

Najem w czasach pandemii

data aktualizacji: 2020.05.07 autor: Joanna Chrostowska, radca prawny



Tak zwana tarcza antykryzysowa, która obowiązuje od początku kwietnia 2020 r. oprócz rozwiązań dla przedsiębiorców, wprowadza też zmiany w zakresie stosunku najmu, i to zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych.

Zgodnie z nowymi przepisami, w przypadku gdy czas obowiązywania umowy najmu lokalu zawartej przed dniem wejścia w życie ustawy nowelizującej (czyli przed 1 kwietnia 2020 r.) upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., umowa ta ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych. Przedłużenie umowy nie nastąpi jednak automatycznie a jedynie na podstawie oświadczenia woli najemcy. Oświadczenie to musi być złożone wynajmującemu najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania tej umowy. A zatem, brak złożenia oświadczenia przez najemcę spowoduje, że umowa będzie obowiązywała na dotychczasowych zasadach i zakończy się w okresie w niej przewidzianym.

Regulacja wskazana powyżej nie będzie jednak miała zastosowania w każdym przypadku. Otóż, przepisy przewidują, że przedłużenie czasu trwania umowy najmu nie będzie dotyczyło najemcy, który w czasie co najmniej 6 miesięcy obowiązywania umowy najmu lokalu poprzedzających dzień wejścia w życie ustawy nowelizującej albo przez cały czas obowiązywania umowy najmu, jeżeli okres trwania umowy był krótszy niż 6 miesięcy, był w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych niż czynsz opłat za używanie lokalu lub 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.

Najemca nie będzie mógł przedłużyć umowy najmu również wtedy, gdy używał tego lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbywał obowiązki, dopuszczając do powstania w lokalu szkód lub jeżeli wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego.

Uprawnienie do przedłużenia okresu najmu nie przysługuje również wówczas, jeżeli 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.

Tarcza antykryzysowa przewiduje również zakaz wypowiedzania umów najmu lub wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r. Również ten zakaz ten nie obowiązuje bezwzględnie – nie stosuje się go m.in. w przypadku wypowiedzania umowy najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu.

W odniesieniu z kolei do lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, nie stosuje się zakazu wypowiedzania umowy najmu lub wysokości czynszu w sytuacji naruszania przez najemcę postanowień umowy najmu lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania lokalu lub z uwagi na konieczność rozbiórki lub remontu budynku, w którym znajduje się lokal.

Co do zasady, w przypadku, gdy wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego przez wynajmującego lub wypowiedzenie przez niego wysokości czynszu w takim lokalu nastąpiło przed 1 kwietnia 2020 r., a termin tego wypowiedzenia upływa po tym dniu, a przed dniem 30 czerwca 2020 r., termin wypowiedzenia ulega przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r. Przedłużenie terminu wypowiedzenia następuje na podstawie oświadczenia woli najemcy, przy czym oświadczenie to należy złożyć najpóźniej w dniu upływu tego terminu.

Źródło: <https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/35492-najem-w-czasach-pandemii>