

NAJEM LOKALI W ZWIĄZKU Z PANDEMIĄ COVID-19

Poniżej przesyłamy informacje dot. zmian w odniesieniu do zobowiązań z umowy najmu oraz kwestii związanych z wypowiedaniem umów najmu lokali innych niż lokal mieszkalny zawartych w Ustawie (dalej: Ustawa) z dnia 31.03.2020, która ma obowiązywać w związku z panującą pandemią.

WZAJEMNE ZOBOWIĄZANIA STRON Z UMOWY NAJMU W OBIEKTACH HANDLOWYCH O POWIERZCHNI POWYŻEJ 2000 M² WYGASAJĄ

Począwszy od dnia wprowadzenia zakazu prowadzenia działalności gospodarczej **wygasają wzajemnie** zobowiązania stron wynikające z umowy najmu, umowy dzierżawy lub inne podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej przy **łącznym** spełnieniu poniższych przesłanek:

- najemca jest **objęty zakazem handlu**;
- działalność jest prowadzona w **obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**.

Najemcy zostaną zwolnieni z obowiązku zapłaty czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za cały okres zakazu prowadzenia działalności. Nie ma przy tym znaczenia metraż wynajmowanego lokalu ani okres obowiązywania umowy najmu.

W celu skorzystania ze zwolnienia najemca powinien złożyć wynajmującemu **wiązącą ofertę** dotyczącą woli przedłużenia okresu obowiązywania umowy najmu na dotychczasowych warunkach **o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy**. Oferta powinna być złożona **w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu prowadzenia działalności**.

Najemca ma więc wybór czy skorzystać ze zwolnienia, co będzie wiązało się z przedłużeniem umowy o wyżej wspomniany okres, czy będzie nadal płacić czynsz ale bez obowiązku przedłużania umowy najmu po dniu zniesienia zakazu prowadzenia działalności.

Tym samym nadal zastosowanie mają przepisy ustawy Kodeks cywilny regulujące stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej.

PRZEDŁUŻENIE UMOWY NAJMU DO DNIA 30 CZERWCA 2020

Umowa najmu ulega przedłużeniu do **dnia 30 czerwca 2020 r., na warunkach dotychczasowych** w przypadku spełnienia **łącznie** poniższych przesłanek:

- umowa najmu została zawarta **przed dniem 31 marca 2020 r.**
- **czas obowiązywania** umowy najmu upływa pomiędzy 31 marca 2020 r. a 30 czerwca 2020 r.

Przedłużenie umowy następuje na podstawie **oświadczenia woli najemcy o przedłużeniu umowy najmu do dnia 30 czerwca 2020 r. na warunkach dotychczasowych**. Takie oświadczenia należy złożyć **najpóźniej w dniu upływu czasu obowiązywania dotychczasowej umowy najmu**.

Powyższego **nie stosuje się do najemcy**, który

1. przy umowie najmu zawartej na czas **dłuższy niż 6 miesięcy** - w okresie **co najmniej 6 miesięcy obowiązywania umowy najmu** poprzedzających dzień 31 marca 2020 r. albo
 2. jeżeli umowa ta obowiązywała przez czas **krótszy niż 6 miesięcy** - **przez cały czas obowiązywania umowy najmu** lokalu poprzedzający dzień 31 marca 2020
- a) był **w zwłoce z zapłatą czynszu, 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 lub**;
 - b) 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**
 - c) 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.**

BRAK MOŻLIWOŚCI WYPOWIADANIA UMOWY NAJMU LUB WYSOKOŚCI CZYNSZU

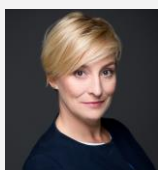
Do dnia **30 czerwca 2020 r. nie wypowiada się najemcy umowy najmu lub wysokości czynszu.**

Powyższego **nie stosuje się** w przypadku, gdy przyczyną wypowiedzenia umowy najmu **było naruszenie przez najemcę postanowień tej umowy najmu** lub przepisów prawa dotyczących sposobu używania lokalu lub w przypadku **konieczności rozbiórki lub remontu budynku**, w którym znajduje się ten lokal.

Na bieżąco monitorujemy sytuację i jak najszybciej będzie to możliwe, prześlemy Państwu najważniejsze informacje za pomocą newslettera. Zachęcamy też do śledzenia naszych mediów społecznościowych, gdzie w najbliższym czasie udostępniemy terminarz dotyczący rozwiązań wprowadzonych przez rząd.



Kontakt



Joanna Affre
Adwokat
joanna.affre@affre.pl
+48 22 100 47 71



Marek Rumak
Radca Prawny
marek.rumak@affre.pl
+48 22 100 47 71

Wiedza na dzień 1.04.2020 | Informacje zawarte w tym dokumencie nie stanowią porady prawnej.
Jeśli potrzebujesz porady prawnej lub szczegółowych informacji – skontaktuj się z nami.