

## Poradnik dla najemców lokali w budynkach zwróconych następcom prawnym właścicieli

Przekazanie budynku osobom prywatnym nie powoduje wygaśnięcia dotychczas obowiązującej umowy najmu. Jedyną zmianą jaka dokonuje się w umowie to wstąpienie osób prywatnych w miejsce wynajmującego tj. m.st. Warszawy. Nowy właściciel wstępuje w prawa i **obowiązki** dotychczasowego najemcy, a dotychczasowa umowa jest nadal ważna i w żaden sposób nie zmienia sytuacji prawnej najemcy. Należy podkreślić, że ze względu na to, że dotychczasowa umowa najmu nadal obowiązuje - nie ma obowiązku podpisywania nowej umowy najmu z nowym właścicielem. W sytuacji gdy jednak dojdzie do podpisania umowy z osobami, które przejęły budynek, należy zastrzec, że będzie to kontynuacja dotychczasowego najmu.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom osób mieszkających w budynkach zwróconych właścicielom, wprowadzono szereg zmian przepisów, regulujących wynajmowanie lokali z mieszkaniowego zasobu m. st. Warszawy. Jedną z nich jest wprowadzenie pojęcia „najemcy wrażliwego”. Będzie za niego uznana osoba w wyjątkowo trudnej sytuacji rodzinnej albo zdrowotnej takiej jak niepełnosprawność lub ciężka, przewlekła choroba własna lub osoby z nią zamieszkującej, a także osoby, dla których jedyny dochód to emerytura, świadczenie przedemerytalne albo świadczenie z tytułu całkowitej niezdolności do pracy oraz do samodzielnej egzystencji albo renta rodzinna. Takim osobom będzie przysługiwała pomoc, jeżeli stawka czynszu w zajmowanym lokalu przekroczy wartość 3% wartości odtworzeniowej lokalu (kwota rzędu 15 zł za m<sup>2</sup>) i osoby to posiadają umowę najmu podpisaną z miastem, lub zajmują lokal na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale mieszkania, albo gdy osobom tym została wypowiedziana umowa najmu z tytułu zaległości w opłatach, lub z uwagi na fakt, że właściciel chce zamieszkać w lokalu. Wnioski o najem lokalu z zasobu m. st. Warszawy należy wówczas składać w Wydziale Obsługi Mieszkańców Urzędu Dzielnicy odpowiedniego dla dotychczasowego miejsca zamieszkania.

Wypowiedzenie umowy najmu przez nowego właściciela może nastąpić wyłącznie w sytuacjach przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Właściciel może wypowiedzieć umowę nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator użytkuje lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszcza do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej przez trzy miesiące lub wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody właściciela.

Umowa może być wypowiedziana przez właściciela także w przypadku konieczności rozbiórki lub remontu – jednak z zapewnieniem lokalu zamiennego. A nadto wówczas, gdy właściciel (lub jego wstępny, np. rodzic, albo zstępny, czyli dziecko) chce zamieszkać w lokalu - okres wypowiedzenia wynosi wówczas trzy lata, jeżeli nie dostarczy lokalu zamiennego, lub pół roku, gdy właściciel dostarczy lokal zamienny.

Nowy właściciel może także podwyższyć stawkę czynszu, jednak nie częściej niż co sześć miesięcy. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki musi być dokonane na

piśmie, w przeciwnym razie będzie nieważne. Równie istotny jest termin – wynosi on trzy miesiące naprzód, chyba że w umowie został określony inny okres.

Domaganie się przez właściciela zmiany, która spowoduje, że czynsz w skali roku przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu (kwota rzędu 15 zł za m<sup>2</sup>) daje Państwu prawo do jego zakwestionowania w ciągu 2 miesięcy i wystąpienie do sądu z pozwem o ustalenie, że podwyżka jest nieuzasadniona. Można również wnieść o zmniejszenie wysokości ustalonego przez właściciela czynszu.

Jeżeli wystąpi Państwo do sądu z pozwem o ustalenie, że podwyżka czynszu jest niezasadna to zobowiązani jesteście do uiszczania czynszu w dotychczasowej wysokości, do czasu uprawomocnienia się wyroku sądowego.

W przypadku uznania przez sąd, że właściciel miał prawo do podwyższenia czynszu to muszą Państwo uregulować różnicę pomiędzy płaconym czynszem a kwotą, którą sąd uznał za zasadną.

Jeżeli nie przyjmą Państwo nowej wysokości czynszu, należy liczyć się z rozwiązaniem umowy z upływem okresu wypowiedzenia. Przez cały czas wypowiedzenia mają Państwo obowiązek płacenia czynszu, ale w dotychczasowej wysokości.

Jeśli po okresie wypowiedzenia nie opuszczą Państwo mieszkania to właściciel ma prawo wystąpić do sądu o eksmisję.

W wyroku orzekającym eksmisję sąd może orzec o prawie do lokalu socjalnego.

Nie może orzec o braku takiego uprawnienia wobec: kobiet w ciąży, osób małoletnich, niepełnosprawnych, obłożnie chorych, emerytów, rencistów, osób bezrobotnych – chyba, że osoby te mają możliwość zamieszkania w innym lokalu.

Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie, na terenie której miała miejsce eksmisja.

W przypadku nie przyznania przez sąd prawa do lokalu socjalnego, eksmisja jest realizowana do pomieszczenia tymczasowego, które także jest lokalem z zasobu m.st. Warszawy. Co ważne – po upływie okresu najmu takiego pomieszczenia zawierana jest umowa najmu na czas oznaczony – z możliwością jej przedłużenia. Warunkiem jest prawidłowe jego użytkowanie, w tym niezaleganie z opłatami oraz utrzymująca się trudna sytuacja życiowa najemcy.

Jak zatem widać - obowiązujące przepisy nie przewidują tzw. „eksmisji na bruk”.

Należy podkreślić, że w żadnym wypadku nowy właściciel nie może dokonać eksmisji z lokalu bez prawomocnego wyroku sądu.