

Podaję link do www.oswn.pl

Gdynia, dnia 7 października 2002 r.

Podwyżki czynszów 2002

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego

W dniu 2 października 2002 r. w sprawie K. 48/01 Trybunał Konstytucyjny orzekł:

„1) art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733, z 2002 r. Nr 113, poz. 984) jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, ...”

Trybunał Konstytucyjny nie odroczył terminu utraty mocy obowiązującej przez niekonstytucyjny art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów. Na mocy art. 190 ust. 3 Konstytucji orzeczenie wejdzie zatem w życie z chwilą ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. Skutki prawne wyroku Bezpośrednim skutkiem wyroku Trybunału jest wyeliminowanie art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów z polskiego systemu prawnego. Oznacza to, że właściciele nieruchomości nie muszą już podporządkowywać się dyspozycjom tego przepisu. Niekonstytucyjny przepis ograniczał podwyżki czynszu o wskaźnik niewiele wyższy niż roczna inflacja. Od chwili wejścia w życie wyroku właściciele będą mogli podwyższać czynsze nie zważając na likwidowane ograniczenie.

Nie oznacza to jednak, że podwyżki mogą być nieograniczone. W aktualnym stanie prawnym praktycznie jedyną barierą podwyżek jest norma art. 28 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. W jej świetle czynsze, które w dniu 10 lipca 2002 miały charakter czynszu regulowanego, nie mogą przekraczać 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym. Ograniczenie to będzie obowiązywać do dnia 31 grudnia 2004 r.

Od dnia 1 stycznia 2005 r. obecne przepisy nie przewidują jakichkolwiek innych barier przed podwyżkami, poza względami współżycia społecznego. Oznacza to formalną możliwość urynkwienia czynszów. Oczywiście należy się spodziewać prób wprowadzania ograniczeń prawnych w tym zakresie.

Teoretycznie rzecz biorąc ewentualne nowe ograniczenia mogą dotyczyć również podwyżek do granicy 3 % wartości odtworzeniowej. W praktyce jest to mało prawdopodobne z uwagi na: szczupłość czasu oraz ryzyko otwartego konfliktu Rządu i Parlamentu z Trybunałem Konstytucyjnym. Aby uniknąć hipotetycznego uszczuplenia praw właścicieli do podwyżek w granicach 3 %, podwyżki powinny być dokonane szybko i blisko granicy ustawowej (3%). Tak dokonane podwyżki będą korzystały z zasady ochrony praw słusznie nabytych, nawet w razie zmiany ustawodawstwa.

Kwota nowego czynszu w granicach ustawowych 3 % wartości odtworzeniowej może być ustalona przez właściciela dowolnie. Właściciel może kierować się sytuacją finansową wynajmowanej nieruchomości, kosztami jej utrzymania, zasobnością lokatora itp. Przesłanki podwyżki nie muszą być ujawniane najemcy.

Podwyżki czynszów Podwyżka czynszu musi być dokonana w formie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 685¹ Kodeksu cywilnego). Okres wypowiedzenia czynszu upłynie z końcem miesiąca kalendarzowego następnego po miesiącu w którym poinformowano lokatora o podwyżce.

Dla celów dowodowych oświadczenie woli o podwyżce winno być złożone w formie pisemnej z pokwitowaniem doręczenia (osobiście przez najemcę, lub na druku ZPO w przypadku doręczenia przez pocztę).

Najemca nie ma prawa żądania przedstawienia przyczyny podwyżki oraz kalkulacji. Uprawnienia te dotyczą tylko i wyłącznie podwyżek tzw. opłat niezależnych od właściciela (energia, gaz, woda, ścieki, śmieci) – art. 9 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Oczywiście z ostrożności w przypadku konfliktu na tle podwyżki należy podnosić, że podwyżka służy sfinansowaniu kosztów utrzymania bieżącego oraz remontów budynku.

Obowiązujące są również przepisy o ograniczeniu podwyżek czynszów nie częściej niż co 6 miesięcy (art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów). Tym samym podwyżka do 3 % nie może być dokonana wcześniej niż 6 miesięcy po ostatnio dokonanej podwyżce czynszu.

Aby nie przekroczyć granicy 3 % zaokrąglenia przy obliczaniu podwyższonego czynszu winny być dokonywane „w dół”.

Podatki PIT

Wyższe, faktycznie otrzymane przychody z czynszów wpłyną na zwiększenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym. Spowoduje to ograniczenie strat lub zwiększenie dochodu do opodatkowania. Naturalnym jest przy tym czasowe obniżenie podstawy opodatkowania poprzez wykorzystanie prawa do odliczania strat z lat ubiegłych (1/3 straty za 1999 r. w 2002 r.; począwszy od strat za 2000 r.: do 5 kolejnych lat nie więcej niż 50 % straty w danym roku). Wzrost podatku będzie ograniczony przez ewentualne wydatki remontowe, które w części dotyczących lokali wynajmowanych są traktowane jako koszt uzyskania przychodów.

VAT

Czynsze za lokale mieszkalne są brane pod uwagę przy ustalaniu podstaw zwolnienia podmiotowego od VAT. W przypadku gdy należna (bez względu na to, czy najemca płaci regularnie, czy nie) sprzedaż (opodatkowana – sklepy, reklamy, biura, świadczenia komunalne i nie opodatkowana – lokale mieszkalne) przekroczy równowartość 10.000 EURO na danego podatnika utraci on zwolnienie podmiotowe. W rezultacie będzie on zobowiązany opodatkować sprzedaż nie zwolnioną przedmiotowo właściwym podatkiem VAT.

Przychody z najmu lokali mieszkalnych na cele mieszkalne są zwolnione przedmiotowo z podatku od towarów i usług. Dla podatników VAT wzrost przychodów z czynszu nie zwiększy zatem podatku należnego. Może jednak nastąpić obniżenie podatku naliczonego obniżającego podatek należny. Podwyżka czynszu do 3 % wywoła bowiem zmianę proporcji sprzedaży opodatkowanej w sprzedaży ogółem, co zmniejszy odliczenie VAT od tych zakupów, które dotyczą tak sprzedaży opodatkowanej jak i zwolnionej.

Podatek od nieruchomości

Podwyżka czynszów bezpośrednio nie wpłynie na wysokość podatku od nieruchomości. Można się spodziewać stopniowego redukcjonowania istniejących (lokalnie) ulg podatkowych związanych z faktem wynajmowania lokali najemcom, którym przysługiwało prawo do czynszu regulowanego.

Tomasz Urbaś
Wiceprzewodniczący OSWN

....., dnia r.

.....
(imię i nazwisko wynajmującego)

.....
(adres)

.....
(kod, miejscowość)

.....
(imię i nazwisko najemcy)

.....
(adres)

.....
(kod, miejscowość)

Wypowiedzenie

Działając na podstawie art. 685¹ Kodeksu cywilnego w związku z art. 9 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego niniejszym wypowiadam dotychczasową wysokość czynszu i ustalam czynsz w wysokości:

1. czynsz najmu = zł

Termin wypowiedzenia czynszu rozpoczyna bieg z chwilą doręczenia niniejszego wypowiedzenia, upływa z końcem miesiąca kalendarzowego następnego po miesiącu w którym doręczono wypowiedzenie.

Ponadto opłaty niezależne od właściciela wynoszą od dnia:

2. zimna woda = zł

3. odbiór nieczystości płynnych = zł

4. ciepła woda = zł

5. centralne ogrzewanie = zł

6. wywóz nieczystości stałych = zł

ogółem: zł

Wyliczone opłaty są ustalone do czasu kolejnej zmiany stawek lub ustania najmu. Należne opłaty należy uiszczać z góry do dnia 10-go każdego miesiąca do rąk wynajmującego lub na

jego rachunek w nr

Otrzymałem
(podpis najemcy)

.....
(podpis wynajmującego)