**Koronawirus: jak rząd chce chronić najemców?**

**Koronawirus stanowi problem dla części najemców. Postanowiliśmy sprawdzić, jak rząd zamierza ich chronić w ramach tarczy antykryzysowej.**

**W kontekście koronawirusa oraz rynku nieruchomości najczęściej mówi się o widocznym już spadku popytu na domy, lokale i działki. Warto jednak zdawać sobie sprawę, że koronawirus znacznie szerzej oddziałuje na rodzimą „mieszkaniówkę”. Najlepszym przykładem jest rynek najmu krótkoterminowego, który mocno ucierpiał na skutek drastycznego osłabienia ruchu turystycznego. Niektórzy właściciele mieszkań wcześniej wynajmowanych krótkoterminowo, próbują szukać stałego lokatora na dłuższy okres. Wszyscy wynajmujący teraz powinni jednak pamiętać, że przejściowo obowiązują specjalne przepisy dotyczące najmu, które zostały wprowadzone w ramach Tarczy Antykryzysowej. Warto dowiedzieć się na czym polega ta rządowa pomoc dla najemców. Nie skorzystają z niej między innymi awanturniczy lokatorzy.**

**Zaległości z czynszem nie uzasadnią wypowiedzenia umowy**

Tytułem wstępu warto wyjaśnić, że tymczasowe zmiany w zasadach najmu zostały wprowadzone na mocy 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. 2020 poz. 374). "*Ten akt prawny zwany czasem specustawą koronawirusową zmienił wiele aspektów działania krajowej gospodarki*" - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W związku z problemami finansowymi, jakie u wielu osób wywołał koronawirus, rząd postanowił wprowadzić trzy ważne rozwiązania dotyczące najmu mieszkań. Pierwsze z nich polega na warunkowym zakazie wypowiadania umowy najmu lub wysokości czynszu. Co ważne, taki zakaz obowiązujący do 30 czerwca 2020 r. dotyczy również sytuacji, w których zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów miesięczne wypowiedzenie umowy byłoby uzasadnione na skutek zaległości czynszowych (wynoszących co najmniej równowartość czynszu za trzy miesiące). Wspomniany zakaz wypowiadania umowy najmu lub wysokości czynszu do końca czerwca 2020 r. nie dotyczy sytuacji, w której:

l lokator bez wymaganej pisemnej zgody wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal/jego część

l najemca (lokator) posiada tytuł prawny do innego lokum w tej samej lub pobliskiej miejscowości (spełniającego kryteria dla lokalu zamiennego) i może skorzystać z takiego lokalu

l lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością remontu lub wyburzenia budynku

l lokator mimo pisemnego upomnienia nadal używa mieszkania w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, nie respektuje porządku domowego, dewastuje części wspólne albo doprowadza do szkód w mieszkaniu poprzez swoje zaniedbania

Tymczasowy zakaz wypowiadania umowy najmu nie będzie działał jeśli została wypełniona co najmniej jedna przesłanka z ostatniego punktu (patrz powyżej). "*Dzięki temu koronawirus nie powoduje bezkarności agresywnych i niedbałych lokatorów*" - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Wygasającą umowę najmu można przedłużyć do 30 czerwca**

W ramach odpowiedzi na problemy finansowe najemców, jakie spowodował koronawirus, rząd wprowadził jeszcze jedno ważne rozwiązanie. Mowa o możliwości automatycznego przedłużenia do końca czerwca 2020 r. umowy najmu zawartej przed 31 marca 2020 r. Taka opcja przedłużenia (na dotychczasowych warunkach) dotyczy umów najmu wygasających przed 30 czerwca 2020 r. "*Co ważne, do przedłużenia umowy wynajmu wystarczy samo oświadczenie woli najemcy. Lokator powinien je sporządzić w formie pisemnej i posiadać dowód doręczenia dokumentu wynajmującemu*" - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Automatyczne przedłużenie umowy najmu nie będzie możliwe w każdym spośród wymienionych poniżej przypadków. Chodzi o sytuacje, w których:

l lokator bez wymaganej pisemnej zgody wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal/jego część

l najemca (lokator) posiada tytuł prawny do innego lokum w tej samej lub pobliskiej miejscowości (spełniającego kryteria dla lokalu zamiennego) i może skorzystać z takiego lokalu

l lokator używał mieszkania w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem albo doprowadził do szkód w mieszkaniu poprzez swoje zaniedbania

l najemca w czasie co najmniej ostatnich 6 miesięcy (przed 31 marca 2020 r.) lub całego okresu krótszego najmu (przed 31 marca 2020 r.) pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu oraz innych kwot należnych wynajmującemu za przynajmniej jeden miesiąc (o ile wartość zaległości przekroczyła wymiar jednomiesięczny)

Warto nadmienić, że koronawirus może mieć wpływ również na termin wypowiedzenia umowy najmu przez właściciela mieszkania lub wypowiedzenia wysokości czynszu. Wspomniany termin ulega ustawowemu przedłużeniu do 30 czerwca 2020 roku, o ile najemca złożył odpowiednie oświadczenie woli, a umowa została zawarta przed 31 marca 2020 r. Wspomnianego prawa do przedłużenia okresu wypowiedzenia nie mają osoby, którym jeszcze przed wejściem w życie zmodyfikowanej tarczy antykryzysowej (31 marca 2020 r.) wynajmujący wypowiedział umowę na skutek zaległości czynszowych, nielegalnego podnajmu, złego zachowania lub konieczności remontu (zobacz art. 11 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów). "*Koronawirus nie wydłuży okresu wypowiedzenia umowy również wtedy, gdy lokator ma tytuł prawny do innego lokum w tej samej lub pobliskiej miejscowości (spełniającego kryteria dla lokalu zamiennego) i jednocześnie może skorzystać z takiego lokalu*" - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Leszek Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)