



Doradzamy na czas

KOMUNIKAT PRAWNO-PODATKOWY RG

TARCZA ANTYKRYZYSOWA | NAJEM LOKALI

W dniu 1 kwietnia 2020 r. weszła w życie ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U z 2020 r., poz. 568). Ustawa wchodzi w skład tzw. „tarczy antykryzysowej”, tj. pakietu ustaw, które mają mieć na celu głównie ochronę zatrudnienia, zmniejszenie obciążeń i zachowanie płynności finansowej w Państwie firmach.

W niniejszym komunikacie przekazujemy informację o wprowadzonych rozwiązaniach w zakresie najmu lokali.

PRZEDŁUŻENIE UMÓW NAJMU LOKALI

Zasadą stało się, że w przypadku umów najmu lokali, które zostały zawarte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 568), tj. przed dniem 1 kwietnia 2020 r., a których okres obowiązywania upływa po tej dacie, ulegają one przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych.

Czy przedłużenie umów następuje automatycznie?

Nie. Dla przedłużenia tych umów wymaga się, aby najemca złożył stosowne oświadczenie. Oświadczenie woli o przedłużeniu umowy najmu lokalu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych, najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej

umowy. Forma tego oświadczenia jest dowolna (może to być oświadczenie złożone na piśmie, mailowo, SMS-em oraz w każdy inny sposób).

Czy są sytuacje, w których przedłużenie umowy najmu na dotychczasowych warunkach do dnia 30 czerwca 2020 r. nie będzie możliwe?

Tak, przepisu przewidującego przedłużenie umowy najmu na dotychczasowych warunkach do dnia 30 czerwca 2020 r. nie stosuje się:

- 1) do najemcy, który w czasie co najmniej 6 miesięcy obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzających dzień wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, tj. dzień 1 kwietnia 2020 r., albo przez cały czas obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzający dzień wejścia w życie tej ustawy, jeżeli umowa ta obowiązywała przez czas krótszy niż 6 miesięcy poprzedzających dzień wejścia w życie powyższej ustawy, był w zwłoce z zapłatą:
 - a) czynszu lub
 - b) innych niż czynsz opłat za używanie lokalu lub
 - c) opłat niezależnych od wynajmującego lokal a przez niego pobieranych

- za co najmniej jeden okres rozliczeniowy, jeżeli łączna wartość tych zaległych należności przekroczyła kwotę czynszu należnego za jeden miesiąc, lub

- 2) jeżeli w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu najemca 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
- 3) jeżeli w czasie obowiązywania umowy najmu lokalu najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania ten lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego, lub
- 4) do najemcy lokalu mieszkalnego, któremu 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.

Spójnik „lub” pomiędzy powyższymi wyjątkami oznacza, że wystąpienie jednego z powyżej wymienionych wyjątków uniemożliwia najemcy złożenie skutecznego oświadczenia o przedłużeniu umowy najmu na czas do 30 czerwca 2020 r.

ZAKAZ WYPOWIADANIA NAJEMY UMOWY NAJMU LOKALU ORAZ WYSOKOŚCI CZYNSZU ZA TEN LOKAL

Wprowadzono rozwiązanie zgodnie z którym do dnia 30 czerwca 2020 r. nie wypowiedzi się najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu. W przypadku lokali innych, aniżeli lokale mieszkalne, zakazu wypowiedzenia najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu obowiązującego do dnia 30 czerwca 2020 r. nie stosuje się w związku z:

- 1) z naruszeniem przez najemcę postanowień tej umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używa tego lokalu lub
- 2) koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Podstawa prawna: art. 31s i art. 31t ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374) w brzmieniu wynikającym z ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 568).

Najem lokali mieszkalnych

Zakazu wypowiedzenia najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu obowiązującego do dnia 30 czerwca 2020 r. nie stosuje się w przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

- 1) na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 lub 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub
- 2) któremu 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.

Przedłużenie okresu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub wysokości czynszu za ten lokal

Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 568) przewiduje również, że w przypadku gdy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmującego lub wypowiedzenie przez niego wysokości czynszu w takim lokalu nastąpiło przed dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. przed dniem 1 kwietnia

2020 r., a termin tego wypowiedzenia upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., to termin wypowiedzenia ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r.

Przedłużenie terminu wypowiedzenia następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy.

Oświadczenie woli o przedłużeniu terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o przedłużeniu terminu wypowiedzenia wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. najemca składa wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu upływu tego terminu.

Przepisu przewidującego przedłużenie terminu wypowiedzenia umowy najmu nie stosuje się w przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemcy lokalu mieszkalnego:

- 1) na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego lub
- 2) któremu 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.

Podstawa prawna: art. 31t i art. 31u ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374) w brzmieniu wynikającym z ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 568).

Podsumowanie

Wprowadzone rozwiązania budzą poważne wątpliwości przede wszystkim z tego powodu, że nie różnicuje się w nich sytuacji najemców i wynajmujących w zależności od poszczególnych stanów faktycznych. Najemca może bez zgody wynajmującego spowodować, że dojdzie do przedłużenia umowy najmu. Należy zadać pytanie, co w sytuacji jeśli wynajmujący chciałby zaspokoić w lokalu własne potrzeby mieszkaniowe. W sytuacji złożenia skutecznego oświadczenia o przedłużeniu umowy najmu przez najemcę wynajmujący nie będzie mógł tych potrzeb zaspokoić.

Ponadto powstaje pytanie, co w sytuacji kiedy umowa najmu lokalu niemieszkalnego została wypowiedziana przed dniem wejścia w życie ustawy, a termin wypowiedzenia upływa przed 30 czerwca. Można się zastanawiać, czy takiej umowy nie można przedłużyć na podstawie art. 31s ustawy, wszak znajduje on zastosowanie do umów najmu wszystkich lokali. Z drugiej strony art. 31u ustawy dotyczy wyłącznie umów najmu lokali mieszkalnych już wypowiedzianych.

RADEK · GRZANKA

KANCELARIA ADWOKACKA

Opisane konstrukcje prawne w konsekwencji mogą rodzić w przyszłości szereg komplikacji w obrocie prawnym.

Czy możemy Państwu pomóc?

W razie jakichkolwiek pytań związanych z rozwiązaniami zawartymi w tzw. tarczy antykryzysowej zapraszamy do kontaktu z naszą Kancelarią. Pozostajemy do Państwa dyspozycji we wszystkich kwestiach związanych z rozwiązaniami przewidzianymi w związku z wystąpieniem COVID-19.

Nasza Kancelaria

Radek-Grzanka Kancelaria Adwokacka
ul. Roosevelta 8, bud. SEPIA OFFICE p.III
OFF Piotrkowska Center
90-056 Łódź
tel. 42 636 60 09
mail: sekretariat@radek-grzanka.pl