

NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH W KAMIENICACH NA TERENIE MIASTA POZNANIA



Adrianna Szarańska
Rzecznawca Majątkowy Nr 4582
Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
REMIN



Janusz Walczak
Rzecznawca Majątkowy Nr 173
Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
REMIN

W działalności Rzecznawcy Majątkowego występują takie sytuacje, kiedy ze względu na cel wyceny należy określić odpowiednie stawki najmu dla lokali mieszkalnych. Niniejsza analiza prezentuje aktualny stan w tej materii dla kamienic strefy śródmiejskiej miasta Poznania jako specyficznego rynku najmu lokali.

W związku z przeprowadzoną w latach 1944-1962 nacjonalizacją, poprzez stworzenie po wojnie instytucji kwaterunku, do końca lat 90-tych ubiegłego wieku w Polsce istniała sytuacja, gdzie właściciele kamienic, będąc formalnie właścicielami swoich nieruchomości, pozbawieni zostali prawa posiadania, używania i pobierania pożytków z nieruchomości.

Czynsze regulowane dla najemców lokali mieszkalnych zostały wprowadzone ustawą z 02.07.1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U.1998.120.787), która ustalała górny poziom czynszu za najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale w wysokości 3% wartości odtworzeniowej lokalu w stosunku rocznym bez możliwości podwyżki ponad ten poziom. Brak możliwości ustalania czynszu regulowanego na poziomie wyższym niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu do dnia 31.12.2004r. utrzymała też ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001.71.73) obowiązująca od 01.01.2002r. Dopiero późniejsze zmiany tej ustawy pozwoliły na stopniowe „uwalnianie” czynszu. Do 31.12.2006r. obowiązywał zapis następujący:

Art. 9. ust. 1. *Podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, a jeżeli poziom rocznego*

czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyłączeniem opłat niezależnych od właściciela, przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu, to roczna podwyżka nie może być wyższa niż 10% dotychczasowego czynszu albo dotychczasowych opłat za używanie lokalu, liczonych bez opłat niezależnych od właściciela.

Od 01.01.2007r. (Dz.U.2006.249.1833), uznając zapis powyższy za niezgodny z Konstytucją, wprowadzono zapisy, które stanowią:

Art. 8a ust. 4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu albo innych opłat za używanie lokalu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w ust. 4a albo w ust. 4e. Na pisemne żądanie lokatora właściciel, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

4a. Jeżeli właściciel nie uzyskuje przychodów z czynszu albo innych opłat za używanie lokalu na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, jak również zapewniającym zwrot kapitału i zysk, wówczas podwyżkę pozwalającą na osiągnięcie tego poziomu uważa się za uzasadnioną, o ile mieści się w granicach określonych w ust. 4b.

4b. Podwyższając czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, właściciel może ustalić:

- 1) zwrot kapitału w skali roku na poziomie nie wyższym niż:
 - a) 1,5% nakładów poniesionych przez właściciela na budowę albo zakup lokalu lub
 - b) 10% nakładów poniesionych przez właściciela na trwałe ulepszenie istniejącego lokalu zwiększające jego wartość użytkową - aż do ich pełnego zwrotu;
- 2) godziwy zysk.

4e. 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.

Art. 9 ust. 1b. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Na potrzeby niniejszego opracowania przeprowadzono analizę na zbiorze ok. 200 stawek czynszów, uzyskanych od kilkunastu biur zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami oraz osób prywatnych.

Przeanalizowano stawki najmu obowiązujące na rok 2010 na terenie miasta Poznania. Wszystkie analizowane stawki najmu dotyczyły lokali mieszkalnych znajdujących się w kamienicach położonych w strefie śródmiejskiej miasta, o przeciętnym stanie technicznym budynku i niskim, bądź przeciętnym standardzie wyposażenia lokalu.

Najem analizowanych lokali mieszkalnych realizowany jest na podstawie decyzji przydziałowych oraz umów najmu zawartych na czas określony lub nieokreślony.

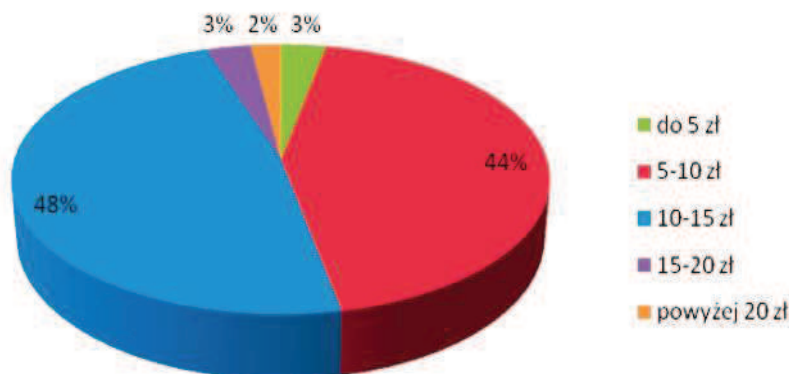
Zebrane informacje rozdzielono na dwie grupy, w zależności od rodzaju tytułu prawnego lokatora do lokalu. W pierwszej grupie znalazły się lokale, dla których tytuł prawny ustalony został na podstawie przydziału, a czynsz ustalany jest w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (administracyjny), w drugiej natomiast te, dla których zawarte zostały umowy najmu, a czynsz podlega negocjacji na etapie zawierania umowy (wolnorynkowy).

Na Wykresie 1 zaprezentowano rozkład stawek czynszu administracyjnego w podziale na przedziały cenowe.

Zebrane dane pozwoliły ustalić, iż w przypadku ustalania poziomu czynszu dla lokali z tytułem przydziałowym, w przeciwieństwie do zasad obowiązujących dla publicznego zasobu lokalowego, nie mają znaczenia takie czynniki jak lokalizacja budynku na terenie miasta, powierzchnia lokalu, położenie na piętrze, a jedynie stan techniczny budynku i standardu wyposażenia lokalu w instalacje i urządzenia. Wobec przedstawionego stanu prawnego, który doprowadził do znacznego zniżenia poziomu stawek najmu lokali zajmowanych od kilkunastu do kilkudziesięciu lat przez lokatorów z przydziałem administracyjnym, w chwili obecnej dążeniem każdego właściciela (zarządcy) lokalu jest jak najszybsze

Wykres 1

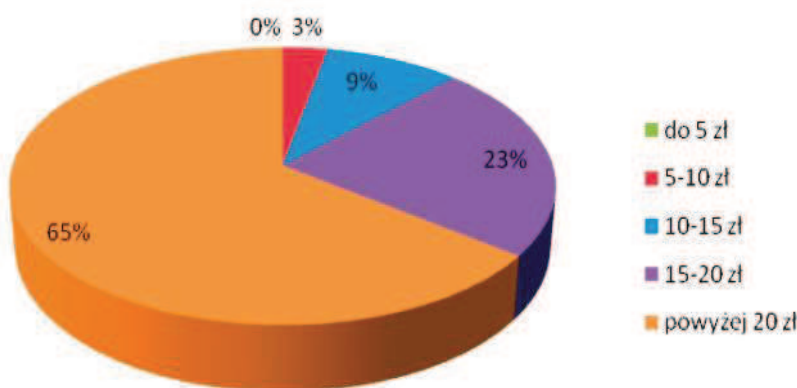
Stawki czynszu administracyjnego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

Wykres 2

Stawki czynszu wolnorynkowego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

urynkowienie obowiązującej stawki jego najmu. Podwyżki najmu odbywają się zwykle poprzez:

- 1) jednorazową podwyżkę do poziomu odpowiadającemu 3% wartości odtworzeniowej lokalu (w przypadku czynszów niższych),
- 2) systematycznie, zgodnie z przepisami.

Rozkład stawek czynszu wolnorynkowego w podziale na przedziały cenowe przedstawiono na Wykresie 2.

W przypadku stawek wolnorynkowych zauważalnym dla ustalanego poziomu czynszu jest zależność pomiędzy wyposażeniem budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanem, ogólnym stanem technicznym budynku, ale także i wielkością powierzchni lokalu, lokalizacją nieruchomości, położeniem lokalu w budynku, itp.

W części przypadków, gdzie administrowaniem nieruchomościami zajmują się profesjonalne firmy zarządzające, podwyżki czynszów przeprowadzane są regularnie, nie częściej niż co 6 miesięcy, o wskaźnik zmian wzrostu wartości odtworzeniowej za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkalnej w Poznaniu. W pozostałych przypadkach stosowana jest roczna waloryzacja czynszu najmu, zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem. Zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczne wskaźniki wyniosły: 3,5% - 2009/2008 i 2,6% - 2010/2009.

Stawką graniczną czynszu administracyjnego, wyznaczoną przez ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jest poziom 3%

wartości odtworzeniowej lokalu, ustalany na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych wyznaczonego przez wojewodę dla poszczególnych województw, z uwzględnieniem dużych miast.

Wobec powyższego, wielkość 3% wartości odtworzeniowej 1 m² lokalu w poszczególnych okresach wynosiła:

Okres	Wpko Poznań	3% Wo rocznie	3% Wo miesięcznie
01.04.2009 - 30.09.2009	5 160 zł	154,80 zł	12,90 zł
01.10.2009 - 31.03.2010	4 930 zł	147,90 zł	12,33 zł
01.04.2010 - 30.09.2010	4 930 zł	147,90 zł	12,33 zł
01.10.2010 - 31.03.2011	5 130 zł	153,90 zł	12,83 zł

Uwzględniając wyznaczony poziom 3% wartości odtworzeniowej lokalu (maksymalny w badanym okresie – 12,9 zł), dokonano podziału zbioru stawek czynszu administracyjnego, co przedstawiono na Wykresie 4.

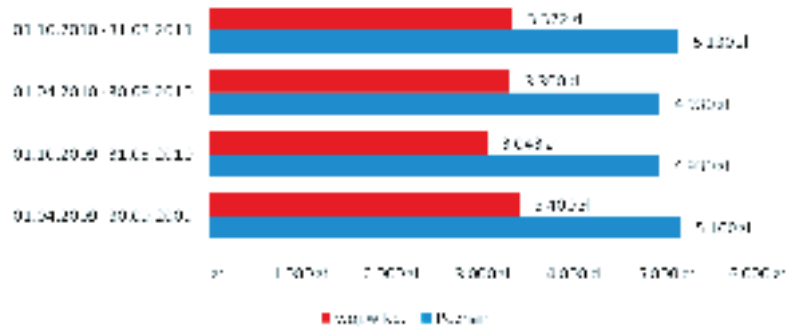
Oznacza to, że jedynie w pojedynczych przypadkach właściciele kamienic zdecydowali się na podwyżkę czynszu ponad 3% wartości odtworzeniowej lokalu. W części przypadków właściciele nie uzyskują przychodów z czynszu nawet na poziomie zapewniającym pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem lokalu, takich jak: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzonych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, itp. Niższy poziom czynszu wynikać może ze świadomości właścicieli dotyczącej słabej ściągalności czynszu administracyjnego oraz praktycznej niemożności przeprowadzenia eksmisji, która zależna jest od dostarczenia lokalu zamiennego.

Przeprowadzona analiza doprowadziła do ustalenia poniższych parametrów:

	czynsz administracyjny	czynsz wolnorynkowy
min	4,72 zł	8,73 zł
śr	10,51 zł	22,25 zł
mediana	10,96 zł	22,06 zł
max	22,50 zł	33,33 zł

Wykres 3

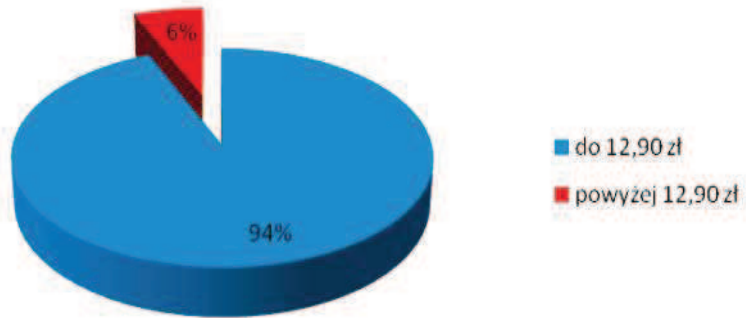
Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ogłoszeń Wojewody Wielkopolskiego

Wykres 4

Udział stawek czynszu administracyjnego w relacji wielkości nieprzekraczającej 3% wartości odtworzeniowej



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych



Minimalny poziom czynszu dla lokalu zajmowanego w trybie administracyjnym wyniósł 4,72 zł, natomiast czynsz wolnorynkowy ukształtował się na poziomie prawie dwa razy wyższym. Poziom mediany w obu zbiorach zbliżony jest do stawek średnich, co wskazuje na symetryczność badanej grupy, a tym samym wykazuje dobre odwzorowanie rynku przez średnią stawkę.

Rozstęp kwotowy pomiędzy stawką minimalną a maksymalną większy jest w przypadku czynszu wolnorynkowego i wynosi prawie 25 zł, natomiast czynszu administracyjnego prawie 18 zł. Różnica ta wynikać może z większej ilości czynników wpływających na ustalenie stawki czynszu w przypadku umów wolnorynkowych.

Porównanie poziomów stawek na poniższym wykresie wskazuje, iż średnia stawka czynszu wolnorynkowego odpowiada poziomowi stawki maksymalnej czynszu administracyjnego, a minimalna stawka czynszu wolnorynkowego zbliżona jest do średniej stawki czynszu administracyjnego.

Przy symetrycznym rozkładzie obu zbiorów można przyjąć, iż zależności, które wynikają z przeprowadzonej analizy, kształtują się na poziomie, który dobrze odzwierciedla analizowany rynek.

Zebrane na potrzeby niniejszej analizy informacje pozwalają na ustalenie relacji pomiędzy średnimi wielkościami czynszów dla lokali o różnym tytule najmu.

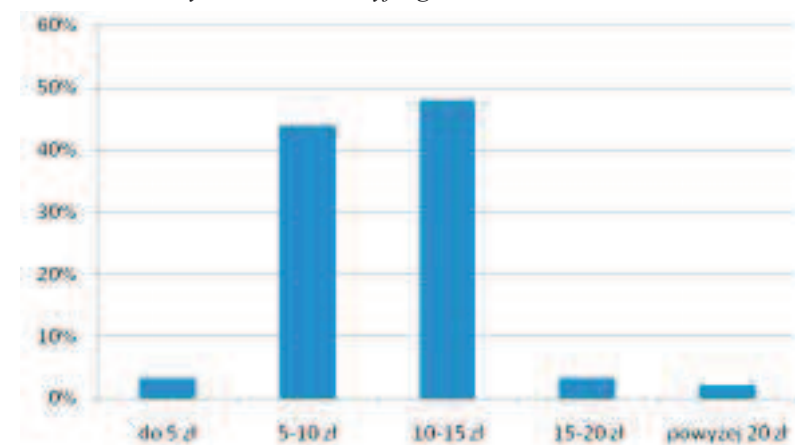
relacja średniego czynszu administracyjnego do wolnorynkowego	0,47
relacja średniego czynszu wolnorynkowego do administracyjnego	2,12

Poziom średniej stawki czynszu administracyjnego ukształtował się poniżej 50% wysokości średniej stawki czynszu akceptowanego na wolnym rynku przez najemców, co oznacza, iż dopiero dążenie właścicieli budynków, w których znajdują się lokale o szczególnym trybie najmu, do osiągnięcia w przyszłości poziomu czynszu wolnorynkowego pozwoli na zwrot zaangażowanego kapitału i osiągnięcie godziwego zysku z inwestycji.

Jak wynika z powyższej analizy nadal istnieje spora różnica pomiędzy lokalami z czynszami wolnorynkowymi

Wykres 5

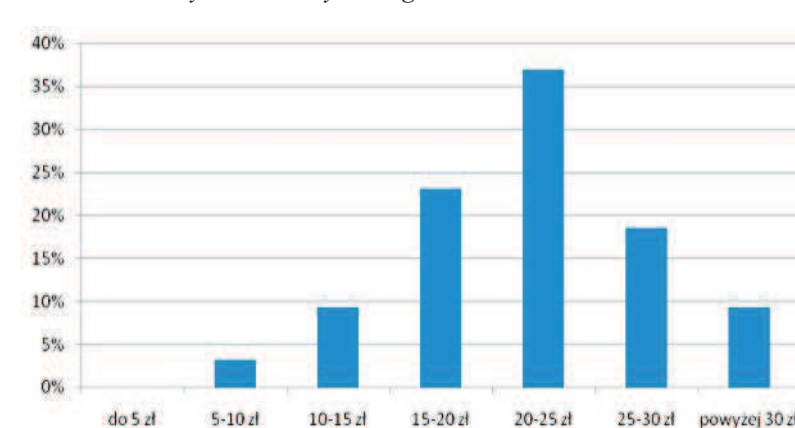
Rozkład stawek czynszu administracyjnego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

Wykres 6

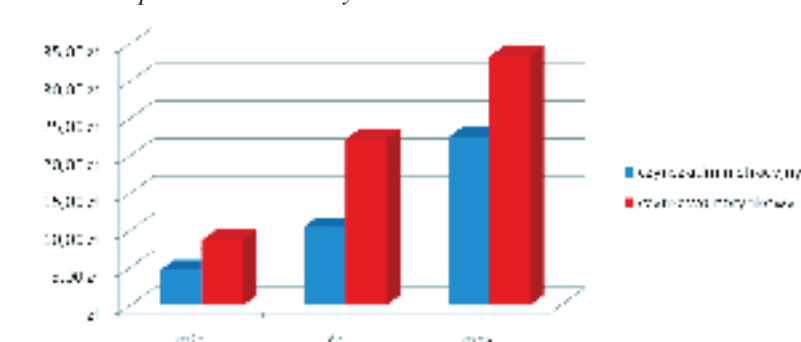
Rozkład stawek czynszu wolnorynkowego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

Wykres 7

Porównanie poziomów stawek czynszów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie własnej bazy danych

i „postregulowanymi”. Jest to nadal bardzo trudny problem: jak pogodzić konieczność pobierania przez właścicieli nieruchomości odpowiedniego tzn. rynkowego czynszu, który mógłby zapew-

nić środki na modernizację i właściwe utrzymanie budynków z bardzo skromnymi możliwościami finansowymi wielu najemców.