

Dla kogo Mieszkanie Plus

Na temat programu Mieszkanie Plus krąży wiele mitów, np. że ma zapewnić dach nad głową najuboższym. Prawdopodobnie wynika to z faktu, że w naborze najemców uczestniczą gminy. Mieszkania Plus są więc postrzegane jako komunalne, w których czynsze są dotowane przez gminy.

Prawda jest taka, że kapitałowa część programu Mieszkanie Plus jest adresowana głównie do tych, którzy zarabiają zbyt dużo, żeby dostać mieszkanie komunalne, ale jednocześnie zbyt mało, żeby kupić mieszkanie za kredyt. A ponieważ Mieszkania Plus są budowane na zasadach rynkowych punktem odniesienia są czynsze rynkowe.

Niektórzy politycy zarzucają programowi Mieszkanie Plus, że dopuszcza eksmisje „bez rozprawy sądowej”, bo „podpisując umowę trzeba się dobrowolnie poddać egzekucji”. To akurat jest prawdą. W Mieszkaniach Plus najemca podpisuje umowę najmu instytucjonalnego. Dołącza do niej oświadczenie w formie aktu notarialnego, że jeśli nie wywiąże się z jej warunków, np. będzie zalegał z czynszem, podda się dobrowolnie eksmisji bez prawa do lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego. Pamiętajmy jednak, że to rozwiązanie wprowadzono po to, żeby wynajmowanie mieszkań stało się bardziej bezpieczne dla wynajmujących. Żeby więcej firm chciało inwestować w czynszówki. Im zaś rynek wynajmu mieszkań będzie większy, tym lepiej, bo oznacza większy wybór i bardziej przystępne ceny.

Kto ma największe szanse na Mieszkanie Plus

Chętnych na Mieszkania Plus jest wielu. Rekord padł w Gdyni, gdzie w ciągu zaledwie kilku godzin od uruchomienia naboru mieszkańców, wpłynęło ok. 700 wniosków. W sumie było ich niemal 2,3 tys., czyli statystycznie ponad 13 na jedno mieszkanie! 172 szczęśliwców jeszcze w tym roku dostanie klucze do mieszkań.

Kto ma pierwszeństwo? PFR Nieruchomości przy każdej inwestycji współpracuje z gminami i to one decydują o kryteriach naboru najemców. Samorządy decydują o tym, komu w pierwszej kolejności wręczyć klucze do mieszkania, np. młodym małżeństwom, seniorom, lub wielodzietnym rodzinom. Od liczby przyznanych punktów zależy pozycja w kolejce po mieszkanie. Zgodnie z zasadą „kto pierwszy, ten lepszy”, im dalsze miejsce, tym mniejszy wybór dostępnych lokali.

Osoby, które wskaże gmina muszą mieć jednak tzw. zdolność czynszową. Co to oznacza? Dochody potencjalnego najemcy powinny być na tyle wysokie, by był w stanie terminowo opłacać czynsz i inne koszty związane z najmem mieszkania. Co ważne, przy badaniu zdolności czynszowej jest brane pod uwagę m.in. świadczenie wychowawcze Rodzina 500 Plus. Z drugiej strony, szanse na Mieszkanie Plus może przekreślić dług, który zgłosił wierzyciel potencjalnego najemcy, np. firmę telekomunikacyjną, do Biura Informacji Gospodarczej (BIG).

Czynsze w Mieszkaniach Plus są rynkowe, ale...

Czynsze są co do zasady rynkowe, choć w praktyce mogą być niższe od stawek obowiązujących w danym momencie na rynku. Ponadto czynsze w Mieszkaniach Plus mogą się różnić w poszczególnych miastach, bo wysokość stawki zależy w pierwszym rzędzie od nakładów inwestycyjnych, czyli kosztów gruntu, budowy i finansowania – im te koszty są niższe, tym niższy może być czynsz.

Czynsz w Mieszkaniach Plus nie uwzględnia opłat dla administracji, wynagrodzenia firmy zarządzających najmem oraz prognozowanych i bieżących opłat za media (energia elektryczna, woda, ścieki, wywóz śmieci i ogrzewanie).

... najemcy mogą liczyć na dopłatę do czynszu

Warto jednak wiedzieć, że najemcy, którzy spełnią ustawowe kryteria dochodowe, mogą nawet przez 15 lat korzystać z dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkania na Start. Takie dopłaty finansuje państwo za pośrednictwem Funduszu Dopłat przy Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Bank zawiera zaś stosowne umowy z gminami, które chcą uczestniczyć w programie Mieszkanie na Start. Np. od kwietnia 2019 r. takie dofinansowanie otrzymuje ponad 130 rodzin w Białej Podlaskiej. Czynsz, który płacą najemcy zmniejszył się od 100 do 290 zł. Ponad 60% z nich dostaje dopłatę w wysokości 200-250 zł miesięcznie. Dodajmy, że taka dopłata przysługuje także najemcom z umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Najem ze stopniowym dochodzeniem do własności mieszkania

Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest dobrowolne. Chętni muszą bowiem płacić wyższą stawkę czynszu niż za sam najem, bo dochodzi rata z tytułu wykupu mieszkania. Dochodzenie do własności mieszkania jest możliwe przez okres od 15 do 30 lat.

Co ważne, taka umowa zabezpiecza interesy najemcy. Np. jego roszczenie o przeniesienie prawa własności mieszkania jest ujawniane w księdze wieczystej. Wpisywana jest też do niej hipoteka, która w razie rozwiązania umowy gwarantuje najemcy odzyskanie wpłaconych pieniędzy.

Ponadto umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności dopuszcza „z ważnych przyczyn związanych ze zmianą sytuacji życiowej” jej wypowiedzenie. Okres wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy. Najemcy zostanie zwrócony cały zgromadzony przez niego kapitał. Potrącane są tylko ewentualne zaległości czynszowe.

Spokojni mogą być też spadkobiercy najemcy, np. jego dzieci. Spadkobierca nie straci mieszkania, ani możliwości jego dalszego wykupu, jeśli jeszcze za życia rodzica przystąpi do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. W przeciwnym razie spadkobierca dziedziczy jedynie kapitał zgromadzony na rzecz wykupu lokalu.

Więcej informacji:

www.mieszkanieplus.gov.pl

www.infonajem.pl

www.mplus.pl