



Stanowisko Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego do projektu ustawy o firmach inwestujących w najem nieruchomości z 25/04/2018

Uwaga generalna

1. W odniesieniu do umów najmu warto zapisać wprost, że mogą być zawierane w odniesieniu do lokali mieszkalnych z osobami prawnymi lub fizycznymi. Do rozważenia jest możliwość objęcia tego typu umów reżimem umów najmu instytucjonalnego lokalu zgodnie z art. 19f ustawy o ochronie praw lokatorów - podobnie jak to ma miejsce w przypadku umów zawieranych z najemcami na mocy ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomościowym

Uwagi szczegółowe

Art. 4 ust. 1 pkt. 6 - nie jest jasne, dlaczego spółka zależna od spółki finansującej w najem nieruchomości (FINN) nie może dalej inwestować w akcje lub udziały innych spółek posiadających nieruchomości

Art. 4 ust. 1 pkt 8 b – wydaje się, że stawka 30 zł za m² w kalkulacji kosztów wyposażenia, remontu lub modernizacji powinna być przedmiotem waloryzacji w kolejnych latach. Konieczność doprecyzowania w tekście projektu.

Art. 5 ust. 3 pkt. 2 - ustawodawca nie wymienia katalogu nieruchomości burs, w których mieszkają uczniowie. Konieczność uzupełnienia w tekście projektu.

Art. 7 - warto aby firmy inwestujące w nieruchomości miały okresy przejściowe (np. 2 lata) na osiągnięcie proporcji o których mowa w punktach 1-5. Poszukiwania przez firmy inwestujące w nieruchomości odpowiednich nieruchomości jeśli chodzi o lokalizację, typ budynku mogą zająć trochę czasu, podobnie jak komercjalizacja nieruchomości.



Art. 9 w powiązaniu z art. 4 ust. 1 pkt. 4 oraz art. 11 – nie jest jasne, dlaczego spółki zależne od FINN nie będą wpisywane do rejestru spółek FINN, prowadzonego przez KNF. Dokonanie takiego wpisu byłoby istotne z punktu przejrzystości struktur i kontroli przez KNF spełnienia wymogów wskazanych w art. 4 UstFINN. Dla zwiększenia przejrzystości tego rejestru można rozważyć wprowadzenie odrębnych działów dla FINN i spółek zależnych.

Art. 14 – do rozważenia obowiązek utworzenia rady nadzorczej firmy inwestującej w nieruchomości. Z obecnej wersji projektu wynikają wyłącznie obowiązki członków rady nadzorczej.

Sporządzono 15/05/2018
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego