**Podwyżki cen prądu i gazu: najemca zapłaci więcej?**

**Podwyżki cen prądu i gazu w drugiej połowie 2024 r. mogą być odczuwalne. Wyjaśniamy czy ich koszt ostatecznie poniosą najemcy.**

**Spodziewane podwyżki cen prądu i gazu ziemnego to temat, który jest ostatnio jednym z bardziej popularnych. Trudno się dziwić, gdyż podawane przez media prognozy wzrostu rachunków mogą wzbudzać niepokój - nawet jeśli uwzględnimy efekt działań rządu ograniczających skalę podwyżek dla konsumentów. Skutków finansowych wspomnianych podwyżek obawiają się nie tylko właściciele lokali oraz domów. Obawy, całkiem słuszne zresztą mają również najemcy zamieszkujący np. lokale wynajmowane od gmin, TBS-ów i osób prywatnych. Warto wyjaśnić, czy podwyżki cen prądu i gazu mogą zostać „przerzucone” bez żadnych ograniczeń na lokatora. Odpowiedź na to pytanie może być przykra dla wielu najemców.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***W przypadku zwykłego najmu (innego niż okazjonalny oraz instytucjonalny) ustawa limituje skalę i częstość podwyżek czynszów, ale jednocześnie pozwala bez ograniczeń obciążać najemcę wyższymi opłatami, których wysokość nie zależy od właściciela mieszkania. Ta zasada ma zastosowanie również do mieszkań komunalnych i społecznych (TBS/SIM).***

l ***Jeżeli chodzi o najem okazjonalny oraz instytucjonalny, to przepisy nie przewidują innych niż umowne ograniczeń podwyżek czynszów i tym bardziej nie ograniczają też możliwości „przerzucania” wyższego kosztu mediów na najemcę.***

l ***Jeżeli to najemca jest bezpośrednio zobowiązany do uiszczania kosztu mediów ze względu na tzw. „przepisanie liczników”, to sytuacja nie wzbudza żadnych wątpliwości. Bez odwoływania się do przepisów jest bowiem jasne, kto poniesie ciężar finansowy, który spowodowały podwyżki cen prądu i gazu.***

***Poniżej przedstawiamy więcej informacji na temat, który wydaje się bardzo ważny i jednocześnie aktualny.***

**Inne zasady dotyczą czynszu, a inne kosztu mediów**

Odpowiedzi na pytanie o to, czy podwyżki cen mediów (np. podwyżki cen prądu i gazu) mogą być przerzucone na najemcę trzeba szukać w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733). Ten akt prawny w artykułach 8a oraz 9 przedstawia zasady podnoszenia czynszu. Wspominane artykuły nie mają zastosowania do najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. „*W przypadku zwykłego najmu, obowiązuje między innymi zasada mówiąca, że bez dodatkowego uzasadnienia można podwyższyć czynsz o równowartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jednocześnie artykuł 8a ustawy o ochronie praw lokatorów (w ustępie 8) wskazuje, że wymienione wcześniej ograniczenia dotyczące podwyżek nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od właściciela mieszkania. O jakie konkretnie opłaty chodzi? Aby odpowiedzieć na to pytanie, trzeba odwołać się do tekstu ustawy, ale również do orzecznictwa i komentarzy prawnych. Sama ustawa wskazuje, że opłaty niezależne od właściciela mieszkania to opłaty za dostawę do lokalu (lecz nie do części wspólnych budynku) energii, gazu, wody, a także opłaty za odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych. „*Wymienione opłaty właściciel mieszkania może pobierać tylko jeśli najemca nie posiada umowy zawartej bezpośrednio z dostawcą mediów lub usług*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Opłaty niezależne od właściciela: ciepło bywa wyjątkiem**

Można uznać, że opłaty niezależne od właściciela to takie, na których wysokość i podwyższanie właściciel mieszkania ma ograniczony wpływ albo w ogóle nie ma wpływu. Co ważne, nie można rozszerzać listy opłat niezależnych wskazanej przez ustawę o ochronie praw lokatorów. W praktyce może się nawet okazać, że niektóre opłaty pozornie niezależne mogą zostać inaczej zakwalifikowane przez sąd. Chodzi głównie o ciepło sieciowe. Zdarzały się już bowiem wyroki, w których opłatę za dostawę ciepła uznawano za opłatę zależną od właściciela mieszkania. „*Chodzi o sytuację związaną z mieszkaniami gminnymi, do których jest dostarczane ciepło wytworzone w kotłowni będącej własnością gminy (zobacz: Wyrok Sądu Rejonowego w Bytowie z dnia 13 czerwca 2017 r. - sygnatura akt: I C 149/16*)” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W opisywanym wyżej przypadku, opłata za ciepło nie może być traktowana jako niezależna od właściciela mieszkania, który jednocześnie wystawia rachunki za ogrzewanie. Natomiast jeśli chodzi o podwyżki cen prądu i gazu, to trudno sobie wyobrazić podobną sytuację. Tak więc właściciele lokali mieszkalnych mogą zwykle „przerzucać” wyższe koszty mediów na lokatora. Należy wspomnieć, że szczególne zasady dotyczą podwyższania opłat niezależnych od spółdzielni jako właściciela lokalu. *Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* wskazuje, że zmiana wysokości opłat niezależnych nie wymaga uzasadnienia na piśmie, ale powinna być zasygnalizowana co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat i jednocześnie nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. „*Analizowana reguła dotyczy między innymi opłat związanych z dostarczaniem energii, gazu, wody oraz odbiorem ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych*” - wymienia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Właściciel powinien przedstawić uzasadnienie podwyżek**

Co ważne, ustawa o ochronie praw lokatorów jest tak samo restrykcyjna pod względem informacyjnym jak ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Ten pierwszy akt prawny również wymaga bowiem, aby w razie podwyższania opłat niezależnych od właściciela mieszkania, lokatorowi zostało przedstawione pisemne zestawienie opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie wyznaczają natomiast terminów związanych z wcześniejszym powiadomieniem o podwyżkach. „*Warto pamiętać, że opłat niezależnych od właściciela mieszkania nie dotyczy art. 9 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Ten przepis mówi, że podwyżka czynszu nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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