**Najem mieszkania dla Ukraińca będzie bardziej ryzykowny?**

**Okazjonalny najem mieszkania dla Ukraińca ma pewne specjalne zasady. Wyjaśniamy, dlaczego powodują one ryzyko dla właściciela mieszkania.**

**Obywatele Ukrainy od ponad roku są jeszcze ważniejszą niż wcześniej grupą na polskim rynku najmu. Wszystko za sprawą napływu sporej liczby uchodźców. Duża część z nich potrafiła się już zaaklimatyzować w Polsce. To ważna kwestia, bo termin zakończenia wojny za wschodnią granicą nadal pozostaje zagadką. Obecnie mamy do czynienia ze stabilizacją sytuacji na rynku najmu, który pod względem podażowym lepiej przystosował się do większego popytu. Mimo tego, nadal widoczna jest większa niż przed 2022 r. popularność najmu okazjonalnego. To wariant wynajmu, który zapewnia właścicielowi mieszkania wyraźne korzyści związane ze swobodą podwyżek czynszu oraz uproszczoną procedurą eksmisyjną. Warto jednak pamiętać, że okazjonalny najem mieszkania dla Ukraińca cechuje się szczególnymi zasadami. Warto dowiedzieć się, czym w kontekście wynajmu okazjonalnego różni się umowa zawierana z obywatelem Ukrainy (uchodźcą wojennym) oraz innym lokatorem. Niestety, okazjonalny najem mieszkania dla Ukraińca może być w praktyce bardziej ryzykowny. Mówimy tutaj o perspektywie właściciela mieszkania.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy wskazuje, że uchodźca przy najmie okazjonalnym nie musi deklarować posiadania lokum na wypadek eksmisji. Nie jest wymagane również przekazywanie wynajmującemu oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do takiego „awaryjnego” lokalu lub domu.***

l ***Opisywany powyżej wyjątek prawny jest uzasadniony w kontekście sytuacji wielu uchodźców, ale jednocześnie może on ograniczyć bezpieczeństwo prawne właściciela lokalu. Dotyczy to w szczególności sytuacji związanej z zaskarżeniem postanowienia sądu o nadaniu klauzuli wykonalności oświadczeniu najemcy o poddaniu się egzekucji.***

l ***Problem z zaskarżaniem przez najemców postanowień sądu mają też osoby wynajmujące okazjonalnie mieszkania polskim lokatorom i przedsiębiorcy prowadzący najem okazjonalny. Skuteczne zaskarżenie oznacza bowiem dla właściciela „M” konieczność złożenia tradycyjnego pozwu o eksmisję i potencjalnie długiego oczekiwania na eksmisję dłużnika (z powodu niedoboru lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych).***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak okazjonalny najem mieszkania dla Ukraińca wygląda w świetle obecnych przepisów.***

**Szczególne zasady nie dotyczą każdego obywatela Ukrainy**

Warto przypomnieć, że w ramach odpowiedzi na rosyjską agresję, rząd wczesną wiosną 2022 r. przygotował i wprowadził specjalną ustawę. *Ustawa z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa* zawiera szczególne przepisy dotyczące również najmu okazjonalnego. Artykuł 69 tego aktu prawnego wskazuje, że do zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu przez najemcę będącego obywatelem Ukrainy nie stosuje się przepisów art. 19a ust. 2 pkt 2 i 3, ust. 3 oraz art. 19d ust. 5 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*. „*Mowa o przepisach, które w przypadku najmu okazjonalnego przewidują standardowy obowiązek wskazania przez najemcę lokum na wypadek swojej eksmisji oraz dostarczenia oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do takiego „awaryjnego” domu lub lokalu*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Analizowany przepis wyraźnie wskazuje, że zliberalizowanych zasad najmu okazjonalnego nie należy stosować do każdego obywatela Ukrainy. Szczególne przepisy dotyczą tylko osób, które przybyły do Polski w związku z ubiegłoroczną agresją rosyjską na Ukrainę. W praktyce wynajmujący może mieć jednak problem z ustaleniem, czy najemca faktycznie powinien być traktowany jako uchodźca wojenny. „*W przypadku umowy z takim uchodźcą, zastosowania oczywiście nie znajdują również przepisy wskazujące na możliwość szybkiego wypowiedzenia najmu, jeśli najemca nie zaktualizował adresu „eksmisyjnego” lokum i nie dostarczył oświadczenia osoby posiadającej do niego tytuł prawny (zobacz: art. 19a ust. 3 oraz art. 19d ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**W praktyce bardzo wiele zależy od uczciwości najemcy …**

Zwolnienie obywateli Ukrainy będących uchodźcami z obowiązku wskazywania „awaryjnego” lokalu lub domu na wypadek eksmisji, z całą pewnością jest podyktowane względami humanitarnymi (zobacz: *E. Kacprzak-Szymańska [w:] Ustawa o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa, red. W. A. Klaus, Warszawa 2022, art. 69*). Trudno wymagać wskazania zapasowego mieszkania na wypadek eksmisji od osoby, która pozostawiła swoje lokum na Ukrainie (czasem w strefie walk) i nie posiada rodziny w Polsce. Z drugiej strony, warto pamiętać, że okazjonalny najem mieszkania dla Ukraińca na szczególnych zasadach rodzi pewne ryzyko dla wynajmującego. „*Z takim ryzykiem (choć na mniejszą skalę) mamy do czynienia również w przypadku umów z pozostałymi „okazjonalnymi” najemcami*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

O co dokładnie chodzi? Otóż, „okazjonalny” najemca może się zażalić na postanowienie sądu o nadaniu klauzuli wykonalności notarialnemu oświadczeniu lokatora o poddaniu się egzekucji. To oświadczenie z klauzulą wykonalności stanowi podstawę do działań komornika. Jeżeli sąd uwzględni jednak zażalenie najemcy, to procedurę eksmisyjną trzeba będzie przeprowadzić na normalnych zasadach (tzn. z uwzględnieniem pozwu o eksmisję, wyroku i oczekiwania najemcy na mieszkanie socjalne lub pomieszczenie tymczasowe). Co więcej, część sprytnych najemców składa też wniosek o zawieszenie postępowania egzekucyjnego na czas rozpatrywania zażalenia. Szanse na pozytywną dla dłużnika decyzję sądu rosną, jeśli taki „okazjonalny” najemca wskaże, że nie posiada lokum na wypadek eksmisji oraz innego miejsca, do którego mógłby się wyprowadzić. „*Podobna sytuacja dotyczy najmu instytucjonalnego, w którym deklarowanie lokum na wypadek eksmisji nigdy nie jest wymagane*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl.**](https://nieruchomosciszybko.pl/)