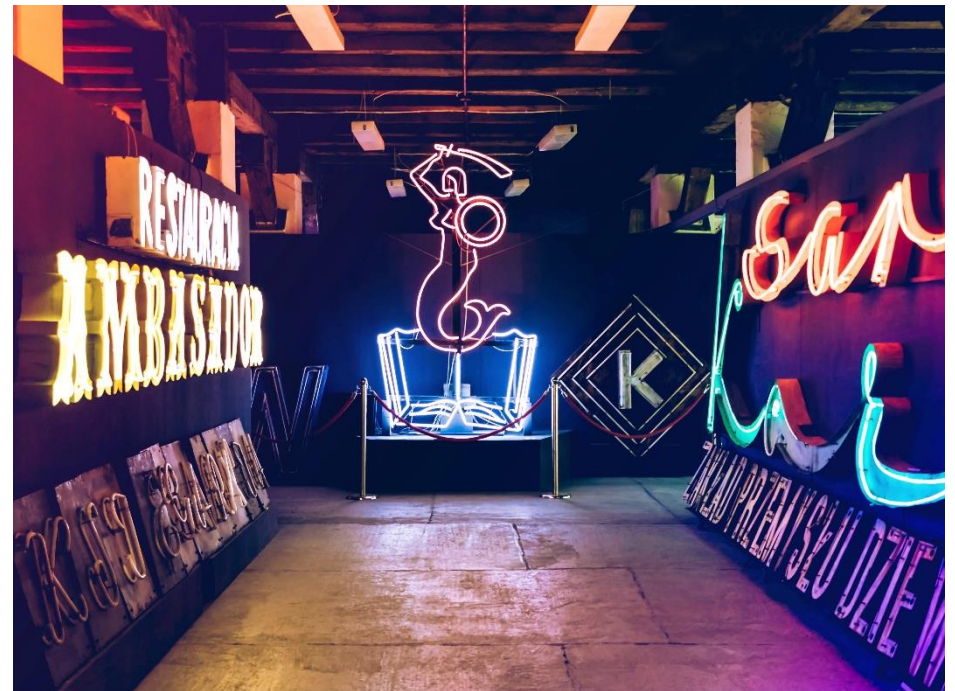
Фізичні особи оподатковуються ПДФО.

ПДФО поширюється на всі види прибутку (доходу) фізичних осіб, зокрема на прибуток партнерів у товариствах, що не мають статусу юридичної особи. Прибуток від участі у вищезгаданих товариствах

оподатковується окремо для кожного платника податків, пропорційно його частці в товаристві.

Суб'єктами цього податку є:

- (a) фізичні особи, що проживають у Польщі, сплачують податок на весь розмір свого прибутку, незалежно від місця його отримання (необмежене податкове зобов'язання),
- (b) нерезиденти оподатковуються цим податком лише стосовно доходу, отриманого від їхньої роботи, виконаної в Польщі, незалежно від місця виплати винагороди, або будь-якого іншого прибутку, отриманого в Польщі (обмежене податкове зобов'язання).



Як правило, доходи фізичних осіб оподатковуються відповідно до прогресивної шкали оподаткування.

У 2022 році буде застосовуватись така шкала оподаткування:

База оподаткування (у злотах)	Податок на прибуток (у злотах)
До 120 000	12% мінус 3600
Понад 120 000	14 400 + 32% від прибутку, що перевищує 120 000

Фізичні особи, що ведуть підприємницьку діяльність, можуть вибрати єдиний податок у розмірі 19%. У цьому варіанті оподатковується лише прибуток, тобто різниця між доходом і витратами, що вираховуються з бази оподаткування.

Як альтернативу фізичні особи, що ведуть підприємницьку діяльність, можуть вибрати податок на прибуток із фіксованою ставкою. Єдина ставка податку залежить від виду бізнесу та може становити від 2% до 17%. Якщо платник податків обирає єдину ставку податку, він не може вираховувати витрати з бази оподаткування.

З 2023 року податок на прибуток із фіксованою ставкою буде обов'язковим для прибутку, одержаного від приватної оренди, тобто оренди, що здійснюється поза бізнес-діяльністю.

Оподаткування у формі податку на прибуток з фіксованою ставкою за окремими видами прибутку можуть використовувати:

- фізичні особи, що отримують прибуток від підприємницької діяльності,
- підприємства, передані у спадок,
- цивільні товариства, єдиними учасниками яких є фізичні особи,
- цивільні товариства фізичних осіб і успадкованих підприємств,
- повні товариства, єдиними учасниками яких є фізичні особи,

доходи яких у попередньому податковому році не перевищували 2 мільйони євро за середнім курсом євро, встановленим Національним банком Польщі в перший робочий день жовтня попереднього року. Аналогічно до правил ППП, деякі доходи фізичних осіб, отримані в Польщі, оподатковуються податком на прибуток за фіксованою ставкою (без можливості вирахування витрат на отримання доходу). Це стосується, наприклад, прибутку від дивідендів, що оподатковується за фіксованою ставкою 19%. Крім того, деякі види прибутку нерезидентів, такі як відсотки або ліцензійні збори, оподатковуються за фіксованою ставкою 20%, якщо договори про уникнення подвійного оподаткування не передбачають іншого.

Платники податків, як правило, зобов'язані вносити щомісячні авансові платежі за податком (до 20 числа наступного місяця за попередній місяць), а після закінчення податкового року сплачувати податок у остаточному розмірі (не пізніше 30 квітня наступного року). Однак щодо деяких категорій доходів щомісячні авансові податкові платежі або сам податок стягують податкові ремітенти (що розраховують і стягують авансові податкові платежі з урахуванням, окрім іншого, будь-яких прибутків від трудових відносин).

Нижче наведено останні найбільш значущі зміни щодо ПДФО:

- (a) зниження базової ставки ПДФО з 17% до 12%,
- (b) збільшення неоподаткованої суми з 8000 злотих до 30 000 злотих,
- (c) підвищення порогу прибутку, що оподатковується ПДФО за ставкою 12%, до 120 000 злотих,
- (d) виключення вирахування внеску на медичне страхування з податку на доходи фізичних осіб (що на практиці означатиме збільшення податкової бази на 7,75% для всіх, хто сплачує цей внесок),
- (e) зміни у сфері податку на прибуток з фіксованою ставкою на певні види прибутку, одержуваного фізичними особами (окрім іншого, зниження деяких податкових ставок),
- (f) податкові пільги для інноваційних підприємств (пільга на прототипи, пільга на роботизацію, пільга на підтримку співробітників-новаторів, а також сприятливі зміни щодо пільг на IP Vox і НДДКР).

Основні норми боротьби з ухиленням від оподаткування („GAAR”)

У липні 2016 року GAAR було впроваджено в польський податковий режим. Загалом це означає, що податкові органи мають право ставити під сумнів податкові наслідки дій конкретного платника податків, якщо вони вважають їх нетиповими, та визначати зобов'язання щодо податку на прибуток на підставі фактичного ділового змісту правочину.

Аналогічне положення (зловживання правом) було впроваджено до Закону про ПДВ.

Податкові перевірки, податкові судові розгляди та штрафи

У січні 2018 року в Польщі введена в дію Інформаційна система регуляторної палати („STIR”).

Зазначений механізм дає податковим органам право виявляти нетипові правочини, укладені з метою ухилення від сплати податків. STIR в обов'язковому порядку застосовують фінансові установи (зокрема банки), що зобов'язані повідомляти у податкові органи всю необхідну інформацію про конкретних платників податків.

Основний механізм передбачає блокування рахунку підприємця на 72 години, проте у разі ухилення на суму понад 10 000 євро — ще на три місяці.

Крім процесуальних дій, що ґрунтуються на застереженнях щодо протидії ухиленню від оподаткування, з 2019 року податкові органи в Польщі також можуть застосовувати нову санкцію у вигляді додаткового податкового зобов'язання. Ця санкція запроваджує додатковий штраф у розмірі 10% (щодо ПДФО чи ППП) або 40% (інші податки) від суми податкового зобов'язання у разі застосування GAAR або інших застережень щодо протидії ухиленню від оподаткування, а також у випадках сплати податку з джерела доходів і при врегулюванні трансфертного ціноутворення. В окремих випадках цей штраф може бути додатково збільшено.

Правила обов'язкового розкриття інформації

Відповідно до нових положень, існує обов'язок сповіщати директора Національної податкової адміністрації про будь-які застосовувані податкові схеми. Як правило, сповіщення мають здійснювати

консультанти платників податків (податкові консультанти, юридичні консультанти, адвокати чи інші експерти (визначені як організатори)) або самі платники податків у особливих випадках (бенефіціари). У звіті, як правило, потрібно вказати конкретні подробиці податкової схеми та передбачувану величину податкової вигоди.

Далі йдеться про інші податки в Польщі.

Податок солідарності

Прибуток, отриманий у податковому році фізичними особами, що перевищує 1 млн злотих, уводить обов'язок сплати податку солідарності в розмірі 4% від суми в 1 млн злотих (податковий поріг). Новий податок стягується з тих фізичних осіб, що отримують прибуток із певних джерел (тобто робота за наймом, підприємницька діяльність чи приріст капіталу). Незважаючи на зв'язок цього податку з ПДФО, його природа як податку залишається дещо невизначеною.

Акцизний збір

Незалежно від оподаткування в межах ПДВ, акцизні товари, а також автомобілі оподатковуються акцизним податком.

Відповідно до Закону про акцизний збір, акцизними товарами є:

- (a) енергетичні товари,
- (b) електрична енергія,
- (c) алкогольна продукція,
- (d) тютюн.

Акциз застосовується, зокрема, щодо:

- (a) виробництва акцизної продукції,
- (b) розміщення акцизної продукції на податкових складах,
- (c) імпорту акцизних продуктів,
- (d) придбання акцизних товарів усередині співтовариства, крім придбання на податкових складах.

Ставки акцизного податку залежать від виду товару і є досить різноманітними.

Податок на спадщину та дарування

Набуття приватними особами об'єктів, розташованих у Польщі, або прав власності, що здійснюються в Польщі, оподатковується податком на спадщину та дарування. Сюди входять: успадкування, дарування, набуття згідно зі звичаєм або правом давності, а також безоплатне скасування спільного володіння й утримання.

Базою оподаткування є ринкова вартість предметів і набутих майнових прав після вирахування податків і зборів. Закон передбачає прогресивну шкалу оподаткування, а розмір податку залежить від характеру відносин між сторонами договору та вартості об'єкта оподаткування.

Податок на цивільно-правові угоди (РСС)

Ряд цивільно-правових актів і навіть судові рішення й постанови, що мають такі ж наслідки, як і цивільно-правові акти, обкладаються податком на цивільно-правові акти. Це стосується, зокрема, таких актів:

- (a) договору купівлі-продажу та обміну речами й майновими правами,
- (b) договору позики,
- (c) статуту (та змін у статуті).

Податок на цивільно-правові угоди не підлягає сплаті у випадках, коли хоча б одна зі сторін оподатковується (або звільняється від сплати) ПДВ на підставі цього закону, за винятком статуту чи змін, що вносяться до статуту.

Базою оподаткування є ринкова вартість предмета договору.

Ставки податку залежать від типу угоди. Наприклад, у разі договорів купівлі-продажу податкова ставка становить від 1% до 2%, у разі договору позики — 2%, а в разі статуту — 0,5%.

У 2019 році податкову ставку оподаткування договорів позики було знижено з 2% від вартості позики (база оподаткування) до 0,5% від бази оподаткування.

Місцеві податки

Основний місцевий податок — це податок на нерухоме майно. Розмір податку на нерухоме майно може впливати на витрати на ведення економічної діяльності. Місцеві органи влади мають право встановлювати рівень ставок і обсяг пільг за місцевими податками, проте сума місцевих податків не може перевищувати максимального рівня, встановленого парламентом.

Максимальні податкові ставки для окремих видів нерухомості, що застосовуються у 2022 році, вказано в таблиці нижче.

Тип нерухомого майна	Макс. річна ставка податку за корисний квадратний метр
Житлові будинки	0,89 злотого
Будівлі торгово-комерційного призначення	25,74 злотого
Інші будівлі	12,04 злотого
	5,25 злотого
Земельні угіддя	8,68 злотого
	1,03 злотого
Інші земельні ділянки	5,17 злотого
	0,54 злотого
	3,40 злотого

Податок на деякі фінансові установи

З 2016 року банки, страхові компанії та кредитні фірми мають сплачувати додатковий податок на свої активи. Банки оподатковуються за умови, що вартість їхніх активів перевищує 4 млрд злотих. Для страховиків поріг складає 2 млрд злотих, а для кредитних компаній — 200 млн злотих.

Ставка податку становить 0,0366% від надлишку і є однаковою для кожного платника податків. Податок стягується щомісяця.

Гербовий збір

Гербовий збір сплачують як фізичні, так і юридичні особи. Він сплачується, зокрема, за заяви, офіційні акти, сертифікати та дозволи, а також за такі документи, як довіреності, векселі та доручення. Розмір гербового збору визначається окремо для кожної окремої адміністративної процедури.

Угоди про уникнення подвійного оподаткування

Польща підписала угоди про уникнення подвійного оподаткування з понад 80 країнами. Угоди про уникнення подвійного оподаткування ґрунтуються на принципі взаємності. У більшості випадків договори, підписані Польщею, ґрунтуються на Модельній конвенції ОЕСР. Проте є й певні винятки.

Після ратифікації MLI (Багатостороння конвенція щодо зміни двосторонніх податкових договорів), до ряду договорів про уникнення подвійного оподаткування були автоматично внесені зміни, особливо в галузі механізму відрахування ППП.

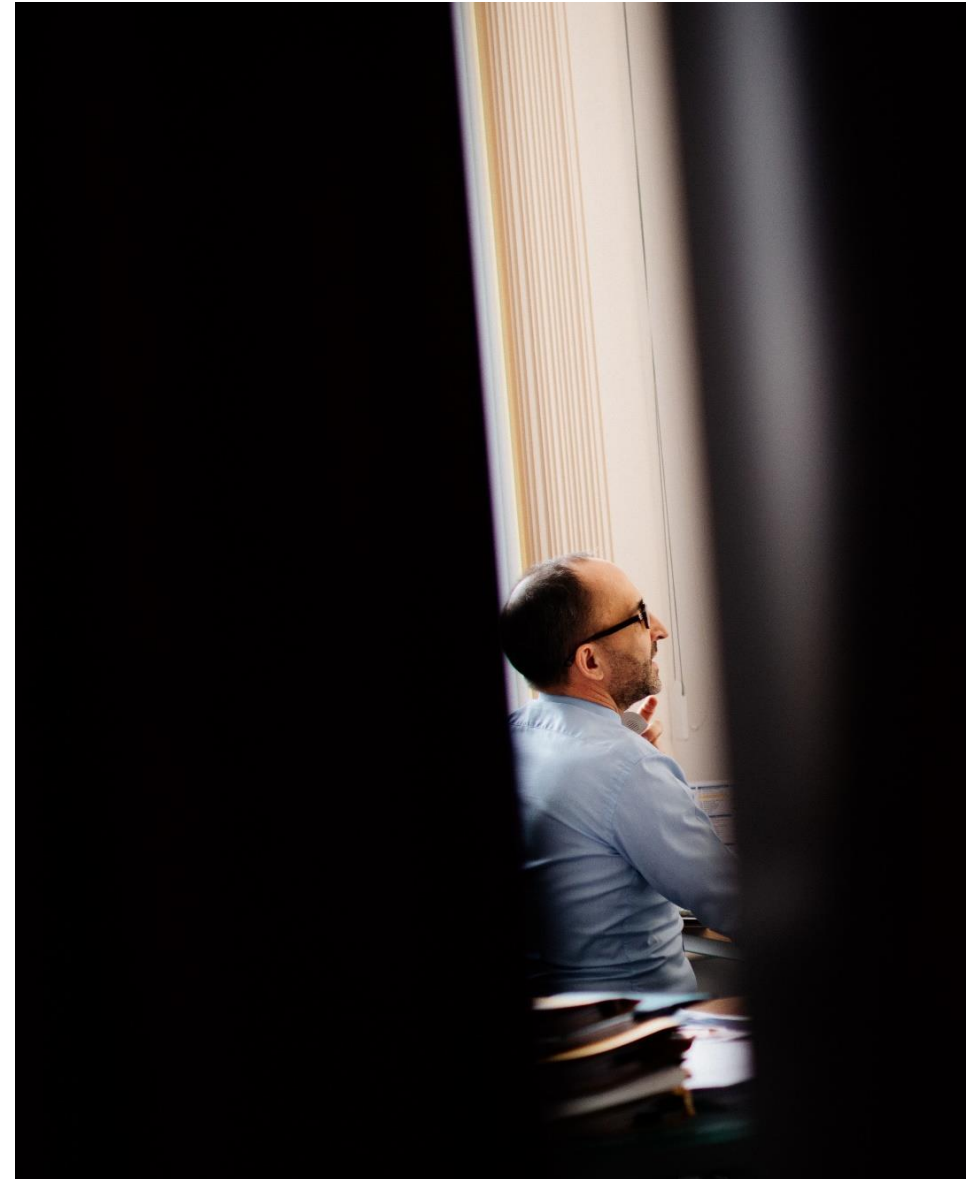
Основна контактна особа:



Andrzej Dębiec

Керівник практики податкового права,
партнер, Варшава

+48 22 529 29 30
andrzej.debiec@hoganlovells.com





Нерухомість

Нерухомість

Компанії та підприємці, що перебувають у країнах ЄС і ЄЕЗ, можуть вільно купувати та орендувати землю в Польщі. Інші юридичні особи також можуть вільно орендувати землю, але мають отримати спеціальний дозвіл перед придбанням землі в Польщі.

Право власності на нерухоме майно

Згідно з польським законодавством, існує два види власності на нерухомість і, відповідно, дві основні форми прав власності:

- (a) право власності (*własność*) — виключне та абсолютне право на нерухомість і землю, на якій вона побудована, також відоме як „повноправне володіння”. Щойно суб’єкт отримує право власності на об’єкт нерухомості, це право зберігається назавжди, доки він не розпорядиться землею або не передасть право власності іншому суб’єкту,
- (b) право безстрокового користування (*użytkowanie wieczyste*) — право власності, унікальне для польського цивільного права, у рамках якого приватній особі тимчасово надається необмежене право користування ділянкою землі, що перебуває в державній власності. На відміну від права власності, право безстрокового користування припиняється після закінчення певного періоду часу.

Хоча право власності та право безстрокового користування різняться за термінами дії, вони мають багато спільного:

- (a) і право власності, і право безстрокового користування вільно передаються та відчужуються, можуть бути передані в іпотеку або чи бути об’єктом сервітуту, оренди чи найму,

- (b) ніякі будівлі не можуть бути передані окремо від землі, на якій вони розташовані,
- (c) обидва види права дають суб’єкту змогу розділити майно на приміщення (*lokale*), які можуть бути передані для комерційного або житлового використання третім особам, що отримують часткові права на землю, на якій розташовані приміщення. Обидва види права підлягають певним обмеженням щодо сільськогосподарських земель, земель, розташованих у особливих економічних зонах, або придбання землі іноземцями.

Треті особи можуть мати певні права на нерухомість, навіть якщо інший суб’єкт має право власності або право безстрокового користування. Сюди входять:

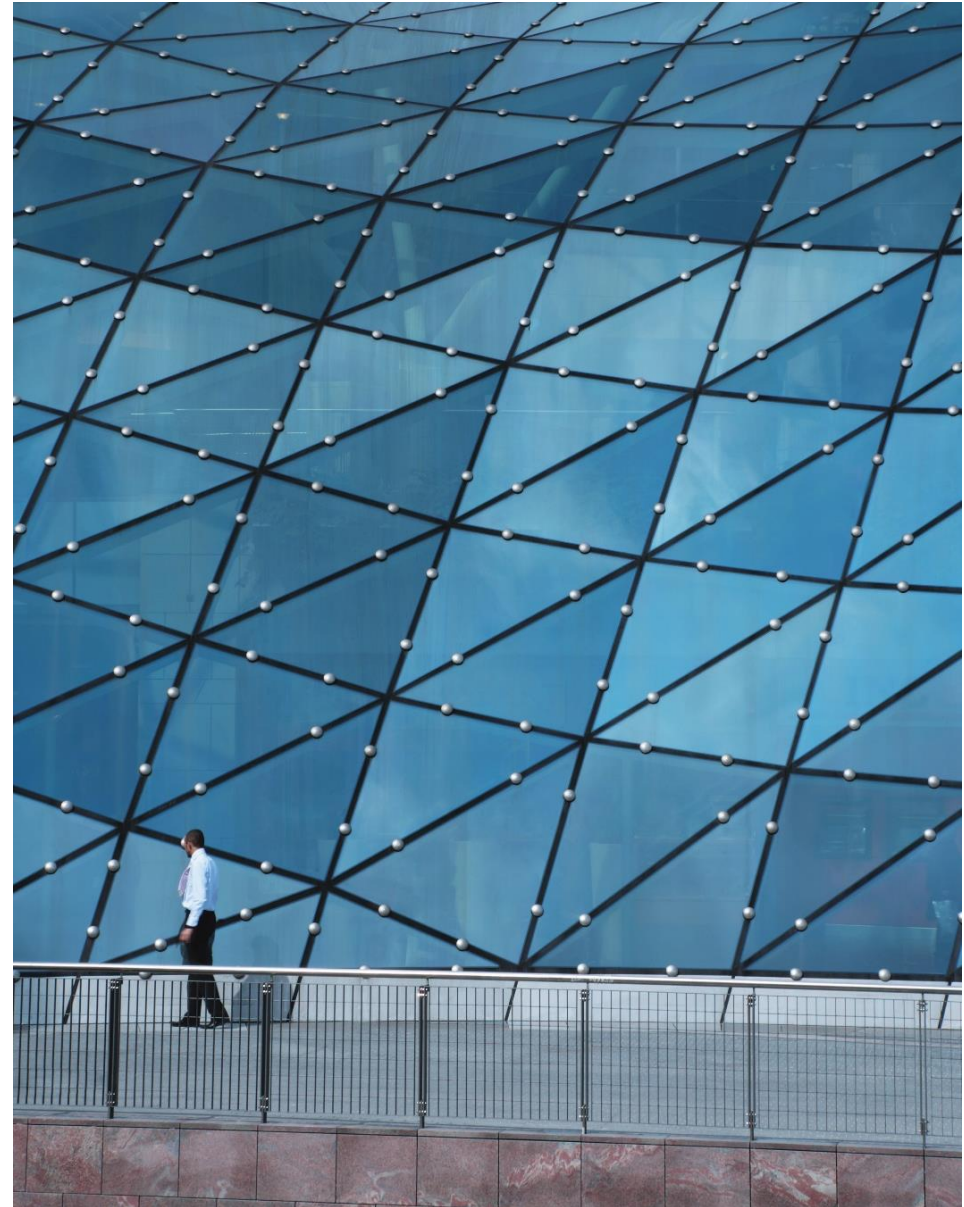
- (a) права безстрокового користування (*użytkowanie*) — право користуватися або використовувати власність, що належить іншій особі, у певних межах, які можуть бути встановлені на договірній основі або витребувані в судовому порядку. Права безстрокового користування можуть бути придбані або надані безкоштовно,
- (b) сервітути (*szluzebność*) — вид права безстрокового користування, за якого не власнику землі, зазвичай власнику сусідньої нерухомості, надається право входу або проходу через землю з певною метою,
- (c) іпотека (*hipoteka*) — право кредитора на повернення власником землі грошей, позичених власнику для купівлі землі,
- (d) кооперативні права (*własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego*) — квазівласницькі права, що надаються окремим членам кооперативу, який є колективним власником нерухомості.

Права безстрокового користування

Як згадувалося раніше, права безстрокового користування є унікальними для польської правової системи. Ідея безстрокового користування полягає в тому, що, незважаючи на те що ділянка землі перебуває у власності державної скарбниці чи місцевих органів влади, власник такого права має права на нерухомість, аналогічні власнику. У більшості випадків це право встановлюється на підставі угоди між урядом і фізичною чи юридичною особою. У деяких випадках право безстрокового користування також може бути встановлене „ex lege” — згідно із законом. Така практика була поширена під час приватизації в Польщі на початку 1990-х років, коли багато прав власності на державне майно було передано приватним компаніям. Такі права також можуть бути встановлені у формі адміністративного рішення.

Хоча права безстрокового користування та права власності майже ідентичні на практиці, між ними існують деякі ключові відмінності:

- (а) права безстрокового користування є тимчасовими. Право власності діє постійно, а право безстрокового користування закінчується через певний час. Цей період може становити від 40 до 99 років. У більшості випадків права на безстрокове користування надаються на максимальний термін. Після цього терміну власник права безстрокового користування може попросити продовжити його ще на 40–99 років. Державна організація, що володіє власністю, зобов'язана надати таке продовження, крім випадків, коли це може поставити під загрозу важливі державні інтереси. Права безстрокового користування дають користувачеві тимчасове право власності на будь-яку власність, що раніше існувала, розташовану на цій землі, з тією ж датою закінчення терміну дії,



(b) права безстрокового користування не є абсолютними. На відміну від права власності, права безстрокового користування обмежені використанням за призначенням, зазначеним в угоді чи адміністративному рішенні, на підставі якого вони були встановлені. Використання поза межами зазначеної мети може призвести до припинення прав безстрокового користування до закінчення терміну їхньої дії. Однак згідно з чинним польським законодавством безстроковий користувач має право змінити вказану мету в умовах угоди.

Земельний та іпотечний реєстр

У разі виникнення спорів про те, чи має суб'єкт юридичне право власності на нерухомість, здійснюється запит до офіційних земельних та іпотечних реєстрів Польщі. Ці реєстри ведуть районні суди в юрисдикції, у якій перебуває нерухомість, але здебільшого вони доступні в інтернеті. У реєстрах також міститься інформація про будь-які законні інтереси третіх осіб щодо нерухомості, такі як договори оренди або право переважної купівлі чи реквізиції. Будь-який представник громадськості може отримати витяг із земельно-іпотечного реєстру, що містить усю зазначену в ньому інформацію.

Будь-яка інформація, що міститься в земельних та іпотечних реєстрах, вважається юридично достовірною. Ця концепція називається принципом довіри до змісту земельно-іпотечного реєстру. Інакше кажучи, статус нерухомості, вказаний у реєстрі, має юридичний пріоритет над статусом, встановленим будь-яким іншим джерелом, незалежно від того, який статус є „фактичним”. Наприклад, якщо організацію вказано в реєстрі як власника нерухомості, то вона, найімовірніше, виграє спір про власність. Аналогічно лише іпотека, внесена до земельного та іпотечного реєстру, має юридичну силу.

Цей принцип створює „юридичну фікцію”, коли права власності належать тому, за ким вони закріплені в реєстрі; наприклад, якщо в реєстрі зазначено, що земля перебуває в державній власності, то приватна організація втрачає всі права на нерухомість, навіть якщо є інші докази того, що вона є „фактичним” власником. Однак існує виняток у випадках, коли інформацію в реєстрі було внесено необґрунтовано, недобросовісно або внаслідок помилки, про яку суб'єкт, якому були помилково присвоєні права, мав фактичні знання. Наприклад, якщо суб'єкта письмово повідомили про таку невідповідність, він не може претендувати на право власності на підставі того, що його зазначено в реєстрі як власника цього права.

Принцип достовірності поширюється не на всі види інформації, що міститься в земельно-іпотечному реєстрі. Наприклад, інформація в реєстрі, яку можна легко спростувати за допомогою речових доказів, таких як розмір ділянки або розташовані на ньому будівлі, не вважається юридично достовірною. Для отримання такої інформації доцільно використати муніципальний реєстр земель і будівель — паралельний реєстр, який ведуть муніципалітети.

Під час придбання прав власності всі суб'єкти, зокрема іноземці, зобов'язані внести запис до земельного та іпотечного реєстру. Невиконання цієї вимоги може потягти за собою накладення штрафу з боку районного суду, що веде відповідний реєстр. Для того щоб районний суд визнав запис, суб'єкт, що набуває права власності, повинен подати нотаріальний акт, який вноситься до Реєстру як доказ переходу права власності.



Земельний реєстр

Муніципальні земельні та будівельні реєстри („**Земельний реєстр**”) регулюються Законом про геодезію та картографію від 17 травня 1989 року („**Закон про геодезію**”). Земельні реєстри ведуть органи влади повітів (*powiaty*), і в них містяться такі дані:

- (a) щодо земельних ділянок: їхнє місце розташування, межі та використання, тип ґрунту та будь-які посилання на відповідний земельний та іпотечний реєстр для такої земельної ділянки,
- (b) щодо будівель: їхнє місце розташування, призначення та використання, а також будь-які загальні технічні характеристики,
- (c) фізична чи юридична особа (зокрема, її адреса чи зареєстрований офіс), що має право власності на землю та будівлі.

Інформація, що міститься в Земельному реєстрі, є основою для паралельного отримання інформації у відповідному земельному та іпотечному реєстрі.

Реприватизаційні вимоги

Термін „реприватизаційні вимоги” (також відомий як „вимоги про реституцію”) стосується юридично законних вимог щодо відновлення приватної власності на раніше націоналізовану власність або отримання належної компенсації за націоналізовану власність.

Ці вимоги сягають корінням в історію Польщі, але, з огляду на останні зміни в законодавстві, вони втратили свою актуальність.

Комуністичний уряд, встановивши контроль над Польщею після Другої світової війни, експропріював приватну власність, намагаючись ліквідувати право приватної власності в країні. Однак багато із цих експропріацій було проведено без будь-яких законних підстав. У таких випадках для повернення майна законному власнику використовувалися вимоги про реприватизацію, що створювало ризик того, що майно, яке належним чином перебуває наразі чи перебувало раніше у власності держави, може бути успішно витребувано його колишнім власником, що унеможлиблює будь-яку подальшу передачу права власності або встановлення безстрокового користування.

У наші дні ризик реприватизації існує лише в окремих випадках. Донедавна такі вимоги могли бути висунуті незалежно від того, скільки часу минуло з моменту ухвалення рішення про націоналізацію; однак у 2021 році до Адміністративно-процесуального кодексу було внесено зміни, згідно з якими рішення про націоналізацію не можуть бути визнані недійсними, якщо з моменту їхнього прийняття чи оголошення минуло 10 років. Інше положення свідчить, що в разі, якщо з дня оголошення рішення минуло 30 років, то процедуру анулювання рішення взагалі не може бути ініційовано. Ця поправка фактично унеможливить повернення землі чи відшкодування збитків за майно, експропрійоване за часів комунізму, якщо тільки колишній власник не отримав остаточного рішення про задоволення свого позову про реприватизацію до прийняття поправки. Інакше кажучи, суб'єкти, що ініціювали вимогу про реприватизацію до ухвалення поправки, але ще не отримали остаточного рішення, більше не зможуть повернути собі власність, експропрійовану за комуністичної доби. Ця поправка, по суті, усуває ризик повернення майна, придбаного в держави, шляхом реприватизації, за винятком поодиноких випадків, коли реприватизацію було дозволено до прийняття поправки. Окрім того, придбання прав на власність, що раніше належала державі,

у приватної особи спочатку представляло невеликий ризик, оскільки приватна особа була захищена принципом прив'язки до змісту земельного та іпотечного реєстру, і відновлення права власності вимагало б використання додаткових адміністративних механізмів. У таких випадках колишній власник, можливо, мав право на відшкодування збитків, але навряд чи зміг би успішно відновити права на власність.

Процес забудови

Будь-який інвестор, що хоче зайнятися будівництвом нерухомості в Польщі, має провести відповідне вивчення потенційно застосовних правових обмежень, що накладаються, окрім іншого, законами про зонування, екологічним законодавством і законами про збереження історичних об'єктів.

Зокрема, вимоги щодо зонування є постійною частиною процесу будівництва нерухомості в Польщі. Будь-який план забудови має відповідати принципам відповідних місцевих законів про зонування. Якщо такого закону у відповідній юрисдикції немає, забудовники мають отримати дозвіл на зонування. Після отримання дозволу забудова обмежується умовами, вказаними в дозволі. Для деяких видів будівництва, таких як вітряні електростанції або великі центри зберігання, дозволу буде недостатньо, й інвестиції обмежуються юрисдикцією з місцевим законом про зонування.

Після отримання дозволу на зонування інвестор має отримати дозвіл на забудову, щоб розпочати будівництво на ділянці. Для цього інвестор мусить мати право власності або безстрокового користування ділянкою. Особи, що орендують ділянку, можуть будувати на ній лише в тому випадку, якщо умови оренди дозволяють їм це робити. Щоб отримати дозвіл на будівництво, інвестор повинен надати детальний план будівництва, що відповідає всім юридичним зобов'язанням, встановленим чинними законами

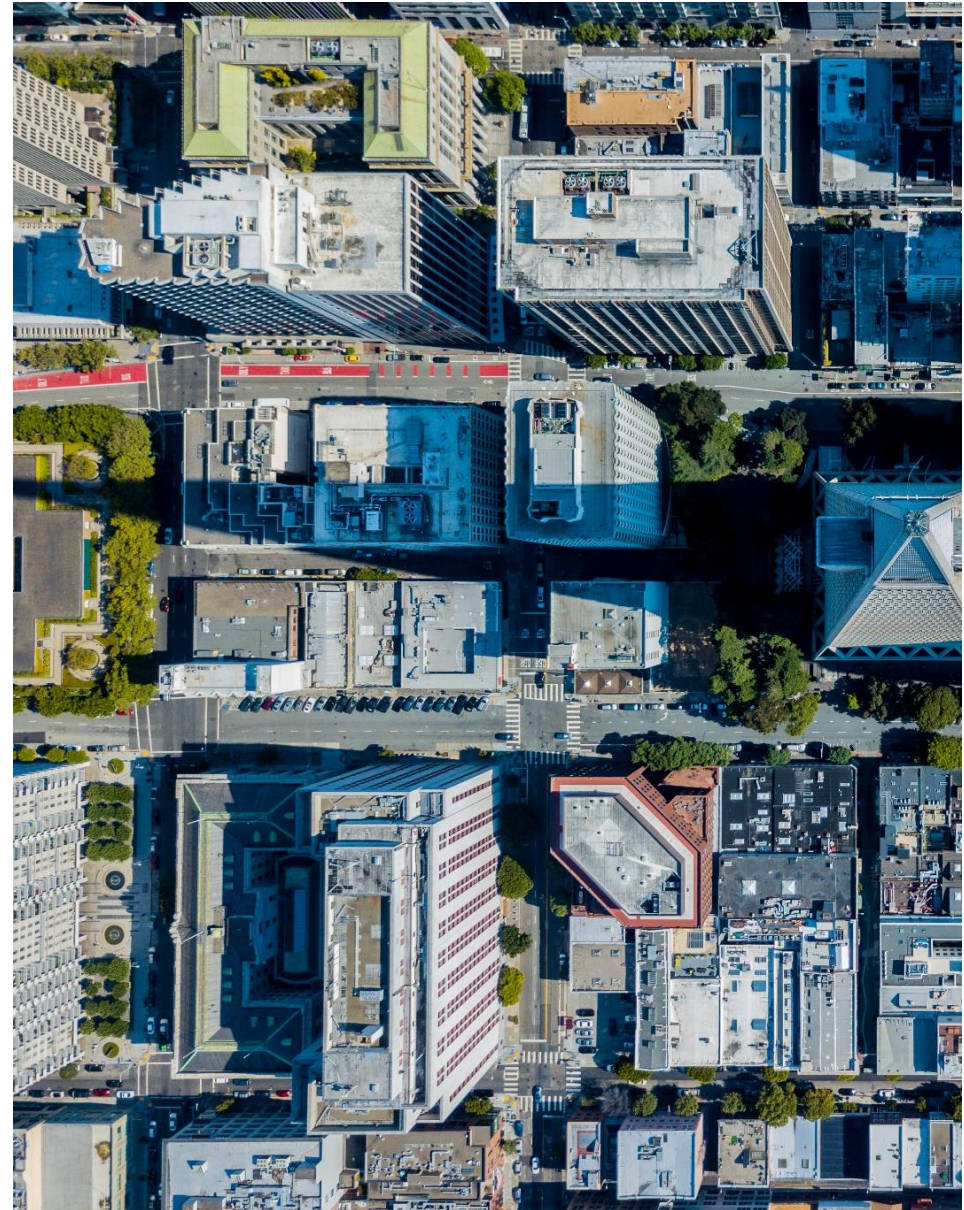
про зонування або дозволами. Найчастіше для цього необхідно найняти архітектора.

Заява на отримання дозволу на будівництво має містити підтвердження відповідності чинним вимогам щодо охорони здоров'я та безпеки, санітарних норм і протипожежного захисту. Для деяких видів будівництва, що можуть становити екологічний ризик, інвестор має отримати дозвіл від інспектора з охорони здоров'я та навколишнього середовища.

Строк дії дозволу на будівництво закінчується, якщо будівництво не почалося протягом трьох років з моменту видачі дозволу або якщо будівництво почалося, але було припинено більш як на три роки. У випадках, коли декілька інвесторів отримують дозволи на зонування для забудови однієї й тієї ж ділянки, інвестор, що першим отримав дозвіл на будівництво, отримує виключне право розпочати будівництво на ділянці. Інакше кажучи, щойно інвестор отримує дозвіл на будівництво об'єкта нерухомості, решта дозволів на зонування об'єкта нерухомості автоматично припиняють свою дію.

У більшості випадків після завершення будівництва необхідно отримати дозвіл на введення в експлуатацію, перш ніж можна буде почати використовувати будівлю. Для цього будівля підлягає огляду відповідними органами влади для підтвердження відповідності чинним нормам безпеки та будівельним нормам залежно від узгоджених видів використання. Будь-яке додаткове несанкціоноване використання будівлі обумовлюється видачею додаткового дозволу на введення в експлуатацію.

Немає спеціальних законодавчих обмежень на доступність дозволів на зонування, будівництво та експлуатацію для іноземців. Інакше кажучи, на іноземців поширюються такі ж самі процедури, як і на польських громадян.



Набуття права власності на нерухоме майно

Будь-яка дійсна передача права власності або права безстрокового користування вимагає складання нотаріального акту між сторонами. Передача прав власності відбувається після підписання нотаріального акту та будь-якої іншої документації, необхідної для укладання угоди. Передача прав безстрокового користування, однак, завершується після внесення акту та іншої необхідної документації до земельного та іпотечного реєстру, як правило, протягом певної кількості днів після подання документів.

Згідно з польським законодавством, передача права власності або права безстрокового користування має бути безумовною. Іншими словами, після передачі прав стороні здатність цієї сторони зберегти ці права не може залежати від настання або ненастання будь-якої майбутньої події. Однак можна укласти попередню угоду, у якій обидві сторони домовляються про передачу прав власності пізніше за дотримання певних умов. За попередньою угодою, нинішній

власник майнових прав повинен передати свої права іншій стороні відповідно до умов угоди після виконання умов. У більшості випадків попередня угода повинна містити майже всі юридично значущі умови майбутньої остаточної угоди про передачу прав.

На польському ринку нерухомості багато операцій із придбання нерухомості структуровано як операції з акціями. З економічних і податкових причин приватні особи часто вважають за краще набувати прав власності у вигляді компанії спеціального призначення (КСП). КСП — це юридична особа, створена спеціально для досягнення вузької мети придбання конкретної нерухомості. В рамках операцій з акціями сторони часто передають акції КСП, що має юридичне право власності на нерухомість, а не безпосередньо передають право на саму нерухомість, як це відбувається за угоди з активами. У разі передачі КСП структура угоди залежить від правової структури такої КСП, яка, як правило, є товариством з обмеженою відповідальністю (*spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*). Під час операцій з акціями покупець отримує



не лише акції КСП, а й усі її права та юридичні обов'язки, наприклад зобов'язання здійснювати майбутні інвестиції в нерухомість. Слід зазначити, що за своєю природою операції з акціями не вимагають внесення змін до земельного та іпотечного реєстру, оскільки передається не юридичне право власності, а право власності на КСП, яка має юридичне право власності.

Іноземцям із країн ЄЕЗ зазвичай не потрібен дозвіл міністра внутрішніх справ на набуття прав власності або безстрокового користування. Свого часу існував виняток для купівлі сільськогосподарських і лісових земель, але з 2016 року єдиним обмеженням для таких покупок є те, що вони підлягають попередньому викупу та фактичному затвердженню Національним центром підтримки сільського господарства. Хоча це обмеження існує незалежно від передбачуваного використання, воно поширюється лише на купівлю понад 5 га сільськогосподарських чи лісових земель. Однак жодні еквівалентні обмеження не застосовуються для інших типів придбань, таких як придбання забудованих або промислових об'єктів.

Придбання нерухомого майна іноземцями за межами країн ЄЕЗ

Іноземцям із країн, що не входять до ЄЕЗ, зокрема з України, завжди потрібен міністерський дозвіл для завершення будь-якої угоди щодо передачі активів або акцій нерухомого майна в Польщі.

Щоб отримати міністерський дозвіл, суб'єкт спочатку має подати заяву міністрові внутрішніх справ, а адміністрація видає дозвіл лише на підставі заяви. Дозвіл буде видано, якщо буде встановлено, що покупець має достатні зв'язки з Польщею (польське громадянство чи походження, шлюб з польським громадянином чи громадянкою, дозвіл на тимчасове проживання чи статус довгострокового

резидента ЄС тощо) та що придбання не становить загрози для оборони, державної безпеки чи громадського порядку, а також не ставить під загрозу соціальну політику та інтереси охорони здоров'я.

Однак є певні види покупок, для яких дозвіл міністерства не потрібен, навіть для суб'єктів, що не входять до ЄЕЗ. Сюди входять:

- (a) квартири або інші „автономні” житлові одиниці — будь-які приміщення в будівлі, що забезпечують достатній простір для проживання,
- (b) гаражі, розташовані на ділянці, на яку підприємство вже має часткове право власності — якщо підприємство вже має право власності на приміщення на ділянці, то для окремої купівлі гаражів на цій ділянці не вимагається додаткового дозволу міністерства; купівля нерухомості фізичними особами, що мешкають у Польщі не менше 5 років після отримання постійного або довгострокового дозволу на проживання в ЄС,
- (c) інші винятки.

Однак ці винятки не застосовуються у випадках, коли нерухомість, що купується, розташована в прикордонній зоні та/або є сільськогосподарською ділянкою площею понад 1 гектар. У таких випадках, як і раніше, потрібен дозвіл міністерства.

Вимоги щодо захисту конкуренції

Залежно від грошової вартості активів або акцій, що купуються під час угоди з нерухомістю, на сторони може бути накладено додаткове зобов'язання щодо сповіщення Управління захисту конкуренції та прав споживачів. Угоди, у яких об'єкт придбання (придбана компанія та її дочірні підприємства або активи, що купуються) мав у Польщі оборот на суму понад 10 млн євро в будь-якому з двох

попередніх фінансових років, вимагають обов'язкового сповіщення. Якщо об'єкт є спільним підприємством, угода не підлягає сповіщенню в разі, якщо оборот будь-якої з груп капіталу, що беруть участь у ній, не перевищив 10 мільйонів євро в Польщі в будь-якому з двох попередніх фінансових років.

Якщо відповідний об'єкт, активи або хоча б одна група капіталу в спільному підприємстві мала оборот у Польщі, що перевищує 10 млн євро, і якщо протягом фінансового року, що передувє рокові сповіщення:

- (a) сукупний світовий оборот усіх сторін, що беруть участь у правочині, перевищив суму, еквівалентну 1 млрд євро, або
- (b) сукупний оборот, досягнутий учасниками концентрації в Польщі, перевищив суму, еквівалентну 50 млн євро,

правочин не може бути здійснений без схвалення ОССР.

ОССР схвалить правочин за умови, що він не буде суттєво перешкоджати конкуренції в географічній зоні та на відповідному ринку (наприклад, роздрібно́ї торгівлі, житлового будівництва, альтернативних інвестицій). Зокрема, ОССР не може схвалити правочин, який створює або зміцнює домінуюче становище на ринку, наприклад, такий, що забезпечує підприємству частку ринку в понад 40 відсотків. Однак ОССР може схвалити такі правочини за умови, що перешкоди конкуренції буде усунуто до початку конкуренції. Наприклад, дозвіл ОССР може бути зумовлено тим, що домінуюча організація зменшить свою частку ринку шляхом відчуження.

Процес укладання всіх правочинів, зрештою, може бути продовжено, якщо ОССР не винесе рішення протягом певного



періоду часу. У більшості випадків цей термін становить один місяць, але в разі виникнення проблем із конкуренцією у ОССР є п'ять місяців для ухвалення рішення. Щодо правочинів, які чекають на схвалення, ОССР може запитати в сторін документи, зокрема щодо заходів з усунення перешкод конкуренції, зупиняючи відлік встановленого законом терміну для ухвалення рішення, доки документи не буде надано. Правочини, що здійснюються без схвалення ОССР, необов'язково вважаються недійсними, але на сторони може бути накладено штрафи або юридичні зобов'язання щодо усунення перешкод конкуренції. Після отримання схвалення ОССР сторони мають два роки на завершення правочину.



Законодавчі гарантії та гарантії щодо дефектів

Цивільний кодекс Польщі встановлює неявну гарантію щодо фізичних дефектів. У контексті купівлі нерухомого майна ця гарантія порушується, якщо:

- (a) нерухомість не має якостей, необхідних для її використання за призначенням або для будь-якої іншої мети, зазначеної покупцем, проти якої продавець не заперечував,
- (a) нерухомість не має якостей, які обіцяв забезпечити продавець,
- (b) об'єкт нерухомості недобудовано.

Навіть якщо покупець погодився прийняти нерухомість, ця гарантія діятиме в разі, якщо такі дефекти були невідомі покупцю на момент прийняття.

Існує також гарантія щодо юридичних дефектів, тобто продавець несе відповідальність, якщо:

- (a) третя сторона має право власності або право безстрокового користування нерухомістю,
- (b) третя сторона має інші права на нерухомість (наприклад, сервітут, безстрокове користування, іпотека), які обмежують її використання за призначенням.

Оскільки ці гарантії є неявними, вони автоматично входять до умов угоди, навіть якщо сторони явно не включили їх до договору. Однак у сторін є можливість виключити ці гарантії з договору, і в цьому разі гарантії не поширюються, за винятком випадків, коли продавець навмисно приховав дефект від покупця.

Якщо покупець заздалегідь знав про дефект і продовжив укладення угоди, вважається, що він погодився з ризиком і більше не захищений гарантіями. Однак, якщо покупець не знав про дефект, а продавець не усунув його негайно, покупець має право повернути нерухомість та сплачені кошти. Як альтернативу покупець може вимагати зниження ціни на суму, що дорівнює зниженню ринкової вартості, викликаному дефектом. Однак у більшості випадків таке зниження ціни не враховує інші фінансові втрати, пов'язані з дефектом, наприклад подальше перешкоджання запланованій діловій операції покупця.

У деяких випадках покупець може втратити права за гарантіями, якщо він не повідомив продавця про дефект протягом достатнього періоду часу або якщо він не виявив належної обачності під час перевірки нерухомості на наявність дефектів.

Під час великих угод з нерухомістю зазвичай гарантії в явній формі обумовлюються в договорі купівлі-продажу. Таким чином, вищезазначені правила, що стосуються неявних гарантій, застосовуються лише в тому разі, якщо в договорі нічого не зазначено щодо цього питання. У всіх інших випадках умови, зазначені в договорі, скасовують законодавчі положення про неявні гарантії, зокрема повне виключення неявних гарантій або зміна їхніх умов (наприклад, обмеження відповідальності дефектами, викликаними діями продавця, або дефектами, про які продавець знав). Хоча це означає, що гарантії можуть бути виключені з договору, до нього можна додати явні гарантії, не встановлені законом.

Податки за правочином

Юридичні особи, що купують нерухомість у Польщі, зобов'язані дотримуватись польського податкового законодавства, тому ми

наполегливо рекомендуємо обговорити договір з податковими консультантами та отримати схвалення податкових органів до укладення правочину. За деякими винятками, продаж як забудованої, так і незабудованої власності оподатковується податком на додану вартість (ПДВ). Продаж комерційної нерухомості обкладається набагато вищою ставкою ПДВ, ніж продаж житлової нерухомості. Якщо правочин не оподатковується ПДВ, натомість він обкладається гербовим збором за набагато нижчою ставкою.





Витрати за правочином

Продаж нерухомості в Польщі часто пов'язаний із судовими платежами. Загальні платежі включають нотаріальний збір для покриття витрат на підготовку нотаріального акту, необхідного для укладання правочину, і додатковий збір для покриття витрат на внесення угоди в земельний та іпотечний реєстр. Сума до сплати залежить від вартості правочину й від того, чи є він операцією з активами чи акціями.

Податок на нерухомість

Власники та безстрокові користувачі нерухомості мають сплачувати місцевий податок на нерухомість. Ставку щорічно визначає місцевий орган влади в межах, встановлених Законом про місцеві податки та збори.

Проте власники сільськогосподарських земель мають сплачувати не податок на нерухомість, а сільськогосподарський податок. Сума до сплати залежить від розміру нерухомості, її цільового використання, класу сільськогосподарських земель і податкового округу, у якому вона розташована.

Страхування прав власності та гарантій

Під час купівлі нерухомості в Польщі прийнято купувати страхові поліси. Найпоширенішим є страхування гарантій і зобов'язань, що покриває можливі збитки покупця від хибних заяв або введення в оману продавцем. Менш поширеним є страхування права власності, що страхує покупця від збитків, які виникають унаслідок спору про нерухомість. Завдяки принципу прив'язки до земельного та іпотечного реєстру суперечки про нерухомість у Польщі досить нечасті. Таким чином, страхування права власності рекомендується

лише в угодах із ризиком реституційних позовів, „несумлінної” реєстрації або в інших випадках, коли принцип прив’язки не забезпечує інтересів власника прав.

Комерційна оренда в Польщі

Суб’єкти, що володіють правами на нерухомість, мають можливість здавати цю нерухомість в оренду третім особам. Зробити це можна шляхом укладання договору оренди, згідно з яким орендодавець надає орендареві право користування майном за орендну плату. Польський цивільний кодекс регулює такі договори оренди лише в загальних рисах, і сторони здебільшого можуть вільно визначати умови договору.

Цивільний кодекс Польщі також визнає спеціальні договори оренди нерухомості. Договори оренди нерухомості найчастіше зустрічаються у сфері оренди сільськогосподарських земель, де орендар сплачує орендну плату в обмін не лише на право користування майном, а й на право отримувати дохід від цього користування. Як і у звичайних договорах оренди, сторони можуть самостійно обговорювати умови договору, наприклад термін його дії.

Якщо приміщення, що орендується, ще не збудовано, сторони можуть укласти договір попередньої оренди. Після завершення будівництва умови стають обов’язковими для сторін, і подальша угода не потрібна. До цього продавець не отримує орендну плату.

Як згадано вище, термін оренди значною мірою визначають самі сторони. Нерухомість можна здавати в оренду безстроково або на певний термін. Проте договори оренди між підприємцями — суб’єктами, що здійснюють економічну чи професійну діяльність від свого імені, мають встановлений законом максимальний термін.

Сторони мають право продовжити договір оренди після закінчення строку його дії. Якщо термін оренди спливає, але обидві сторони продовжують виконувати свої зобов’язання, вважається, що договір продовжено на невизначений термін.

Умови, що стосуються орендної плати, зокрема суму, що підлягає сплаті, та валюту платежу, також значною мірою визначають самі сторони. Наприклад, сторони можуть домовитися про одноразову виплату за все приміщення або ставку за квадратний метр. У договорах оренди нерухомості орендна плата може також залежати від обороту орендаря внаслідок використання орендованого приміщення. Орендна плата може також коригуватися відповідно до змін вартості життя, що визначає відповідний індекс споживчих цін, залежно від валюти. Цивільний кодекс Польщі надає орендодавцеві право підвищувати орендну плату, вимагаючи від орендаря сплати підвищеної суми після повідомлення від орендодавця за місяць. Однак це право часто виключається сторонами в умовах договору.

Від орендаря також можуть вимагати оплати експлуатаційних витрат. Жодні інші експлуатаційні витрати не підлягають сплаті, якщо це прямо не зазначено в умовах договору. На практиці від орендаря можуть вимагати оплачувати витрати на утримання приміщення та частково ділянки землі, на якій воно розташоване. Умови також можуть вимагати від орендаря часткової або повної сплати податків на нерухомість або плати за безстрокове право користування. Сторони також мають право встановити граничний розмір таких витрат.

Орендарям заборонено здавати приміщення в суборенду третім особам, повністю або частково, без згоди орендодавця. Однак сторони можуть відмовитися від цього обмеження в умовах договору оренди. Якщо орендар здає приміщення в суборенду з порушенням

умов, відповідальність перед орендодавцем несуть як орендар, так і суборендар.

Право сторін на розірвання договору оренди значною мірою залежить від терміну оренди. Сторони завжди можуть домовитись про розірвання договору оренди за взаємною згодою. Договір оренди зі встановленим терміном дії може бути розірвано лише згідно з умовами договору; якщо в договорі нічого не зазначено про розірвання договору, застосовуватиметься узгоджений строк. Однак договір оренди з невизначеним терміном дії може бути розірвано будь-якою зі сторін. У таких випадках сторона, що розриває договір, має надіслати сповіщення про це. Після отримання сповіщення договір оренди припиняється через певний період часу, тривалість якого залежить від частоти внесення орендної плати.

Якщо розірвання договору виключено умовами угоди чи законом (наприклад, у разі встановленого терміну), існують певні випадки, у яких сторони все ж можуть мати право розірвати договір. Наприклад, орендодавець може розірвати договір, якщо орендар пропустив два повні періоди внесення орендної плати й орендна плата залишається неоплаченою протягом місяця після того, як орендодавець попередив орендаря. Орендар має право розірвати договір оренди, якщо приміщення має дефекти, що роблять його непридатним для використання за призначенням або є небезпечним для здоров'я орендаря чи його працівників. Зрештою, якщо орендодавець передає права на нерухомість третій стороні, третя сторона замінює орендодавця в договорі оренди та може розірвати договір оренди з урахуванням встановлених законом вимог до повідомлення та винятків.

Експлуатаційні витрати, які оплачує орендар

Безпека

Якщо орендар не сплатив прострочену орендну плату або будь-які інші прострочені платежі, орендодавець має передбачене законом „право застави”, яке надає йому право звернути стягнення на рухоме майно, яке орендар приніс на територію об'єкта нерухомості, у межах вартості прострочених платежів за попередній рік. Після того як орендодавець звернув стягнення на речі, рівні за вартістю простроченому боргу, він більше не має права забирати будь-які речі.

Сторони також можуть в умовах договору оренди вимагати від орендаря внесення страхової застави. Сума застави залежить від умов, але зазвичай дорівнює тримісячній орендній платі плюс ПДВ. Страхову заставу можна внести готівкою або забезпечити її іншими способами (наприклад, акціями, банківськими гарантіями, страховими полісами).

Основна контактна особа:



Katarzyna Dębińska-Pietrzyk

Керівник практики нерухомості
Варшава

+48 22 529 29 45

katarzyna.debinska-pietrzyk@hoganlovells.com

Alicante
Amsterdam
Baltimore
Beijing
Birmingham
Boston
Brussels
Budapest*
Colorado Springs
Denver
Dubai
Dublin
Dusseldorf
Frankfurt
Hamburg
Hanoi
Ho Chi Minh City
Hong Kong
Houston
Jakarta*
Johannesburg
London
Los Angeles
Louisville
Luxembourg
Madrid
Mexico City
Miami
Milan
Minneapolis
Monterrey
Munich
New York
Northern Virginia
Paris
Perth
Philadelphia
Riyadh*
Rome
San Francisco
São Paulo
Shanghai
Shanghai FTZ*
Silicon Valley
Singapore
Sydney
Tokyo
Ulaanbaatar*
Warsaw
Washington, D.C.

*Our associated offices
Legal Services Center: Berlin

www.hoganlovells.com

"Hogan Lovells" or the "firm" is an international legal practice that includes Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP and their affiliated businesses.

The word "partner" is used to describe a partner or member of Hogan Lovells International LLP, Hogan Lovells US LLP or any of their affiliated entities or any employee or consultant with equivalent standing. Certain individuals, who are designated as partners, but who are not members of Hogan Lovells International LLP, do not hold qualifications equivalent to members.

For more information about Hogan Lovells, the partners and their qualifications, see www.hoganlovells.com.

Where case studies are included, results achieved do not guarantee similar outcomes for other clients. Attorney advertising. Images of people may feature current or former lawyers and employees at Hogan Lovells or models not connected with the firm.

©Hogan Lovells 2022. All rights reserved.