**Podnajem mieszkania z TBS - czy to możliwe?**

**Wiele osób jest ciekawych, czy podnajem mieszkania z TBS (towarzystwa budownictwa społecznego) może być legalny. Odpowiadamy na to pytanie.**

**Towarzystwa budownictwa społecznego (TBS-y) nie są najczęściej eksponowanym tematem w artykułach poświęconych rynkowi nieruchomości. Z dwóch względów warto jednak zwracać pewną uwagę na kwestie dotyczące działalności TBS-ów oraz sytuacji ich lokatorów. Pierwszym uzasadnieniem jest to, że towarzystwa budownictwa społecznego posiadają około 100 000 mieszkań. Po drugie, rząd zamierza promować społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), które stanowią nieco zmodyfikowaną wersję TBS-ów. Same towarzystwa budownictwa społecznego nadal mogą działać - nawet bez zmiany nazwy (na podstawie zmodyfikowanych przepisów). Postanowiliśmy zatem odpowiedzieć na jedno z pytań dość często zadawanych przez lokatorów mieszkań społecznych. Chodzi o to, czy podnajem mieszkania z TBS jest możliwy. Przy okazji poruszamy również pokrewny temat podnajmu mieszkań komunalnych.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Podnajem mieszkania z TBS bez zgody towarzystwa budownictwa społecznego może doprowadzić do wypowiedzenia umowy.***

l ***TBS-y raczej nie godzą się na podnajem. Czasem można wynegocjować bezpłatne i tymczasowe używanie lokalu np. przez krewnego.***

l ***Podnajem mieszkań komunalnych nie jest akceptowany przez samorządy. Nieuzgodniony z gminą podnajem skutkuje wypowiedzeniem umowy.***

***Poniżej przedstawiamy więcej ciekawych informacji, które dotyczą podnajmu mieszkań komunalnych i społecznych.***

**Podnajem w TBS stanowi formę obejścia przepisów …**

W kontekście zasad wynajmu mieszkań z TBS-u, warto zawsze przeanalizować ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. 1995 Nr 133 poz. 654). We wspomnianym akcie prawnym nie znajdziemy informacji o zasadach podnajmu prowadzonego przez osoby fizyczne jako lokatorów TBS-u. „*Nie ulega natomiast wątpliwości, że podnajem mieszkania z TBS/SIM jest dopuszczalny, jeśli powiat, gmina, związek międzygminny lub Agencja Mienia Wojskowego zawrze z TBS-em lub SIM-em odpowiednią umowę dotyczącą partycypacji w kosztach budowy”* - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Społeczna inicjatywa mieszkaniowa lub towarzystwo budownictwa społecznego może także wynająć lokal powiatowi, gminie, jednoosobowej spółce gminnej lub związkowi międzygminnemu w celu podnajęcia tego samego „M” osobie fizycznej. „*Wszystkie opisywane przypadki nie dotyczą jednak sytuacji, w której to osoba fizyczna chciałaby komuś podnająć mieszkanie, do którego posiada prawo jako lokator TBS-u lub SIM-u*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W związku z powyższym odpowiedzi na pytanie, czy podnajem mieszkania z TBS (oferowany przez osobę fizyczną) będzie legalny, trzeba szukać w ogólnych przepisach kodeksu cywilnego. Artykuł 688 indeks 2 KC wskazuje, że przed rozpoczęciem podnajmu lub oddaniem lokalu w bezpłatne używanie, trzeba uzyskać zgodę właściciela mieszkania. „*Wyjątek dotyczy jedynie szczególnego przypadku związanego z podnajmem na rzecz osoby, wobec której najemca posiada obowiązek alimentacyjny*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Warto jednak wiedzieć, że towarzystwa budownictwa społecznego oraz społeczne inicjatywy mieszkaniowe często traktują każdy podnajem mieszkania z TBS lub SIM jako sposób na obejście przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. „*Wspomniany akt prawny wiąże możliwość używania lokalu z wniesieniem odpowiedniej partycypacji w kosztach budowy*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Wypowiedzenie umowy może być sankcją za podnajem**

W związku z powyższym, trzeba liczyć się z faktem, że podnajem mieszkania z TBS lub SIM będzie traktowany jako podstawa do wypowiedzenia umowy. Informacja o takiej sankcji związana z wypowiedzeniem powinna znaleźć się w zawieranej umowie najmu. Chodzi oczywiście o nieuzgodniony podnajem. Praktyka pokazuje jednak, że w przypadku niektórych TBS-ów uzyskanie zgody na podnajem może być bardzo trudne. Niektóre takie instytucje rozpatrują sprawę indywidualnie i godzą się na bezpłatne używanie, które może być formą zaopiekowania się lokalem. „*Dłuższe używanie mieszkania przez inną osobę niż najemca prowokuje jednak do pytania, czy lokum dostępne na specjalnych zasadach faktycznie jest jeszcze potrzebne lokatorowi TBS-u*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Podnajem mieszkania komunalnego też jest zabroniony**

Warto podkreślić, że nie tylko podnajem mieszkania z TBS może ściągnąć na najemcę spore kłopoty. Od pewnego czasu, władze gminne coraz aktywniej walczą z nielegalnym procederem, jakim jest podnajem mieszkań komunalnych w celach zarobkowych (np. studentom lub imigrantom zarobkowym). „*Restrykcyjne podejście gmin wynika z faktu, że komunalne „M” mają służyć do zaspokajania własnych potrzeb mieszkaniowych lokatorów, a nie działalności zarobkowej*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Podobnie jak w przypadku TBS-ów oraz SIM-ów, podnajem bez zgody właściciela może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu. Podstawę prawną do takiego wypowiedzenia umowy stanowi artykuł 11 ustęp 2 punkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733). Wspomniany przepis mówi, że: „*Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator (…) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela*”. Cytowany przepis uzasadnia również wypowiedzenie umowy jeśli został stwierdzony podnajem mieszkania z TBS / SIM.

Warto wiedzieć, że w zależności od polityki władz gminnych, może istnieć możliwość uzyskania zgody na tymczasowe oddanie komunalnego mieszkania w bezpłatne używanie. „*Uzasadnieniem takiego wniosku jest np. konieczność opieki nad starszym najemcą lokalu komunalnego lub zaspokojenia potrzeb lokalowych jego niepełnoletniego członka rodziny*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)