



Kancelaria Radcy Prawnego Marek
Rackiewicz

Tel. 691 058 931

office@kancelaria-rackiewicz.pl

<https://prawawynajmujacego.pl>

TARCZA ANTYKRYZYSOWA – ZMIANY ISTOTNE DLA NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

LP	Co się zmieniło w najmie lokali mieszkalnych w związku z tzw. tarczą antykryzysową		
1	<p>Przedłuża się umowy najmu, które miały przestać obowiązywać przed 30 czerwca 2020 roku</p> <p>(art. 31s ustawy)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) dotyczy umów najmu zawartych przed wejściem w życie ustawy (tj. przed 31 marca 2020 roku), 2) które miały się rozwiązać po 31 marca 2020 roku, 3) a przed 30 czerwca 2020 roku. <p>- takie umowy mogą (ale nie muszą) się przedłużyć do dnia 30 czerwca 2020 roku</p> <p>- następuje to na podstawie oświadczenia najemcy,</p> <p>- oświadczenie musi być złożone wynajmującemu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy,</p> <p>- oświadczenie najemcy wiąże wynajmującego</p>	<p>Moim zdaniem dotyczy umów terminowych (ponieważ o przedłużanych okresach wypowiedzenia stanowią inne przepisy – patrz pkt 4 tabeli)</p> <p><u>Nie dotyczy przypadków (TE UMOWY SIĘ NIE PRZEDŁUŻAJA), gdy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) najemca zalegał z co najmniej równowartością 1 czynszu¹ (w okresie 6 miesięcy przed wejściem w życie ustawy albo przez cały czas obowiązywania umowy krótszej niż 6 miesięcy) 2) najemca nieprawidłowo korzystał z lokalu (umowa/niezgodnie z przeznaczeniem/szkoda), 3) najemca oddał komuś bezpłatnie/odpłatnie lokal do korzystania – bez wymaganej zgody wynajm., 4) najemca ma tytuł prawny do innego lokalu – ta sama/pobliska miejscowość, lokal ten spełnia warunki lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może go używać z przyczyn od niego niezależnych <p><u>UWAGA: brak oświadczenia Najemcy w terminie to także brak przedłużenia się umowy</u></p>

¹ Chodzi o czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, opłaty niezależne od wynajmującego, a pobierane przez Wynajmującego. Ich suma być > należność za czynsz za 1 miesiąc

2	wprowadza się zakaz wypowiedzania umów najmu do dnia 30 czerwca 2020 roku (art. 31 t ustawy)	dotyczy umów najmu, które planowano pierwotnie wypowiedzieć w okresie od dnia wejścia w życie ustawy (31 marca 2020) do dnia 30 czerwca 2020 roku – w tym okresie nie można tego zrobić UWAGA: <ul style="list-style-type: none"> • to jest ograniczenie dla wynajmującego (właściciela) • najemca może wypowiedzieć umowy najmu w tym okresie (chyba, że jest to np. umowa na czas oznaczony i nie przewiduje ona wypowiedzenia przez najemcę) 	<u>Zakaz nie dotyczy przypadków (Z TYCH PRZYCZYŃ MOŻNA WYPOWIEDZIEĆ UMOWĘ NAJMU lokalu mieszkalnego), gdy:</u> <ol style="list-style-type: none"> 1) wypowiedzenia dokonuje się na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 1, 3 lub 4 UOL 2) najemca ma tytuł prawny do innego lokalu – ta sama/pobliska miejscowość, lokal ten spełnia warunki lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może go używać z przyczyn od niego niezależnych <p><i>Art 11 ust. 2 pkt 1, 3 i 4 UOL dotyczy przypadków, gdy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - najemca nieprawidłowo korzystał z lokalu (umowa/niezgodnie z przeznaczeniem/szkoda), - najemca oddał komuś bezpłatnie/odpłatnie lokal do korzystania – bez wymaganej zgody wynajm, - najemca używa lokalu w budynku do rozbiórki/remontu <p>UWAGA: W wyjątkach zezwalających na wypowiedzenie nie ma najczęstszego przypadku wypowiedzenia umów (art. 11 ust. 2 pkt 2 UOL), czyli wypowiedzenia z powodu zaległości w płatnościach. Możesz jednak np. wysłać uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy, które jest 1 krokiem do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu mieszkania.</p>
3	wprowadza się zakaz wypowiedzania wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 roku, (art. 31 t ustawy)	dotyczy umów najmu, co do których planowano pierwotnie wypowiedzieć wysokość czynszu w okresie od dnia wejścia w życie ustawy (31 marca 2020) do dnia 30 czerwca 2020 roku	Tutaj ustawodawca nie przewidział wyjątków, a zatem jest to zakaz bezwzględny

4	<p>przedłuża się okresy wypowiedzenia umowy najmu do dnia 30 czerwca 2020 roku (art. 31 u ustawy)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) dotyczy umów najmu zawartych przed wejściem w życie ustawy (tj. przed 31 marca 2020 roku), 2) wypowiedzianych przed 31 marca 2020 roku, 3) a których termin wypowiedzenia miał upłynąć po 31 marca 2020 roku, a przed 30 czerwca 2020 roku <p>- termin takiego wypowiedzenia może (ale nie musi) się przedłużyć do dnia 30 czerwca 2020 roku, - następuje to na podstawie oświadczenia najemcy - oświadczenie musi być złożone Wynajmującemu najpóźniej w ostatnim dniu upływu terminu wypowiedzenia, - oświadczenie najemcy wiąże wynajmującego</p> <p>UWAGA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • to jest ograniczenie dla Wynajmującego (właściciela) • najemca może wypowiedzieć umowy w tym okresie 	<p><u>Zakaz nie dotyczy zatem przypadków (TERMIN WYPOWIEDZENIA SIĘ NIE PRZEDŁUŻA), gdy:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wypowiedzenia dokonano na podstawie art. 11 ust. 2 UOŁ, 2) najemca ma tytuł prawny do innego lokalu – ta sama/pobliska miejscowość, lokal ten spełnia warunki lokalu zamiennego, chyba że najemca nie może go używać z przyczyn od niego niezależnych <p><i>Art 11 ust. 2 UOŁ dotyczy przypadków, gdy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - najemca nieprawidłowo korzystał z lokalu (umowa/niezgodnie z przeznaczeniem/szkoda), - najemca zalegał z opłatami (min. za 3 pełne okresy) - najemca oddał komuś bezpłatnie/odpłatnie lokal do korzystania – bez wymaganej zgody wynajm., - najemca używa lokalu w budynku do rozbiórki/remontu <p><u>UWAGA: brak oświadczenia Najemcy w terminie to także brak przedłużenia się okresu wypowiedzenia</u></p>
---	---	--	---

5	<p>przedłuża się okresy wypowiedzenia wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 roku (art. 31 u ustawy)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) dotyczy umów najmu zawartych przed wejściem w życie ustawy (tj. przed 31 marca 2020 roku), 2) co do których wypowiedziano wysokość czynszu przed 31 marca 2020 roku, 3) a termin takiego wypowiedzenia miał upłynąć po 31 marca 2020 roku, a przed 30 czerwca 2020 roku <p>- termin takiego wypowiedzenia może (ale nie musi) się przedłużyć do dnia 30 czerwca 2020 roku, - następuje to na podstawie oświadczenia najemcy - oświadczenie musi być złożone Wynajmującemu najpóźniej w ostatnim dniu upływu terminu wypowiedzenia, - oświadczenie najemcy wiąże wynajmującego</p>	<p>Tutaj ustawodawca nie przewidział generalnych wyjątków, a zatem jest to zakaz bezwzględny, poza jednym przypadkiem, opisanym poniżej.</p> <p><u>UWAGA: brak oświadczenia Najemcy w terminie to także brak przedłużenia się okresu wypowiedzenia</u></p>
6	<p>wprowadza się zakaz eksmisji z lokali mieszkalnych (Art.15zzu ustawy)</p>	<p>W okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 niw wykonuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wyroków eksmisyjnych dot. lokali mieszkalnych, - inne tytuły wykonawcze dot. eksmisji z lokali mieszkalnych(np. eksmisja na podstawie dobrowolnego poddania się egzekucji) 	<p>Chodzi o przymusowe egzekwowanie tytułów wykonawczych, za pośrednictwem komornika.</p>



Tarcza antykrzysowa lub ustawa = ustawa z dnia 31marca 2020r 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,

UOL = ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. Zm.)