**Wiosenny remont w lokalu: najemca musi dostać zastępcze „M”?**

**Remont w mieszkaniu oznacza nie tylko wydatki i utrudnienia dla właściciela tego „M”. Wyjaśniamy, co w takiej sytuacji stanie się z najemcą.**

**Wiosna to pora roku sprzyjająca remontom mieszkań - zarówno tym mniejszym, jak i generalnym. Chodzi również o lokale przeznaczone pod wynajem. Od kilku lat możemy zauważyć, że na rynku najmu przybywa ofert dotyczących kilkuletnich, estetycznych mieszkań. Właściciele starszych lokali chcąc nadążyć za rynkową konkurencją, decydują się więc na remont. Przed podjęciem decyzji o remoncie mieszkania na wynajem, warto ustalić nie tylko koszty oraz możliwe terminy prac. Znaczenie ma również kwestia dotycząca tymczasowego miejsca zamieszkania lokatora. Wyjaśniamy więc, czy takiej osobie trzeba zapewnić lokum na czas prac remontowych. Informacje na ten temat są oczywiście ważne również z punktu widzenia najemców.**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***W polskich warunkach do rzadkości nie należy sytuacja polegająca na tym, że remont w prywatnym mieszkaniu jest przeprowadzany po zakończeniu krótkoterminowej umowy najmu (np. zawartej na rok). Taki scenariusz nie zawsze będzie jednak możliwy. Chodzi nie tylko o najem mieszkań od gminy, który z zasady ma charakter długoterminowy.***

l ***Jeżeli umowa najmu się nie zakończyła, to właściciel mieszkania na czas remontu będzie musiał zapewnić najemcy odpowiedni lokal zamienny, za kwotę nie większą od dotychczasowego czynszu.***

l ***Obowiązujące przepisy posiadają pewną lukę prawną, która nie została usunięta od 2001 roku.***

***Poniżej w sposób bardziej wyczerpujący opisujemy, jak remont w mieszkaniu wpływa na obowiązki właściciela „M” związane z zapewnieniem zastępczego lokum dla najemcy.***

**Krótka umowa najmu ułatwia kwestię remontu?**

Jeżeli chodzi o remont w mieszkaniu oraz prawa najemcy, to warto zwrócić uwagę na specyfikę rodzimego rynku najmu. W dalszym ciągu cechuje się on dużym udziałem krótkoterminowych umów, które są zawierane na okres wynoszący maksymalnie 1 rok – 2 lata. Trudno się więc dziwić, że część właścicieli mieszkań może po prostu czekać z remontem do momentu wygaśnięcia umowy najmu oraz wyprowadzki lokatora. Nie zawsze jednak istnieje możliwość przeprowadzenia remontu dopiero po wygaśnięciu umowy najmu. Mówimy nie tylko o sytuacjach związanych z rynkowym najmem, ale również wynajmem mieszkań gminnych. „*Gminy zwykle zawierają z lokatorami umowy na czas nieoznaczony, a przeciętny czas trwania umowy gminnego najmu jest dłuższy niż w przypadku kontraktów rynkowych*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Właściciel musi zapewnić najemcy lokal zamienny**

Jeżeli remont ma się odbyć w czasie trwającej umowy najmu, to kluczowe znaczenie ma artykuł 10 ustęp 4 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023 poz. 725)*. Zgodnie z tym przepisem: „*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. Po upływie tego terminu właściciel jest obowiązany udostępnić lokatorowi w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy*”.

Roczny termin na wykonanie koniecznych prac nie wydaje się restrykcyjny, gdyż właściciele mieszkań dążą do szybkiego sfinalizowania remontów - nawet tych dużych. Większe znaczenie ma konieczność zapewnienia lokatorowi mieszkania zamiennego na okres prac, w dodatku za czynsz nie większy niż dotychczasowy. Zgodnie z ustawową definicją lokal zamienny to: „*lokal znajdujący się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal używany dotychczas, o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym (warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 mkw. powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego - 20 mkw. tej powierzchni*)”.

Warto podkreślić, że przeprowadzka w opisywanym wyżej trybie nie wiąże się z przerwaniem umowy najmu. Wręcz przeciwnie, umowa nadal trwa, a właściciel mieszkania musi ponieść koszty związane z przewozem ruchomości najemcy i ich umieszczeniem w nowym (zamiennym) lokalu, przeinstalowaniem urządzeń stanowiących wyposażenie dotychczasowego lokalu oraz ponowną przeprowadzką do lokalu dotychczas zajmowanego (zobacz: *R. Dziczek [w:] Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, wyd. IX, LEX/el. 2025, art. 10*).

**W przepisach ustawy niestety jest dość istotna luka?**

Opisywane wyżej regulacje związane z remontem, obowiązują już od ponad dwudziestu lat. Ustawodawca nie zdecydował się na ich zmianę, choć prawnicy zwracają uwagę na dość istotny problem. Mianowicie, artykuł 10 ustęp 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie reguluje sytuacji polegającej na tym, że pomimo koniecznego remontu najemca nie chce opuścić mieszkania – i to w razie odpowiedniego zapewnienia lokum tymczasowego przez właściciela. Wydaje się, że w opisywanym przypadku ostatecznym rozwiązaniem jest wszczęcie postępowania eksmisyjnego (zobacz: *K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2021, art. 10*).

Oczywiście, mówimy o skrajnym przypadku, ale jego uregulowanie przez przepisy byłoby wskazane. W praktyce może czasem również dojść do swoistego „przeciągania liny”. Chodzi o sytuację, w której lokator odmawia wyprowadzki, gdyż (zasadnie lub nie) uznaje, że zaproponowane mieszkanie zamienne nie jest dla niego odpowiednie. „*Zważywszy na polskie realia dotyczące eksmisji, pozycja lokatora w takim sporze wcale nie musi być bardzo słaba*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości**