**Użyczenie mieszkania uchodźcy jest lepsze od najmu?**

**Użyczenie mieszkania uchodźcy to dość częsty sposób pomocy dla sąsiadów ze wschodu. Wyjaśniamy, jak przepisy regulują użyczenie mieszkania Ukraińcom.**

**Już w pierwszych dniach po rozpoczęciu rosyjskiej inwazji na Ukrainę stało się jasne, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uchodźców będzie trudne. Polska wciąż cechuje się bowiem dość niską liczbą lokali i domów w przeliczeniu na 1000 osób. Co więcej, rynki mieszkaniowe z dużych miast jeszcze przed początkiem wojny za wschodnią granicą wyróżniały się niezbyt dużą liczbą dostępnych ofert najmu. Szybki spadek liczby mieszkań na wynajem od końca lutego br. i problem z wolnymi mieszkaniami komunalnymi sprawia, że użyczenie mieszkania uchodźcy jest dość popularnym rozwiązaniem. Niektóre osoby obawiają się takiej formy pomocy. Postanowiliśmy zatem wyjaśnić, jaka jest różnica pomiędzy wspomnianym użyczeniem oraz najmem. W tym kontekście warto nawiązać do specjalnych przepisów, które przygotował polski rząd. Sprawiają one, że użyczenie mieszkania Ukraińcom będzie bezpieczniejsze.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Użyczenie mieszkania Ukraińcom oznacza brak opłat czynszowych, ale nie wyklucza ponoszenia części kosztów przez osoby korzystające z gościny.***

l ***Wspomniane użyczenie mieszkania uchodźcy powinno zostać udokumentowane pisemną umową, bo to może np. pomóc w uzyskaniu świadczenia przewidzianego przez rząd.***

l ***Ustawodawca wprowadził przepisy, które chronią osoby użyczające mieszkanie dla Ukraińców. Pojawiła się jednak też dodatkowa sankcja karna.***

***Poniżej prezentujemy więcej cennych informacji dla osób, które interesuje użyczenie mieszkania uchodźcy jako forma pomocy.***

**Użyczenie mieszkania uchodźcy nie wyklucza pewnych kosztów**

W pierwszej kolejności, na pewno warto przedstawić ogólne zasady prawne, jakie powinno spełniać użyczenie mieszkania uchodźcy. Informacje na ten temat mogą być przydatne również dla osób, które zamierzają bezpłatnie użyczyć mieszkania np. polskim krewnym lub znajomym albo same oczekują takiej mieszkaniowej pomocy. „*Przepisy kodeksu cywilnego wskazują, że pod pojęciem użyczenia rozumiemy oddanie określonej rzeczy na bezpłatne używanie przez czas określony lub nieokreślony (patrz artykuł 710 kodeksu cywilnego)*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Osoba, której użyczono rzecz (np. nieruchomość mieszkaniową) ponosi zwykłe koszty utrzymania danej rzeczy. Do zwykłych kosztów utrzymania rzeczy nie można zaliczyć wydatków istniejących niezależnie od stosunku wynikającego z umowy użyczenia (np. podatków, kosztów ubezpieczenia oraz innych kosztów związanych z własnością). Mówi o tym na przykład Wyrok Sądu Okręgowego Warszawa Praga z dnia 10 listopada 2017 r. o sygnaturze akt I C 326/16. „*To samo orzeczenie wskazuje, że użyczającego, czyli właściciela nie obciążają koszty związane z utrzymaniem lokalu lub domu we właściwym (niepogorszonym) stanie*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Powyższe wyjaśnienia potwierdzają, że użyczenie mieszkania uchodźcy nie musi oznaczać zupełnego braku kosztów dla takiej osoby. Wymóg nieodpłatności jest związany jedynie z zerowym poziomem czynszu. Strony umowy użyczenia mogą swobodnie kształtować kwestię rozliczeń za bieżące koszty. Spisanie umowy wydaje się potrzebne - między innymi ze względu na kwestie dowodowe i możliwość skorzystania z pomocy dla osób przyjmujących uchodźców (40 zł dziennie na osobę przez kolejne 2 miesiące). „*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 marca 2022 r. wprawdzie nie wskazuje, że umowa użyczenia jest potrzebna do wypłaty wspomnianej pomocy, ale na wszelki wypadek warto posiadać taki dokument*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Ustawa przewiduje dodatkową prawną ochronę dla właściciela**

Należy też podkreślić, że bezczynszowe użyczenie mieszkania nie skutkuje automatycznym pozbawieniem lokatora ochrony zapewnianej przez przepisy. Ustawa o ochronie praw lokatorów obejmuje również osoby zasiedlające dom lub lokal na podstawie umowy użyczenia i nie przewiduje różnic w poziomie bezpieczeństwa prawnego takich osób względem najemców. „*Wspomniana sytuacja tłumaczy, dlaczego ustawodawca niedawno zdecydował się na wprowadzenie specjalnych rozwiązań do ustawy z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa (Dz. U. 2022 poz. 583)*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Artykuł 68 ustawy z 12 marca 2022 r. wskazuje, że użyczenie mieszkania uchodźcy z Ukrainy skutkuje wyłączeniem takiej osoby z zakresu działania ustawy o ochronie praw lokatorów. Ustawodawca równocześnie wprowadził pewną modyfikację przepisów, która chroni obywateli Ukrainy uciekających przed wojną. Mowa o zaostrzeniu odpowiedzialności karnej za działania związane między innymi z próbą zamknięcia lokatorowi dopływu mediów (patrz artykuł 191 paragraf 1a kodeksu karnego). „*W czasie trwania konfliktu zbrojnego na terenie Ukrainy, minimalna kara pozbawienia wolności za takie przestępstwo wyniesie minimum rok zamiast jednego miesiąc*a” - ostrzega Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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