**Okazjonalny najem nie ochroni przed podwyżką czynszu?**

**Okazjonalny najem jest korzystny dla właściciela lokalu. Chodzi również o to, że wynajmujący ma swobodę przy ustalaniu podwyżek czynszowych.**

**Eksperci NieruchomosciSzybko.pl niedawno zwrócili uwagę, że na rynku najmu odwrócił się trend cenowy. Widać, że czynsze za wynajem zaczęły dodatnio reagować na wysoki poziom inflacji oraz wzrost cen mieszkań. Można przypuszczać, że w dłuższej perspektywie relacja średniej ceny 1 mkw. lokalu oraz stawki wynajmu za 1 mkw. typowego mieszkania powróci do poziomu sprzed pandemii koronawirusa. Będzie to oznaczało systematyczne podwyżki czynszów. Warto sprawdzić, czy najemcy są dobrze chronieni przed takimi wzrostami stawek czynszowych. Problemem na pewno może być sytuacja osób, które wybrały okazjonalny najem lub najem instytucjonalny. W przypadku tych form wynajmu, nie ma bowiem ustawowych ograniczeń dotyczących skali i częstości podwyżek czynszu. Nieco lepiej prezentuje się położenie osób, które podpisały tradycyjną umowę najmu.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Okazjonalny najem będzie się cechował czynszową swobodą jeśli właściciel mieszkania zgłosi zawarcie umowy do urzędu skarbowego.***

l ***Strony w ramach najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego, mogą swobodnie ustalać umowne zasady podwyższania czynszu.***

l ***W wyjątkowych przypadkach, właściciel mieszkania może zostać oskarżony o czynszowy wyzysk w myśl art. 388 kodeksu cywilnego.***

***Nasz artykuł zawiera więcej ważnych informacji o podwyżkach czynszów w ramach różnych rodzajów najmu.***

**Okazjonalny najem: dużo zależy od zgłoszenia do fiskusa**

Przykład dotyczący podwyżek czynszu udowadnia, że osoby wybierające okazjonalny najem lub najem instytucjonalny, powinny najpierw zapoznać się z obowiązującymi regulacjami prawnymi. Obydwa wspomniane warianty najmu cechują się bowiem nie tylko uproszczoną procedurą eksmisyjną oraz brakiem prawa najemcy do mieszkania socjalnego i pomieszczenia tymczasowego. „*Warto również pamiętać, że w przypadku okazjonalnej oraz instytucjonalnej formy najmu, nie obowiązują ograniczenia podwyżek czynszowych wyznaczone przez art. 8a oraz art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Jeżeli chodzi o okazjonalny najem, to wyłączenie stosowania przepisów dotyczących podwyżek czynszów oraz innych przepisów typowych dla tradycyjnego najmu zależy od tego, czy właściciel mieszkania w ciągu dwóch tygodni od rozpoczęcia wynajmu powiadomił o zawartej umowie urząd skarbowy (właściwy dla swojego miejsca zamieszkania). Ustawodawca nie przewidział podobnego ograniczenia w przypadku najmu instytucjonalnego. „*Warto przypomnieć, że taki najem w przeciwieństwie do najmu okazjonalnego może prowadzić przedsiębiorca*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wyłączenie ochronnych przepisów z ustawy o ochronie praw lokatorów oznacza, że okazjonalny najem oraz najem instytucjonalny cechuje się swobodą w zakresie ustalania zasad podwyższania czynszu. Oczywiście, właściciel mieszkania powinien w kontekście podwyżek respektować odpowiednie klauzule, które wcześniej zostały wpisane do umowy zawartej z najemcą. „Okazjonalny” wynajmujący ma również obowiązek na żądanie lokatora przedstawić potwierdzenie zgłoszenia najmu w urzędzie skarbowym. „*Od takiego zgłoszenia zależy bowiem sytuacja prawna najemcy*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Oskarżenia o ewentualny wyzysk trzeba dobrze uzasadnić**

Swoboda, z jaką wiąże się okazjonalny najem oraz najem instytucjonalny w temacie podwyżek nie oznacza, że wynajmujący może zupełnie swobodnie zmieniać czynsz. Poza ograniczeniami wynikającymi z zawartej umowy, pewne znaczenie ma możliwość oskarżenia właściciela mieszkania o wyzysk. Konkretniej rzecz ujmując, chodzi o zastosowanie artykułu 388 kodeksu cywilnego. „*Pozwala on na formułowanie roszczeń związanych z obniżką czynszu w sytuacji, gdy poziom takiego świadczenia pieniężnego jest zupełnie nieadekwatny do oferowanej usługi najmu*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto jednak pamiętać, że wspomniane roszczenie zwykle wymaga przeniesienia sporu na wokandę, gdzie ciężar dowodu spoczywa po stronie najemcy (według art. 6 kodeksu cywilnego). Przykładem sporu sądowego, w przypadku którego najemca lokalu powoływał się na artykuł 388 kodeksu cywilnego jest ciekawa sprawa zakończona Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. (sygn. akt III CNP 42/08). W analizowanej sprawie, sąd stanął po stronie starszej lokatorki oraz jej opiekunki prawnej. „*Warto wspomnieć, że główną podstawą powództwa był art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, a art. 388 KC pełnił rolę uzupełniającą*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Tradycyjny najem zapewnia najemcy dużo lepszą ochronę**

Swoboda dotycząca podwyżek czynszowych, jaką zapewnia okazjonalny najem oraz najem instytucjonalny nie zasługuje na krytykę, ponieważ najemcy w dalszym ciągu mają do wyboru tradycyjny wariant najmu. Co więcej, wciąż jest on dominujący na rynku wynajmu lokali. „*Ewentualny wybór najmu okazjonalnego może np. skutkować możliwością wynajęcia w ramach tej samej stawki czynszowej mieszkania, które jest lepiej zlokalizowane lub świeżo wykończone/wyremontowane*” - zauważa Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Trzeba przypomnieć, że z punktu widzenia najemcy zalety dotyczące tradycyjnego najmu mieszkania (innego niż okazjonalny najem i najem instytucjonalny) wiążą się z przepisami ograniczającymi częstotliwość oraz wysokość podwyżek czynszowych. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów wskazują, że podwyżka czynszu i opłat zależnych od właściciela nie może następować częściej niż co pół roku i musi być poprzedzona co najmniej trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Lokator może domagać się uzasadnienia dużych podwyżek i kwestionować je w sądzie. Co ważne, co czasu rozstrzygnięcia sprawy sądowej obowiązuje dotychczasowa stawka czynszu. „*Takie rozwiązanie chroni najemcę przed skutkami przewlekłości postępowań sądowych*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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