**Jaką umowę wybrać z cudzoziemcem: wynajem czy użyczenie.**

 W związku z aktualną sytuacją związaną z konfliktem zbrojnym na Ukrainie w Polsce przybyło ponad 2 mln Ukraińców. Część z tych osób posiada fundusze aby wynająć mieszkanie w Polsce. Dlatego też wielu właścicieli wynajmuje mieszkania obywatelom Ukrainy, albo je użycza. Jednak osoby te zastanawiają się jaka forma umowy jest najlepsza?  Niestety ale nie ma tutaj jednoznacznej odpowiedzi . Przede wszystkim 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.
 W sytuacji, gdy zdecydujemy się na najem, to jaki
właściciel mieszkania,  który chce wynająć mieszkanie, może wybrać: umowę najmu okazjonalnego, instytucjonalnego lub umowę zawieraną na zasadach ogólnych (zwykłą). W tym wypadku najlepsza będzie ta ostania. Do umów najmu ma zastosowanie
ustawa o ochronie praw lokatorów oraz kodeks cywilny. Nie jest tutaj potrzebna  żadna wizyta u notariusza. Zawiera  się ją na czas określony lub nieokreślony. Dla jej ważności nie ma znaczenia, czy wynajmujący to firma czy osoba prywatna. Ma jednak jedną wielką wadę. Na jej podstawie bardzo trudno pozbyć się lokatorów, którzy nie chcą się sami wyprowadzić.  Należy pamiętać, że istnieje ryzyko iż czasami lokatorzy mogą sprawiać pewne trudności i nienależycie korzystać z przedmiotu najmu ( uciążliwość sąsiedzka, podnajem dla osób trzecich, brat opłat za najem, dewastacja mieszkania). W takiej sytuacji należy wystąpić z pozwem do sądu o eksmisję. Właściwy będzie Sąd Rejonowy dla położenia lokalu- nieruchomości. Wyrok eksmisyjny nie daje również żadnych gwarancji, że lokator szybko się wyprowadzi. Jeżeli sąd przyznał mu prawo do lokalu socjalnego, może mieszkać w dotychczasowym miejscu do czasu, aż gmina dostarczy lokal socjalny. A to potrafi trwać długie lata. W tym czasie byli lokatorzy zazwyczaj nie chcą płacić za mieszkanie. Musi ich więc „kredytować" właściciel. Powyższego problemu nie ma w wypadku dwóch pozostałych umów: najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. W sytuacji wypowiedzenia umowy najmu należy tego dokonać tylko na piśmie, a właściciel musi podać przyczynę wypowiedzenia. Zgodnie z art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów umowę można wypowiedzieć m.in., gdy najemca nie płaci czynszu przez trzy pełne okresy płatności (najczęściej chodzi o trzy miesiące). Wcześniej jednak musi uprzedzić na piśmie lokatora o zamiarze wypowiedzenia i dać miesięczny termin na zapłacenie zaległości. Prawo do wypowiedzenia ma również, gdy pomimo pisemnego upomnienia najemca nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem.
 Najem instytucjonalny i okazjonalny, to odpowiednie narzędzia aby wyeliminować ryzyka związane z brakiem możliwości skutecznej eksmisji. Właściciele lokali mieszkalnych zawierają umowy o najem krótkoterminowy, która jest uregulowana w rozdziale 2a ustawy o ochronie praw lokatorów. Umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu mieszkania którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.Specustawa ukraińska wyłączyła w wypadku wynajęcia mieszania w ramach najmu okazjonalnego uchodźcy z Ukrainy  obowiązek wskazania przez najemcę innego lokalu do którego potencjalnie zostanie wykonana eksmisja (art. 69 specustawy).
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 lokalu oraz wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu oraz oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. Należy jednak pamiętać, iż Ustawa z dnia 12 marca 2022 r. o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa
(Specustawa ukraińska) wyłączyła w wypadku uchodźcy z Ukrainy  obowiązek wskazania przez niego innego lokalu,  do którego potencjalnie zostanie wykonana eksmisja (art. 69 specustawy).  Natomiast w przypadku wynajmujących prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali można również rozważyć zastosowanie tzw. umowy najmu instytucjonalnego lokalu. Ale i w tym wypadku niezbędna jest wizyta u notariusza. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się bowiem oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie i  w terminie wskazanym w żądaniu oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. Co istotne umowa najmu instytucjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Do najmu instytucjonalnego nie stosuje się również przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczących ograniczeń w wypowiedzeniu umowy. **W praktyce taką umową podpisać mogą wyłącznie przedsiębiorcy, którzy prowadzą działalność związaną z wynajmem mieszkań.**Jeśli zatem nie mamy działalności gospodarczej związanej z inną branżą, to należy podpisać z lokatorem klasyczną umowę najmu. Zatem w sytuacji, gdy chcemy pomóc obywatelom Ukrainy , to lepsze jest użyczenie, które różni się od najmu. - Przede wszystkim chodzi o odpłatność. Z samych definicji umowy najmu i użyczenia zawartych w kodeksie cywilnym wynika, iż najem polega na korzystaniu z określonej rzeczy przez najemcę (w tym lokalu mieszkalnego) w zamian za umówiony czynsz płatny na rzecz wynajmującego. Tym samym najem jest umową odpłatną. Z kolei użyczenie polega na bezpłatnym używaniu rzeczy przez korzystającego. Ponadto trzeba wskazać, że najem jest zawierany na czas określony lub nieokreślony i może zostać rozwiązany na warunkach i w terminach określonych w ustawie lub umowie (np. poprzez wypowiedzenie). Z kolei użyczenie kończy się również wtedy, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie. W przypadku nieodpłatnej umowy użyczenia zawartej z cudzoziemcem, warto sporządzić ją na piśmie, by móc dokładnie określić konkretne postanowienia umowy. - Kluczowe jest wskazanie oprócz danych stron, przedmiotu umowy, także okres związania umową (na czas określony, nieokreślony), czy też możliwość, przyczyny i okresy wypowiedzenia. Istotnym jest na pewno zastrzeżenie zakazu przekazywania przedmiotu umowy osobom trzecim, jak również szczegółowe opisanie kosztów związanych z utrzymaniem użyczonego przedmiotu. Warto także wymienić  wszelkie koszty eksploatacyjne oraz inne opłaty z tytułu mediów jak gaz, energia elektryczna, które biorący w używanie miałby pokrywać.

 Należy podkreślić, iż specustawa ukraińska wprowadziła bardzo ważną zmianę. Przewiduje, że do użyczenia budynku lub jego części obywatelowi Ukrainy w celu tymczasowego zamieszkania nie będzie się stosowało przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów oraz 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 (art. 68 specustawy).  W praktyce oznacza to, że takiego lokatora teoretycznie łatwiej będzie eksmitować, nawet jeżeli są to kobiety z dziećmi czy też osoby obłożnie chore.

 Ostatnią instytucją jest jeszcze prekarium. W doktrynie definiuje się jako stosunek faktyczny polegający na nieodpłatnym oddaniu pewnej rzeczy lub prawa innej osobie do używania z zastrzeżeniem każdoczesnej jego odwołalności.
- Jak wskazywał SN w wyroku z 13 września 2001 r., prekarium różni się od do użyczenia tym, że jest relacją czysto faktyczną, a nie stosunkiem prawnym i co istotne z perspektywy właściciela, może on  w każdej chwili odebrać rzecz osobie korzystającej gościnnie z jego mieszkania, któremu nie przysługuje ochrona prawna. Zatem może się okazać, że w aktualnych okolicznościach rekomendowanym rozwiązaniem będzie posłużenie się instytucją prekarium i tym samym niezawierane żadnej umowy obligacyjnej typu najem lub użyczenie, a z którymi związane są daleko idące konsekwencji prawne, w szczególności związane z ryzykiem prowadzenia długotrwałej eksmisji . Zatem wystarczy, że właściciel oraz uchodźca podpiszą porozumienie, w którym ten drugi oświadczy, że z uwagi na wyniszczająca wojnę, której ofiarą padła Ukraina, niosącą za sobą bezpośrednie ryzyko utarty życia i zdrowia dla ludności Ukrainy, oraz fakt iż uciekając przed wojną dotarł do Polski, zaś właściciel lokalu nieodpłatnie i z chęci niesienia pomocy udostępnił w formie czasowej pomocy lokal mieszkalny, z możliwością zażądania przez właściciela zwrotu lokalu w każdym  czasie. Udostępnienie to nie podlega ochronie prawnej, w szczególności przepisów ustawy kc oraz ustawy o ochronie praw lokatorów. Wobec powyższego wróci lokal niezwłocznie na każde żądanie właściciela.

 Warto przypomnieć, iż z przyczyn formalnych umowa zawierana z cudzoziemcem, nieznającym języka polskiego, powinna być sporządzona  w językach urzędowych państw, z których pochodzą strony. - Taka dwujęzyczna umowa pozwala stronom zrozumieć jej postanowienia i należycie wykonać wzajemne zobowiązania .Dysponowanie dwoma wersjami językowymi jest też  istotne w razie potencjalnego sporu pomiędzy stronami, w tym rozstrzyganego przed sądem powszechnym. W każdej umowie, jak np. w umowie użyczenia, na stronach spoczywają obowiązki. Gdy dysponujemy tylko jedną wersją językową, druga  ze stron może podnosić, że nie rozumiała treści wiążącego ją stosunku prawnego w chwili zawierania, i uchyla się więc od nałożonych na nią umownych obowiązków.

r. pr. Magdalena Piech.