

*Chcą pogodzić sprzeczne interesy i ucywilizować relacje między najemcami i wynajmującymi. Od marca działa w Polsce stowarzyszenie właścicieli mieszkań na rynku wtórnym. Czy uda im się ustanowić nowe reguły gry?*

## Kodeks Mieszkaniczników

**S**towarzyszenie „Mieszkanicznik” powstało w celu uregulowania zasad rządzących wtórnym rynkiem nieruchomości. – *Dziś relacje między wynajmującymi i najemcami są wrogie, pełnie nieufności – tłumaczy Ziemowit Cyra, jeden z członków krakowskiej filii stowarzyszenia. Właściciele często boją się wynajmować swoje mieszkania. Chcąc oszczędzić, wynajmują lokale „na czarno”, nie płacą podatków – To nagminne praktyki, chcemy je zmienić – dodaje.*

### Ku lepszemu

Współpracę między stronami członkowie stowarzyszenia chcą sprowadzić do zasady biznesu. Jedni korzystają z usługi, drudzy zarabiają na tym pieniądze. – *Traktujemy to jako dobry interes, ale uczciwie płacimy podatki – zaznacza Cyra.*

Aby rozpropagować dobre praktyki przygotowują tzw. Kodeks etyki, w którym zapiszą najważniejsze punkty wyznaczające nowe standardy. – *Kodeks został już przegłosowany, ale jest jeszcze opracowywany system odwołań i skarg. Docelowo ma on zawisnąć w ramce w każdym mieszkaniu członka stowarzyszenia. Znajdzie się tam m.in. adres, pod którym można składać skargi – tłumaczy Cyra.*

Plany są dużo ambitniejsze. Członkowie chcą zaszcześcić na polskim rynku nowe praktyki, jak popularna już na zachodzie selekcja najemców, możliwa dzięki wprowadzenie zasady ujawniania informacji o zarobkach. Zamierzają też walczyć o kredyty na kupno mieszkań pod wynajem („buy to let.”). – *W Polsce banki z reguły nie udzielają takich kredytów,*

*nie uwzględniają przyszłych dochodów jako zdolności kredytowej – ubolewa Cyra.*

Stowarzyszenie już dziś oferuje doradztwo specjalistów np. w zakresie optymalizacji podatkowej. Można też dowiedzieć się jak przygotować mieszkania pod wynajem. – *Uruchomiliśmy dyżury eksperckie przez komunikator skype, dzięki którym z całej Polski można połączyć się z fachowcami i zapytać o radę – mówi Cyra.*

### Lubisz to? Zostań członkiem

Stowarzyszenia, mające swoją centralę w Warszawie, działa już w kilkunastu miastach Polski. W Łodzi jesienią odbył się ogólnopolski kongres „Mieszkanicznika”. Niedawno uruchomiło oddział w Londynie. Liczba członków, kontaktujących się ze sobą przede wszystkim przez Internet, sięgnęła 200. Średnio raz w miesiącu organizują spotkania, które stanowią forum wymiany myśli, doświadczeń, umożliwiają konsultowanie pomysłów.

Stowarzyszenie wydało już trzy książki, ogólnodostępne w księgarniach. Składają się na nie luźne historie właścicieli mieszkań, którzy w ciekawy sposób opisują swoje doświadczenia.

– *Nasze spotkania, blogi, książki mają być też rodzajem „know-how”, bazą wiedzy dla kolejnych zainteresowanych – tłumaczy Paweł Tor, członek stowarzyszenia. Niektórzy inicjatywę traktują jako biznes, inni jako dodatkowe źródło dochodu. – Są też tacy, którzy otrzymują mieszkanie w spadku i kompletnie nie wiedzą jak dobrze to wykorzystać. Warto im pomóc – dodaje Tor.*

Członkiem może być każdy, kto posiada mieszkanie na rynku wtórnym, albo sympatyzuje ze stowarzyszeniem. Można wtedy korzystać z zasobów forum, porad ekspertów, otrzymuje się dostęp do przydatnych dokumentów. – *Co ważne można polecać sobie najemców, co sprzyja minimalizowaniu na rynku pustostanów. Zależy nam, aby przez jak najdłuższy czas mieszkanie było wynajmowane – tłumaczy „Mieszkanicznicy”.*

### Wielka niewiadoma

„Mieszkanicznikowi” sprzyja im sytuacja na rynku. – *Coraz mniej ludzi stać dziś na kupno własnego mieszkania. Muszą choć przez jakiś czas wynajmować lokal. Mogą być też zainteresowani kupnem mieszkania na rynku wtórnym, a te są w miarę tanie – mówi Cyra. Koniunktura nie jest jednak dla nich najważniejsza. Ich inwestycje są długoterminowe, kupując nie wiedzą kiedy będą je sprzedawać .*

„Mieszkanicznikom” zależy też w dużej mierze na gromadzeniu danych na temat rynku najmu. – *Takich zestawień w Polsce nie ma, a jeśli powstają, nie wiadomo w jaki sposób i nijakiej próbie – mówi Tor. Chcą stworzyć bazę, w której zawarte będą wiarygodne informacje o sytuacji wtórnego rynku nieruchomości w poszczególnych regionach kraju. – Szacuje się, że mamy w Polsce 700 tys. mieszkań pod wynajem. Pytanie, ile jest ich w rzeczywistości i ile osób legalnie je wynajmuje – kwituje Cyra.*

Więcej informacji na:  
[www.mieszkanicznik.pl](http://www.mieszkanicznik.pl)