

**INFORMACJA O ZMIANACH
W ZAKRESIE NAJMU LOKALI
W NIERUCHOMOŚCIACH
INNYCH NIŻ SKLEPY
WIELKOPOWIERZCHNIOWE**

OPRACOWANIE:

zespół Kancelarii „Traktat”

Radca Prawny Tomasz Szkaradnik



■ **NAJEM NIERUCHOMOŚCI OD SKARBU PAŃSTWA I JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO**

Ustawa zakłada uproszczenia w udzielaniu ulg najemcom (umarzanie, odraczanie płatności, rozkładanie na raty należności pieniężnych z tytułu najmu przypadających za okres stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii – w tym czynszu):

- w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – starosta nie potrzebuje już na to zgody wojewody
- w przypadku nieruchomości JST – organy stanowiące (rady gmin, miast, powiatów, województw) określić mogą w formie uchwały zasady udzielania takich ulg, a do czasu wydania takiej uchwały – wnioski o udzielenie ulgi załatwi organ wykonawczy (wójt/burmistrz/prezydent, zarząd powiatu, zarząd województwa)

■ **PRZEDŁUŻENIE OKRESU TRWANIA UMÓW NAJMU LOKALU**

USTAWA PRZEWIDUJE, ŻE DO DNIA 30 CZERWCA 2020 R.:

- **Przedłużeniu (na warunkach dotychczasowych) ulegają umowy najmu lokali mieszkalnych i o przeznaczeniu innym, niż mieszkalne zawarte przed dniem wejścia w życie Ustawy, jeśli okres ich trwania upływał po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r.**

Przedłużenie następuje **pod warunkiem** złożenia przez najemcę oświadczenia woli o chęci przedłużenia umowy najmu, przy czym oświadczenie to najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy.

**PRAWO DO PRZEDŁUŻENIA UMOWY NAJMU
NIE PRZYSŁUGUJE NAJEMCY, KTÓRY:**

- w czasie co najmniej 6 miesięcy obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzających dzień wejścia w życie Ustawy albo przez cały czas obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzający dzień wejścia w życie Ustawy (jeżeli umowa ta obowiązywała przez czas krótszy niż 6 miesięcy poprzedzających dzień wejścia w życie Ustawy), był w zwłocie z zapłatą: czynszu lub innych niż czynsz opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od wynajmującego lokal a przez niego pobieranych. Zaległość w tych opłatach musi obejmować co najmniej jeden okres rozliczeniowy i łącznie przekroczyć kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc **lub**
- w czasie obowiązywania umowy najmu używał tego lokalu w sposób sprzeczny z tą umową lub niezgodnie z przeznaczeniem tego lokalu lub zaniedbywał obowiązki, dopuszczając do powstania w tym lokalu szkód, **lub**
- wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania ten lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, **lub**
- jako najemca lokalu mieszkalnego posiada tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.
- **Nie wypowiada się najemcy wysokości czynszu, ani samej umowy najmu – dotyczy to umów najmu lokalu mieszkalnego lub o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.**

NIE STOSUJE SIĘ JEDNAK POWYŻSZEGO ZAKAZU:

w stosunku do umów najmu **lokalu mieszkalnego**, gdy:

- **wypowiedzenie następuje na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1** (najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali), **pkt 3** (najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela) lub **pkt 4** (najemca używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku) **ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** lub
- najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu.

w stosunku do umów najmu lokalu **o przeznaczeniu innym, niż mieszkalne**, gdy:

- najemca narusza postanowienia umowy najmu lub przepisy prawa dotyczące sposobu używania tego lokalu lub
- gdy zaistnieje konieczność wypowiedzenia w związku z rozbiórką lub remontem budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Przedłużeniu ulegają okresy wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub wysokości czynszu należne z tytułu najmu lokalu mieszkalnego dokonane przez wynajmującego przed dniem wejścia w życie Ustawy

Następuje to pod warunkiem złożenia przez najemcę oświadczenia woli o chęci skorzystania z tych uprawnień, przy czym oświadczenie to najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu terminu wypowiedzenia.

NIE STOSUJE SIĘ JEDNAK POWYŻSZEGO ZAKAZU, GDY:

- wypowiedzenie następuje na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1 (najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali), pkt 2 (najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośredniej o z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności), pkt 3 (najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela) lub pkt 4 (najemca używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub

- najemcy przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może z przyczyn od niego niezależnych używać tego lokalu

■ OGRANICZENIE MOŻLIWOŚCI EKSMISJI Z LOKALU MIESZKALNEGO

W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.