



Wsparcie mieszkaniowe dla obywateli Ukrainy uciekających przed wojną

W obliczu wojny w Ukrainie wielu Polaków umożliwia obywatelom Ukrainy korzystania z własnych mieszkań. W większości jest to pomoc doraźna i krótkoterminowa. Niektórzy jednak chcą udostępnić lokal na dłuższy okres. Jak zrobić to legalnie i bezpiecznie? Odpowiadamy na te pytania w najnowszym newsletterze.

UŻYCZENIE MIESZKANIA

Chcemy użyczyć mieszkanie osobom uciekającym z Ukrainy. W jaki sposób zabezpieczyć się w umowie użyczenia?

W przypadku zawarcia umowy bezpłatnego użyczenia, warto ująć wszystkie jej warunki w formie pisemnej.

Umowa użyczenia zawarta na czas nieoznaczony kończy się gdy biorący w użyczenie uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten uczynić. W przypadku użyczenia lokalu osobom fizycznym wyznaczenie tego momentu może być trudne, dlatego rekomendujemy zawarcie umowy użyczenia na czas określony.

W treści umowy powinny zostać wskazane informacje takie jak:

- określenie strony umowy,
- określenie przedmiotu użyczenia,
- czas trwania umowy,
- zobowiązanie biorącego w użyczenie do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- zakaz przekazywania przedmiotu umowy do użyczenia lub najmu osobom trzecim,
- postanowienia regulujące obowiązki użyczającego i biorącego w użyczenie np. to kto w czasie trwania umowy użyczenia będzie ponosił koszty opłat i należności administracyjnych oraz napraw lokalu.

Dodatkowo, istotne jest aby ustalić sposób zwrotu lokalu i zakończenia umowy. Żeby uniknąć sporów dotyczących stanu lokalu przed jego użyczeniem i po jego użyczeniu rekomendujemy podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego. Do takiego protokołu dobrze jest dołączyć dokumentację zdjęciową.

Osoba, która oddaje lokal w użyczenie może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w sytuacji, gdy korzystający z lokalu:

- wykorzystują go w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
- powodują w nim znaczne szkody,
- niewłaściwie zachowują się w stosunku do osób korzystających z lokali sąsiednich.

Zgodnie z przyjętym orzecnictwem użyczający może żądać zwrotu rzeczy użyczonej także wtedy, gdy chce ją inaczej rozporządzić.

Jak postąpić w sytuacji, gdy właściciel po miesiącu czy dwóch, będzie chciał odzyskać mieszkanie, a osoby, którym udzielono pomocy nie będą mogły się wyprowadzić? Czy możemy się wcześniej zabezpieczyć?

Sugerujemy, aby umowy najmu były zawierane na czas oznaczony do kilku miesięcy. Wtedy z góry zostanie ustalony czas trwania umowy, a w razie zgodnej woli stron o jej przedłużeniu, możliwe będzie zawarcie aneksu, który przedłuży termin trwania umowy o kolejne miesiące.

W przypadku gdy umowa ustanie z powodu zakończenia okresu jej obowiązywania, właściciel może żądać opróżnienia i zwrotu lokalu, a w przypadku odmowy zwrotu, może wnieść pozew o eksmisję.

W przypadku niektórych lokatorów m.in. kobiet w ciąży, osób starszych, czy też osób niepełnoletnich sąd przyznaje prawo do lokalu socjalnego, na podstawie art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd może przyznać prawo do lokalu socjalnego również innym lokatorom. Do zapewnienia lokalu socjalnego zobowiązana jest gmina.

Eksmisja z dotychczas zajmowanego lokalu nie może być wykonana do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego. Czas oczekiwania na przyznanie lokalu socjalnego już teraz bywa długi. Zakładamy, że ze względu na zwiększone zapotrzebowanie na tego typu lokale ten czas może się jeszcze wydłużyć.

Czy użyczenie należy zgłosić do Urzędu Skarbowego lub innego urzędu?

Nie ma obowiązku zgłaszania zawarcia umowy użyczenia do Urzędu Skarbowego. Umowa użyczenia nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych (PCC). Po stronie osoby użyczającej lokal nie powstaje również przychód, nie powstaje zatem obowiązek zapłaty podatku dochodowego od osób fizycznych (PIT).

NAJEM MIESZKANIA

Jaką umowę najmu podpisać z obcokrajowcem?

Z prawnego punktu widzenia najlepsze jest zawarcie umowy najmu okazjonalnego.

Wymogiem dotyczącym zawarcia umowy najmu okazjonalnego jest załączenie do umowy, sporządzonego w formie aktu notarialnego oświadczenia najemcy lokalu, w którym to najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania używanego lokalu w terminie wskazanym przez wynajmującego. Oprócz tego, konieczne jest dołączenie oświadczenia, w którym wskazany zostanie przez najemcę inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Zawarcie tego typu umowy z osobami przybywającymi z Ukrainy może być jednak niemożliwe, z uwagi na brak możliwości wskazania alternatywnego miejsca zamieszkania przez Obywateli Ukrainy.

Dlatego też warto tworząc tradycyjną umowę najmu zawrzeć ją na czas określony np. na trzy miesiące, a po tym czasie, jeżeli będą tego wymagały okoliczności, przedłużyć ją.

Podobnie jak w przypadku umowy użyczenia, w umowie należy zawrzeć informacje takie jak:

- określenie strony umowy,
- określenie przedmiotu najmu,
- czas trwania umowy,
- wysokość czynszu najmu,
- zobowiązanie najemcy do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- zakaz przekazywania przedmiotu umowy do użyczenia lub najmu osobom trzecim,
- postanowienia regulujące obowiązki wynajmującego i najemcy np. to kto będzie odpowiadał za poszczególne rodzaje napraw lokalu.

Dodatkowo, istotne jest aby ustalić sposób zwrotu lokalu i zakończenia umowy. Również w tym wypadku sugerujemy podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego z dokumentacją zdjęciową.

Umowę najmu lokalu można wypowiedzieć wyłącznie w przypadkach określonych w art. 11 ustawy o ochronie lokatorów. Są to, między innymi, takie przypadki jak:

- używanie przez lokatorów lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem pomimo pisemnego upomnienia przez wynajmującego,
- zwłoka z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela co najmniej za trzy pełne okresy opłatności pomimo uprzedzenia lokatorów przez wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia najmu.

Jak postąpić w sytuacji, gdy właściciel po miesiącu czy dwóch, będzie chciał odzyskać mieszkanie do swoich potrzeb, a osoby którym udzielono pomocy nie będą mogły się wyprowadzić? Czy możemy się wcześniej zabezpieczyć?

Jeżeli po zakończeniu okresu umowy najmu lokatorzy nie wyprowadzą się z zajmowanego lokalu właściciel może wnieść pozew o eksmisję z lokalu.

Zwracamy uwagę, że w razie eksmisji również osobom korzystającym z lokalu na podstawie umowy najmu przysługują prawa wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów. Również w tym przypadku sąd może orzec o przysługującym prawie do lokalu socjalnego. W takim przypadku eksmisja opóźni się do czasu zaproponowania lokatorom przez gminę odpowiedniego lokalu.

Czy najem należy zgłosić do Urzędu Skarbowego lub innego urzędu?

Standardowej umowy najmu nie musimy zgłaszać do Urzędu Skarbowego. Czynnosc najmu stanowi jednak przychód, który należy odpowiednio rozliczyć.

Jeżeli zdecydujemy się na umowę najmu okazjonalnego korzystanie z przywilejów zastrzeżonych wyłącznie dla tego rodzaju umowy wymaga jej zgłoszenia do Urzędu Skarbowego.

Zapraszamy do kontaktu



Michał Oleś

Prawnik, adwokat

☎ +48 883 391 727

✉ michal.oles@skslegal.pl



Paula Lewicka

Młodszy prawnik

☎ +48 538 500 859

✉ paula.lewicka@skslegal.pl

