

Warszawa, *** 2020 roku

.....
.....
.....

(dane najemcy)

.....
.....
.....

(dane wynajmującego)

Wezwanie do rozwiązania umowy najmu

Działając w imieniu własnym, niniejszym wzywam do rozwiązania umowy najmu nieruchomości (**dane nieruchomości**) z dnia zawartej na czas określony do dnia z uwagi na wystąpienie nadzwyczajnej zmiany stosunków spowodowanej pandemią wirusa SARS-CoV-2.

Uzasadnienie

Przez nadzwyczajną zmianę stosunków należy rozumieć stan rzeczy, na który składają się okoliczności nieobjęte typowym ryzykiem umownym, o obiektywnym i powszechnym charakterze, a zatem niezależne od woli czy ingerencji stron umowy.

Za taką okoliczność powodującą nadzwyczajną zmianę stosunków należy uznać bez wątplenia pandemię wirusa SARS-CoV-2 o skali uzasadniającej wprowadzenie w Polsce stanu zagrożenia epidemicznego bez terminu, a następnie stanu epidemii – również bez terminu. Stan ten został potwierdzony prawnie, w trybie przewidzianym ustawą z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz.U. z 2019 r. poz. 1239 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284, 322 i 374). Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz.U. z 2020 r., poz. 433) Minister Zdrowia ogłosił, w okresie od dnia 14 marca

2020 r. do odwołania, na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Z kolei rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 491), Minister Zdrowia ogłosił, w okresie od 20 marca 2020 roku do odwołania, na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. Kolejnymi rozporządzeniami Ministra Zdrowia zmieniającymi rozporządzenie z 20 marca 2020 roku wprowadzone zostały kolejne obostrzenia, m.in. w swobodnym przemieszczaniu się na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

Podkreślić należy, że zdarzenia te w całości występują poza obszarem działania najemcy, a w chwili zawierania umowy najmu były niemożliwe do przewidzenia. Jest to sytuacja wyjątkowa, nagła i powszechna, na którą najemca nie ma żadnego wpływu, a co więcej sam zmagają się z negatywnymi skutkami aktualnie występującej sytuacji gospodarczej.

W chwili zawierania umowy, sytuacja finansowa najemcy była stabilna, a obecna sytuacja, na którą najemca nie ma żadnego wpływu, powoduje nadmierną trudność w spełnianiu świadczenia. Z uwagi na pandemię wirusa SARS-CoV-2 ... **(okoliczności rozwiązania umowy, np. utrata płynności finansowej, utrata pracy, w przypadku lok. Użytkowych zaprzestanie działalności gospodarczej).**

Jednocześnie informuję, że najemca nie widzi możliwości zmodyfikowania warunków umownych poprzez zmianę sposobu wykonania zobowiązania czy zmianę wysokości świadczenia. Sytuacja finansowa spowodowana ww. okolicznościami czyni wykonanie zobowiązania nadmiernie utrudnionym, w związku z czym koniecznym staje się całkowite rozwiązanie umowy najmu.

W związku z powyższym wzywam do przystąpienia do negocjacji w celu rozwiązania niniejszej umowy. W przypadku braku porozumienia w przedmiocie rozwiązania niniejszego kontraktu, roszczenie ukształtowania stosunku prawnego na podstawie art. 357¹ § 1 k.c., skierowane zostanie na drogę sądową.

.....

