

al



FUNDACJA TAURUS

**PODWYŻSZENIE
CZYN SZU W
PRYWATNEJ KAMIENICY**

BIULETYN PRAWNY NUMER 3
PUNKTU NIEODPŁATNEJ POMOCY
PRAWNEJ NR 9 W POZNANIU



Z

Podstawowym aktem prawnym regulującym zagadnienie, podwyższania czynszu przez właściciela prywatnej kamienicy jest ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014 r. poz. 150 z późn. zm.) - dalej: *ustawa o ochronie praw lokatorów*.

Zasady podwyższania czynszu:

- Właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
- Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy.
- Wypowiedzenie wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
- Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
- W razie podwyższenia opłat niezależnych od właściciela jest on obowiązany do przedstawienia lokatorowi na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Lokator obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez właściciela kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez lokatora dostaw (opłaty dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych).

- Podwyżka w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić w uzasadnionych przypadkach tj:
- zgodnie z art. 8a ust. 4a *ustawy o ochronie praw lokatorów*: jeśli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, z zastrzeżeniem ust. 4c i 4d, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach, o których mowa w ust. 4b (tj. podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić: 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową – aż do ich pełnego zwrotu; 2) godziwy zysk).
 - Zgodnie z art. 8a ust. 4e *ustawy o ochronie praw lokatorów*: podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”.
- Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (zgodnie z *obwieszczeniem wojewody wielkopolskiego z dnia 21.03.2017r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie wielkopolskim* na okres od 01.04.2017r. do 30.09.2017r. wskaźnik ten wynosi dla miasta Poznania 5207 zł).

Prawa lokatora w przypadku otrzymania podwyższenia czynszu:

W ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania wypowiedzenia wysokości czynszu, lokator może:

- ➔ Odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia. W takim przypadku lokator ma obowiązek uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator zajmuje lokal.

- ➔ Zakwestionować podwyżkę czynszu poprzez złożenie do sądu pozwu o ustalenie na podstawie art. 8a ust. 4a – 4e ustawy o ochronie praw lokatorów, że podwyżka czynszu jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. Co ważne, w toku postępowania sądowego to na właścicielu spoczywa ciężar udowodnienia zasadności podwyżki czynszu. W takim przypadku lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie (z tym, że w razie uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym, a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia).

Jeśli lokator nie skorzysta z ww. uprawnień od momentu upływu terminu wypowiedzenia lokator ma obowiązek uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w wysokości wynikającej z wypowiedzenia.