

Imię i nazwisko: Miejsowość....., data.....

Adres:

Do:.....

Wniosek o obniżenie czynszu najmu lokalu.

Działając na podstawie art. 664 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej: kodeks cywilny) w zw. z art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów) w zw. z Uchwałą NR V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zwana „uchwałą antysmogową”, wnoszę o obniżenie czynszu najmu lokalu nr:..... w budynku nr:..... położonego przy ul:..... w miejscowość:..... (kod pocztowy: _ - _), wynajmowanego na podstawie umowy nr:..... zawartej w dniu:....., pomiędzy:..... w miejscowość:..... reprezentowanym przez:..... (dalej: Wynajmujący), a:..... (dalej: Najemca).

Wniosek swój motywuję faktem, że do dnia dzisiejszego w wynajmowanym przeze mnie lokalu nie został wymieniony piec grzewczy, którego eksploatacja jest zakazana, co skutkuje tym, że lokal ma wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Zgodnie z art. 664 § 1 kodeksu cywilnego jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Wada to indywidualna cecha tkwiąca w przedmiocie najmu, która negatywnie wpływa na jego walory użytkowe. Chodzi przy tym o wady, których obowiązek usunięcia spoczywa na wynajmującym.

Wynajmowany przeze mnie lokal ogrzewany jest piecem grzewczym, którego eksploatacja od dnia do 31.12.2021 r. (gdy wiek kotła jest powyżej 10 lat (2006 r. i starsze), oraz dla instalacji bez tabliczek znamionowych), tym samym na mocy uchwały antysmogowej jest sprzeczna z prawem. Zgodnie z art. 6a ust. 3 pkt 3 lit. b ustawy o ochronie praw lokatorów to na wynajmującym spoczywa obowiązek wymiany pieców grzewczych. Jednocześnie za eksploatację pieca niezgodne z uchwałą antysmogową to najemcy grozi kara grzywny określona w art. 334 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w wysokości od 20 do 5000 zł (art. 24 § 1 ustawy z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń). W związku z tym w obecnej sytuacji jako najemcy przedmiotowego lokalu pozostają mi dwa wyjścia: ogrzewać lokal niezgodnym z przepisami piecem, a tym samym popełniać czyn zabroniony i narażać się na karę grzywny albo nie ogrzewać lokalu, co jest równoznaczne z tym, że lokal w sezonie jesienno-zimowym nie będzie nadawał się do zamieszkania.

W orzecznictwie przyjmuje się, że zastosowanie art. 664 § 1 kodeksu cywilnego jest uzasadnione w przypadku wad związanych z ogrzewaniem lokalu. Jak ustalił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 1965 r. sygn. II CR 470/65: Częściowe tylko zmniejszenie należności za

centralne ogrzewanie będzie usprawiedliwione w razie ustalenia, że stopień ogrzania lokalu jest wprawdzie niedostateczny i wskazuje na zmniejszoną użyteczność centralnego ogrzewania, lecz nie czyni go, z punktu widzenia potrzeb najemcy, zupełnie bezużytecznym. W razie zaś tak słabego ogrzania lokalu, że można je uznać za całkowicie bezużyteczne, najemcy przysługuje prawo zwolnienia się w całości od obowiązku uiszczania opłat za centralne ogrzewanie. Podobne stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lutego 1979 r. sygn. IV CR 491/78, zgodnie z którym obniżenia czynszu można żądać w przypadku niedostarczenia ciepłej wody, nieogrzewania mieszkania, niefunkcjonowania windy.

Art. 664 § 1 kodeksu cywilnego ma również zastosowanie do sytuacji gdy lokal nie spełnia obowiązujących warunków technicznych, co potwierdził m.in. Sąd Okręgowy w Łodzi w wyroku z dnia 14 maja 2019 r. sygn. II C 483/18: Stosownie bowiem do poczynionych w rozpoznawanej sprawie ustaleń faktycznych, sporny lokal, jako nie spełniający obowiązujących warunków technicznych dla lokalu mieszkalnego, nie nadawał się do zamieszkania już w dacie zawarcia umowy najmu przez strony i z tego powodu nie powinien być przedmiotem najmu, a co za tym idzie nie powinny być naliczane żadne opłaty, obciążające najemcę. Wady przedmiotu najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu przy ul. na cele mieszkaniowe od dnia zawarcia umowy, nigdy nie zostały usunięte przez wynajmującego, mimo zgłaszania wad przez najemcę, toteż powódce przysługuje zwolnienie od obowiązku uiszczania czynszu.

Wada wynajmowanego przeze mnie lokalu niewątpliwie powinna być zakwalifikowana jako wada techniczna – eksploatowany przeze mnie piec nie spełnia wymogów technicznych ustanowionych uchwałą antysmogową, co wiąże się z zagrożeniem odpowiedzialnością karną. Jednocześnie wskazuję, że nie będzie miał tu zastosowania art. 664 § 3 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Umowa najmu przedmiotowego lokalu została zawarta w dniu:....., w którym zakaz wprowadzony uchwałą antysmogową jeszcze nie obowiązywał. Zatem przedmiotowa wada powstała dopiero w trakcie trwania umowy najmu. Mając na uwadze powyższe, wnoszę o obniżenie czynszu z tytułu najmu lokalu do dnia wymiany pieca na spełniający obowiązujące normy.

Podpis:.....