



Minister Aktywów Państwowych

Borys Budka

BM.I.053.78.2024

IK: 951820

Warszawa, 25 kwietnia 2024 r.

**Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

poniżej udzielam odpowiedzi na interpelację K10INT2147, Pana Aleksandra Miszałskiego, Posła na Sejm RP, z dnia 28 marca 2024 r. w sprawie problemów związanych z funkcjonowaniem programu Mieszkanie Plus.

Na wstępie uprzejmie informuję, że program Mieszkanie Plus (dalej: Program), stanowiący pakiet rozwiązań wspierających budowę mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach na zasadach rynkowych z wykorzystaniem gruntów publicznych, leży w gestii Ministra Rozwoju i Technologii. Niemniej, z uwagi na wykonywanie przez ministra właściwego do spraw aktywów państwowych praw z akcji Skarbu Państwa w spółce Polski Fundusz Rozwoju S.A. (dalej: PFR S.A.), której spółka zależna: PFR Nieruchomości S.A. uczestniczy w ramach rynkowej części Programu, Ministerstwo Aktywów Państwowych zwróciło się do Spółki o przedstawienie informacji w sprawie.

W przekazanej przez PFR S.A. odpowiedzi udzielonej przez spółkę PFR Nieruchomości S.A. (dalej: PFR Nieruchomości), zwrócono uwagę, że PFR Nieruchomości zarządza częścią aktywów Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem oraz Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, które nie są zasilane środkami publicznymi. Osiedle przy ul. Anny Szwed-Śniadowskiej w Krakowie powstało przy udziale środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju (dalej: FIZAN). Nie było ono w żaden sposób dotowane ze środków budżetowych, a PFR Nieruchomości nie korzystała i nadal nie korzysta z preferencyjnego finansowania.

Wyjaśniając wątpliwości zgłoszone przez Pana Posła odnośnie zasad najmu mieszkań na ww. osiedlu, pozwolę sobie zwrócić uwagę na następujące fakty. Krakowskie osiedle, składające się z 481 mieszkań, zostało udostępnione najemcom w sierpniu 2022 r. Rozpoczęto wówczas proces zawierania umów najmu instytucjonalnego. W pierwszej kolejności umowy zostały zawarte z osobami biorącymi udział w naborze przeprowadzonym wspólnie z Urzędem Miasta Krakowa. Wszyscy zainteresowani byli informowani, za pośrednictwem mediów, witryn internetowych oraz materiałów informacyjnych, o warunkach finansowych i zasadach korzystania z mieszkań udostępnianych na podstawie umów najmu instytucjonalnego. Wnioskujący mieli pełną wiedzę na temat warunków finansowych oferty FIZAN przed zawarciem umowy. Już na etapie wnioskowania o mieszkanie, o określonym typie i metrażu, osoby biorące udział w naborze wybierały lokal odpowiadający ich potrzebom i możliwościom finansowym. Przy każdym z oferowanych mieszkań była podawana precyzyjna kwota czynszu najmu oraz opłaty eksploatacyjnej adekwatne do metrażu lokalu.

Ponadto w umowach najmu instytucjonalnego, zawieranych pomiędzy najemcą a wynajmującym były wyszczególnione wszystkie opłaty: czynsz najmu, zaliczki na poczet zużycia mediów (zimna woda i jej podgrzanie, centralne ogrzewanie, odprowadzanie ścieków). W związku z tym, osoby zawierające umowy najmu z MDR Inwestycje 5 sp. z o.o.,

spółką celową powołaną przez FIZAN do realizacji inwestycji przedmiotowego osiedla, były świadome kosztów, które będą ponosić w związku z korzystaniem z mieszkania.

Projekt umowy najmu instytucjonalnego zawieranej z najemcą określał również poziom zaliczki na opłatę eksploatacyjną. Z uwagi na fakt, że opłata eksploatacyjna jest rozliczana, wynajmujący każdego roku do końca kwietnia przekazuje najemcom zestawienie z podziałem wydatków na kategorie. Opłata ta pokrywa koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości: ogrzewanie i oświetlenie klatek schodowych, utrzymanie czystości w budynkach i na terenie osiedla. Zaliczka związana z kosztami eksploatacji jest identyczna dla wszystkich lokali, a sposób jej naliczania stanowi iloczyn przyjętej stawki i metrażu mieszkania. Natomiast ewentualne zmiany opłaty eksploatacyjnej wynikają wprost ze wzrostu kosztów mediów lub kosztów dostawców usług i są niezależne od wynajmującego.

Mając na względzie bezpieczeństwo finansowe najemców 14 inwestycji wybudowanych z udziałem środków finansowych FIZAN, w tym mieszkańców osiedla w Krakowie przy ul. Anny Szwed-Śniadowskiej, PFR S.A. i PFR Nieruchomości wprowadziły instrumenty wsparcia mieszkańców osiedli powstałych przy współfinansowaniu FIZAN. Jednym z nich jest mechanizm zamrożenia czynszu najmu do końca 2025 r. Oznacza to, że stawka czynszu pozostaje na stałym poziomie niezależnym od bieżącego wskaźnika inflacji. W związku z powyższym, średnia stawka czynszu najmu na przedmiotowym osiedlu w Krakowie wynosi obecnie 33 zł/m² i jest ponad dwa razy niższa od średniej stawki rynkowej występującej na krakowskim rynku najmu.

W tym miejscu warto wskazać, że 78% najemców analizowanej inwestycji w Krakowie korzysta z dopłat do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start. Dzięki programowi średnie wsparcie dla najemców w tej lokalizacji wynosi około 480 zł miesięcznie, a możliwość wnioskowania o wyższy wymiar wsparcia w przypadku, gdy w latach ubiegłych doszło do wzrostu czynszu najmu, pozwala najemcom w pełni skompensować inflacyjny wzrost stawek czynszów.

Odnosząc się do kwestii zakończenia umowy najmu i możliwości wykupu mieszkań na osiedlu przy ul. Anny Szwed-Śniadowskiej uprzejmie informuję, że sprzedaż mieszkań będzie realizowana w dwóch wariantach. Najemcy posiadający zdolność czynszową będą mogli zawrzeć na okres 25 lat umowę najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności, jak również możliwy będzie zakup bezpośredni, za gotówkę lub na kredyt. Najemcy zainteresowani wykupem otrzymają cenniki dla najmowanego mieszkania. Po zapoznaniu się z ofertą, obejmującą m.in. warunki uzyskania kredytu, w tym wysokości wymaganego wkładu własnego, poziomu zdolności kredytowej oraz możliwości zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z doświadczeniem do własności, najemca będzie mógł podjąć decyzję dotyczącą formuły wykupu. Osoby niezainteresowane zakupem mieszkania będą mogły kontynuować najem na warunkach wynikających z zawartych umów. Zwracam uwagę, że sprzedający mieszkania to spółka prawa handlowego, która jest zobowiązana do stosowania rynkowych cen sprzedaży posiadanego majątku, określonych w oparciu o sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, operat szacunkowy nieruchomości. Dlatego też dla każdej inwestycji FIZAN będzie przygotowana odrębna, niezależna wycena, uwzględniająca czynniki wpływające na atrakcyjność danej nieruchomości.

Natomiast w kwestii zameldowania się w najmowanym lokalu, Ministerstwo Aktywów Państwowych zostało poinformowane, że każdy najemca ma taką możliwość. Należy podkreślić, że zameldowanie jest czynnością administracyjną potwierdzającą fakt przebywania danej osoby w lokalu i jest możliwe na podstawie posiadanego tytułu prawnego do lokalu, którym jest m.in. umowa najmu instytucjonalnego.

Odpowiadając na pytanie związane z możliwością powstania wspólnoty mieszkaniowej, informuję, że jej zawiązanie wynika z przepisów prawa, w szczególności z ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., i następuje z chwilą, w której wyodrębniony zostaje pierwszy lokal mieszkalny i przeniesiona zostaje jego własność na podmiot różny od dotychczasowego właściciela nieruchomości. Tym samym, z chwilą dokonania pierwszej

sprzedaży lokalu powstanie wspólnota mieszkaniowa. Członkami wspólnoty mieszkaniowej osiedla przy ul. Anny Szwed-Śniadowskiej w Krakowie będą właściciele lokali, którzy skorzystają z oferty jego zakupu i zawrą przyrzeczoną umowę sprzedaży danego lokalu. Z kolei najemcy, którzy zawrą umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, staną się członkami wspólnoty w dniu przeniesienia własności danego lokalu.

Zwracam uwagę, że również zakres odpowiedzialności najemcy w zakresie ewentualnych uszkodzeń w lokalu określony jest w umowie najmu. Wydawane lokali dokonywane jest w obecności najemcy. Z czynności tej sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy, w którym zgłaszane są zastrzeżenia lub uwagi dotyczące stanu technicznego mieszkania. W związku z tym, ewentualne ślady użytkowania mieszkania pozostałe po poprzednich użytkownikach mieszkania powinny zostać odnotowane we wspomnianym protokole i wówczas najemca nie będzie zobowiązany do ich usunięcia przy zdawaniu lokalu.

Z poważaniem

Borys Budka

minister

dokument podpisany elektronicznie

951820.3391572.2702452

Do wiadomości:

Kancelaria Prezesa Rady Ministrów