**Podwyżka czynszu o inflację może wynieść aż 14%**

**Podwyżka czynszu o inflację jest łatwa dla właściciela mieszkania. Sprawdzamy, jak duża może być taka podwyżka w 2023 roku oraz 2024 roku.**

**Zarówno wielu wynajmujących, jak i najemców słyszało już, że czynsz najmu może zostać podniesiony o inflację. O takiej zasadzie już od dawna mówi ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednakże, w obecnych warunkach możliwość łatwej waloryzacji czynszu nabiera szczególnego znaczenia. Wszystko za sprawą rekordowo wysokiego poziomu inflacji konsumenckiej. Warto zatem wyjaśnić, jak dokładnie funkcjonuje podwyżka czynszu o inflację. Ważne wydają się również informacje o tym, których lokali bezpośrednio nie dotyczy taka forma waloryzacji stawek czynszowych. Wszystko wskazuje, że możliwość waloryzowania czynszu o kilkanaście procent będzie martwiła wielu najemców również w 2024 roku.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi, że podwyżka czynszu o wskaźnik równy ubiegłorocznej inflacji nie wymaga dodatkowego uzasadnienia - nawet jeśli przekroczony został lub zostanie limit rocznego czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej mieszkania.***

l ***Ze względu na powyższą zasadę, czynsz płacony w ramach tradycyjnego najmu może wzrosnąć w 2023 roku o ponad 14%. Wprowadzenie większej podwyżki będzie wymagało uzasadnienia właściciela mieszkania.***

l ***Opisywane reguły nie dotyczą lokali odpłatnie udostępnianych w ramach okazjonalnego oraz instytucjonalnego najmu. W przypadku takich mieszkań, podwyżki czynszu mogą mieć dowolną wysokość pod warunkiem zgodności z umową.***

l ***Już teraz możemy być pewni, że podwyżka czynszu o inflację będzie rekordowo duża również w 2024 roku. Prawdopodobna wydaje się waloryzacja np. o 10% - 12% bez dodatkowego uzasadnienia.***

***Warto przeczytać cały nasz artykuł, w którym rozwijamy powyższe wnioski oraz prezentujemy dodatkowe informacje o czynszowych podwyżkach.***

**Właściciele bez problemu podniosą czynsz o 14%**

Na samym wstępie trzeba wyjaśnić, że ustawodawca w ramach tradycyjnego najmu przewidział dość skomplikowany mechanizm ograniczania podwyżek czynszu. Mianowicie, podwyżka skutkująca przekroczeniem przez roczny czynsz limitu 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo następująca z wyższego poziomu niż 3% wymaga dodatkowego uzasadnienia. „*Wartość odtworzeniowa mieszkania to iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych podawanego przez wojewodę co 6 miesięcy (osobno dla miast wojewódzkich oraz reszty województwa)*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Właściciel mieszkania na wynajem wprowadzający podwyżkę czynszu ponad limit trzyprocentowy może powołać się na konieczność pokrycia kosztów najmu, osiągnięcia odpowiedniego zwrotu nakładów na zakup lokalu i/lub remont oraz tzw. godziwego zysku. Pojęcie godziwego zysku nie zostało w żaden sposób sprecyzowane, co może stwarzać problemy w razie sądowego sporu właściciela mieszkania z najemcą. „*Podwyżka czynszu o inflację jest łatwiejsza do przeprowadzenia dla właściciela, ponieważ nie wymaga ona dodatkowego uzasadnienia - pomimo przekroczenia wspomnianego limitu 3% wartości odtworzeniowej lokalu*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Według ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku, dodatkowego uzasadnienia nie wymagają podwyżki czynszu albo innych opłat za używanie lokalu nieprzekraczające w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. Odpowiedni wskaźnik podaje Prezes GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Komunikat GUS informuje, że w 2023 r. właściciel mieszkania może bez problemu podnieść czynsz aż o 14,4%. „*Dla porównania, analogiczne wskaźniki waloryzacji dla 2021 roku oraz 2022 roku wynosiły odpowiednio 3,4% oraz 5,1%*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Prognozy na 2024 rok są kiepskie dla najemców**

Nie można oczywiście zapominać, że ewentualna podwyżka czynszu o inflację zależy nie tylko od przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, które bywają lekceważone. Spore znaczenie ma również sytuacja rynkowa. Obecnie nadal mamy do czynienia z niedoborem mieszkań na wynajem, co stawia właścicieli w dogodnej sytuacji. Wielu z nich w ujęciu rocznym już podniosło czynsz o kilkanaście procent. Wszystko wskazuje, że rok 2024 też będzie trudny dla najemców ze względu na niedobór podaży. Spora część uchodźców z Ukrainy prawdopodobnie pozostanie w Polsce również po zakończeniu 2023 r. „*Co więcej, niska zdolność kredytowa ograniczy liczbę osób rezygnujących z najmu na rzecz własnego lokum*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jeżeli chodzi o możliwość następnej waloryzacji stawek czynszowych, to dopuszczalna podwyżka czynszu o inflację w 2024 roku również będzie bardzo duża. Można spodziewać się stawki waloryzacyjnej nieco mniejszej niż ta tegoroczna. Niemniej jednak, wysoki poziom tegorocznej inflacji prawdopodobnie pozwoli właścicielom mieszkań na przepisowe podniesienie czynszu o 10% - 12% bez dodatkowego uzasadnienia. „*Warto oczywiście pamiętać, że cały czas mówimy tylko o podwyżce obowiązującej w ramach tradycyjnego najmu (innego niż okazjonalny oraz instytucjonalny)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Przy najmie okazjonalnym nie ma limitu podwyżek**

Tytułem podsumowania, należy jeszcze przypomnieć, że inflacyjny limit wysokości podwyżek czynszu, które można wprowadzić bez dodatkowego uzasadnienia nie dotyczy najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów w przypadku tych dwóch wariantów najmu przewiduje bowiem wyłączenie zastosowania całego artykułu 8a. Strony umowy najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego mogą więc swobodnie kształtować umowne zasady wprowadzania podwyżek czynszu. W praktyce często spotykanym rozwiązaniem jest uzależnienie skali podwyżek czynszowych od inflacji. „*Tak więc podwyżka czynszu o inflację może obowiązywać również przy najmie okazjonalnym oraz instytucjonalnym, ale na podstawie indywidualnych zasad z umowy*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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