

OPINIA

dot. zakresu stosowania przepisu art. 16 ust.2 projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw.

Zgodnie z art.16 ust.2 projektu ustawy o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw - **do umów o odpłatne używanie lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego zawartych przed dniem wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, z wyłączeniem umów najmu lokali socjalnych zawartych przed dniem wyjścia w życie art. 2 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisu art. 21c tej ustawy, który ma zastosowanie wyłącznie do umów zawieranych po dniu wejścia w życie art. 2 niniejszej ustawy.**

Z powyższego przepisu wynika, że przepisy projektu nowej ustawy mają zastosowanie również do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie nowej ustawy (z wyłączeniem lokali socjalnych) z wyjątkiem art. 21 c dotyczącego obowiązku weryfikacji przez gminę wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, który ma zastosowanie tylko do umów zawieranych po dniu wejścia w życie nowej ustawy .

Należy zwrócić uwagę, że zawarcie umowy najmu po dniu wejścia w życie nowej ustawy ma miejsce nie tylko w sytuacji pozyskania lokalu przez nowego najemcę ale również w przypadkach, gdy z dotychczasowym najemcą będzie zawierana nowa umowa najmu tego samego lub innego lokalu.

Sytuacja taka będzie miała miejsce w szczególności w przypadkach gdy :

- 1) dotychczasowa umowa najmu została wypowiedziana przez wynajmującego z powodu zadłużenia i uległa rozwiązaniu a po spłacie zadłużenia zawierana jest z najemcą nowa umowa najmu na ten sam lokal (§ 39 uchwały Rady m.st. Warszawy nr LVIII/1751/2009 z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy),
- 2) następuje zamiana dotychczas zajmowanego lokalu na inny lokal z zasobu m.st. Warszawy np. zamiana na lokal mniejszy, lokal większy, lokal na innej kondygnacji lub zamiana w związku z rewitalizacją budynku – w sytuacji gdy po rewitalizacji lokator nie wraca do poprzednio zajmowanego lokalu. W przypadku wszystkich zamian lokali, dotychczasowa umowa najmu zostaje rozwiązana a z tym samym najemcą zawierana jest nowa umowa najmu, której przedmiotem jest inny lokal (§ 8 ww. uchwały Rady m.st. Warszawy).

3) umowa najmu jest zawierana z osobą która pozostała w lokalu po śmierci najemcy lub po opuszczeniu lokalu przez najemcę a nie wstąpiła w stosunek najmu w trybie art.691 K.c.

Jedynie w przypadkach wstąpienia w stosunek najmu w trybie art. 691 K.c. z osobami, o których mowa w tym przepisie może być zawarty aneks do dotychczasowej umowy najmu a nie nowa umowa najmu.

A zatem, art. 21 c projektu nowej ustawy będzie miał zastosowanie również w przypadkach, o których mowa w pkt 1-3 powyżej, jeżeli umowy te będą zawarte po dniu wejścia w życie nowej ustawy.

W związku ze zgłaszanymi wątpliwościami środowisk lokatorskich odnośnie obowiązywania art.21 c projektu ustawy w przypadku zamian lokali lub przywrócenia tytułu prawnego do lokalu w związku ze spłatą zadłużenia wskazane byłoby uregulowanie w projekcie nowej ustawy tej kwestii w sposób jednoznaczny.

Katarzyna Piotrowska-Pawlik

radca prawny
WA-3580