

Nowelizacja ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw została przyjęta przez Senat. Zakłada ona m.in. wprowadzenie do systemu prawa modelu społecznych agencji najmu (SAN).

Spoleczne Agencje Najmu to podmioty, które będą pośredniczyć pomiędzy właścicielami mieszkań na wynajem oraz osobami o średnich lub niższych dochodach, które chcą wynająć mieszkanie. Jak argumentuje przedstawicielka resortu rozwoju, pracy i technologii, takie rozwiązanie ma łagodzić niekorzystny wpływ, jaki pandemia wywarła na rynek najmu.

Dzięki gwarancji terminowego uiszczania czynszu, stabilnego użytkowania i utrzymania mieszkań w dobrym stanie technicznym oraz zwolnieniom podatkowym dla właścicieli z tytułu umowy z SAN społeczne agencje najmu będą mogły wydzierżawiać mieszkania poniżej stawek rynkowych. Pozwoli im to na wynajmowanie tych mieszkań osobom, które znajdują się w trudniejszej sytuacji życiowej i nie mogą sobie pozwolić na samodzielny najem lub zakup mieszkania. Dodatkowo najemcy mieszkań od SAN będą mogli ubiegać się o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start.

Model SAN pozwoli gminom zwiększyć ofertę mieszkaniową na swoim terenie bez konieczności ponoszenia przez nie wydatków na budowę mieszkań. Nawiązanie przez samorząd współpracy z SAN umożliwi bowiem wykorzystanie w tym celu istniejących lokali, pozyskanych np. z komercyjnego rynku najmu. Działalność SAN może przyczynić się ponadto do zwiększenia bezpieczeństwa i stabilności obrotu mieszkaniami na wynajem. Ma to szczególne znaczenie w kontekście wyzwań, przed jakimi stanął rynek najmu w związku z pandemią COVID-19.

Ustawa określa w szczególności podmioty uprawnione do prowadzenia działalności SAN oraz zasady ich działania. SAN-y będą specjalizować się w pozyskiwaniu mieszkań na rynku, głównie od osób fizycznych. Oferując długoletnią dzierżawę z gwarancją czynszu, będą mogły wynegocjować obniżenie stawki czynszu. Jak wskazują doświadczenia zagraniczne, obniżka może wynieść nawet ok. 20%. Dodatkową zachętą dla właścicieli do wydzierżawiania lokali SAN są zaproponowane w ustawie zwolnienia podatkowe, w tym zwolnienie z podatku VAT.

Dzierżawione mieszkania będą mogły być wynajęte przez SAN osobom, których dochody lub sytuacja życiowa nie pozwalają na wynajem mieszkania na zasadach komercyjnych – kryteria dla osób, które będą mogły ubiegać się o najem będzie określała gmina w uchwale. Wiąże to SAN-y z realizacją polityki mieszkaniowej, szczególnie w skali lokalnej, stąd zawarte w ustawie ścisłe powiązanie działalności SAN z celami mieszkaniowymi samorządów gminnych oraz umożliwienie najemcom spełniającym odpowiednie warunki ubiegania się o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start.

*Źródło: MRPiT*