

Moim zdaniem.

Wprowadzenie pojęcia „najmu okazjonalnego” do ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie i o zmianie Kodeksu cywilnego jest chybionym pomysłem. W zamysśle autorów nowelizacja ma zwiększyć bezpieczeństwa najmu oraz zlikwidować „czarny rynek” wynajmowanych nowych mieszkań.

Zasady „najmu okazjonalnego” nie dotyczą właścicieli starych wielolokalowych kamienic nie tylko ze względu na wyłączenie osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie najmu (uzyskiwanie przychodów z najmu nie jest równoznaczne z prowadzeniem działalności gospodarczej), ale przede wszystkim na sposób opodatkowania - ryczałtowy. Równoczesne opodatkowanie dochodów z najmu w formie ryczałtu i na zasadach ogólnych jest niemożliwe. Nowi właściciele mieszkań będąc pod ochroną zawartej umowy najmu w/g zasad „najmu okazjonalnego” mają nadzieję na wyeksmitowanie niesolidnego lokatora. Nadzieja pryśnie jak bańka mydlana w konfrontacji z procedurą eksmisyjną. Możliwe jest uniknięcie eksmisji co najmniej na kilka sposobów. Nadanie klauzuli wykonalności notarialnemu oświadczeniu lokatora to dopiero połowa drogi. Zrozumiałe jest że w tym miejscu nie będę dzielił się doświadczeniem w tym zakresie z racji możliwości przeczytania tego tekstu przez osoby nieuczciwe.

Jaki wpływ będzie miała ta nowelizacja na rynek mieszkaniowy – moim zdaniem niewielki lub żaden.

Od zakończenia II wojny światowej nadmierna ochrona lokatorów doprowadziła do zlikwidowania budownictwa wielorodzinnego przez inwestorów indywidualnych zwanych przed wojną kamienicznikami. Obraca się to przede wszystkim przeciwko lokatorom - jest zbyt mała podaż mieszkań do najmu.

Łódź 18.03.2010r.

Andrzej Rozenkowski