**Najem instytucjonalny lepszy od okazjonalnego?**

**Najem instytucjonalny zyskuje na popularności. Wyjaśniamy czy taki wariant najmu jest bardziej korzystny niż najem okazjonalny.**

**Zmiany prawne, które niejako skazały właścicieli mieszkań prowadzących prywatny najem na ryczałtowe rozliczenia z fiskusem mogą być argumentem za przejściem na wynajem firmowy. Tej sytuacji znacząco nie zmieni niedawna decyzja Sejmu i Senatu przyznająca małżonkom dwukrotnie wyższy limit przychodów (200 000 zł) objętych niższą stawką ryczałtu (8,5%). Warto zdawać sobie sprawę, że wybór firmowego wynajmu pozbawia możliwości podpisywania umów najmu okazjonalnego. Ten wariant najmu jest bowiem dopuszczalny tylko dla osób prywatnych. Przedsiębiorcom ustawodawca oferuje tak zwany najem instytucjonalny. Postanowiliśmy wyjaśnić, jakie są cechy takiej formy najmu, która zyskuje na popularności.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Najem instytucjonalny został zastrzeżony dla przedsiębiorców. Znaczenia nie ma wielkość firmy oferującej taki wariant najmu. Może być to nawet jednoosobowy przedsiębiorca. Wymogiem jest natomiast status najemcy jako osoby fizycznej.***

l ***Kilka aspektów najmu instytucjonalnego zostało uregulowanych bardziej korzystnie dla właściciela mieszkania niż w przypadku najmu okazjonalnego. Chodzi między innymi o możliwość pomniejszenia kaucji o zaległości czynszowe. Poza tym najem instytucjonalny bardzo przypomina najem okazjonalny pod względem ogólnych zasad i procedury eksmisyjnej.***

l ***Przepisy przewidują możliwość „instytucjonalnego” wynajęcia mieszkania ze stopniowym dojściem do własności. W takim wariancie najemca stopniowo spłaca własność lokalu razem z czynszem. Jest to jednak opcja mało opłacalna dla przedsiębiorców.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o tym, jak działa najem instytucjonalny. Wielokrotnie porównujemy go z wynajem okazjonalnym.***

**Najem instytucjonalny nie tylko dla dużych firm …**

Wielu osobom najem instytucjonalny może kojarzyć się z ofertą wynajmu mieszkań przez dużych inwestorów (np. w tak zwanym segmencie PRS - ang. *Private Rented Sector*). Warto pamiętać, że ten rodzaj najmu został wprowadzony do polskiego prawa w 2017 roku, czyli podczas przygotowań do realizacji programu Mieszkanie Plus. „*Ustawodawca zdecydował się wówczas na pozostawienie najmu okazjonalnego jako rozwiązania tylko dla osób prowadzących prywatny wynajem*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Natomiast najem instytucjonalny od razu wprowadzono z myślą o osobach fizycznych, osobach prawnych lub jednostkach organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Warto zwrócić uwagę, że drugą stroną umowy najmu instytucjonalnego (najemcą) może być jedynie osoba fizyczna (zobacz: *K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka [w:] K. Krzekotowska, M. Malinowska-Wójcicka, Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2021, art. 19(f)*).

**Korzyści są podobne jak przy okazjonalnym najmie**

Komentarze do ustawy o ochronie praw lokatorów potwierdzają to, co nietrudno można zauważyć po przeanalizowaniu przepisów dotyczących najmu instytucjonalnego. Mianowicie, ta forma najmu w bardzo wielu aspektach przypomina najem okazjonalny. Warto zatem skupić się na różnicach, które dzielą najem okazjonalny oraz instytucjonalny. Mowa o następujących aspektach:

l najem instytucjonalny jest zarezerwowany dla osób, firm oraz instytucji prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmu mieszkań, podczas gdy najem okazjonalny od 2017 r. to opcja wyłącznie dla prywatnych wynajmujących

l przy najmie instytucjonalnym nie ma limitu czasowego dotyczącego trwania umowy na czas określony (w najmie okazjonalnym analogiczny limit czasowy wynosi 10 lat)

l przepisy dotyczące najmu instytucjonalnego nie przewidują dla najemcy obowiązku przedstawiania informacji o „awaryjnym” mieszkaniu lub domu na wypadek eksmisji, posiadania oświadczenia osoby posiadającej tytuł prawny do wspominanego lokum oraz powiadamiania wynajmującego o zmianie zapasowego lokalu/domu („instytucjonalny” najemca w umowie jedynie deklaruje, że jest świadomy pozbawienia prawa do mieszkania socjalnego i pomieszczenia tymczasowego)

l w przypadku najmu instytucjonalnego, wynajmujący ma prawo potrącenia z kaucji zaległości czynszowych i późniejszego wezwania najemcy do uzupełnienia kaucji w określonym terminie - nawet bardzo krótkim (jeśli termin nie został wyznaczony wcześniej w umowie, to właściciel mieszkania sam go określa)

Powyższe informacje sugerują, że najem instytucjonalny jest w pewnych aspektach bardziej korzystny dla właściciela lokalu aniżeli najem okazjonalny i jednocześnie dzieli te same zalety (brak ustawowego limitu podwyżek czynszu oraz uproszczona procedura eksmisyjna). Niestety, obydwa analizowane rodzaje najmu posiadają ten sam mankament. „*Mowa o możliwości zablokowania przyspieszonej eksmisji przez najemcę, który złoży skuteczne zażalenie na postanowienie sądu o nadaniu klauzuli wykonalności oświadczeniu o poddaniu się egzekucji*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Dojście do własności mieszkania to ciągle rzadkość**

W ramach podsumowania warto zaznaczyć, że ustawa o ochronie praw lokatorów przewiduje również możliwość prowadzenia najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Takie rozwiązanie wprowadzono z myślą o zakończonym już programie Mieszkanie Plus. Mimo tego, instytucjonalny najem z opcją dojścia do własności mogą oferować również przedsiębiorcy. Praktyka pokazuje jednak, że w obliczu fiaska programu Mieszkanie Plus najem instytucjonalny z dojściem do własności nie zyskał dużego znaczenia. Taka sytuacja na pewno wynika z podejścia przedsiębiorców, dla których spłacanie przez najemcę co miesiąc niewielkiej części wartości mieszkania raczej nie jest szczególnie atrakcyjną opcją. „*Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (uwzględniająca dodatkowo rozliczenie partycypacji) może zdobyć natomiast pewną popularność w przypadku SIM-ów, czyli społecznych inicjatyw mieszkaniowych*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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