**Ochrona lokatorów: przepisy można obchodzić?**

**Ochrona lokatorów w prywatnych mieszkaniach to coraz ważniejszy temat. Wyjaśniamy, w jaki sposób wynajmujący mogą obchodzić limity podwyżek czynszu.**

**Eksperci agencji NieruchomosciSzybko.pl już kilkakrotnie zwracali uwagę, że w polskich warunkach zawieranie umów najmu na krótki okres jest powszechne. Potwierdzenie stanowią wyniki badania przeprowadzonego w połowie 2018 r. przez JLL oraz Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”. Wspomniane badanie potwierdza, że w 2018 r. aż 60% właścicieli wynajmowanych „M” preferowało roczne umowy. Można przypuszczać, że obecnie taki wynik jest podobny albo nawet jeszcze większy. Popularność najmu na dość krótki okres wśród właścicieli mieszkań wynika z faktu, że ochrona lokatorów w takim przypadku ma mniejszy zakres. Przykładowo, limit podwyżek czynszu można łatwo obejść.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ochrona lokatorów związana z ograniczeniem skali podwyżek czynszowych dotyczy tylko trwających umów najmu.***

l ***Zawarcie kolejnej umowy wynajmu, na przykład na rok pozwala właścicielowi mieszkania znacząco podwyższyć czynsz.***

l ***W odpowiedzi na obecną sytuację rynku najmu, może wzrosnąć popularność wynajmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego.***

***Poniżej prezentujemy inne ciekawe informacje. Tłumaczą one, dlaczego ochrona lokatorów przed podwyżkami jest mniej skuteczna niż można by sądzić.***

**Przepisy ograniczają m.in. liczbę podwyżek czynszu …**

Osoby zainteresowane tym, jak wygląda ochrona lokatorów prywatnych mieszkań mogą wiedzieć, że obowiązujące przepisy wprowadziły ograniczenia w zakresie podwyżek czynszu. Mowa o zasadach wymienionych w artykule 8a oraz 9 ustawy 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). Wspomniana ustawa wprowadza następujące zasady:

l Podwyżka czynszu i/lub innych opłat zależnych od właściciela może nastąpić nie częściej niż raz na sześć miesięcy.

l Termin wypowiedzenia aktualnej wysokości czynszu/opłat powinien wynosić co najmniej trzy miesiące.

l Wypowiedzenie wspomniane w punkcie poprzednim powinno zostać dokonane pisemnie (pod rygorem nieważności).

l Najemca w ramach odpowiedzi ma dwa miesiące na akceptację podwyżki, zakwestionowanie jej przed sądem (w specjalnym trybie) lub brak zgody na podwyżkę skutkujący wypowiedzeniem umowy z terminem minimum trzymiesięcznym (naliczanym od daty wypowiedzenia czynszu).

l Podwyżka skutkująca przekroczeniem przez roczny czynsz limitu 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub następująca z poziomu wyższego niż wspomniane 3% powinna zostać uzasadniona. Dodatkowego uzasadnienia nie wymaga podwyżka nieprzekraczająca procentowo inflacji z poprzedniego roku.

l Ochrona lokatorów zapewniana przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. gwarantuje, że w razie sporu nowa stawka czynszu nie zostanie wprowadzona przed wyrokiem sądu korzystnym dla właściciela „M”.

Umowa najmu może przewidywać zasady bardziej korzystne dla najemcy od wyżej wymienionych. „*Niedopuszczalne jest natomiast naginanie przepisów w celu poprawienia sytuacji wynajmującego*” - tłumaczy Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Podpisanie nowej umowy umożliwia łatwą podwyżkę**

Wszystkie wspomniane wyżej zasady wydają się dość korzystne dla lokatora, ale trzeba pamiętać, że nie mają one zastosowania jeśli zawarta zostanie zupełnie nowa umowa najmu (po wygaśnięciu poprzedniej umowy na czas określony). Limity częstotliwości i skali czynszowych podwyżek dotyczą bowiem wyłącznie zmian w ramach trwającej umowy najmu. Co więcej, powyższe ograniczenia nie obejmują podwyżek opłat niezależnych od właściciela. „*Zatem ochrona lokatorów przed skutkami podwyżek czynszu i opłat nie jest bezwarunkowa*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W aktualnej sytuacji, właściciele lokali będą bardziej skłonni do wywierania presji na zawarcie umów najmu z czasem trwania wynoszącym na przykład rok, a nawet pół roku. Zaczęło bowiem brakować mieszkań na wynajem w dużych miastach, co stawia właścicieli „M” w uprzywilejowanej sytuacji. Obecne przepisy nie zapobiegają rosnącej popularności umów wynajmu na krótki termin. „*Inna sytuacja dotyczy np. Norwegii i Francji. W tych krajach obowiązują ograniczenia dotyczące minimalnego okresu trwania umowy najmu*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Najem instytucjonalny też jest dogodny dla właściciela**

Wydaje się, że niedostatek lokali na wynajem może skutkować również upowszechnieniem najmu okazjonalnego i najmu instytucjonalnego. Warto przypomnieć, że wynajem okazjonalny jest zarezerwowany dla osób najmujących „M” poza działalnością gospodarczą. Najem instytucjonalny mogą natomiast prowadzić przedsiębiorcy. Obydwa te warianty wynajmu z punktu widzenia najemcy są dość podobne. „*Chodzi o korzystne dla właściciela mieszkania rozwiązania prawne*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Ograniczona przez ustawodawcę ochrona lokatorów sprawia, że okazjonalny oraz instytucjonalny najem nie przewiduje limitu podwyżek czynszowych (w ramach trwającej umowy). Skala możliwych podwyżek zależy tylko od ustaleń stron zawartych w umowie. „*Najemcy godzący się pod presją braku innych ofert na wynajem okazjonalny lub instytucjonalny muszą też pamiętać o braku prawa do lokalu socjalnego i pomieszczenia tymczasowego*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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