

PRYWATNI NAJEMCY: ZNAJ SWOJE PRAWA

Co mogę zrobić, jeśli wynajmujący chce podnieść czynsz?

Dotyczy: Anglii
Czerwiec 2026

Wynajmujący może podwyższyć czynsz tylko raz na 12 miesięcy i musi doręczyć w tym celu zawiadomienie zgodnie z art. 13 Ustawy o mieszkalnictwie, czyli tzw. formularz 4A, informując najemcę o podwyżce czynszu z dwumiesięcznym wyprzedzeniem. Wynajmujący nie może podwyższyć czynszu w ciągu pierwszych 12 miesięcy najmu.

Kiedy możesz zakwestionować czynsz:

- Możliwe może być negocjowanie niższego czynszu niż czynsz, którego żąda wynajmujący. Wynajmujący może powiedzieć najemcy nieoficjalnie o planowanej podwyżce czynszu przed doręczeniem zawiadomienia zgodnie z art. 13 Ustawy o mieszkalnictwie, ale podwyżkę czynszu można zmienić lub opóźnić na podstawie pisemnej umowy między najemcą a wynajmującym.
- Najemca ma prawo do zakwestionowania formalnego zawiadomienia wydanego na podstawie art. 13 Ustawy o mieszkalnictwie przed trybunałem pierwszej instancji, który ustali wysokość czynszu na podstawie kwoty, jaką wynajmujący mógłby uzyskać za dany lokal, gdyby wynajął go na wolnym rynku. Trybunał musi otrzymać wniosek przed datą, z którą proponowany czynsz zacznie obowiązywać.

Czynsz rejestrowany:

Jeśli najemca wynajmuje lokal na podstawie regulowanej umowy najmu (regulated tenancy) – zwykle są to umowy rozpoczęte przed rokiem 1989 r. – może płacić czynsz rejestrowany. **Umowa najmu** powinna określać, w jaki sposób i kiedy czynsz będzie zmieniany. Jest to czasem nazywane „czynszem uczciwym” (fair rent). Więcej informacji można znaleźć na stronie internetowej www.gov.uk/private-renting/changes-to-a-regulated-tenancy.

10 kroków, jakie należy podjąć, jeśli wynajmujący lub pośrednik najmu chce podwyższyć czynsz:

1. Nie odpowiadaj od razu. Sprawdź swoją pozycję negocjacyjną.
2. Sprawdź, czy masz dane kontaktowe wynajmującego. Pośrednicy najmu mają prawny obowiązek podać najemcy na pisemną prośbę nazwisko i adres wynajmującego.
3. Jakiego czynszu żąda wynajmujący? Czy jest on wyższy od opłat za podobne lokale oferowane w okolicy? Zapisz informacje o ofertach tańszych od proponowanego czynszu.

Tutaj możesz też sprawdzić, jak Twój czynsz wypada w porównaniu:

<https://lha-direct.voa.gov.uk/>

4. Czy stać Cię na to? Jeśli czynsz pójdzie w górę, czy istnieje ryzyko, że zaczniesz zalegać z opłatami? Uważa się, że najemcę stać na czynsz, jeśli jest on niższy niż jedna trzecia jego dochodów.
5. Czy jesteś solidnym lokatorem i czy łatwo możesz się wyprowadzić? Twoją najmocniejszą kartą przetargową jest groźba, że się wyprowadzisz. Wynajmujący woli nie ryzykować zawarcia umowy z nieznanym lokatorem, zwłaszcza że wiąże się z tym konieczność zapłaty za reklamę lokalu i utraty czynszu przez szereg tygodni oraz pokrycia kosztów nowego najmu.
6. Jeśli najemca prosił o dokonanie napraw, a wynajmujący tego nie zrobił lub trwało to zbyt długo, najemca nie powinien być zmuszony do wyższych opłat za niekompetencję. Przypomnij wynajmującemu o tym i zadaj o to, aby mieć kopie wiadomości e-mail/zdjęć rzeczy wymagających naprawy na wypadek, gdyby zażądano dowodów.
7. Jakie korzyści może przynieść Ci wyższy czynsz? Zrób listę rzeczy, na które wynajmujący powinien przeznaczyć dodatkowe pieniądze: nowe dywany, energooszczędny podgrzewacz do wody, naprawa przycisku iskrownika kucharki itd.
8. Teraz, gdy masz przygotowane argumenty, skontaktuj się z wynajmującym. Powiedz mu, że wyższy czynsz zmusi Cię do wyprowadzki, i omów kolejno swoją listę punktów uzasadniających, dlaczego czynsz powinien pozostać bez zmian.
9. Wynajmujący może odmówić zmiany decyzji. W takim przypadku przedstaw żądania dotyczące ulepszeń.
10. Wynajmujący może zaproponować alternatywną ofertę. Najemca musi być gotowy do kompromisu – należy żądać czegoś za coś.

Zakwestionowanie podwyżki czynszu przed trybunałem pierwszej instancji

- Jeśli nie uda się dojść do porozumienia i wynajmujący doręczy zawiadomienie na podstawie art. 13 Ustawy o mieszkalnictwie o proponowanej podwyżce czynszu, która według Ciebie jest zbyt wysoka, możliwe może być zakwestionowanie podwyżki przed trybunałem. Trybunał pierwszej instancji ustali, jaka powinna być cena rynkowa.

- Aby zwrócić się do trybunału, należy złożyć wniosek o ustalenie czynszu rynkowego, korzystając z formularza Rents 1. Wymagane jest wniesienie **opłaty w wysokości £47**.
- Należy pamiętać, że trybunał rozstrzygnie, czy podwyżka czynszu jest „nadmierna”, porównując ją z czynszami w nowych umowach najmu w okolicy. Jeśli więc mieszkasz w mieszkaniu z dwiema sypialniami, które jest w dość dobrym stanie, zostanie ono porównane z innymi mieszkaniami o podobnej wielkości i w podobnym stanie, które zostały niedawno wynajęte lub są obecnie oferowane lokalnie.

Składając wniosek o wydanie orzeczenia, należy przedstawić dowody potwierdzające:

- czynsze oferowane w lokalnej okolicy;
- ulepszenia dokonane w lokalu przez najemcę, w tym urządzenia, w które najemca wyposażył lokal; oraz
- złe warunki w lokalu, w tym niski poziom efektywności energetycznej (Energy Efficiency Rating).

Trybunał często obniża czynsz ze względu na zły stan lokalu lub ulepszenia wprowadzone przez najemcę. W takim wypadku trybunał mógłby przeprowadzić inspekcję i/lub rozprawę, ale najemca musiałby podać uzasadnienie takiej prośby we wniosku.

Wynajmujący otrzyma kopię wniosku złożonego przez najemcę i będzie miał 28 dni na odpowiedź. Najemca będzie miał następnie 14 dni na udzielenie odpowiedzi wynajmującemu.

Dzięki Ustawie o prawach najemców trybunał nie będzie mógł wyznaczyć wyższej kwoty niż czynsz, którego żąda wynajmujący. Dotyczy to również sytuacji, w których proponowana wysokość czynszu byłaby niższa niż w przypadku podobnych lokali w okolicy. Ponadto w przypadku ustalenia nowej wysokości czynszu będzie ona obowiązywać od daty wydania orzeczenia przez trybunał, a nie z mocą wsteczną od daty zawiadomienia przez wynajmującego. Jeśli najemca nie zakwestionuje proponowanego czynszu, nowy czynsz będzie należny od dnia określonego w zawiadomieniu wydanym przez wynajmującego.

Więcej informacji na temat trybunału:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/during-your-tenancy/challenging-a-rent-increase/>

Jeśli czynsz zostanie podwyższony do poziomu, na który Cię nie stać

Zanim złożysz wypowiedzenie umowy najmu, przemyśl starannie swoje opcje. Jeśli masz niskie dochody lub otrzymujesz zasiłki, może należeć Ci się zasiłek mieszkaniowy (Housing Benefit) albo pomoc w opłaceniu czynszu w ramach świadczenia Universal Credit. Jeśli postanowisz się wyprowadzić, wcześniej zadбай o to, aby znaleźć nowe mieszkanie, albo poproś o pomoc władze lokalne (Council), jeśli nie możesz znaleźć nowego mieszkania, na które Cię stać. Jeśli opuścisz lokal, na który było Cię stać, możesz nie móc uzyskać żadnej pomocy od władz lokalnych.

Przydatne linki

Formularz Rents I:

<https://www.gov.uk/guidance/apply-for-a-market-rent-determination>

Narzędzie do planowania budżetu udostępniane przez Biuro Porad Obywatelskich (Citizens Advice Bureau) pomoże Ci ustalić, na jakie opłaty Cię stać: <https://www.citizensadvice.org.uk/debt-and-money/budgeting/budgeting/work-out-your-budget/>

Tutaj znajdziesz swoją radę lokalną (Council):

<https://www.gov.uk/find-local-council>

Sprawdź, czy możesz uzyskać pomoc w płaceniu czynszu:

<https://www.citizensadvice.org.uk/housing/renting-privately/private-renting/get-help-with-renting-costs/>