**Rząd ma dobry pomysł na tani wynajem?**

**Rząd chce uruchomić społeczne agencje najmu (SAN). Wyjaśniamy, czy to rozwiązanie w polskich warunkach może być skuteczne.**

**Już od pewnego czasu, słyszymy o dwóch pakietach mieszkaniowych (społecznym i komercyjnym), które przygotowuje rząd. Media najwięcej uwagi poświęcają dopłatom dla najemców na czas koronawirusa oraz zapowiadanej uldze w PIT dla osób kupujących nowe mieszkania lub budujących domy. Pozostałe pomysły związane z pakietami mieszkaniowymi znajdują się nieco w cieniu medialnego zainteresowania. Taka sytuacja dotyczy między innymi uruchomienia w Polsce społecznych agencji najmu (SAN). Postanowiliśmy sprawdzić, czy to rozwiązanie wzorowane na pomysłach z niektórych krajów Europy Zachodniej może znacząco wpłynąć na polski rynek wynajmu. Niestety już teraz widoczne są pewne słabości rządowego pomysłu.**

**SAN-y mają pomagać tylko najmniej zamożnym najemcom**

Zwolennicy społecznych agencji najmu mogą argumentować, że podobne instytucje dość prężnie działają między innymi na terenie Francji, Belgii oraz Wielkiej Brytanii. Warto jednak pamiętać, że w każdym kraju realia panujące na rynku najmu są nieco inne. Jeżeli chodzi o SAN-y w Polsce, to na razie działają one na małą skalę. Ich popularyzacją od 2015 r. zajmuje się fundacja Habitat for Humanity. W ramach działania wspomnianej fundacji, Warszawa na początku 2018 roku utworzyła społeczną agencję najmu (SAN) i udostępniła dla niej kilkanaście lokali, które obecnie są wynajmowane niezamożnym osobom. „*Informacje z innych miast również wskazują, że pomysł SAN-ów w Polsce na razie tylko raczkuje*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Niektórzy eksperci uważają, że problemem są obecne przepisy, w których nie znajdziemy definicji społecznej agencji najmu (SAN). Właśnie dlatego rząd postanowił wprowadzić odpowiednie zmiany prawne w ramach pakietu mieszkaniowego. Warto nadmienić, że wedle zamierzeń autorów nowej ustawy, SAN-y na razie nie będą masowym rozwiązaniem. „*Wspomniane podmioty przez kolejne 10 lat mają uzyskać około 2000 mieszkań wynajmowanych niezamożnych osobom. Dla porównania, liczba gminnych lokali aktualnie wynosi około 840 000*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Społeczne agencje najmu będą liczyły na czynszowy rabat ….**

W ramach swoich założeń do nowej ustawy, rząd przewiduje utworzenie do 2030 r. około 45 społecznych agencji najmu. Takie organizacje będą działać m.in. na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2003 r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie. SAN-y mają oferować osobom prywatnym oraz innym właścicielom lokali gwarancję wynajmu mieszkań przez długi czas oraz zapłaty czynszu w razie problemów finansowych niezamożnej osoby (podnajemcy). Ze względu na takie korzyści dla właściciela, SAN-y będą chciały wynająć mieszkanie nieco taniej w stosunku do stawek rynkowych. Doświadczenia z krajów Europy Zachodniej wskazują, że obniżka czynszu dla społecznych agencji najmu wynosi nawet 20%. „*Planowane przepisy wskazują natomiast, że SAN będzie mógł wynająć niezamożnej osobie lokum za co najwyżej 110% stawki ustalonej z właścicielem mieszkania. Niewielka nadwyżka finansowa ma pokryć koszty działalności agencji i zapewnić jej płynność finansową*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Może brakować inwestorów zainteresowanych współpracą**

Z projektu ustawy dotyczącej komercyjnego pakietu mieszkaniowego (numer: UD90) możemy się również dowiedzieć, że właścicielowi mieszkania dość trudno będzie rozwiązać umowę, której drugą stroną jest SAN. Zasady wypowiedzenia określone przez ustawę o ochronie praw lokatorów mają być takie same, jak w przypadku umowy najmu na czas nieokreślony. Przykładowo, jeżeli właściciel mieszkania będzie chciał zamieszkać w lokum aktualnie wynajmowanym przez SAN i nie zapewni lokalu zamiennego, to okres wypowiedzenia wyniesie aż 3 lata. „*Jeśli dodamy do tego wyłącznie długie umowy proponowane przez społeczne agencje najmu i obawy przed dewastacją lokalu, to okaże się, że inwestorów zainteresowanych współpracą z SAN-ami może być niewielu. Mieszkania takim agencjom prawdopodobnie będą musiały dostarczać głównie samorządy*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Kłopoty z eksmisją będą problemem dla społecznego najmu**

Warto dodać, że społeczne agencje najmu (SAN) mogą mieć jeszcze inny kłopot. Wynika to ze specyfiki działalności wspomnianych podmiotów. Trzeba pamiętać, że ich klientami mają być osoby niezamożne, którym trudno jest wynająć mieszkanie na rynku komercyjnym. W przypadku takich najemców, istnieje większe ryzyko zaległości czynszowych. Zgodnie z projektowaną ustawą, SAN-y będą mogły wypowiadać najemcom umowy z powodu zaległości czynszowych lub złego zachowania na tych samych zasadach co pozostali wynajmujący. „*Rodzi się jednak pytanie, czy takie organizacje ze względów społecznych i wizerunkowych będą chciały szybko pozbywać się niewypłacalnych lokatorów*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Co więcej, projektowana ustawa daje lokatorom SAN-ów prawo do wnioskowania o rozłożenie zaległości czynszowych na raty. Jeżeli wiele osób skorzysta z takiej możliwości, to płynność finansowa społecznej agencji najmu zostanie wystawiona na próbę. Na koniec warto wspomnieć o jeszcze jednej ciekawej kwestii. Mianowicie po wypowiedzeniu umowy podnajemcy przez SAN, zaległości czynszowe takiej osoby prywatnej staną się długami wobec gminy. SAN otrzyma natomiast od samorządu odpowiednie wyrównanie. „*Trzeba zadać sobie pytanie, czy samorządowcy będą zadowoleni z takiego obowiązku płacenia za nierzetelnych podnajemców społecznej agencji najmu. Może się zatem okazać, że gminy też nie będą chciały współpracować z SAN-ami*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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