



Ministerstwo
Spraw Wewnętrznych
i Administracji

Paweł Szefernaker

Sekretarz Stanu

Pełnomocnik Rządu
do spraw uchodźców wojennych z Ukrainy

BMP-0724-7-3/2022/MSz

Pan
Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu RP

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na oświadczenie Pana Senatora Jana Marii Jackowskiego w sprawie *regulacji w zakresie najmu mieszkań dla uchodźców*, uprzejmie przedstawiam informacje przekazane przez Ministra Rozwoju i Technologii¹.

Rozwiązania w zakresie pomocy mieszkaniowej dla uchodźców zostały zawarte w ustawie z dnia 12 marca 2022 r. *o pomocy obywatelom Ukrainy w związku z konfliktem zbrojnym na terytorium tego państwa*².

Na wstępie należy wskazać na art. 70 ustawy pomocowej mający na celu zaangażowanie społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM) w użyczenie lub wynajmowanie uchodźcom lokali mieszkalnych pozostających w zasobach SIM/Towarzystwa Budownictwa Społecznego. W przedmiotowym przepisie wskazano również, że w odniesieniu do uchodźców nie będą miały zastosowania przepisy art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. *o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa*³, uzależniające m.in. najem lokalu mieszkalnego od spełnienia przez najemcę określonych warunków. Powyższe wynika z braku możliwości przedstawienia przez osobę ubiegającą się o najem⁴ dokumentów koniecznych do weryfikacji stanu majątkowego, jak również potwierdzenia tych wystawionych poza granicami Polski. Ponadto, jeżeli najemca użyczy lub wynajmie uchodźcy lokal mieszkalny, bez partycypacji w kosztach jego utworzenia, będzie miał możliwość pobrania ich od kolejnego najemcy, nie będącego już uchodźcą. Zgodnie z art. 29a ust. 5 ustawy o społecznych formach, SIM może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji, wyłącznie w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy. Regulacja zabezpiecza finansowo spółkę, która po okresie wymagającym udzielenia uchodźcom pomocy, powinna dążyć do stabilizacji swoich finansów.

Kwestie pomocy zapewnianej obywatelom Ukrainy określa także art. 68 ustawy pomocowej, zgodnie z którym, w przypadku użyczenia obywatelowi Ukrainy budynku lub jego części w celu tymczasowego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, w zakresie tego użyczenia, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*⁵. Wyłączenie stosowania przepisów dotyczących ochrony praw lokatorów jest zabezpieczeniem właścicieli

¹ Pismo z dnia 29 sierpnia 2022 r. sygn.: DM-IV.054.14.2022.

² Dz. U. poz. 583, z późn. zm., zwana dalej „ustawą pomocową”.

³ Dz. U. z 2021 r. poz. 2224, z późn. zm., zwana dalej „ustawą o społecznych formach”.

⁴ Ze względu na działania wojenne.

⁵ Dz.U. z 2022 r. poz. 172, z późn. zm., zwana dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów”.

oraz formą zachęty, aby bez obaw mogli decydować się udzielać schronienia uchodźcom z Ukrainy. Powyższa regulacja zapewni szybsze przyznawanie pomocy mieszkaniowej.

Ustawa pomocowa określa również zasady zawierania umowy najmu okazjonalnego. Zgodnie z art. 69 ww. ustawy do zawarcia powyższej umowy 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 o ochronie praw lokatorów, dotyczących m.in. wskazania przez najemcę nieruchomości, w której będzie mógł zamieszkać w przypadku wygryzowania od niego obowiązku opróżnienia i wydania lokalu.

Dodatkowym instrumentem polityki mieszkaniowej, który może posłużyć do uruchomienia zasobów niewykorzystanych mieszkań należących do różnych podmiotów, w tym prywatnych, są społeczne agencje najmu (SAN). Podstawą prawną tego rozwiązania są zmienione przepisy ustawy o społecznych formach, które weszły w życie 23 lipca 2021 r. Umożliwiają one gminom włączanie SAN w realizację polityki mieszkaniowej oraz wykorzystanie istniejących lokali, należących do różnych właścicieli, do zaspokajania potrzeb osób, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwala na wynajem mieszkania na zasadach komercyjnych. Ustawa

o społecznych formach wskazuje, że między gminą a SAN, działającą w formie spółki z większościovym udziałem gminy, fundacji, stowarzyszenia lub spółdzielni socjalnej, może być zawarta umowa o współpracy, obejmująca m.in. zasady współfinansowania przez gminę działalności SAN oraz podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy. Gmina, która zamierza wykorzystać tę formułę jest zobowiązana podjąć uchwałę, w której określi kryteria pozwalające na ubieganie się o najem w SAN, której zadaniem będzie pozyskiwanie mieszkań i ich dzierżawa, a następnie wynajem osobom wskazanym przez gminę.

Zaletą powyższego rozwiązania dla właścicieli mieszkań jest gwarancja płacenia czynszu przez cały okres dzierżawy, a także fakt, że nie są oni obciążeni koniecznością samodzielnego poszukiwania najemców oraz kontrolą właściwego użytkowania lokalu. Ustawa o społecznych formach dopuszcza także, by w ramach umowy dzierżawy, SAN przeprowadziło remont lokalu w zamian za obniżkę czynszu lub jego czasowe zawieszenie. Dodatkową korzyścią dla osób i podmiotów dzierżawiących mieszkania lub budynki jednorodzinne na potrzeby SAN, jest zwolnienie przychodów pochodzących z dzierżawy tych lokali z podatku dochodowego.

Z poważaniem
z up. Paweł Szefernaker
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji
/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Orzymuje:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii.

Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.



WYGENEROWANO: 2022-09-15
14:03:38+02:00

WeryfikacjaPodpisu.pl - Usługa zaufania

Elektroniczne Poświadczenie Weryfikacji (EPW)

7ff32d907e5313fa66b71d33347b1fa1536492dde238f542d52f57edbf482f7e

identyfikator weryfikacji

KW_2091535_BM_plik2.DOCX.XAdES

md5: c3826e2aa4496eed26bd871131811c51

KW_2091535_BM_plik2.DOCX

md5: 7d72b828186428735d5762232adad4b1

Nazwy uploadowanych plików

1.

Integralność:	Zachowana - podpisane dane nie zostały zmodyfikowane od czasu ich elektronicznego uwierzytelnienia
Podpisujący:	Paweł Szefernaker, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji
Rodzaj uwierzytelnienia:	Kwalifikowany podpis elektroniczny
Deklarowany czas złożenia podpisu:	2022-09-14 13:14:31+02:00

2022-09-15 14:03:35+02:00

czas weryfikacji

MADKOM SA (KRS: 0000394954)

Dostawca usług zaufania (art. 3, pkt 19 eIDAS)

Niniejsze poświadczenie w oryginale ma postać elektroniczną. Autentyczność poświadczenia sprawdzisz, podając unikalny identyfikator weryfikacji na <https://WeryfikacjaPodpisu.pl>.