**Odsetki za zaległy czynsz to nawet 25%**

**Spóźnienie z czynszem to sytuacja, która w najbliższym czasie będzie coraz bardziej powszechna. Wyjaśniamy, jak wysokie odsetki obciążą dłużnika.**

**Z sektora bankowego zaczynają do nas docierać niepokojące informacje. Chodzi o dość szybki przyrost liczby osób, które mają kłopoty z terminową płatnością swoich rat. To sygnał potwierdzający pogorszenie się sytuacji finansowej gospodarstw domowych. Taka zmiana prawdopodobnie sprawi też, że spóźnienie z czynszem będzie bardziej powszechne. Chodzi zarówno o czynsz rozumiany jako wynagrodzenie dla właściciela mieszkania, jak i opłaty eksploatacyjne za części wspólne budynku oraz wodę, ścieki i ogrzewanie. Sytuację dłużników na pewno pogarsza fakt, że aktualne stopy procentowe NBP są rekordowo wysokie, co ma wpływ na oprocentowanie zaległości płatniczych. Warto wyjaśnić, ile dokładnie wynoszą odsetki naliczane każdorazowo, gdy dłużnikowi zdarzy się spóźnienie z czynszem.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wspólnota mieszkaniowa oraz spółdzielnia może w razie opóźnień czynszowych naliczać odsetki ustawowe za takie opóźnienia. Istnieje możliwość podniesienia wspomnianych odsetek do dwukrotnie wyższego poziomu.***

l ***Również w przypadku najmu, odsetki ustawowe za opóźnienie mają zastosowanie jeśli miało miejsce spóźnienie z czynszem. Wyjątek stanowi sytuacja, w której umowa najmu wskazuje wyższe odsetki (nie większe jednak niż 200% odsetek ustawowych za opóźnienie).***

l ***Można przypuszczać, że w obecnych, inflacyjnych warunkach częstszym zjawiskiem będzie wprowadzanie odsetek za opóźnienie wyższych niż ustawowe.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o ważnej kwestii, jaką obecnie jest spóźnienie z czynszem i wysokość odsetek naliczanych w takiej sytuacji.***

**Podstawowe oprocentowanie zaległości przekracza 10% …**

Wydaje się bardzo prawdopodobne, że wiele wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni już odczuło skutki pogorszenia się kondycji finansowej gospodarstw domowych. Opisywana sytuacja częściowo ma związek ze wzrostem rat kredytów mieszkaniowych. Gospodarstwa domowe, których rata kredytu hipotecznego zwiększyła się na przykład o 100% - 120% względem połowy 2021 roku, mogą bowiem stawać przed wyborem, komu należy zapłacić terminowo - wspólnocie mieszkaniowej czy bankowi. „*W takim przypadku, wiele rodzin wybierze ratę kredytową jako priorytet i zaakceptuje spóźnienie z czynszem (rozumianym potocznie jako opłata dla wspólnoty lub spółdzielni)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

Złą wiadomością dla osób zalegających z opłatami względem wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni jest wysoki poziom ustawowych odsetek od zaległości. Warto przypomnieć, że takie ustawowe odsetki za opóźnienie określone przez artykuł 481 kodeksu cywilnego stanowią sumę stopy referencyjnej NBP oraz stałej stawki wynoszącej 5,50 punktu procentowego. Jeżeli zatem uwzględnimy główną stopę NBP z grudnia 2022 roku wynoszącą 6,75%, to okaże się, że zaległości domyślnie są oprocentowane na 12,25% rocznie. „*To wysoka stawka procentowa będąca karą za spóźnienie z czynszem, choć trzeba zwrócić uwagę, że nie dorównuje ona obecnej inflacji*” - zauważa Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

Warto dodać, że odsetki za opóźnienie mogą obejmować również płatności za wodę oraz ścieki dotyczące poszczególnych lokali (zobacz: Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 4 grudnia 2013 r. - sygnatura akt XV C 1375/12). Poprzez analogię, taki sam wniosek można odnieść do opłat za ogrzewanie poszczególnych lokali. „*Chodzi zarówno o ciepło sieciowe, jak i gaz zakupywany jako paliwo przeznaczone do spalenia w blokowej kotłowni*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

**Wspólnota mieszkaniowa może być restrykcyjna dla dłużnika**

Jeszcze gorszą informacją dla czynszowych dłużników będzie decyzja członków wspólnoty mieszkaniowej o przyjęciu uchwały, która podnosi wysokość odsetek za spóźnienie z czynszem. Analizowany już wcześniej artykuł 481 kodeksu cywilnego wskazuje, że maksymalny poziom odsetek za opóźnienie stanowi 200% stawki ustawowej. Zatem obecnie maksymalne oprocentowanie zaległości płatniczych nie powinno przekraczać 24,50% rocznie. Tak wysoka stawka skutkuje lawinowym przyrostem zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za „M” i części wspólne budynku. „*W ciągu jednego roku, zadłużenie urośnie bowiem aż o jedną czwartą*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

Trzeba pamiętać, że odsetki za opóźnienie do poziomu wyższego niż ustawowy mogą podwyższyć również spółdzielnie. Wspomniane instytucje często umieszczają informację o wysokości odsetek za opóźnienie w swoim statucie. W takim przypadku, zmiana odsetek statutowych będzie wymagała korekty statutu i uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością wynoszącą 2/3 głosów. Co ważne, zmiana wysokości odsetek statutowych zacznie obowiązywać dopiero z chwilą dokonania korekty w Krajowym Rejestrze Sądowym. Uchwała wspólnoty w zakresie podniesienia odsetek za opóźnienie będzie łatwiejsza do przeforsowania. „*Wystarczy bowiem większość głosów członków dużej wspólnoty mieszkaniowej liczącej sobie co najmniej cztery lokale mieszkalne i niemieszkalne*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

**Wynajmujący lokale również potrafią zadbać o swoje interesy**

Spóźnienie z czynszem może być bardzo bolesne również dla osób najmujących lokale od prywatnego właściciela. Coraz częściej okazuje się bowiem, że wynajmujący (właściciele) korzystają z pomocy prawnika. Umowa przygotowana z pomocą eksperta zwykle zawiera klauzule ustalające odsetki za opóźnienie na poziomie wyższym niż odsetki ustawowe. Pod koniec 2022 roku, maksymalne odsetki za opóźnienie przy najmie mogły wynosić aż 24,50% rocznie. „*To identyczny limit, jak w przypadku zaległych opłat względem wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

Można przypuszczać, że w obecnych warunkach zarówno spółdzielnie oraz wspólnoty, jak i prywatni wynajmujący będą częściej naliczać odsetki za opóźnienie wyższe od ustawowych. „*Rekordowa inflacja z 2022 roku oraz 2023 roku prawdopodobnie wpłynie również na umowy najmu mieszkań zawierane w przyszłości, uchwały wspólnot mieszkaniowych dotyczące oprocentowania zaległości i wysokość odsetek statutowych w spółdzielniach*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert agencji nieruchomości NieruchomosciSzybko.pl

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl)