

Prawna analiza rynku najmu mieszkań oraz propozycja rozwiązania sytuacji mieszkaniowej w Polsce

Legal analysis of the housing rental market and a proposal to solve the housing situation in Poland

Katarzyna Kaim – studentka, Instytut Nauk Prawnych, Uniwersytet Rzeszowski, Studenckie Koło Naukowe „Eco-Building” Wydział Budownictwa przy PCz, dr hab. inż. Robert Kruzel, prof. PCz (ORCID: 0000-0002-8534-7286) – opiekun naukowy, Wydział Budownictwa, Politechnika Częstochowska

DOI: 10.5604/01.3001.0053.9398

Streszczenie: W artykule dokonano analizy problematyki ryzyka związanego z zawarciem umowy najmu jako zjawiska powstrzymującego właścicieli mieszkań od ich wynajmowania. Przedstawiono przyczyny ww. zjawiska, jak również przytoczono statystyki dotyczące obecnego udziału tzw. pustostanów w polskim rynku nieruchomości. Zestawiono ze sobą prawa przysługujące najemcy oraz wynajmującemu m.in. w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.1360 t.j. z dnia 2022.06.29). Przeprowadzono ankietę mającą na celu dostarczenie informacji, jak potencjalni wynajmujący postrzegają poszczególne kwestie odnoszące się do zawierania umowy najmu. Omówiono umowę najmu okazjonalnego jako pewnego rodzaju środek zaradczy oraz przeanalizowano ryzyko związane z zawarciem umowy najmu. Dokonano próby odpowiedzi na pytanie: czy lokatora rzeczywiście należy utożsamiać ze słabszą stroną stosunku najmu?
Słowa kluczowe: prawo budowlane, najem, ochrona praw lokatorów.

Abstract: The article analyzes the issue of the risk of entering into a lease agreement as a phenomenon that deters landlords from renting apartments. The reasons for the aforementioned phenomenon are presented, as well as statistics on the current share of the so-called vacancy rate in the Polish real estate market are cited. Juxtaposed are the rights of the tenant and the landlord, among others, based on the provisions of the Act of the June 21st 2001 – Tenants Rights, Municipal Housing Stock and the Civil Code Amendment Act (cons. act. Journal of Laws 2022.1360 of 2022.06.29). A survey was conducted to provide information on how potential landlords perceive the various issues relating to entering into a lease agreement. The occasional lease agreement as a kind of remedy is discussed, and the risks associated with entering into a lease agreement are analyzed. An attempt was made to answer the question: should the tenant really be equated with the weaker party to the lease relationship?
Keywords: building law, rent, tenants rights.

1. Wprowadzenie

Obecnie wiele mieszkań pozostaje niezamieszkałych. W tym samym momencie mnóstwo osób zmaga się z trudnościami, podejmując wielokrotne próby zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych. Zależność ta budzi kontrowersję, bowiem analizując przedstawione stany faktyczne rozwiązanie problemu wydaje się być banalnie proste. Należy więc zastanowić się, jaki czynnik odpowiada za powstrzymywanie się właścicieli nieruchomości od zawarcia umowy najmu z potencjalnymi lokatorami. Odpowiedź jest niezwykle prosta. Przyczynę stanowią przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2022.1360 t.j. z dnia 2022.06.29). Przytoczony akt prawny zapewnia szeroko rozumianą ochronę praw lokatorów. Właściciele mieszkań, którzy powstrzymują się od ich wynajmowania stoją

na stanowisku, iż przyznany ustawowo zakres ochrony praw przysługujących najemcom jest zbyt szeroki. Prawo stosunkowo obszernie chroni interesy lokatora, trudno natomiast o wysunięcie zbliżonych wniosków analizując prawa przysługujące wynajmującym.

2. Zakres ochrony stron umowy

Polacy stroną od wynajmowania mieszkań z obawy przed ewentualnymi niepożądanymi działaniami najemców, do jakich najczęściej zalicza się zaleganie z czynszem czy też niszczenie własności. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego zapewnia najemcy szeroki wachlarz praw. Nie wzbudza wątpliwości fakt, iż obecne brzmienie przepisów prawa stanowi przyczynę wstrzymywania się właścicieli od zawierania umów najmu. Prawo zostało sformułowane w taki, a nie inny sposób,

co znajduje uzasadnienie w konieczności wyboru, które z kluczowych praw zajmuje wyższe miejsce w hierarchii – prawo do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przysługujące lokatorowi czy też prawo własności, jakie ma wynajmujący. Ustawodawca jest zobowiązany do uchwalenia przepisów umożliwiających respektowanie interesów zarówno najemców, jak i właścicieli. Zdecydowanie nie należy to do prostych zadań, gdyż interesy te, jak już wspomniano, są sprzeczne.

3. Najem okazjonalny. Dlaczego warto?

W ustawodawstwie polskim istnieje możliwość wynajmu nieruchomości na podstawie jednej z trzech umów. Należą do nich:

- zwykła umowa najmu,
- umowa najmu okazjonalnego oraz
- umowa najmu instytucjonalnego.

Najem okazjonalny stanowi pewnego rodzaju zabezpieczenie przed długotrwałym procesem dochodzenia roszczeń, a co najważniejsze – przed ryzykiem poniesienia znaczących strat finansowych przez wynajmującego. Mówiąc wprost – umowa ta stanowi zabezpieczenie na wypadek podejmowania przez najemcę nieuczciwych praktyk. Najczęściej sprowadzają się one do zalegania z płatnościami. Co prawda, standardowa umowa najmu charakteryzuje się mniejszym formalizmem. Warto jednak podkreślić, że formalizm charakterystyczny dla najmu okazjonalnego skutkuje znacznie szerszą ochroną praw wynajmującego.

Z jednym z najgorszych rozwiązań utożsamia się zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony, w której opłaty za media są regulowane przez wynajmującego. Wynajmujący pozostaje wtedy w sytuacji, w której nie ma prawa odcięcia mediów w zajmowanym przez nieuczciwego lokatora mieszkania [2]. Wówczas nieuczciwy najemca może tak naprawdę przez stosunkowo długi czas żyć na koszt właściciela nieruchomości.

Warto zaznaczyć, że zgodnie z art. 19a ust. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego: „umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego (...) zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat” [1]. Zapis ten jest niezwykle istotny, gdyż pozbawia on nieuczciwego najemcę możliwości długotrwałego życia na koszt właściciela, unikając wypowiedzenia, gdyż umowa ta wygasa po określonym terminie. Przy umowie na czas określony, co do zasady nie obowiązują również okresy wypowiedzenia.

Z główną zaletą najmu okazjonalnego należy utożsamić znacznie szybszy niż w przypadku zwykłej umowy najmu proces odzyskania lokalu przez wynajmującego. Art. 19a w ust. 2 ww. aktu wskazuje obligatoryjne załączniki, jakie muszą zostać dołączone do umowy, tj. oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym ten poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu. Już na samym początku

umowa ta zapewnia dodatkowe zabezpieczenie w formie weryfikacji umowy przez notariusza. Najemca jest również zobowiązany do wskazania adresu innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Oświadczenie, o którym mowa powyżej, daje gwarancję, że najemca się wyprowadzi. W przeciwnym wypadku zaistnieje podstawa do wykonania eksmisji najemcy. Co istotne, eksmisja dotyczy wówczas wszystkich osób zamieszkujących w lokalu, którego umowa dotyczy. Konieczne jest również dołączenie oświadczenia właściciela lokalu zastępczego, w którym ten wyraża zgodę na zamieszkanie lokatora w swojej nieruchomości po upływie terminu, na który umowa została zawarta.

Zauważalną różnicą stanowi również aspekt przyznawania przez gminę tzw. lokalu tymczasowego, co – jak już wskazano – wiąże się z wydłużeniem procesu odzyskiwania mieszkania przez właściciela. Przy najmie okazjonalnym: „dzięki notarialnemu oświadczeniu najemców o posiadaniu lokalu zastępczego nie ma potrzeby wyznaczania przez gminę lokalu tymczasowego, jak to ma miejsce w przypadku zwykłej umowy najmu” [3].

4. Brak podatku od najmu jako perspektywa zniwelowania problemu

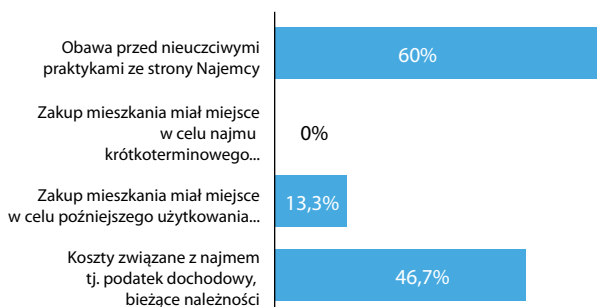
Konieczne jest wskazanie, iż najem objęty jest podatkiem. Od 2023 r. podatek od najmu prywatnego określany jest wyłącznie ryczałtowo. W przypadku tej formy opodatkowania „podatnik opłaca ryczałt w trakcie roku w wysokości 8,5% przychodów do kwoty 100 000 zł oraz 12,5% przychodów od nadwyżki ponad kwotę 100 000 zł” [4]. Należy podkreślić, że podatek dochodowy w przypadku najmu okazjonalnego należy odprowadzić w taki sam sposób, jak w przypadku tradycyjnej formy najmu zwanej uprzednio prywatną. Choć najem okazjonalny z założenia jest najmem krótkotrwałym, być może korzystną modyfikacją okazałoby się wyodrębnienie terminu, po którym najem nie byłby objęty wspomnianym podatkiem. Przykładowo – podatkiem dochodowym obciążony zostałby wówczas jedynie najem okazjonalny zawarty na okres do roku. Likwidacja obciążeń finansowych, takich jak podatek dochodowy mogłaby przyczynić się do przychylniejszego stosunku właścicieli lokali do zawarcia umów najmu. W konsekwencji doszłoby do zwiększenia podaży mieszkań, które stoją puste. W celu potwierdzenia wyżej wskazanego założenia przeprowadzono ankietę.

5. Ankieta dotycząca analizy rynku najmu mieszkań z perspektywy wynajmującego

W ankiecie wzięło udział 103 respondentów. Zostały w niej zawarte pytania mające umożliwić analizę rynku najmu mieszkań. Ankieta służyła odpowiedzi na pytanie: jak potencjalni wynajmujący postrzegają poszczególne kwestie odnoszące się do zawierania umów najmu?

5.1. Dlaczego nie?

Spośród osób, które w pytaniu: czy zdecydował/a się Pan/ Pani na zawarcie umowy najmu odpowiedziały – nie, aż 60% rekomenduje, że czynnikiem powstrzymującym jest dla nich obawa przed nieuczciwymi praktykami ze strony najemcy. Z kolei 46,7% nie decyduje się na zawarcie umowy pomimo posiadania lokalu mieszkalnego z powodu kosztów związanych z najmem, do jakich zalicza się między innymi: podatek dochodowy, bieżące naprawy czy też przeprowadzenie ewentualnych remontów. W przypadku 13,3% decyzja ta jest podyktowana zakupem mieszkania w celu późniejszego użytkowania przez członków rodziny. Co warto podkreślić, w czasie, w którym mieszkanie stoi puste i czeka na zamieszkanie na przykład przez dziecko właścicieli, możliwe byłoby jego wynajmowanie. Przede wszystkim takie działanie generowałoby korzyści majątkowe właściciela płynące ze świadczenia należnego z tytułu najmu, tj. tzw. czynszu najmu. Sądzę, że właściciele we wskazanej sytuacji stronią od zawierania umów najmu z uwagi na obawę przed ewentualnym zniszczeniem lokalu.



Rys. 1. Co Pana/Panią powstrzymuje? (badania własne)

5.2. Podatek dochodowy

Do refleksji skłania przede wszystkim wynik uzyskany z odpowiedzi na pytanie: czy zniesienie podatku od najmu spowodowałoby u Pana/Pani ponowną refleksję nad decyzją o zawarciu umowy najmu? Aż 53,3% respondentów zaświadcza, że jego zniesienie skutkowałoby ponownym rozważeniem zawarcia umowy najmu, z czego więcej niż 10% zaznacza, że jest przekonany, że zniesienie podatku zadecydowałoby



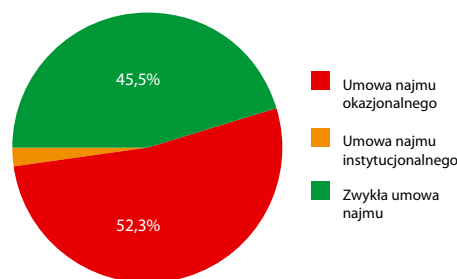
Rys. 2. Czy zniesienie podatku od najmu spowodowałoby u Pana/Pani ponowną refleksję nad decyzją o zawarciu umowy najmu? (badania własne)

o zawarciu umowy najmu. Na podstawie takiego wyniku można wyciągnąć wniosek, że modyfikacja przepisów w tym zakresie mogłaby okazać się naprawdę opłacanym zabiegiem umożliwiającym usprawnienie funkcjonowania rynku najmu lokali mieszkalnych.

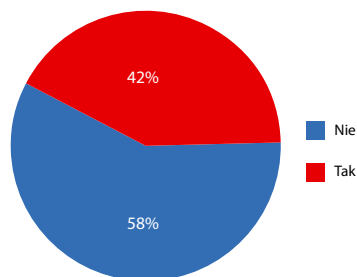
5.3. Praktyki nieuczciwe – czyli jakie?

Spośród respondentów, którzy w pytaniu: czy zdecydował/a się Pan/Pani na zawarcie umowy najmu odpowiedziały – tak, aż 52% zawarło umowę najmu okazjonalnego. Potwierdza to hipotezę, że świadomość wynajmujących ulega znacznemu poszerzeniu. Właściciele mieszkań w dużej mierze zdają sobie sprawę z ryzyka, jakie niesie za sobą zawarcie zwykłej umowy najmu.

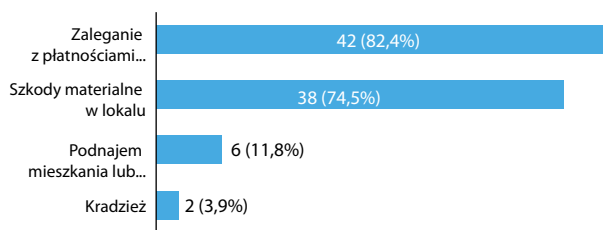
Rys. 3. Na zawarcie umowy najmu w jakiej formie się Pan/Pani zdecydował/a? (badania własne)



Przechodząc do dalszej interpretacji wyników, blisko 60% spotkało się z nieuczciwymi praktykami. Skupiając uwagę na analizie, do czego sprowadzały się działania najemców konieczne jest zaznaczenie, że ogrom respondentów zdecydowało się na zaznaczenie kilku odpowiedzi. Przede wszystkim – z niedającą się nie zauważyć przewagą 82,4% – jako nieuczciwą praktykę wskazywano zaleganie z płatnościami w czynszu. W 74,5% przypadków doszło do szkód materialnych wyrządzonych w wynajmowanym lokalu. Trzecią wyróżniającą się odpowiedzi z wynikiem 11,8% stanowi podnajem mieszkania lub jego części bez zgody właściciela. Jako inne – cieszące się nieco mniejszą popularnością – należy wskazać między innymi: brak realizacji ustalonego remontu w zamian za mniejsze opłaty, kradzież, decyzja o przedłużeniu umowy i wyprowadzka z dnia na dzień, zaleganie z płatnościami rachunków za media, brak kontaktu i konsekwentne ukrywanie się przed policją.



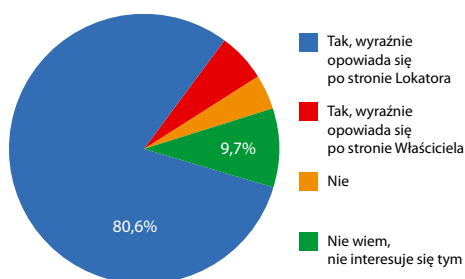
Rys. 4. Czy spotkał/a się Pan/Pani z nieuczciwym lokatorem? (badania własne)



Rys. 5. Jakich nieuczciwych praktyk ze strony najemcy Pan/Pani doświadczył/a? (badania własne)

5.4. Ocena stosunku wynajmujący – najemca

Chcąc przybliżyć opinię właścicieli lokali mieszkalnych objętych umową najmu dotyczącą oceny pozycji prawnej stron stosunku najmu, przytoczę spostrzeżenia jednej z respondentek: „zdecydowanie, jestem za możliwością eksmisji lokatorów w momencie niespełnienia przez nich warunków umowy. Umowa zawsze precyzyjnie określa obowiązki najemcy i w momencie ich niedotrzymania, powinni bezzwłocznie opuścić lokal. Pokrywanie kosztów życia nieuczciwych najemców nie powinno spoczywać na barkach wynajmującego. (...) Wynajmujący nie jest instytucją charytatywną, od tego są inne organy i państwo. Jestem osobą wynajmującą lokal mieszkalny na który ciężko pracowałam (...) i niestety przez 3 lata musiałam utrzymywać nieuczciwych najemców, bo prawo było po ich stronie. Oni byli pod ochroną we wszystkich aspektach, a ja – traktowana jak winowajca”. Kiloro spośród respondentów zaświadcza również, że nigdy nie wynajmie mieszkania rodzinie z dziećmi z uwagi na obecne brzmienie przepisów. Znacząca większość, bo aż 80,6% respondentów twierdzi, że prawo wyraźnie opowiada się po stronie lokatora. Z pozostałej części odpowiedzi,



Rys. 6. Czy w Pana/Pani ocenie obecne brzmienie przepisów prawa wyraźnie staje po którejś ze stron stosunku najmu? (badania własne)



Rys. 7. Czy procedurę odzyskiwania lokalu w przypadku zalegania z płatnościami czynszu najmu przez lokatora/procedurę eksmisji lokatora ocenia Pan/Pani jako sprawną? (badania własne)

blisko 10% zaznacza, że nie interesuje się tematem, co daje jedynie niecałe 10% respondentów twierdzących, że prawo nie opowiada się po stronie lokatora.

Sama procedura odzyskiwania lokalu jest oceniana zdecydowanie jako wymagająca znacznego usprawnienia. Zaświadcza tak aż 82,5% respondentów. Konieczne jest zaznaczenie, że przeciwnie twierdzi jedynie grupa stanowiąca niecałe 4% odpowiedzi. Wynik ten – choć nieco bezwzględny – potwierdza konieczność modyfikacji przepisów prawa w celu wyrównania pozycji stron stosunku najmu.

6. Podsumowanie

Fakt mówiący o tym, że do zwykłej umowy najmu stosuje się przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego skutkuje szeroką ochroną praw lokatora. Z kolei umowa najmu okazjonalnego w pewien sposób centruje pozycję wynajmującego jako strony umowy. Polski rynek najmu lokali mieszkalnych rozwija się, a wraz z tym rozwojem poszerza się świadomość zarówno najemców, jak i wynajmujących [3]. Stosunek najmu zawarty w formie zwykłej umowy najmu, a właściwie związane z nim skutki powstrzymują wielu właścicieli lokali przed ich wynajęciem. Z całą pewnością wizja zawarcia umowy z nieuczciwym lokatorem, a w konsekwencji brak możliwości korzystania ze swojej własności równocześnie ponosząc straty finansowe z powodu zaległości z płatnościami czynszu, skutecznie odstrasza właścicieli mieszkań. Choć obecne brzmienie przepisów uwzględnia i respektuje zarówno prawa i obowiązki obu stron, wielokrotnie stanowisko w przedmiocie opisywanej problematyki zajmuje Trybunał Konstytucyjny. Jak zaznacza jedna z respondentek biorących udział w przeprowadzonej ankiecie: „przez 10 lat nie miałam styczności z nieuczciwymi najemcami. Obecnie ten problem w Polsce się nasilił”. Rozwiązaniem wskazanego problemu byłaby ewentualna zmiana obowiązujących przepisów w taki sposób, aby sytuacja prawna obu stron była wyrównana. Konieczne będzie jednak zaznaczenie, iż zapewnienie przez ustawodawcę przepisów dotyczących stosunku najmu pozwalających na uniknięcie konfliktów i nieporozumień jest zadaniem niezwykle trudnym.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023.725 t.j. z dnia 2023.04.18)
- [2] Jak wygląda eksmisja lokatora z umową najmu okazjonalnego? Rending, online: <https://rendin.pl/articles/jak-wyglada-eksmisja-lokatora-z-umowa-najmu-okazjonalnego>, (dostęp 04.05.2023)
- [3] Najem zwykły a okazjonalny – który wybrać? Poradnik przedsiębiorcy, online: <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-najem-zwykly-a-okazjonalny-ktory-wybrac>, (dostęp 06.05.2023)
- [4] Rozliczenie podatku od najmu w 2023 roku, zmiany i optymalizacja, Mieszkanioznawca, online: https://mieszkanioznawca.org.pl/podatki-w-nieruchomosciach-w-2023-roku-co-sie-zmieni-i-jak-je-optymalizowac/?gad=1&gclid=CjwKCAjwYKjBhB5EiwAifDsfingqh7OUsflb8rd9r1_zG9U0h8qWqKcon-x3MkAsXN-Dfm9P0cV9RoC5xgQAvD_BwE, (dostęp 14.05.2023)