**Dlaczego drożeją komunalne mieszkania?**

**W lokalnych mediach często pojawiają się wzmianki o tym, że wzrasta czynsz za komunalne mieszkania. Postanowiliśmy wyjaśnić zasady ustalania takiego czynszu.**

**Na podwyżki kosztów użytkowania lokali spowodowane między innymi przez wzrost cen mediów oraz inflację, skarżą się nie tylko właściciele i najemcy prywatnych „M”. Warto zdawać sobie sprawę, że podwyżki wpływają negatywnie również na sytuację finansową osób zamieszkujących komunalne mieszkania. W dalszym ciągu jest to spora grupa najemców. Najnowsze dane GUS wskazują bowiem, że pod koniec 2020 r. gminy wynajmowały około 650 000 lokali (z wyłączeniem pomieszczeń tymczasowych i lokali zamiennych). Od pewnego czasu, osoby zasiedlające mieszkania z komunalnego zasobu dowiadują się o podwyżkach stawek czynszowych za 1 mkw. Jest to dość ważny temat, o którym informują między innymi lokalne media. Dlatego postanowiliśmy wyjaśnić, jak gminy ustalają czynsz za komunalne mieszkania. Przy okazji warto wspomnieć o zasadach dotyczących mniej licznych lokali socjalnych.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Gminy posiadają swobodę w zakresie ustalania czynszu za komunalne mieszkania. Stawki muszą jednak odzwierciedlać np. stan lokalu oraz budynku.***

l ***Wiele samorządów gminnych ustala roczny czynsz na poziomie znacznie mniejszym od ustawowego limitu (wynoszącego 3% wartości odtworzeniowej mieszkania).***

l ***Lokale socjalne oraz pomieszczenia tymczasowe muszą być przynajmniej dwukrotnie tańsze niż komunalne mieszkania z najniższym czynszem.***

***Poniżej prezentujemy więcej ważnych informacji, które dotyczą zasad ustalania czynszu za mieszkania komunalne i socjalne.***

**Gmina uwzględnia m.in stan techniczny budynku**

Tytułem wstępu, na pewno warto podkreślić, że podwyżki czynszu za komunalne mieszkania muszą być zgodne z zasadami, które wyznacza ustawa 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). Wspomniany akt prawny zawiera specjalne przepisy, które dotyczą najmu mieszkań od gminy. Zasady ustalania czynszu za mieszkania prywatne zostały w pewnej mierze uregulowane odrębnie. „*Wyjątek dotyczy lokali wynajmowanych w ramach najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego, gdzie limity czynszowe w ogóle nie występują, a skala podwyżek zależy wyłącznie od warunków ustalonych przez strony w umowie*” - mówi Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wróćmy jednak do zasad dotyczących mieszkań komunalnych. Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi, że rada gminy uchwala wieloletni plan gospodarowania mieszkaniowym zasobem samorządu. Wspomniany dokument ustala między innymi zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu dla osób z niskimi dochodami. W ramach wyznaczania stawek czynszowych za komunalne mieszkania, gmina powinna brać pod uwagę czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową „M” (np. położenie budynku, wyposażenie bloku oraz lokalu i ogólny stan techniczny budynku). „*W praktyce takie zróżnicowanie stawek czynszowych może zostać osiągnięte poprzez podział istniejących budynków na kilka kategorii (wraz z przypisaną wysokością czynszu za 1 mkw.)*” - zaznacza Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Limit trzyprocentowy nie musi być wyznacznikiem**

Jeżeli chodzi o konkretne ograniczenia czynszowe, którym podlegają komunalne mieszkania, to warto wspomnieć o progu 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Jak wskazuje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku, podwyżka skutkująca przekroczeniem przez roczny czynsz tej granicy lub już następująca z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej mieszkania wymaga dodatkowego uzasadnienia (o ile przekracza ubiegłoroczny wskaźnik inflacji). Wartość odtworzeniowa lokalu jest ustalana jako iloczyn jego powierzchni użytkowej oraz wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. „*Ten wskaźnik w ramach obwieszczenia podają poszczególni wojewodowie i publikują poprzez dziennik urzędowy województwa*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Praktyka pokazuje jednak, że wiele gmin ustala stawki czynszowe na poziomie znacznie mniejszym niż wspomniane 3% wartości odtworzeniowej mieszkania rocznie. Przykład stanowi Warszawa, gdzie bazowa stawka czynszu za 1 mkw. lokalu komunalnego nie przekracza nawet połowy dopuszczalnego limitu. Taka polityka samorządów jest korzystna dla najemców, ale jednocześnie wzbudza wątpliwości ze względu na słaby stan techniczny bloków, w których znajdują się komunalne mieszkania. „*Rządowe badanie z 2019 r. potwierdziło, że 85% gminnych bloków wymaga remontu (w tym 31% remontu kapitalnego)*” - podaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Socjalne lokale zawsze są tańsze niż komunalne …**

Z podwyżkami czynszu w ostatnim czasie muszą się liczyć także najemcy lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych. Takie lokale oraz pomieszczenia w praktyce są jednak znacznie tańsze czynszowo niż komunalne mieszkania. Ustawa o ochronie praw lokatorów wskazuje, że stawka za wynajem 1 mkw. mieszkania socjalnego nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu za lokal komunalny obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy. „*W praktyce ten limit dotyczący również czynszu za pomieszczenia tymczasowe często nie jest wykorzystywany*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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