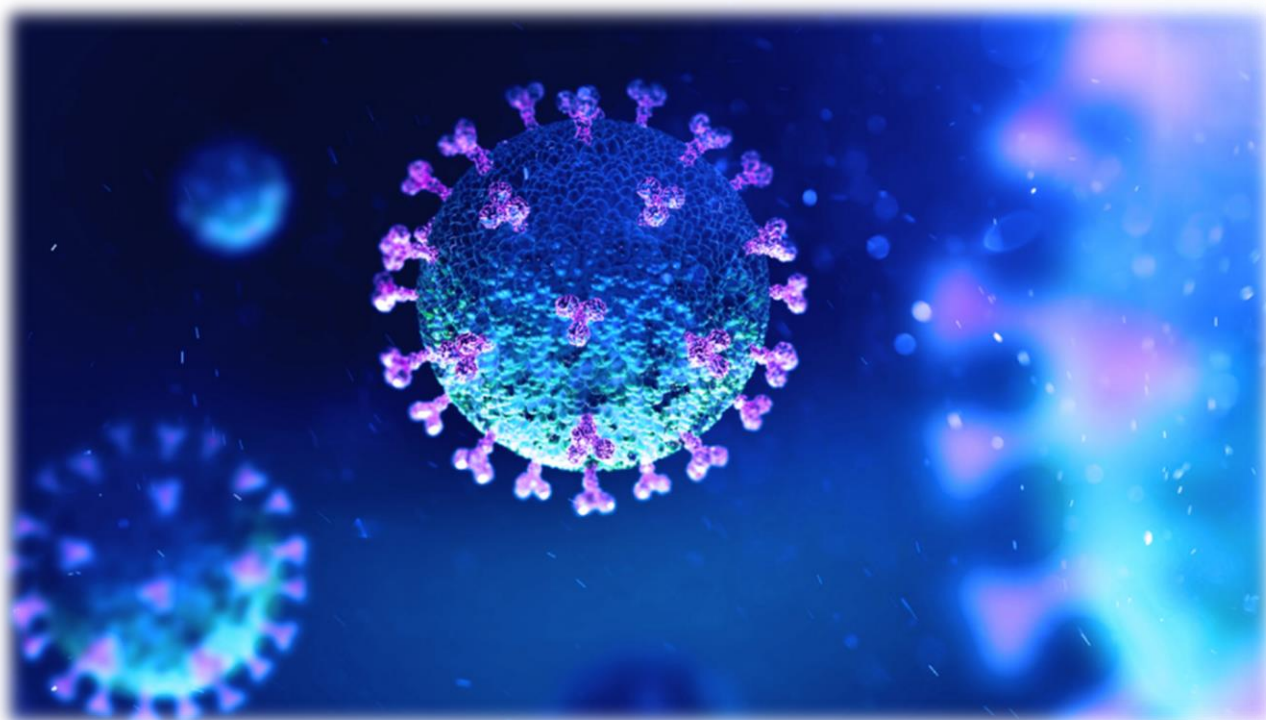


TARCZA ANTYKRYZYSOWA

Analiza postanowień 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

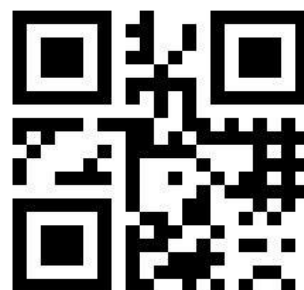


Opracowanie przygotowane przez
Zespół prawników z Kancelarii MCM



Mazurkiewicz
Cieszyński
Mazuro

www.mcmlegal.pl



Szanowni Państwo!

W imieniu zespołu Kancelarii MCM przekazujemy Państwu opracowane przez prawników naszej Kancelarii omówienie jednego z najistotniejszych w ostatnim czasie polskich aktów prawnych wchodzących w skład pakietu ustaw składających się na **tzw. Tarczę Antykryzysową**. Akt ten zyskuje na znaczeniu wobec ogłoszonego w dniu 14 marca 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego, a także ogłoszonego w dniu 20 marca 2020 r. stanu epidemii.

W opracowaniu zostały omówione najważniejsze zagadnienia dotyczące zmian, które wprowadzone zostały ustawą 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, dalej: ZmCOVID-19), której postanowienia – poza nielicznymi wyjątkami – wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, tj. z dniem 31 marca 2020 r.

Biorąc pod uwagę mnogość dokonanych zmian, a także objętość tej regulacji, materiał został zredagowany z uwzględnieniem podziału najważniejszych głównych gałęzi i dziedzin prawa. Staraliśmy się jak najbardziej sprofilować nasze

rozważania do Państwa oczekiwań, aby przedstawione przez nas opracowanie uwzględniało najważniejsze zmiany, jakie zostały dokonane ogłoszonym aktem prawnym. Skoncentrowaliśmy się na zagadnieniach, które w naszej opinii mają dla Państwa najistotniejsze znaczenie.

Zapraszamy Państwa do lektury opracowania przygotowanego przez prawników wchodzących w skład zespołu Kancelarii MCM: Dariusza Ciepiałę, Esterę Czulińską, Joannę Dudkę, Jakuba Goleniowskiego, Elżę Grodzką, Katarzynę Grodzką-Motak, Leszka Kaczmarka, Konrada Kęsego, Pawła Kierznowskiego, Aleksandrę Klich, Martę Krysztofik, Macieja Maliszewskiego, Piotra Mazuro, Patrycję Nowak-Zarębę, Marka Ososko, Piotra Skawińskiego, Wojciecha Bulsę, Bartłomieja Mazura, Zuzannę Lecyk.

Niniejsze opracowanie przygotowane w oparciu o stan prawny z dnia 1 kwietnia 2020 r. przekazujemy nieodpłatnie jak najszerszemu gronu naszych Klientów i jest również udostępnione na stronie internetowej naszej Kancelarii (www.mcmlegal.pl).

Zespół naszych specjalistów z poszczególnych dziedzin prawa, pozostaje do Państwa dyspozycji celem wyjaśnienia jakichkolwiek wątpliwości związanych z przedmiotową regulacją.

Zespół Kancelarii MCM

OCHRONA NAJEMCÓW

Zakaz wypowiedzania umowy najmu lub wysokości czynszu do 30.06.2020 r.

Wprowadzono generalną zasadę **zakazu wypowiedzania umowy najmu lub wysokości czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r.** Dotyczy to zarówno lokalu mieszkalnego, jak i lokalu o innym przeznaczeniu.

Zasada ta nie będzie miała zastosowania w wyraźnie określonych przez ustawodawcę przypadkach. W konsekwencji możliwe będzie wypowiedzenie na dotychczasowych zasadach umowy najmu lub czynszu, jeśli lokator lokalu mieszkalnego:

- a) 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;
- b) lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- c) lub używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok);
- d) 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.

Możliwe będzie również wypowiedzenie na dotychczasowych zasadach umowy najmu lub czynszu lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne w związku z:

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

Sytuacja najemców w razie wypowiedzenia umowy najmu lub wysokości czynszu przed wejściem w życie ustawy ZmCOVID-19

W ustawie wprowadzono także **możliwość przedłużenia** do dnia 30 czerwca 2020 r. na podstawie **oświadczenia woli najemcy** terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub przedłużenia terminu wypowiedzenia wysokości czynszu. To rozwiązanie dotyczy sytuacji, w których wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego lub wypowiedzenie wysokości czynszu w takim lokalu nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy ZmCOVID-19, a termin tego wypowiedzenia upływa po tym dniu, lecz przed dniem 30 czerwca 2020 r.

W takiej sytuacji najemca ma obowiązek złożenia oświadczenia woli o przedłużeniu do dnia 30 czerwca 2020 r. terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub o przedłużeniu terminu wypowiedzenia wysokości czynszu wynajmującemu lokal **najpóźniej w dniu upływu tego terminu.**

Nie ma możliwości przedłużenia terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego lub wypowiedzenia czynszu do dnia 30 czerwca 2020 r., jeśli lokator:

- a) 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;
- b) lub 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 bezpośrednio 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;

- c) lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- d) lub używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt właściciela do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok);
- e) 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.

Wejście w życie: Zmiany te wchodzi w życie z dniem ogłoszenia, tj. z dniem 31.03.2020 r.

Podstawa prawna: art. 1 pkt 17 ustawy ZmCOVID-19, Dz.U. z 2020, poz. 568

Dodane przepisy: art. 31t, art. 31u ustawy o COVID-19

Autor: r.pr. dr Aleksandra Klich
