

Poznań, dnia 4 grudnia 2020 r.

**EKSPERTYZA PRAWNA DLA ORGANIZACJI POZARZĄDOWEJ:
WIELKOPOLSKIEJ RADY KOORDYNACYJNEJ
ZWIĄZKU ORGANIZACJI POZARZĄDOWYCH**

Niniejszą ekspertyzę przygotowano w zakresie zakupu, wynajmu oraz bonifikaty na lokal w oparciu o przedstawione pytania i poruszone kwestie.

I. ZAKUP LOKALU

Możliwe formy własności lokalu:

- Własność - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - Rozdział 2¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu – Rozdział 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- lokal komunalny - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Elementy umowy kupna lokalu

Przede wszystkim umowa kupna-sprzedaży lokalu zawierana jest wyłącznie **w formie aktu notarialnego** - art. 158 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Tryb sporządzania aktów notarialnych określają przepisy Prawa o notariacie.

Umowa określa strony umowy, jej przedmiot, cenę, sposób zapłaty oraz termin wydania przedmiotowej nieruchomości. Akt notarialny zawiera także wniosek do sądu (wydział ksiąg wieczystych), który prowadzi księgę wieczystą dla danej nieruchomości o dokonanie zmiany właściciela w związku z podpisaną umową sprzedaży. Kolejnym kluczowym elementem jest dokładne określenie przedmiotu umowy. Umowa sprzedaży mieszkania musi zawierać m.in. jej adres, powierzchnię, numer księgi wieczystej oraz dane z ewidencji gruntów, budynków

lub lokali. W umowie powinna się też znaleźć dokładnie określona cena sprzedaży oraz termin jej zapłaty, o ile zapłata nie nastąpiła wcześniej.

Wysokość i rodzaj opłat sądowych, które należy uregulować przy umowie sprzedaży reguluje ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, należą do nich:

- koszt założenia księgi wieczystej – opłata ta jest niezależna od opłaty za wniosek o dokonanie wpisy własności;
- opłata za wniosek o wpis w księdze wieczystej prawa własności – jest niezależna od ceny nieruchomości;
- opłata za wniosek o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej;
- opłata za wniosek o wydanie odpisu zwykłego księgi wieczystej.

Maksymalną wysokość opłat, jakie pobiera notariusz za określone czynności notarialne, podaje Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej. Taksa notarialna to nic innego jak wynagrodzenie notariusza za pracę, a zatem kwotę tę można negocjować. Wysokość maksymalnego wynagrodzenia dla notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości zależy od wartości rynkowej nieruchomości.

Z istotnych elementów, o które warto zadbać przy zawieraniu umowy kupna lokalu w interesie nabywcy, należy w szczególności wskazać:

- 1) oświadczenia i zapewnienia sprzedawcy co do stanu lokalu, znajdujących się tam instalacji, zamieszkujących i zameldowanych tamże osób (w przypadku wystąpienia takiej sytuacji – pobytu osób w lokalu – rekomendowane jest odczekanie z zawarcie transakcji do dnia opróżnienia tego lokalu z osób i rzeczy do nich należących; w przeciwnym wypadku nabywca naraża się na długotrwałe i kosztowne procesy sądowe);
- 2) oświadczenia o poddaniu się egzekucji sprzedawcy w zakresie wydania lokalu nabywcy po zapłacie ceny;
- 3) kara umowna za każdy dzień opóźnienia w przekazaniu lokalu nabywcy (inaczej sprzedawcy będącemu w opóźnieniu w przekazaniu lokalu trzeba będzie wykazać szkodę, co w wielu wypadkach może się okazać niemożliwe);
- 4) zapewnić, aby w umowie nie została wyłączona rękojmia za wady rzeczy sprzedanej;
- 5) zapłatę ceny uregulować tak, aby następowała ona nie wcześniej niż z chwilą przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę;
- 6) wprowadzić klauzulę adresową – w razie ewentualnych roszczeń do sprzedawcy za wiążący uznawany będzie adres podany w akcie notarialnym, chyba że sprzedający powiadomi o

zmianie adresu (inaczej można nie odnaleźć adresata roszczeń, co spowoduje, że przeprowadzenie procesu sądowego może okazać się bardzo utrudnione).

W zależności natomiast od specyfiki danej umowy, konieczne lub pożądane może się okazać zawarcie dodatkowych zapisów lub warunków, które zabezpieczą interes kupującego.

Obowiązki prawne związane z kupnem lokalu

Do najważniejszych obowiązków związanych z kupnem nieruchomości należą:

- zapłata podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC) w wysokości 2% wartości rynkowej nieruchomości. Podatek ten obliczany jest i odprowadzany bezpośrednio przez notariusza sporządzającego umowę. Warto przy tym zaznaczyć, że ciężar zapłaty 2% podatku od czynności cywilnoprawnych spoczywa na stronie kupującej. Co ważne podatek ten należy najczęściej uiścić przy zakupie z rynku wtórnego; nowe mieszkanie od dewelopera jest najczęściej wolne od tej daniny (wtedy jednak deweloper w ramach podanej ceny rozlicza podatek VAT). Mogą jednak wystąpić odmienne sytuacje prawne i zwolnienia podatkowe lub obowiązek opodatkowania podatkiem VAT, przy czym co do zasady ryzyko w tym zakresie ponosi sprzedający.
- zapłata tzw. taksy notarialnej, będącej wynagrodzeniem dla notariusza wraz z 23% podatkiem VAT, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku,
- założenie lub zmiana treści hipoteki, jeżeli tak wynika z okoliczności faktycznych – dodatkowe koszty w przypadku zakupu na kredyt,
- odbiór mieszkania z protokołem zdawczo-odbiorczym (najlepiej dokonywać tego z doświadczonym rzeczoznawcą),
- poinformowanie urzędu miasta lub gminy właściwej dla danej nieruchomości o nowym właścicielu – informacja o zmieniającym się od tej pory płatniku podatku od nieruchomości,
- przepisanie dotychczasowych umów z zakładem energetycznym czy gazownią (media) na nowego właściciela.

II. WYNAJEM LOKALU



Formy korzystania z lokalu, którego nie jest się właścicielem:

Tytuły do lokalu, które uprawniają do korzystania z niego, powstają wskutek zawarcia:

- umowy najmu - Tytuł XVII, Dział I Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- umowy dzierżawy - Tytuł XVIII Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- umowy użyczenia - Tytuł XVII¹ Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- umowy leasingu nieruchomości (rzadko występujące rozwiązanie) - Tytuł XVII¹ Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

Specyfika rodzajów korzystania z lokalu, którego nie jest się właścicielem

Umowa najmu – przepisy dotyczące najmu zostały uregulowane w Kodeksie cywilnym (dalej zwana „KC”) w Tytule XVII, Dziale I, umowa najmu jest umową wzajemną, przez którą jedna ze stron, zgodnie z art. 659 § 1 KC zwana wynajmującym, zobowiązuje się oddać oznaczoną rzecz (przedmiot najmu) drugiej stronie, określanej jako najemca, do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić w zamian wynajmującemu umówiony czynsz. Najem daje zatem jedynie uprawnienie do korzystania z rzeczy w ograniczonym zakresie, poprzez jej czasowe używanie.

Zgodnie z art. 660 KC Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

Natomiast najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć, zgodnie z treścią art. 661 § 1 KC, poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Jednakże najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony (art. 661 § 2 KC).

Podstawową różnicą pomiędzy zawarciem umowy najmu na czas nieoznaczony od umowy najmu na czas oznaczony do lat 10 są warunki wypowiedzenia umowy. Zgodnie bowiem z art. 673 KC jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. W przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony Strony mogą wypowiedzieć umowę w wypadkach określonych w umowie, co oznacza, że brak uregulowania warunków wypowiedzenia w umowie na czas oznaczony skutkuje, co do

zasady brakiem możliwości wcześniejszego, aniżeli upływ terminu umowy na który została zawarta, wypowiedzenia.

Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód (art. 673 § 2 KC).

Umowa dzierżawy – przepisy dotyczące dzierżawy zostały uregulowane w Kodeksie Cywilnym (dalej zwana „KC”) w Tytule XVII, Dziale II. Do dzierżawy mają zastosowanie przepisy o najmie z zachowaniem przepisów znajdujących się w Dziale II (art. 694 KC), co oznacza, że przy kwestii, która nie została uregulowana w dziale dotyczącym dzierżawy stosuje się przepisy z działu II, które dotyczą najmu.

Zgodnie z art. 693 § 1 KC przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków (co odróżnia ją od umowy najmu) przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Umowa dzierżawy jest odpłatna. Jej przedmiotem mogą być tylko takie rzeczy lub prawa, których charakter pozwala na pobieranie z nich pożytków. Pożytkami są nie tylko pożytki naturalne (np. plody rolne), ale też tzw. pożytki cywilne (np. czynsz), czyli pożytki, które przynosi rzecz na podstawie stosunku prawnego¹.

Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony (art. 695 § 1 KC).

Z analizy przepisów dotyczących dzierżawy wynika, iż Wydzierżawiający nie musi być właścicielem przedmiotu umowy, ale powinien mieć, umożliwiające mu realizację uprawnień wydzierżawiającego, prawo do dysponowania przedmiotem dzierżawy (brak takich uprawnień może wpłynąć na niemożliwość realizacji umowy, np. kiedy właściciel nie wyrazi zgody na wydanie przedmiotu dzierżawy - w interesie dzierżawcy powinno być sprawdzenie, czy wydzierżawiający posiada odpowiednie uprawnienie).

Umowa użyczenia - przepisy dotyczące użyczenia zostały uregulowane w Kodeksie Cywilnym (dalej zwana „KC”) w Tytule XVIII. Zgodnie z art. 710 KC przez umowę użyczenia

¹ Pożytki rzeczy

Art. 53 § 1 KC Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

Art. 53 § 2 KC Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.

użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Użyczającym jest osoba, która oddaje w używanie lokal, zaś biorącym do używania jest ten, kto korzysta z danego lokalu w celach określonych w umowie. Kodeks cywilny nie określa szczególnej formy prawnej tej umowy, co oznacza, iż forma ustna także ma moc prawną.

Jeśli przedmiotem umowy jest lokal, w którym biorący do używania prowadzi działalność gospodarczą, wówczas wydatki eksploatacyjne, ponoszone w związku z użytkowaniem tego lokalu, można zaliczyć do kosztów podatkowych - z umowy użyczenia lokalu musi jednak wynikać wprost, jakie opłaty i w jakiej wysokości ponosi biorący.

Zgodnie z art. 14 ust. 2 pkt 8 Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, na osobie biorącej do używania (korzystającej z lokalu) ciąży obowiązek uregulowania podatku dochodowego z tytułu tej czynności. W tej sytuacji należy ustalić wysokość przychodu osiągniętego z tytułu korzystania z użyczonego lokalu. Wartość tego przychodu stanowi równowartość czynszu, którą biorący musiałby uiścić, korzystając z lokalu na zasadach najmu. Od ustalonej kwoty należy odprowadzić podatek dochodowy. Powyższe oznacza, że w przypadku korzystania z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia, jeżeli biorący do używania prowadzi pozarolniczą działalność gospodarczą to zobowiązany jest uiścić podatek dochodowy od użyczonego lokalu. Pomimo tego, że biorący do używania nie uiszcza czynszu, to traktuje się to jako przychód z działalności, który podlega opodatkowaniu. Oddający do używania (użyczający) nie ponosi w tym zakresie konsekwencji podatkowych.

Bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania (art. 712 § 2 KC). Charakterystyczną cechą umowy użyczenia lokalu jest nieodpłatność - użyczający nie osiąga korzyści finansowych z tytułu tej czynności.

Jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony (art. 716).

Umowa leasingu nieruchomości – przepisy dotyczące leasingu zostały uregulowane w Kodeksie Cywilnym (dalej zwana „KC”) w Tytule XVII¹. Zgodnie z art. 709¹ KC to umowa, w której korzystający zleca finansującemu nabycie nieruchomości i oddanie korzystającemu do używania w zmian za ustalony czynsz, który co do zasady odpowiada w ustalonym okresie czasu wartości tej nieruchomości, powiększonej o wynagrodzenie finansującego. Umowa leasingu powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności (art. 709² KC).

Rodzaje i formy zawierania umów

Prawo może uzależniać skutki prawne umowy od zawarcia jej z zachowaniem określonej formy. Wyróżnia się umowy zawarte w formie:

- ustnej – dla celów dowodowych nie zaleca się korzystania z takiej formy umowy,
- pisemnej – **formę zwykłą pisemną stosuje się w przypadku zawarcia umowy najmu (art. 660 KC), dzierżawy (art. 694 KC) czy użyczenia**
- pisemnej z urzędowym potwierdzeniem podpisu - złożone podpisy na dokumencie umowy są potwierdzane przez notariusza, poprzez umieszczenie specjalnej klauzuli wskazującej, że autentycznie dana osoba osobiście, własnoręcznie złożyła dany podpis, brak wymogu dla omawianych umów,
- pisemnej z urzędowym potwierdzeniem daty - odpowiedni organ (najczęściej notariusz) odpowiednio potwierdza datę dokonania danej czynności prawnej, widniejącą na danym dokumencie umowy, brak wymogu dla omawianych umów,
- aktu notarialnego – najmocniejsza forma zawierania umów, obowiązkowa w przypadku sprzedaży/ zakupu nieruchomości - brak wymogu dla omawianych umów,
- przewidzianej ustawą szczególną – brak wymogu dla omawianych umów.

Elementy umowy uprawniającej do korzystania z lokalu

Podstawowe elementy umowy najmu (wynikają z art. 659¹ KC i nast.):

- data oraz miejsce zawarcia umowy,
- oznaczenie stron umowy,
- czas trwania umowy,
- warunki wypowiedzenia umowy²;

²Brak w ustawie minimalnych czy maksymalnych terminów wypowiedzenia. Strony mogą w umowie dowolnie kształtować warunki wypowiedzenia. W przypadku braku takich uregulowań, zastosowanie będą miały terminy ustawowe określone w art. 673 § 2 KC, **ale tylko w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony**. Umowa na czas oznaczony powinna zawierać w umowie warunki wypowiedzenia, w przeciwnym razie nie można jej wypowiedzieć (art. 673 § 3 KC).

- przedmiot umowy najmu – oznaczenie rzeczy, która zostaje oddana do używania. W przypadku lokalu należy podać miejscowość, ulicę, numer lokalu, ilość pomieszczeń, opis wyposażenia. Wynajmujący powinien też złożyć oświadczenie, że jest właścicielem lokalu lub podmiotem uprawnionym do dysponowania na innej podstawie,
- prawa i obowiązki każdej ze stron,
- podpisy obu stron.

Podstawowe elementy umowy dzierżawy:

- określenie stron umowy dzierżawy,
- opis przedmiotu darowizny,
- przeznaczenie przedmiotu dzierżawy,
- stan techniczny przedmiotu dzierżawy,
- czas trwania umowy dzierżawy,
- czynsz,
- dodatkowe koszty,
- zobowiązania dzierżawcy,
- podpisy obu stron.

Podstawowe elementy umowy użyczenia:

- określenie stron umowy,
- opis przedmiotu umowy,
- przeznaczenie przedmiotu,
- okres trwania umowy,
- ograniczenia i odpowiedzialność,
- pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji,
- określenie warunków zwrotu przedmiotu -fakultatywnie,
- rozwiązanie umowy,
- podpisy obu stron.

Podstawowe elementy umowy leasingu nieruchomości:

- określenie stron umowy leasingu,
- opis przedmiotu leasingu,
- przeznaczenie przedmiotu leasingu,
- stan techniczny przedmiotu leasingu,
- czas trwania umowy leasingu,
- czynsz,
- dodatkowe koszty,
- zobowiązania leasingobiorcy,
- podpisy obu stron.

WAŻNE:

Przy zawieraniu umowy umożliwiającej korzystanie z cudzej własności należy pamiętać o protokole zdawczo - odbiorczym. Dokument ten określa stan faktyczny lokalu, a także liczników: energii elektrycznej, gazu, wody oraz centralnego ogrzewania. Na protokole powinny się znajdować podpisy obu stron transakcji. Warto do niego dołączyć również dokumentację fotograficzną.

Wartościowe zapisy wspólne dla wszystkich powyższych umów (w interesie podmiotu korzystającego z nieruchomości):

- 1) precyzyjne określenie podziału kosztów i obowiązku zawarcia umów na media;
- 2) precyzyjne określenie obowiązków korzystającego związanych z położeniem lokalu (np. kwestie związane ze sprzątnięciem klatki schodowej wspólnej dla wielu lokali);
- 3) precyzyjne określenie zakresu napraw obciążających korzystającego oraz tych które obciążają właściciela;
- 4) kary umowne za opóźnienia w usunięciu awarii utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z lokalu;

- 5) klauzula adresowa³;
- 6) klauzule pozwalające na zdanie lokalu bez obecności właściciela (aby sztucznie nie został przedłużony okres korzystania z lokalu);
- 7) roztropne uregulowanie zapisów umożliwiających właścicielowi kontrolę lokalu (w celu uniknięcia ryzyka nadużyć lub nieporozumień);
- 8) uregulowanie kwestii zwrotu ewentualnej kaucji oraz rozliczenia mediów i wypowiedzenia umów po zakończeniu okresu korzystania z lokalu;
- 9) roztropne uregulowanie kwestii ewentualnego odnowienia lokalu lub zwrotu nakładów na lokal (aby właściciel nie zaskoczył na koniec umowy żądaniem przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego);
- 10) zapewnienie sobie możliwości dokonywania chociaż minimalnych prac adaptacyjnych w lokalu (inaczej wbicie gwoźdźcia w ścianę w celu powieszenia obrazka wymagać będzie zgody właściciela lub pokrycia kosztów naprawienia ściany).

Okres użytkowania lokalu

Umowa najmu, dzierżawy czy użyczenia może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Wskazać należy, że generalnie nie ma limitu długości obowiązywania tych umów.

W przypadku umowy najmu – zgodnie z art. 661 § 1 KC najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony, natomiast najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony (art. 661 § 2 KC)⁴.

W przypadku dzierżawy – umowę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony (art. 695 § 1 KC).

Natomiast, zgodnie z art. 674 KC, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

³ Klauzula adresowa- Strony ustalają adresy do korespondencji i wskazują je w umowie. Strony mają obowiązek powiadomić się wzajemnie o każdej zmianie adresów pod rygorem uznania, iż dostarczenie korespondencji na adresy określone w umowie uznaje się za skuteczne.

⁴ W przypadku braku statusu przedsiębiorcy zastosowanie będzie miał art. 661 § 1 KC.

Odnosząc umowę użyczenia, jeżeli umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić (art. 715 KC). Przykładowo, powyższe oznacza, że jeżeli strony się umówiły, że umowa jest zawarta dla celów prowadzenia organizacji pozarządowej, to w przypadku, gdy biorący do używania zaprzestanie prowadzenia takiej organizacji albo w umówionym terminie nie rozpocznie prowadzenia takiej organizacji, to użyczający może umowę rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W przypadku zawarcia którejkolwiek z powyższych umów, osoba korzystająca z rzeczy jest posiadaczem zależnym, nie ma zatem możliwości zasiedzenia lokalu, albowiem zasiedzenie wynika z posiadania jako posiadacz samoistny, a nie zależny⁵.

Poniesienie inwestycji na lokal, którego nie jest się właścicielem

W przypadku najmu, zgodnie z przepisami, jeżeli najemca **ulepszył rzecz najętą**, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (tzn. wynajmujący może zapłacić najemcy) albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 KC). Ulepszeniami, w rozumieniu wymienionego wyżej przepisu, są dokonane przez najemcę nakłady na rzecz najętą, które w chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Przepis ten (art. 676 KC) *zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, co pozwala stronom na odmiennie ukształtowanie tej kwestii w umowie*. Oznacza to, że strony mogą umówić się na inne, aniżeli określone w ustawie, rozwiązanie. Warto jednak podkreślić, że drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają najemcę i nie stanowią ulepszenia lokalu (art. 662 § 2 KC). Jeżeli zatem najemca chciałby uniknąć ryzyka w zakresie woli wynajmującego co do decyzji czy zatrzymuje ulepszenia, czy też żąda przywrócenia stanu poprzedniego (w tej sytuacji najemca traci najczęściej podwójnie, bo odzyskuje niewielką część dokonanych nakładów, a dodatkowo musi poczynić nakłady na przywrócenie do stanu poprzedniego), należy w tym zakresie odpowiednio ukształtować stosunek prawny i możliwości jakie po stronie wynajmującego wyłączyć lub uregulować odmiennie. W szczególności może to przyjąć formę wprowadzenia odpowiednio długiego czasu najmu, z

⁵ Art. 336 KC - Posiadacz zależny – osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo i jest podporządkowana właścicielowi lub posiadaczowi samoistnemu na podstawie stosunku prawnego uprawniającego go do władania rzeczą.

zastrzeżeniem, że w przypadku krótszego okresu, najemca otrzymuje odpowiedni zwrot nakładów od wynajmującego.

Powyższe dotyczy poniesionych inwestycji na zasadzie ulepszenia, jednakże w przypadku, gdy inwestycje służą **naprawie**, wskazują co następuje.

Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 KC). Jeżeli najemca dokona naprawy koniecznej bez wyznaczenia wynajmującemu wspomnianego terminu, może dochodzić zwrotu nakładów na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. KC). Naraża się jednak na zarzut wynajmującego, że ten wykonałby naprawę taniej lub bardziej celowo (orz. SN z 28.2.1959 r., 4 CR 425/58, OSPiKA 1960, Nr 12, poz. 326). Sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac, i to nawet koniecznych do korzystania z nieruchomości, nie oznacza jeszcze powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu (wyr. SN z 12.1.2012 r., II CSK 283/11).

Aby nie narazić się na ewentualne straty, już na etapie zawierania umowy należy wprost opisać stan lokalu, czynności niezbędne do doprowadzenia lokalu do stanu odpowiadającego jego przeznaczeniu i uregulować kto (wynajmujący czy najemca) jest zobowiązany do poniesienia nakładów. Strony bowiem mogą dowolnie ukształtować tę kwestię w umowie i odpowiednio wynegocjować warunki zwrotu ponoszonych kosztów.

Powyższe stosuje się analogicznie przy zawarciu umowy dzierżawy.

W odniesieniu do użyczenia, zgodnie z art. 713 KC biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia zostały uregulowane w Kodeksie cywilnym Tytule XXII, zgodnie z tymi regulacjami w przypadku poniesienia inwestycji w użytkowanym lokalu, jeżeli Biorący działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy (art. 753 § 2 KC). Jednakże, jeżeli Biorący robi to wbrew woli Użyczającego, wówczas nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i jest odpowiedzialny za szkodę, chyba że wola tej osoby (Użyczającego) sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 754 KC).

Prawa i obowiązki stron umowy

W przypadku umowy najmu, do głównych obowiązków wynikających z przepisów prawa należy oddanie najemcy rzeczy do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony i zapłata przez najemcę umówionego czynszu (art. 659 § 1 KC)

Najemca powinien przez czas trwania najmu używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 KC).

Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu (art. 662 § 1 KC).

Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego (art. 663 KC).

Artykuł 663 KC ma zastosowanie również do najmu lokalu. Jednakże, zgodnie z art. 6a ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: OchrLokU), wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. Według art. 6a ust. 2 OchrLokU w razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu. Ponadto obowiązki wynajmującego w rozważanym zakresie zostały przykładowo określone w art. 6a ust. 3 OchrLokU. Są to następujące obowiązki:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego

ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu, oraz wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Co ważne, roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu **nie przysługuje** najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664 § 1-3 KC).

Bez zgody wynajmującego najemca nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy. Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 1-2 KC)

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu (art. 670 § 1 KC).

Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 675 § 1 KC). Jeżeli najemca zwróci rzecz w stanie pogorszonym, to może uwolnić się od obowiązku naprawienia szkody, gdy udowodni, że gorszy stan rzeczy (lokalu) jest usprawiedliwiony jej (jego) normalnym zużyciem (wyr. SN z 11.5.1999 r. (I CKN 1304/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 206). Powyższe oznacza, że na najemcy spoczywa obowiązek udowodnienia, że pogorszenie lokalu nastąpiło w wyniku prawidłowego użytkowania. A *contrario* najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za takie zużycie lub pogorszenie rzeczy, które jest następstwem jej nieprawidłowego używania.

Najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, które zwiększą komfort korzystania z tegoż lokalu, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów (art. 684

KC). Jednakże ani art. 684, ani żaden inny przepis KC nie dają podstaw do uznania, że koszt instalacji stanowiącej ulepszenie lokalu musi być pokryty przez wynajmującego (wyr. SN z 25.6.1971 r., III CRN 111/71, OSNCP 1972, Nr 2, poz. 29).

Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: **drobne naprawy** podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również **drobne naprawy** instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody (art. 681 KC). Strony w umowie mogą w sposób odmienny określić zakres obowiązków najemcy w zakresie nakładów na przedmiot najmu lokalu oraz zasady ich rozliczenia. Orzecznictwo dopuszcza umowne obciążenie wynajmującego zwrotem wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal oraz uzależnienie zwrotu lokalu od wykonania tego obowiązku (uchw. SN z 29.11.1991 r., III CZP 124/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 207, z glosą T. Wiśniewskiego oraz A. Szpunara, OSP 1993, Nr 4, poz. 86).

Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 685 KC).

Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on najpierw uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (art. 687 KC).

Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć (art. 688² KC).

W odniesieniu do dzierżawy, do najważniejszych praw i obowiązków należy oddanie dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony i zapłata przez dzierżawcę umówionego czynszu (art. 693 § 1 KC).

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (art. 696 KC).

Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszym (art. 697 KC).

Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. W razie naruszenia powyższego

obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 698 § 1-2 KC).

W odniesieniu do użyczenia, do najważniejszych praw i obowiązków należy zobowiązanie się przez użyczającego do zezwolenia biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 KC).

Jeżeli rzecz użyczona ma wady, użyczający obowiązany jest do naprawienia szkody, którą wyrządził biorącemu przez to, że wiedząc o wadach nie zawiadomił go o nich. Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy biorący mógł wadę z łatwością zauważyć (art. 711 KC).

Bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania (art. 712 § 2).

Po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie niepogorszonym, jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania (art. 718 § 1 KC).

Odpowiednio skonstruowana umowa chroni strony przed ewentualnymi kwestiami spornymi. Aby zabezpieczyć swoje interesy należy dostosować treść umowy do warunków odpowiadających potrzebom NGO. Warto zadbać, aby umowa najmu, dzierżawy czy użyczenia szczegółowo regulowała wszystkie istotne elementy takie jak: okres i warunki wypowiedzenia, zwrot kaucji, podnajem, nakłady inwestycyjne poniesione w lokalu przez najemcę czy ewentualne kary umowne. Przykładowe kwestie, które warto w imieniu korzystającego wprowadzić do umowy zostały też podane powyżej.

Natomiast konsekwencje nieprzestrzegania zapisów umowy kształtują się różnie, w zależności jakich postanowień umownych strony nie przestrzegają i jakie sankcje strony ustaliły za niedochowanie tych postanowień. Najczęściej można spotkać się z brakiem zwrotu kaucji, zapłatą kary umownej, czy wypowiedzeniem umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Oddanie lokalu osobie trzeciej

Zgodnie z ustawą, w przypadku zawarcia umowy najmu lokalu, bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani podnajęcia (art. 688² KC). Za podnajem Najemca otrzymuje czynsz, który może być oznaczony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju (art. 659 KC).

Wobec powyższego, aby móc podnająć wynajęty lokal należy uzyskać zgodę wynajmującego (właściciela). Co prawda ustawa nie wymaga zachowania formy pisemnej dla wyrażenia zgody wynajmującego, jednakże dla celów dowodowych zaleca się wyrażenie zgody w formie oświadczenia zawartego w umowie najmu lokalu.

Jednocześnie Kodeks cywilny wprost nie przewiduje sankcji za podnajem, ewentualne konsekwencje z tego tytułu wynajmujący musiałby wskazać w umowie. Jest natomiast ryzyko potraktowania takiego działania jako istotnego naruszenia warunków najmu, co może skutkować wypowiedzeniem natychmiastowym umowy.

W przypadku zawarcia umowy dzierżawy, podobnie jak w przypadku najmu, bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Zgodnie z ustawą, za naruszenie powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 698 § 1- 2 KC).

W przypadku umowy użyczenia – okoliczność ta powinna być uregulowana w umowie, gdyż przepisy prawa w tym zakresie milczą.

W przypadku leasingu nieruchomości – tak jak w przypadku najmu, konieczna jest zgoda finansującego. Naruszenie tego obowiązku skutkować może natychmiastowym wypowiedzeniem umowy (art. 709¹ § 1-2 KC).

Inne prawne aspekty zawierania umów - ważne z perspektywy NGO jako korzystającego z lokalu

Każdy podmiot zamierzający nająć lokal musi zadbać w wysokiej mierze o to, aby w umowie zawarte zostały klauzule zabezpieczające jej prawa. Najważniejsze jest, aby znajdowały się w niej zapisy o wypowiedzeniu umowy (zbyt długi okres najmu może być również problematyczny dla najemcy), zabezpieczające przed nadmiernym podwyższaniem stawki czynszu czy też umożliwiające podnajem.

Najmując lokal, powinniśmy mieć precyzyjnie określoną wysokość czynszu. Należy podać nie tylko samą wysokość czynszu, ale także termin jego zapłaty i sposób, w jakim będzie on płacony. Jeśli stawka czynszu została określona za metr kwadratowy powierzchni, ważne jest, aby w umowie została dokładnie określona powierzchnia użytkowa lokalu.

Warto też dokładnie ustalić w umowie, za jakie opłaty eksploatacyjne w tym opłaty za media będzie odpowiedzialny najemca i w jaki sposób będą one rozliczane. Należy przy tym unikać

sformułowań typu „w szczególności”, gdyż to otwiera katalog dodatkowych kosztów, którymi może zostać obciążony najemca.

Przede wszystkim najważniejsze dla pewności sytuacji najemcy jest by umowę najmu lokalu użytkowego była zawarta na piśmie. Przepisy co prawda dopuszczają, by umowy najmu na czas krótszy niż rok były zawarte jedynie w formie ustnej, niemniej zaleca się zawarcie każdej umowy na piśmie.

Ważne jest także, by przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego mieć pewność, że osoba lub firma, z którą podpisujemy umowę ma prawo go wynająć, tym samym czy jest właścicielem lokalu. Zweryfikować to można przykładowo poprzez sprawdzenie księgi wieczystej lokalu w EKW (elektroniczne księgi wieczyste).

Warto pamiętać również o sprawdzeniu stanu technicznego lokalu przed samym zawarciem umowy. To ważne, by uniknąć sporów o wady i awarie w lokalu. Strony powinny w dniu przekazania lokalu do używania najemcy, spisać protokół przekazania i określić, czy występują w lokalu jakieś wady techniczne.

Prawo do wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego zależy przede wszystkim do tego, co ustalono w umowie. Strony mogą opisać w umowie dokładne terminy i przyczyny wypowiedzenia. Jeżeli tego nie zrobią, to zastosowanie znajdują przepisy Kodeksy cywilnego. Zgodnie z tymi przepisami zupełnie inaczej wygląda sytuacja w przypadku umowy najmu lokalu użytkowego zawartej na czas określony i umowy najmu zawartej na czas nieokreślony.

W przypadku, gdy strony określą, że umowa zostaje zawarta przykładowo na 18 miesięcy i nie postanowią, kiedy i jak może być wypowiedziana przed upływem tego okresu, to co do zasady, żadnej ze stron nie przysługuje prawo wypowiedzenia umowy. **Powyższe oznacza, że nie można wypowiedzieć umowy najmu na czas oznaczony, jeżeli umowa najmu nie określa warunków wypowiedzenia (brak możliwości powołania się na terminy z ustawy).** Natomiast, jeśli umowa najmu lokalu użytkowego zostanie zawarta na czas nieokreślony i strony nie ustaliły w umowie, kiedy i w jakich terminach może być wypowiedziana, to można powołać się na zapisy ustawy, gdzie zgodnie z Kodeksem cywilnym, gdy czynsz jest płatny w okresach dłuższych niż jeden miesiąc, umowę można wypowiedzieć z trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia, a gdy czynsz jest płatny miesięcznie - z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Istotne jest również, ze względu na konieczność wyrażenia zgody wynajmującego na podnajem, aby zawierając transakcję uregulować tę kwestię bezpośrednio w umowie.

Dla NGO, w szczególności, gdy wydatki na nakłady oraz najem są pokrywane ze środków publicznych, celowym jest takie zabezpieczenie umowy najmu, aby możliwe było w razie

ewentualnej kontroli wykazanie trwałości efektów wydatkowania środków. Może to stanowić dodatkowy argument podczas rozmów z wynajmującym w zakresie okresu obowiązywania umowy.

III. BONIFIKATA

Definicja bonifikaty

Nie ma legalnej definicji bonifikaty tzn. nie została ona uregulowana w przepisach. Potocznie bonifikatę uznaje się za zmniejszenie ceny wobec nominalnej wartości nieruchomości kupowanej od gminy w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Oznacza to, że lokator może nabyć lokal mieszkalny za ułamek jego rynkowej wartości.

Lokale mogące skorzystać z bonifikaty

Bonifikaty od ceny nieruchomości samorząd może udzielić w drodze uchwały rady miasta w związku z jej sprzedażą w przypadkach określonych w art. 68 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) tj. jeżeli nieruchomość jest sprzedawana:

- 1) na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych celów publicznych;
- 2) osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego;
- 3) stowarzyszeniom ogrodowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych z przeznaczeniem na rodzinne ogrody działkowe;
- 4) poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercy, jeżeli nieruchomość została od niego przejęta przed dniem 5 grudnia 1990 r.;
- 5) na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego;
- 6) kościołom i związkom wyznaniowym, mającym uregulowane stosunki z państwem, na cele działalności sakralnej;
- 7) jako lokal mieszkalny;
- 8) w wyniku uwzględnienia roszczeń, o których mowa w art. 209a ust. 1 i ust. 2 (wyodrębnienie własności lokali, przeniesienie własności nieruchomości);

- 9) spółdzielniom mieszkaniowym w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem własności lokali lub domów jednorodzinnych;
- 10) osobie, o której mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6, z zastrzeżeniem, że nieruchomość przyległa jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe;
- 11) podmiotom, o których mowa w art. 61 ust. 1 (np. przedstawicielstwom dyplomatycznym lub urzędom konsularnym państw obcych);
- 12) na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

W uchwale rady dotyczącej udzielenia bonifikaty określa się w szczególności warunki udzielania bonifikat i wysokość stawek procentowych. (art. 68 ust. 1b u.g.n.).

Należy zwrócić szczególną uwagę na art. 68 ust. 2 u.g.n., zgodnie z którym, jeżeli nabywca nieruchomości (obciążonej bonifikatą) zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany, do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji.

Od powyższego przepisu są jednak wyjątki, które reguluje ust. 2b omawianego artykułu:

- 1) zbycia na rzecz osoby bliskiej, z zastrzeżeniem ust. 2b (tj. jeżeli osoba bliska sprzedaje nieruchomość to również bonifikata podlega zwrotowi);
- 2) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego;
- 3) zbycia pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego i Skarbem Państwa;
- 4) zamiany lokalu mieszkalnego na:
 - a) inny lokal mieszkalny będący przedmiotem prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
 - b) nieruchomość przeznaczoną lub wykorzystywaną na cele mieszkaniowe będącą przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 5) sprzedaży lokalu mieszkalnego, jeśli środki uzyskane z jego sprzedaży wykorzystane zostały w ciągu 12 miesięcy na nabycie:
 - a) innego lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem prawa własności lub przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, albo
 - b) nieruchomości przeznaczonej lub wykorzystywanej na cele mieszkaniowe będącej przedmiotem prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.

W przypadkach innych niż wyżej wymienione, właściwy organ również może odstąpić od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty, za zgodą odpowiednio wojewody, rady lub sejmiku (art. 68 ust.2c u.g.n.).

Źródła informacji na temat bonifikaty

Zasady przyznawania i zwrotu bonifikaty od ceny sprzedaży udzielonej na zakup nieruchomości znajdujących się w zasobie samorządu terytorialnego zostały zawarte przez ustawodawcę w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Źródłem informacji na temat bonifikaty jest również ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Szczegółowe informacje w zakresie bonifikaty są ustalane na poziomie danej gminy – uchwałą rady gminy i znajdują się w Biuletynie Informacji Publicznej odpowiednich miast/ gmin.

Bonifikata z zasobów miasta Poznania

Aktualnie w zakresie bonifikaty z zasobów miasta Poznania obowiązuje uchwała Rady Miasta Poznania nr LXIX/1274/VII/2018 z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2019-2023. Zgodnie z § 5 pkt 8 niniejszej uchwały, o warunkach udzielenia bonifikaty i wysokości stawek procentowych rozstrzyga Rada Miasta Poznania w drodze odrębnych uchwał dotyczących indywidualnych nieruchomości, podjętych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, kierując się:

- 1) zasadami określonymi w uchwale Nr XLV/532/III/2000 Rady Miasta Poznania z dnia 17 października 2000 r. w sprawie sprzedaży komunalnych lokali mieszkalnych, przy czym proporcje pomiędzy bonifikatą podstawową a bonifikatą dodatkową za okres zamieszkania mogą ulegać zmianie;
- 2) stanem technicznym i potrzebami remontowymi budynku;
- 3) racjonalizacją struktury miejskiego zasobu mieszkaniowego poprzez całkowite wyzbycie się udziałów we wspólnotach mieszkaniowych z mniejszościowym udziałem Miasta Poznania.

Sprzedaż lokali z zasobów Miasta Poznania dzieli się na:

- Sprzedaż lokali – dot. najemców, którzy złożyli wniosek o wykup lokalu do dnia 31.12.2008
- Sprzedaż lokali – mieszkania policyjne

- Sprzedaż lokali – budynki mieszkalne 1-lokalowe
- Indywidualne bonifikaty

Jednocześnie wskazuję, że aby otrzymać bonifikatę z zasobów Miasta Poznania, na podstawie art. 68 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy złożyć wniosek do Prezydenta Miasta Poznania o nabycie konkretnej nieruchomości, ze wskazaniem, na jaki cel organizacja planuje nabyć daną nieruchomość, z propozycją wysokości bonifikaty i odpowiednim uzasadnieniem.

Następnie Prezydent miasta rozpatruje wniosek i za pośrednictwem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami podejmuje decyzję, czy ma wolę sprzedania nieruchomości i udzielenia bonifikaty.

Jeżeli Prezydent udzieli zgody na sprzedaż wskazanej przez wnioskodawcę nieruchomości z bonifikatą, sprawa trafia do Rady Miasta Poznania.

Rada również rozpatruje wniosek pod względem udzielenia bonifikaty, jeżeli radni wyrażą zgodę na taką sprzedaż, wówczas podejmują decyzję, na jakich warunkach ta bonifikata zostanie udzielona.

Szybkość postępowania jest uzależniona od nieruchomości, o jaką wnioskuje organizacja. Jednocześnie wskazuję, iż miasto nie wskazuje wolnych na sprzedaż nieruchomości. Ubiegając się o bonifikatę na nieruchomość z zasobów miasta Poznania należy samodzielnie wyszukiwać lokal.

Obecnie miasto nie oferuje samodzielnie sprzedaży lokali użytkowych z zasobów miasta Poznania.

W zakresie lokali użytkowych z miasta Poznania, Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych oferuje wynajem lokali. Na stronie Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych znajdują się oferty najmu lokalu użytkowych. Urząd Miasta informuje o możliwości negocjacji ceny najmu lokalu użytkowego z oferty wskazanej na ww. stronie.

Podstawową formą wynajmu miejskich lokali użytkowych z zasobów Miasta Poznania są organizowane kilkakrotnie w ciągu roku przetargi. Wyróżniamy dwa rodzaje przetargów:

- ustne, czyli aukcje, gdzie jedynym kryterium wyboru jest wysokość stawki czynszu,
- ofertowe, gdzie poza stawką czynszu brane są pod uwagę również inne czynniki, np. zakres deklarowanych do wykonania prac remontowych lub modernizacyjnych.

Lokale, które nie zostały zagospodarowane w drodze przetargu umieszczane są na wykazie lokali po aukcji, a następnie w przypadku ich niezagospodarowania w ofercie wolnych lokali

użytkowych do zagospodarowania (dostępne na stronie internetowej: www.zkzl.ekomako.pl
- wskazane w ogłoszeniach ceny są cenami netto).

Wsparcie organizacji pozarządowych

Samorząd ma generalne zobowiązanie do współpracy z organizacjami pozarządowymi, wynikające z ustawy o samorządzie gminnym (art. 7, ust. 1, pkt 19), ustawy o samorządzie powiatowym (art. 4, ust. 1, pkt 22) oraz ustawy o samorządzie województwa (art. 12, ust. 1, pkt 4). Wymienione akty prawne określają współpracę z organizacjami pozarządowymi jako zadania własne gminy oraz powiatu, a także zobowiązują samorząd województwa do współpracy z organizacjami pozarządowymi przy formułowaniu strategii rozwoju województwa i realizacji polityki jego rozwoju.

W myśl ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie władze publiczne mają obowiązek współpracy z podmiotami prowadzącymi działalność pożytku publicznego. Szczególne uprawnienia do nabywania prawa użytkowania nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego posiadają organizacje, które mają zarejestrowany w KRS status organizacji pożytku publicznego (art. 24 ww. ustawy).

Organizacje, które nie mają statusu OPP, ale prowadzą działalność pożytku publicznego, również mogą ubiegać się o lokal na prowadzenie działalności na preferencyjnych warunkach. Starania o lokal z zasobów gminnych trzeba podejmować bezpośrednio w urzędzie miasta.

Zgodnie z § 6 pkt 1 ust. 3f Uchwały NR XIX/328/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie Roczego Programu Współpracy Miasta Poznania z Organizacjami Pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, na 2020 rok, Współpraca Miasta z organizacjami pozarządowymi może odbywać się w szczególności w formie - udostępniania/wynajmowania wolnych lokali użytkowych, z uwzględnieniem różnej formy tytułu prawnego, w tym najmu na preferencyjnych warunkach, adekwatnie do zapisów obowiązującego programu skierowanego do organizacji pozarządowych lub zgodnie z procedurami wynajmu obowiązującymi u dysponenta lokali i rozwój coworkingu, czyli wspólnego korzystania przez kilka organizacji pozarządowych z tej samej przestrzeni.

O uzyskaniu wsparcia od Miasta może decydować cel, na który lokal miałby być przeznaczony. Celem administracji publicznej jest realizacja zadań publicznych, zatem odpowiednią argumentacją jest konieczność realizacji określonych zadań, na rzecz lokalnej społeczności.

Konsekwencje prawne umowy dzierżawy zawartej pomiędzy Miastem Poznań a ZKZL-em dla wynajmujących lokal użytkowy od ZKZL-u w obszarze stawek za czynsz - interpretacja załącznika nr 5 do umowy dzierżawy

Zarówno wykładnia załącznika nr 5 do umowy dzierżawy, jak i zapisów samej umowy dzierżawy zawartej pomiędzy MP a ZKZL-em [umowa dzierżawy nr D/51/1031], z jednoczesnym uwzględnieniem stanu faktycznego co do braku aktywnych konkursów/programów regrantingowych/innych programów realizowanym przez MP w zakresie wspierania podmiotów w pozyskiwaniu i utrzymaniu lokali użytkowych, prowadzi do wniosku, że na chwilę obecną nie ma dokumentu, z którego dałoby się wyinterpretować obowiązkowe zastosowanie stawek preferencyjnych najmu lokali użytkowych w stosunku do organizacji pozarządowych.

Zgodnie z pkt II ust. 2 załącznika nr 5 do umowy dzierżawy nr D/51/1031 (dalej: załącznik), dzierżawca **może zastosować** preferencyjne stawki czynszu w odniesieniu do lokali przeznaczonych dla m.in. organizacji pozarządowych w rozumieniu ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na wyrażenie „może zastosować”, albowiem jest to zapis fakultatywny (opcjonalny). Umowa zasadniczo nie zobowiązuje Dzierżawcy do zastosowania lepszych warunków najmu, a wyłącznie daje taką możliwość.

Na podstawie pkt II ust. 3 załącznika, wysokość stawek ustala Dzierżawca, z **wyłączeniem** stawki przewidzianej dla podmiotów wynajmujących lokale przeznaczone na cele związane z działalnością kulturalną i prospołeczną, gdzie Dzierżawca jest **zobowiązany** (par. 1 ust. 12 umowy dzierżawy nr D/51/1031) do udostępnienia do 50.000,00 m² powierzchni (rozumianej jako powierzchnia użytkowa łącznie powierzchnią przynależną) na cele związane z działalnością kulturalną i prospołeczną, **ale chodzi tutaj o powierzchnie przeznaczone na rzecz podmiotów uczestniczących w otwartym konkursie ofert, programie regrantingowym lub innym programie realizowanym przez MP w zakresie wspierania podmiotów w pozyskiwaniu i utrzymaniu lokali użytkowych** i to pod warunkiem uzyskania akredytacji właściwego merytorycznie Wydziału Urzędu Miasta Poznania (dalej UMP) lub powołanej do oceny wniosku Komisji, w skład której wchodzić będzie właściwy merytorycznie wydział UMP.

Jedynie najem lokali na ww. cele, po spełnieniu ww. warunków, następuje z uwzględnieniem preferencyjnych warunków najmu dla organizacji pozarządowych.

Wg ustaleń poczynionych bezpośrednio w UMP, w roku 2019 trwały prace z ramienia UMP nad *Regulaminem Programu „Lokal dla organizacji pozarządowych i innych podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego oraz przedsiębiorstw społecznych”*. Celem tego programu było stworzenie preferencyjnych warunków najmu lokali użytkowych w ramach wsparcia podmiotów realizujących zadania o charakterze prospołecznym. Odnosił się on do obowiązkowego stosowania preferencyjnych stawek najmu w zakresie od 1,00 do 3,00 zł/m² + Vat/miesięcznie.

Program ten jednak nigdy nie został przyjęty.

Z uwagi na ważkość problematyki zasad najmu lokali użytkowych organizacjom pozarządowym, MP i ZKZL pracują obecnie nad nowym dokumentem – tzw. Polityką najmu lokali użytkowych, który (wg uzyskanych informacji) dla instytucji pożytku publicznego ma przewidywać preferencyjną stawkę czynszu za 1m² w wysokości obowiązkowej 3,00 zł (już nie będzie widełek, tylko ściśle określona stawka).

Według obowiązującego stanu prawnego – wynikającego z umowy dzierżawy i załącznika nr 5 do tej umowy, a także wykładni UMP i ZKZL-u tychże dokumentów, obecnie zastosowanie stawki preferencyjnej w wysokości od 1,00 do 3,00 zł/m² najmu lokalu użytkowego dla organizacji pozarządowych jest zależne **od udziału/przystąpienia takiej instytucji do konkursu/programu (co wynika z pkt II ust. 2 lit. e załącznika nr 5 do umowy dzierżawy w zw. z § 1 pkt 12 zdanie pierwsze umowy dzierżawy), z tym że na chwilę obecną żaden taki konkurs/program nie został ogłoszony. A to oznacza brak obowiązkowości w tym zakresie.**

Z pozyskanych informacji wynika, że w ocenie ZKZL-u, jeśli dany podmiot (organizacja pozarządowa) złoży (umotywowany) wniosek o zastosowanie w stosunku do niego preferencyjnej stawki najmu (mimo braku aktywnego konkursu/programu), to wniosek taki zostanie rozpatrzony i zostanie udzielona odpowiedź w tym zakresie – niewykluczone, że w danym stanie faktycznym przedstawionym w takim wniosku, ZKZL i UMP przychylią się do zastosowania stawek preferencyjnych.

Reasumując, celowym i zasadnym byłoby złożenie przez organizację pozarządową wniosku do ZKZL o zastosowanie preferencyjnej stawki czynszu najmu na poziomie 3,00 zł/m², z zastrzeżeniem należytego umotywowania takiego wniosku (tj. z powołaniem się **na szczególny charakter podejmowanych przez daną organizację pozarządową działań i aktywności**), wskazując jako podstawę prawną § 1 pkt 12 zdanie drugie umowy dzierżawy,

które wskazuje na możliwość objęcia preferencyjnymi warunkami najmu także najemców lokali użytkowych nieuczestniczących w konkursach lub programach, pod warunkiem, że otrzymają akredytację ze strony UMP.

Nadzór merytoryczny:

Radca prawny Emilia Bartkowiak

Radca prawny Krzysztof Zieliński

Źródła:

Akty prawne:

- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych
- Ustawa z dnia 24.04.2003 r. o działalności pożytku publicznego i wolontariacie
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej
- Uchwała nr XIX/328/VIII/2019 Rady Miasta Poznania z dnia 19 listopada 2019 r. w sprawie Roczego Programu Współpracy Miasta Poznania z Organizacjami Pozarządowymi oraz podmiotami, o których mowa w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, na 2020 rok
- Uchwała nr LXIX/1274/VII/2018 Rady miasta Poznania z dnia 3 lipca 2018 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania na lata 2019-2023
- Regulamin Programu „Lokal dla organizacji pozarządowych i innych podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego oraz przedsiębiorstw społecznych”

Źródła internetowe:



- <https://bip.poznan.pl/bip/>
- <https://zkzl.poznan.pl/>