



OSTROWSKI I WSPÓLNICY

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH

ALERT PRAWNY

Zakwaterowanie dla obywateli Ukrainy

użyczenie mieszkania ▪ najem ▪ umowy najmu ▪ eksmisja ▪ Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa

Kancelaria Ostrowski i Wspólnicy sp. k., ul. Lubicka 53, 87-100 Toruń
(+48) 724 679 513 ■ torun@ostrowski-legal.net ■ www.ostrowski.legal



Stan prawny na: 7 kwietnia 2022 r.

Gdzie obywatele Ukrainy mogą znaleźć zakwaterowanie?

Obywatele Ukrainy przybyli do Polski w związku z trwającymi na terytorium Ukrainy działaniami wojennymi mogą skorzystać z miejsc noclegowych organizowanych przez samorządy, fundacje oraz przez osoby fizyczne i prawne (np. hotele). Niektóre miejsca zakwaterowania czasowego oferują również wyżywienie.

Czy obywatelowi Ukrainy można użyczyć mieszkania?

Użyczenie lokalu jest to bezpłatne oddanie go do używania. Umowa użyczenia może być zawarta na określony lub nieokreślony czas w dowolnej formie w tym ustnej. Stosunki między użyczającym a biorącym w użyczenie są regulowane przez przepisy prawa.

Precarium jest bardzo zbliżone do użyczenia, przez co może spowodować wątpliwości, czy daną sytuację należy potraktować jako użyczenie lokalu na nieokreślony z góry czas, czy też może za *precarium*. Jego istotną cechą jest zastrzeżenie możliwości jego odwołania w dowolnym czasie. Wskazuje się, że *precarium* wynikać może w szczególności z grzeczności lub względów humanitarnych i cechuje się krótkotrwałością. Jest to relacja o charakterze faktycznym, a nie prawnym, w związku z czym nie znajdziemy przepisów regulujących *precarium*, co przekłada się na brak ochrony praw osoby grzecznościowo zamieszkującej w lokalu (w tym brak ochrony przed eksmisją).

PRAKTYCZNE WYJAŚNIENIA



W związku z obecną sytuacją w Ukrainie za zasadne należałoby przyjąć twierdzenie, zgodnie z którym **w razie braku wyraźnej odmiennej woli stron, osoby uciekające z Ukrainy przed konfliktem zbrojnym korzystają z *precarium*, jednak w przypadku podmiotów innych niż osoby fizyczne bezpieczniejszym wydaje się zawarcie umowy użyczenia regulującej jego zasady.**

Czy obywatelowi Ukrainy można wynająć mieszkanie?

Najem lokalu jest oddaniem go do używania za opłatą (czynszem). Tak jak użyczenie umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. Jeżeli umowa nie zostanie zawarta na piśmie, ale umowa zostanie zawarta na ponad rok, umowa taka uznawana jest za zawartą na czas nieokreślony.

Najem okazjonalny od najmu „zwykłego” różni się przede wszystkim tym, że najemca wskazuje inny lokal, który będzie mógł zamieszkać na wypadek wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Umowa najmu okazjonalnego może być zawarta jedynie na z góry określony czas (nie dłuższy niż 10 lat). Stroną najmu okazjonalnego może być osoba fizyczna jeżeli nie prowadzi działalności gospodarczej związanej z wynajmowaniem lokali. Sama umowa najmu okazjonalnego musi być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jednak do umowy tej załączyć należy:

- oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia, i wydania lokalu,
- wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku eksmisji oraz
- oświadczenie właściciela wskazanego lokalu lub osoby posiadającej do niego tytuł prawny o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu najmowanym.

PRAKTYCZNE WYJAŚNIENIA



W przypadku użyczenia lokalu obywatelom Ukrainy, którzy przybyli na terytorium Polski z terytorium Ukrainy w związku z działaniami wojennymi prowadzonymi na terytorium Ukrainy **można zawrzeć zarówno umowę najmu „zwykłego”, jak również okazjonalnego**, przy czym w przypadku zawarcia umowy najmu okazjonalnego **wyłączone** są następujące obowiązki:

- wskazania przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu;
- przedstawienia oświadczenia właściciela innego lokalu, w którym najemca będzie mógł zamieszkać w przypadku eksmisji lub osoby posiadającej tytuł prawny do takiego lokalu, o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu, w związku z czym nie będą miały zastosowania również przepisy przewidujące obowiązek wskazania innego lokalu w przypadku utraty możliwości zamieszkania w lokalu uprzednio wskazanym.

Czy w trakcie trwania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 będzie można dokonać eksmisji obywatela Ukrainy?

W przypadku użyczenia lokalu obywatelom Ukrainy, którzy przybyli na terytorium Polski z terytorium Ukrainy w związku z działaniami wojennymi prowadzonymi na terytorium Ukrainy nie stosuje się przepisów zakazujących eksmisji z lokalu mieszkalnego w czasie trwania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19. Wyłączenie to nie będzie miało zastosowania w przypadku najmu lokalu (w tym najmu okazjonalnego).

Na jakich zasadach Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (SIM) może wynająć lokal obywatelowi Ukrainy?

W przypadku użyczenia lokalu obywatelom Ukrainy, którzy przybyli na terytorium Polski z terytorium Ukrainy w związku z działaniami wojennymi prowadzonymi na terytorium Ukrainy, Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa **może wynająć lokal mieszkalny bez zachowania wymogów art. 30 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego**, tj.:

- braku tytułów prawnych do innego lokalu mieszkalnego;
- co do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego.

Skontaktuj się z autorką



Paulina Kuźdowicz

aplikant radcowski

+48 727 591 259

p.kuzdowicz@ostrowski-legal.net

Kancelaria Ostrowski i Wspólnicy sp.k.

 Siedziba w Toruniu

ul. Lubicka 53
87-100 Toruń

 Oddział w Gdyni

ul. Władysława IV 43
81-395 Gdynia

(+48) 56 651 07 93, 94; (+48) 724 679 513

torun@ostrowski-legal.net

Zapraszamy do bliższego poznania naszej Kancelarii:

www.ostrowski.legal



Niniejszy materiał jest objęty prawami własności intelektualnej Kancelarii Ostrowski i Wspólnicy sp. k. Wszelkie prawa zastrzeżone.