**Kaucja przy najmie teraz będzie wyższa?**

**Kaucja przy najmie może być sporym wydatkiem dla najemcy. Wyjaśniamy, czy wzrost czynszów na rynku uzasadnia również podwyżkę kaucji.**

**Wrzesień i październik to miesiące, w których spora część studentów szuka jeszcze swojego lokum. W bieżącym roku, zapobiegliwość związana z odpowiednio szybkim znalezieniem pokoju lub mieszkania może się okazać na wagę złota. Napływ uchodźców z Ukrainy sprawił bowiem, że mieszkań na wynajem po prostu brakuje. Ze względu na ograniczenia dotyczące liczby (podaży) takich lokali, koszt najmu na terenie największych miast wzrósł o 20% - 25% względem poprzedniego roku. Podany wzrost (20% - 25%) obejmuje tylko sam czynsz. Po uwzględnieniu wyższych kosztów eksploatacyjnych (np. opłat za ogrzewanie), roczna podwyżka bywa jeszcze większa. Kaucja przy najmie może być kolejnym źródłem wysokich kosztów dla studentów i wielu młodszych pracowników. Wzrost czynszów i kosztów remontu skłania bowiem sporą część właścicieli mieszkań do podwyższenia kaucji. Postanowiliśmy zatem wyjaśnić, jaką maksymalną wysokość może mieć kaucja przy najmie. Warto pamiętać, że w tym kontekście spore znaczenie ma rodzaj najmu. W przypadku najmu instytucjonalnego oraz okazjonalnego, obowiązują bowiem inne zasady.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Ustawa o ochronie praw lokatorów limituje maksymalny poziom, jaki może osiągnąć kaucja przy najmie. Typowy poziom kaucji odpowiadający np. czynszowi z 3 - 4 miesięcy jest dużo mniejszy od limitu.***

l ***Właściciel mieszkania musi pamiętać o waloryzacji kaucji. Skutkuje ona koniecznością zwrócenia najemcy większej sumy niż ta pobrana na początku najmu.***

l ***Kaucja przy najmie instytucjonalnym stanowi dodatkowe zabezpieczenie. Można z niej bowiem na bieżąco potrącać niezapłacony czynsz.***

***Poniżej prezentujemy pozostałe ważne informacje na temat wysokości, jaką może mieć kaucja przy najmie. Wyjaśniamy również zasady funkcjonowania takiej kaucji.***

**Kaucja może nawet odpowiadać rocznemu czynszowi**

Każdy najemca oraz wynajmujący powinien wiedzieć, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów mają pierwszeństwo przed analogicznymi regulacjami z kodeksu cywilnego dotyczącymi najmu. W ustawie o ochronie praw lokatorów znajdziemy m.in. szczegółowe informacje na temat tego, ile powinna wynosić kaucja przy najmie. Ustawodawca przewidział następujące limity wysokości kaucji:

l dwunastokrotność czynszu za mieszkanie z dnia zawierania umowy - przy tradycyjnym wynajmie (tzn. innym niż najem instytucjonalny oraz okazjonalny)

l sześciokrotność czynszu według miesięcznej stawki z dnia zawarcia umowy - w przypadku najmu instytucjonalnego oraz okazjonalnego

*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) wskazuje, że kaucja przy najmie nie stanowi konieczności. Jeżeli zatem właściciel mieszkania nie chce skorzystać z takiego zabezpieczenia, to przepisy pozostawiają mu zupełną dowolność. „*Jednak większość właścicieli lokali na wynajem (wynajmujących) jest zainteresowanych kaucją jako zabezpieczeniem swoich interesów*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Podnoszeniu oczekiwań właścicieli co do wysokości kaucji, na pewno sprzyja obecna sytuacja na rynku najmu związana z niedostatkiem dostępnych lokali. W dużych miastach mamy aktualnie do czynienia z rynkiem wynajmującego. „*Poza tym właściciele mieszkań na wynajem mogą argumentować, że wzrost cen materiałów budowlanych i wykończeniowych uzasadnia podniesienie kaucji*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Kaucja przy najmie może pokryć nie tylko koszty napraw**

Właściciel mieszkania podczas ustalania swoich wymagań co do kaucji powinien pamiętać, że taka kwota zabezpiecza nie tylko pokrycie wydatków, które będą związane z naprawami. Kaucję zwracaną najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania można pomniejszyć również o pozostałe zobowiązania lokatora na dzień opuszczenia tego lokum (np. z tytułu niezapłaconego czynszu). Taka możliwość wynika wprost z brzmienia art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów. „*Wspomniany akt prawny w kontekście pomniejszania kaucji nie mówi jedynie o kosztach naprawy uszkodzeń mieszkania*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto wiedzieć, że kaucja przy najmie okazjonalnym oraz instytucjonalnym dodatkowo pokrywa koszty egzekucyjne (tzw. koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu). W przypadku najmu instytucjonalnego, znaczenie kaucji jest jeszcze większe, ponieważ właściciel mieszkania będący przedsiębiorcą może zaspokoić swoje roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu przy pomocy kwoty, którą wcześniej najemca wpłacił „na zabezpieczenie”. „*Najemca zostaje następnie zobowiązany do uzupełnienia kaucji w terminie określonym przez umowę lub wezwanie właściciela lokalu*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Właściciel mieszkania musi pamiętać o waloryzacji kaucji**

Wśród przepisów określających, jak powinna funkcjonować kaucja przy najmie znajdziemy również takie, które bezsprzecznie są korzystne dla najemcy. Chodzi nie tylko o limit wysokości kaucji i obowiązek jej zwrotu w terminie miesięcznym (niepodlegającym wydłużeniu na mocy umowy). Warto wiedzieć, że ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje tak zwaną waloryzację kaucji. Chodzi o to, że zwracana kaucja odzwierciedla podwyżki czynszu. „*Jeżeli zatem właściciel mieszkania pobrał 3000 zł jako równowartość trzymiesięcznego czynszu (3 x 1000 zł), to po podwyżce czynszu do 1200 zł powinien zwrócić najemcy kwotę 3600 zł pomniejszoną o ewentualne zobowiązania lokatora*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Obowiązek waloryzowania kaucji to rozwiązanie, które w pewnym zakresie zniechęca właściciela mieszkania do dużych podwyżek czynszu. Istnieją jednak wątpliwości co do tego, czy waloryzacja kaucji powinna obowiązywać w ramach najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Informacji o konieczności waloryzowania kaucji nie znajdziemy bowiem w przepisach dotyczących wyłącznie najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Komentatorzy ustawy o ochronie praw lokatorów czasem wskazują jednak, że kaucja przy najmie okazjonalnym powinna być waloryzowana (zobacz na przykład: *K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2021, art. 19(a)*).

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