KUBAS
KOS
GAŁKOWSKI

Co powinieneś wiedzieć udzielając schronienia osobie z Ukrainy?

PORADNIK DLA UDOSTĘPNIAJĄCYCH MIESZKANIE / LOKAL

Udzieliłeś schronienia, chcesz to zrobić, a może chcesz sformalizować udostępnione grzecznościowo mieszkanie w innej formie? Poniżej wyjaśniamy, jak to możesz zrobić i jakie prawa i obowiązki mogą na tobie spoczywać.

1. Chcę pomóc uchodźcom z Ukrainy? W jaki sposób udostępnić pokój bądź mieszkanie?

> Przekazanie pokoju lub mieszkania może nastąpić grzecznościowo jako tzw. **prekarium**, w formie **użyczenia (płatnego lub bezpłatnego)** lub w formie **najmu**.

Poszczególne formy zostały omówione w dalszej części niniejszej broszury.

2. Co to jest prekarium?

Mianem prekarium określa się faktyczne udostępnienie innej osobie lokalu lub jego części o charakterze grzecznościowym; nie jest to forma ustawowo zdefiniowana. Ta forma udostępnienia lokalu bądź jego części charakteryzuje się:

- nieodpłatnością, w tym brakiem pobierania jakichkolwiek opłat (zarówno czynszu jak i opłat eksploatacyjnych za media) przez przekazującego w faktyczne władztwo nad lokalem bądź jego częścią od osoby korzystającej z lokalu bądź jego części;
- odwołalnością (przekazujący może w każdej chwili odwołać udzielenie lokalu bądź jego części).

Wzór umowy prekarium znajdziesz tutaj: [link].

3. Na czym polega umowa użyczenia?

Użyczenie to umowa zdefiniowana w kodeksie cywilnym, której istota polega na zezwoleniu na używanie określonej rzeczy (tu: lokalu bądź jego części) przez biorącego w użyczenie przez czas oznaczony bądź nieoznaczony. Charakteryzuje się m.in.:

- odpłatnością lub bezpłatnością (w zależności od ustaleń stron);
- ponoszeniem przez biorącego w użyczenie kosztów utrzymania rzeczy używanej np. opłat eksploatacyjnych (np. opłaty a media: wodę, gaz, prąd) oraz opłat do wspólnoty/spółdzielni);
- nie jest tak łatwo odwołalne jak prekarium (strony ogranicza okres, na który umowa została zawarta lub ewentualnie okresy wypowiedzenia przy umowie zawartej na czas nieoznaczony).

Ustawa zawiera szczególne uregulowanie, zachęcające do zawierania umów użyczenia lokalu lub jego części w celach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli Ukrainy. Wobec nich zostało wyłączone zastosowanie szczególnych norm ochronnych z ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów oraz z art. 15zzu ust.1 ustawy z 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Obywatela Ukrainy będącego lokatorem w oparciu o umowę użyczenia teoretycznie łatwiej będzie można eksmitować.

Wzór umowy użyczenia znajdziesz tutaj: [link].

4. Na czym polega umowa najmu?

Najem również został zdefiniowany w kodeksie cywilnym, istota najmu sprowadza się do zobowiązania się do oddania rzeczy do używania za odpłatnością w postaci czynszu. Najem odznacza się:

- odpłatnością (najemca musi opłacać czynsz oraz koszty utrzymania rzeczy używanej np. opłaty eksploatacyjne i inne opłaty związane z lokalem);
- trwałością (strony łączy okres, na który umowa została zawarta lub ograniczają okresy wypowiedzenia przy umowie na czas nieograniczony).

Wzór umowy najmu znajdziesz tutaj: [link]

5. Czym różni się prekarium od umowy użyczenia i najmu?

Prekarium różni się od użyczenia tym, że jest to relacja czysto faktyczna, a nie stosunek umowny. Strony nie składają oświadczeń woli. Reasumując, w przypadku prekarium właściciel w każdej chwili może odebrać rzecz osobie korzystającej gościnnie z jego mieszkania, której nie przysługuje ochrona prawna.

Ponadto, najem podlega przepisom dotyczącym eksmisji z ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów oraz o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Ustawa wyłącza zastosowanie tych przepisów jedynie przy umowie użyczenia). W przypadku wygaśnięcia umowy, proces eksmisyjny może trwać długo, ponieważ po wyroku trzeba czekać na zapewnienie lokatorowi lokalu socjalnego przez gminę, na które obecnie jest jeszcze większe zapotrzebowanie w związku z napływem obywateli z Ukrainy.

6. Jaka jest najlepsza forma przyjmowania obywateli Ukrainy w celu zabezpieczenia swoich praw?

Istotne jest to, czy wynajmuje się lokal w celach zarobkowych, czy też, by pomóc. W pierwszym przypadku właściwszy będzie najem, w drugim - użyczenie lub prekarium.

7. W celu bezpłatnego udostępnienia lokalu, lepiej wybrać umowę użyczenia czy prekarium?

Prekarium różni się od do użyczenia tym, że jest relacja czysto faktyczna, a nie stosunek prawny i co istotne z perspektywy właściciela, może on w każdej chwili odebrać rzecz osobie korzystającej gościnnie z jego mieszkania, któremu nie przysługuje ochrona prawna. Bardziej rekomendowanym rozwiązaniem będzie posłużenie się instytucją prekarium jeśli udostępnienie lokalu ma charakter czysto grzecznościowy i krótkoterminowy.

8. W celu odpłatnego wynajęcia lokalu, jaką umowę najmu najlepiej wybrać? Umowę najmu okazjonalnego, instytucjonalnego czy umowę zawieraną na zasadach ogólnych (zwykłą)?

Główną wadą umów zwykłych jest to, że na ich podstawie powstaje problem, gdy lokatorzy powinni, a nie chcą się sami wyprowadzić. W praktyce, właściciele by zabezpieczyć swoje prawa zawierają umowy najmu okazjonalnego.

> Jedną z przesłanek koniecznych do zawarcia umowy najmu okazjonalnego jest konieczność dołączenia do umowy oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca podda się egzekucji i zobowiąże się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego oraz wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać, jednak Ustawa wyłączyła ten obowiązek w stosunku do obywateli Ukrainy.

W przypadku wynajmujących prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali można również rozważyć zastosowanie tzw. umowy najmu instytucjonalnego lokalu, również w tym przypadku należy udać się do notariusza. Zatem najbardziej rekomendowana forma zależy od potrzeby zabezpieczenia swoich praw przez właściciela.

9. W jakim języku powinna być sporządzona umowa?

Wymóg sporządzenia umowy w języku polskim dotyczy tylko czynności w obrocie z udziałem konsumentów oraz umów z zakresu prawa pracy. Jeśli zatem jest to czynność w obrocie pomiędzy osobami prywatnymi (i nie z zakresu prawa pracy) strony mają dowolność do co wyboru języka przy zawieraniu umowy. Jednak, w przypadku braku znajomości wspólnego języka, rekomendujemy zawarcie umowy dwujęzycznej np. polsko-ukraińskiej, w celu jasności dla obu stron.

10. Czy istnieje obowiązek doliczenia przyjętych osób z Ukrainy do liczby mieszkańców danego gospodarstwa domowego w celu podniesienia kosztów mediów jak np. wywóz śmieci, czynsz?

Obecnie brak takich regulacji, nie jest znane jednolite stanowisko w tej kwestii. Można spotkać się z interpretacją, że przyjęci uchodźcy nie są traktowani jako mieszkańcy danego gospodarstwa domowego. Zatem dopóki nie zostanie to jednolicie uregulowane przez dane jednostki, można na razie wstrzymać się z dokonywaniem takich zmian.

11. Czy do obywateli Ukrainy mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów?

I tak i nie, to zależy od tego, na jakiej podstawie obywatel Ukrainy zamieszkuje w lokalu. Prekarium jest stosunkiem faktycznym a nie prawnym, więc w tym zakresie nie ma podstaw do stosowania

przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów. W przypadku udostępnienia lokalu na podstawie umowy użyczenia, przepisy te nie będą miały zastosowania na podstawie wyłączenia z Ustawy. W praktyce oznacza to, że takiego lokatora teoretycznie łatwiej będzie eksmitować, nawet jeżeli są to kobiety z dziećmi. Jeśli jednak obywatel Ukrainy zamieszkuje w lokalu na podstawie umowy najmu to ww. przepisy będą miały zastosowanie (z wyłączeniem przy umowie najmu instytucjonalnego – zob. pytanie nr 7).

12. Jakie świadczenia przysługują osobom udostępniającym lokal dla obywateli Ukrainy?

Jako osoba zapewniająca obywatelom Ukrainy na własny koszt zakwaterowanie i wyżywienie możesz wnioskować o przyznanie specjalnego świadczenia pieniężnego z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy (art. 13 Ustawy).

13. Jaka jest wysokość świadczenia pieniężnego z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

Szczegóły rządowego programu zapowiedzianego w art. 13 Ustawy wynikają z rozporządzenia Rady Ministrów z 15 marca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r., poz. 605). Jedna osoba może wnioskować **o 40 zł dziennie na jednego uchodźcę** na okres do 60 dni od dnia przybycia obywatela Ukrainy na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej. Zatem maksymalna kwota, jaką można otrzymać, to 2400 zł. Okres wypłaty świadczenia może być przedłużony „w szczególnie uzasadnionych przypadkach", wymaga to jednak zgody wojewody.

14. Na jaki okres przyznawane jest świadczenie pieniężne z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

Świadczenie pieniężne z tego tytułu jest udzielane nie dłużej niż za okres 60 dni od dnia przybycia obywatela Ukrainy na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej. Jednak, okres ten może być przedłużony w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

15. Gdzie należy złożyć wniosek o przyznanie świadczenia pieniężnego z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

Wniosek o świadczenie składa się do gminy właściwej dla miejsca zamieszkania obywatela Ukrainy.

16. Gdzie znajduje się wzór wniosku? Gdzie należy go złożyć?

Wniosek znajdziesz na stronie Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji [do pobrania tutaj]. Wniosek o świadczenie składa się do **gminy** właściwej dla miejsca zamieszkania obywatela Ukrainy. Jest rozpatrywany **w terminie miesiąca** od dnia jego złożenia. Świadczenia są wypłacane **z dołu**.

17. Jake dane należy podać we wniosku o świadczenie pieniężne z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

WE WNIOSKU NALEŻY PODAĆ M.IN.:

- imię i nazwisko albo nazwę składającego wniosek,
- PESEL lub NIP składającego wniosek,
- wskazanie okresu, na jaki zapewniono zakwaterowanie,
- liczba przyjętych obywateli Ukrainy,
- dane tych osób,
- adres ich pobytu,
- adres poczty elektronicznej i numer telefonu składającego wniosek.

Podpisując wniosek – składa się jednocześnie oświadczenie o zapewnieniu zakwaterowania i wyżywienia określonej osobie oraz o braku otrzymania dodatkowego wynagrodzenia, np. z tytułu czynsz najmu, czy też o braku wypłacie świadczeń za osobę, której zapewniono zakwaterowanie i wyżywienie, a także o prawdziwości danych we wniosku. Przy tym należy pamiętać, że oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

18. Czy organ może odmówić przyznania świadczenia pieniężnego z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

Organy gminy mają prawo do weryfikacji warunków zakwaterowania i wyżywienia zapewnionych dla obywateli Ukrainy przez podmiot wnoszący o przyznanie mu świadczeń pieniężnych w związku z ich zapewnieniem. Świadczenie nie przysługuje, jeżeli warunki zakwaterowania i wyżywienia zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi, lub gdy we wniosku podano nieprawdę.

19. W jaki sposób organ ma odmówić przyznania świadczenia pieniężne z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

W sprawach świadczenia pieniężnego, nie wydaje się decyzji administracyjnych oraz nie stosuje się przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego. W razie sporu o wydanie takiego świadczenia, wnioskodawca może wystąpić z powództwem o świadczenie przeciwko gminie właściwej do rozpoznania wniosku.

20. Czy jeśli przyjąłem/am uchodźców z Ukrainy, jednak nie trafili oni na terytorium RP bezpośrednio z granicy polsko-ukraińskiej, to czy zostanie mi przyznane świadczenie pieniężne z tytułu zapewnienia zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy?

W związku z nowelizacją Ustawy, z jej rozwiązań będą mogli skorzystać także obywatele Ukrainy, którzy dotarli na terytorium RP nie bezpośrednio przez granicę polsko-ukraińską tylko np. przez

przez terytorium Słowacji. W związku z powyższym istnieje możliwość uzyskania świadczenia za obywateli Ukrainy, którzy przybyli do Polski niebezpośrednio. Nowelizacja Ustawy w tym zakresie weszła w życie z dniem ogłoszenia, z mocą wsteczną od 24 lutego 2022 r.

21. Czy świadczenie pieniężne w związku z zapewnieniem zakwaterowania i wyżywienia obywatelom Ukrainy obciąża przyjmującego lub obywatela Ukrainy podatkiem?

Nie. Zgodnie z ustawą, przekazywane wypłaty na rzecz zapewniających zakwaterowanie oraz wyżywienie podlegają zwolnieniu od podatku dochodowego od osób fizycznych oraz prawnych.

Kraków

Nowa Kamienica
ul. Rakowicka 7
PL 31-511 Kraków
tel. +48 12 619 40 40
fax +48 12 619 40 52

Warszawa

Budynek "Focus"
al. Armii Ludowej 26
PL 00-609 Warszawa
tel. +48 22 206 83 00
fax +48 22 206 83 02

www.kkg.pl