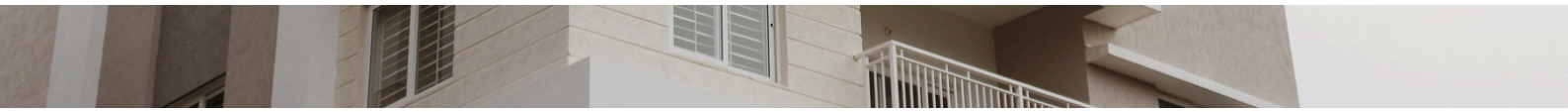


MARZEC 2025

WYPOWIEDZENIE WYSOKOŚCI CZYNSZU LOKALU MIESZKALNEGO

FUNDACJA TAURUS



CZEGO DOWIESZ SIĘ Z INFORMATORA:

- jaka powinna być treść i forma wypowiedzenia czynszu
- jak często wynajmujący może podwyższać czynsz
- w jaki sposób można zakwestionować wypowiedzenie czynszu
- jak przebiega postępowanie sądowe w sprawach związanych z ustaleniem niezasadności powyżki czynszu

PODSTAWA PRAWNA

Kwestie związane z wypowiadaniem wysokości czynszu za lokal mieszkalny reguluje przede wszystkim ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zwana dalej „ustawą o ochronie praw lokatorów".

Zgodnie z art. 8a tej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do podwyższenia czynszu, jednakże musi to zrobić zgodnie z określoną procedurą i z poszanowaniem praw lokatora. Dzięki tej regulacji prawnej podwyżka czynszu w lokalu mieszkalnym podlega ścisłym regułom tj. właściciel może dokonać podwyżki, ale musi przestrzegać odpowiednich terminów i zasad, a lokator ma prawo taką podwyżkę zakwestionować, składając pozew do sądu. Znajomość procedur pozwala obu stronom na świadome i zgodne z prawem działanie, co pozwala uniknać zbędnych konfliktów.

Forma wypowiedzenia wysokości czynszu

Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu przez właściciela lokalu jest formalną procedurą, która umożliwia wprowadzenie podwyżki czynszu. Aby było ono zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, musi spełniać określone warunki. Kluczowym wymogiem jest sporządzenie wypowiedzenia **w formie pisemnej** – brak spełnienia tego warunku skutkuje nieważnością oświadczenia wynajmującego o wypowiedzeniu wysokości czynszu.

Treść wypowiedzenia

W wypowiedzeniu dotyczącym podwyżki czynszu właściciel lokalu wskazuje:

- wysokość podwyżki czynszu – w treści wypowiedzenia powinna zostać wskazana wysokość czynszu i ewentualnie innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, po podwyżce. Dzięki temu lokator zyskuje jasność co do przyszłych zobowiązań finansowych,

- termin wejścia w życie nowej wysokości czynszu – w treści wypowiedzenia powinna pojawić się data, od której nowa stawka zacznie obowiązywać. Zgodnie z przepisami, termin ten nie może być krótszy niż 3 miesiące, licząc od końca miesiąca, w którym dokonano wypowiedzenia. Przykładowo, jeśli wypowiedzenie zostało doręczone w styczniu, nowa wysokość czynszu może obowiązywać od maja,

- uzasadnienie podwyżki – w sytuacji, gdy planowany wzrost czynszu przekracza wartość odtworzeniową lokalu (tj. kwotę odzwierciedlającą koszt odtworzenia danego obiektu budowlanego), właściciel ma obowiązek uzasadnić podwyżkę. Może to obejmować wskazanie wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości, przeprowadzonych modernizacji czy wzrostu cen rynkowych. Uzasadnienie powinno być konkretne i poparte odpowiednimi danymi lub argumentami.

> **Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno mieć formę pisemną – brak spełnienia tego warunku skutkuje nieważnością oświadczenia wynajmującego o wypowiedzeniu wysokości czynszu.**

Wartość odtworzeniowa lokalu

Podwyżka czynszu, która powoduje przekroczenie tzw. wartości odtworzeniowej lokalu, może mieć miejsce w ściśle określonych przypadkach. Zgodnie z art. 8a ust. 4 ustawy, podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu lub innych opłat za korzystanie z lokalu w skali roku przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo następuje z poziomu wyższego niż 3% tej wartości, może zostać dokonana wyłącznie w uzasadnionych sytuacjach, tj.:

- Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie kosztów utrzymania lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną (o ile mieści się w granicach przedstawionych w punkcie poniżej),

- Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:
  - zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
    - 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
    - 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową
    - aż do ich pełnego zwrotu;
  - godziwy zysk.



Wartość odtworzeniowa lokalu jest wyliczana w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (wskaźnik ten pomaga wyliczyć przeciętny kosztu budowy odtworzeniowej 1 m^2 powierzchni użytkowej). Wartość tę przelicza się na podstawie wskaźników publikowanych przez wojewodę co 6 miesięcy.

Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Podwyżkę czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w wysokości nieprzekraczającej w danym roku kalendarzowym średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym uważa się za uzasadnioną. Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym jest ogłaszany, w formie komunikatu, przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej "Monitor Polski".

Częstotliwość i ograniczenia w podwyższaniu czynszu

Zgodnie z art. 9 ust. 1b ustawy podwyżka czynszu nie może następować częściej niż raz na 6 miesięcy (nie dotyczy to opłat niezależnych od właściciela). Właściciel powinien wypowiedzieć czynsz najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.

Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące. Strony w umowie mogą ustalić termin dłuższy.

Lokator może żądać od właściciela uzasadnienia podwyżki na piśmie, zwłaszcza jeśli podwyżka przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo następuje z poziomu wyższego niż 3% tej wartości.

Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, musi przedstawić na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

Możliwość zakwestionowania wypowiedzenia czynszu

Lokator ma prawo zakwestionować wypowiedzenie wysokości czynszu, jeżeli uzna je za:

- nieuzasadnione — np. właściciel nie przedstawił powodów podwyżki lub podwyżka przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu albo następuje z poziomu wyższego niż 3% tej wartości,
- niezgodne z prawem — np. gdy podwyżka nastąpiła częściej niż raz na 6 miesięcy lub wypowiedzenie nie ma zachowanej formy pisemnej.

Lokator może w ciągu 2 miesięcy od dnia otrzymania wypowiedzenia:

- **zaakceptować nowy czynsz** — co skutkuje wejściem w życie nowych stawek po upływie okresu wypowiedzenia,

- **odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego** tj. rozwiązania umowy najmu, z upływem okresu wypowiedzenia (w takim przypadku lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego zajmuje lokal),

- **zakwestionować podwyżkę poprzez wniesienie do sądu pozwu o ustalenie, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości** (w takim przypadku udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na właścicielu).

Pozew do sądu i postępowanie

Jeśli lokator decyduje się na drogę sądową, powinien złożyć pozew o ustalenie niezasadności podwyżki czynszu do sądu rejonowego właściwego dla miejsca położenia lokalu.

Pozew powinien zawierać w szczególności:

- oznaczenie sądu,
- dane powoda (lokatora) i pozwanego (właściciela),
- żądanie ustalenia, że podwyżka czynszu jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości,
- dowody — np. kopię wypowiedzenia czynszu, dowody na wysokość rzeczywistych kosztów utrzymania lokalu,
- uzasadnienie — dlaczego lokator uważa podwyżkę za bezzasadną (np. brak uzasadnienia podwyżki, zbyt częste podwyżki),
- podpis powoda,
- listę załączników.

Jak opłacać czynsz w toku sprawy sądowej?

W razie skierowania powództwa do sądu, w związku z podwyżką czynszu, lokator jest obowiązany uiszczać czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie.

W przypadku uznania przez sąd podwyżki wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu za zasadną, choćby w innej wysokości niż wynikająca z wypowiedzenia, obowiązkiem lokatora jest zapłata kwoty odpowiadającej różnicy między podwyższonym a dotychczasowym czynszem albo innymi opłatami za używanie lokalu, za okres od upływu terminu wypowiedzenia.

Nieodpłatna pomoc prawna, porady obywatelskie, bezpłatna mediacja

Masz pytania prawne lub potrzebujesz wsparcia obywatelskiego?
Skorzystaj z bezpłatnej pomocy!

Jak się zgłosić? 📞 Zadzwoń: 616 463 344 (poniedziałek–piątek, 7:30–20:00)
✉️ Napisz: npp@um.poznan.pl

Zadanie jest finansowane ze środków budżetowych Miasta Poznania.

Ministerstwo Sprawiedliwości

FUNDACJA TAURUS

POZnań