



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-VIII.054.8.2024.KR
Warszawa, 21 maja 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 2622 pani poseł Doroty Marek z 24 kwietnia 2024 r.
w sprawie programu „Mieszkanie+”.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 2622 pani poseł Doroty Marek z 24 kwietnia 2024 r. w sprawie programu „Mieszkanie + ”, przekazuję poniższe informacje.

Ad 1. Jakie kroki zamierza podjąć Ministerstwo, w celu poprawy sytuacji osób, które skorzystały z programu Mieszkanie Plus?

Podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową państwa jest Narodowy Program Mieszkaniowy – dokument strategiczno-programowy przyjęty 27 września 2016 r. uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów. Działania w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego koncentrują się na tworzeniu nowego zasobu mieszkaniowego w zakresie wzajemnie uzupełniających się instrumentów dedykowanych różnym grupom beneficjentów, m.in. poprzez realizację części rynkowej programu przez PFR Nieruchomości S.A. (PFRN) w ramach budowy mieszkań na wynajem, w tym mieszkań z możliwością dojścia do własności przez najemcę¹. Spółka PFRN – spółka zależna Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. – samodzielnie organizowała proces inwestycyjny oraz poszukiwała partnerów do prowadzenia poszczególnych projektów mieszkaniowych. Inwestycje realizowane przez PFRN w ramach rynkowej części programu prowadzone były na zasadach rynkowych, bez wykorzystania środków budżetu państwa.

W połowie 2023 r. podjęto decyzję o zakończeniu działań PFRN w ramach rynkowej części programu „Mieszkanie+”, a inwestycje mieszkaniowe będące w trakcie budowy lub planowania do realizacji nie są obecnie komunikowane jako rynkowa część programu².

W uzupełnieniu informuję, że zadania Ministerstwa Rozwoju i Technologii obejmują współpracę ze spółką PFRN w zakresie analiz i monitoringu stanu realizacji projektów mieszkaniowych w ramach wskazanego instrumentu programu mieszkaniowego. Spółka

¹ Drugi filar stanowi część społeczną programu w zakresie wsparcia przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego obejmujące program popierania budownictwa mieszkaniowego oraz tzw. rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego.

² Część społeczna obejmująca wsparcie przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego nadal jest realizowana.

PFRN nie jest podmiotem podległym ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa lub przez niego nadzorowanym. W związku z wejściem w życie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 1 marca 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie wykazu spółek, w których prawa z akcji Skarbu Państwa wykonuje Prezes Rady Ministrów lub inni członkowie Rady Ministrów, pełnomocnicy Rządu lub państwowe osoby prawne, w tym jednoosobowe spółki Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 301), prawa z akcji Skarbu Państwa w spółce Polski Fundusz Rozwoju S.A. obecnie wykonuje obecnie Minister Aktywów Państwowych.

W związku z powyższym resort rozwoju i technologii zwrócił się do Ministerstwa Aktywów Państwowych (MAP) o przedstawienie informacji w sprawie.

W przekazanej przez MAP odpowiedzi udzielonej przez spółkę PFRN, 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. Przy udziale środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju (dalej: FIZAN) powstało 14 inwestycji (dalej: Inwestycje), które nie były w żaden sposób dotowane ze środków budżetowych, a spółka PFR Nieruchomości nie korzystała i nadal nie korzysta z preferencyjnego finansowania. Inwestycje adresowane są do osób o umiarkowanych dochodach posiadających tzw. zdolność czynszową (możliwość finansowe terminowego opłacenia czynszu za mieszkanie o danym metrażu).

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z MAP, w zakresie zgłoszonych przez panią poseł wątpliwości odnośnie zasad najmu mieszkań w ramach programu „Mieszkanie+”, wskazano że 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 eksploatacyjne 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, wszystkie osoby zawierające umowy najmu były świadome kosztów, które będą ponosić w związku z korzystaniem z mieszkania.

W przekazanej przez MAP odpowiedzi podkreślono, że 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, wszystkie osoby zawierające umowy najmu 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, 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 tym, średnia stawka czynszu w inwestycjach PFR Nieruchomości nie przekracza 30 zł, a czynsze są średnio o ok. 30% niższe niż stawki obowiązujące na rynku. W czterech miastach stawki są niższe o ponad 40% - w Białej Podlaskiej (ok. 43%), w Gdyni (ok. 59%), w Krakowie (ok. 40%) oraz w Wałbrzychu (ok. 43%).

W przekazanej przez MAP odpowiedzi jednocześnie wskazano, że wszystkie z 14 lokalizacji są objęte programem dopłat do czynszów „Mieszkanie na Start”³. Dzięki programowi istnieje możliwość wnioskowania o wyższy wymiar wsparcia w przypadku, gdy w latach ubiegłych doszło do waloryzacji czynszu najmu, co pozwala najemcom w pełni skompensować inflacyjny wzrost stawek czynszów. Programem dopłat objętych jest blisko 75% wszystkich najemców, a średnia kwota wsparcia, którą otrzymują miesięcznie wynosi ponad 460 zł. Łączna kwota wsparcia, którą co miesiąc otrzymują najemcy wynosi blisko 1 milion złotych.

Ad 2. Jakie plany posiada Ministerstwo dot. prowadzenia programów mieszkalnych, których celem będzie zwiększenie dostępności wynajmu lub nabycia mieszkań przez osoby mniej zamożne.

W uzupełnieniu do przedstawionej na pyt. 1 odpowiedzi informuję, że aktualnie istnieją dwa programy wspierające zwiększenie dostępności wynajmu dla osób mniej zamożnych. Są to:

- 1) rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (tzw. program BSK), realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304), w ramach którego udzielane jest bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa komunalnego) oraz
- 2) rządowy program preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (tzw. program SBC), realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790), w ramach którego udzielane są preferencyjne kredyty ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

Informuję przy tym, że decyzją Zespołu ds. programowania prac rządu z dnia 15 marca 2024 r., w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów został zamieszczony projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7), którego celem jest m.in.

³ Na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506).

zapewnienie ww. programom odpowiedniego finansowania. Najważniejsze projektowane zmiany to podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na program BSK o dodatkowe prawie 4 mld zł rocznie (obecnie limit roczny wynosi 1 mld zł) oraz ustalenie limitu wydatków na program w kolejnych latach 2026-2030 (stopniowy wzrost wydatków, docelowo w 2030 r. do wysokości 10 mld zł). Planuje się ponadto przedłużenie aktualnego programu SBC z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 7 mld zł (środki BGK). Jest to kwota odpowiadająca zgłaszanemu przez inwestorów z programu SBC zapotrzebowaniu na środki zwrotne i która pozwoli na równomierny rozwój mieszkalnictwa na wynajem. Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania. Wiąże się to z koniecznością zmiany maksymalnych limitów wydatków budżetu państwa określonych w przepisach regulujących program SBC.

Ponadto w zakresie kwestii dotyczącej wsparcia w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego informuję, że resort rozwoju i technologii wprowadził program „Pierwsze Mieszkanie”, którego jednym z instrumentów jest Konto Mieszkaniowe, realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. poz. 1114). Instrument ten skierowany jest do osób, które obecnie nie są w stanie nabyć pierwszego mieszkania, ale planują jego zakup w perspektywie następnych lat. Konto Mieszkaniowe to specjalne konto oszczędnościowe, prowadzone przez banki komercyjne, które zawarły umowę o współpracy z BGK. Rozwiązanie to skierowane jest do osób od 13 do 45 roku życia, nieposiadających prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Z programu może skorzystać także osoba, która w jednym posiadanym niewielkim lokalu mieszka z co najmniej dwójką własnych lub przysposobionych dzieci (lokalu o pow. do 50 m² przy dwójce dzieci, 75 m² przy 3 dzieci i 90 m² przy 4, bez limitu m² przy 5 i większej liczbie dzieci). W przypadku małżeństw Konto Mieszkaniowe może zostać otworzone dla każdego z małżonków, a także dla dziecka powyżej 13 roku życia. W przypadku, gdy umowa jest zawierana w imieniu oszczędzającego będącego małoletnim ustanawiany jest przedstawiciel ustawowy do ukończenia 18 roku życia. Okres oszczędzania na koncie wynosi od 3 do 10 lat. Systematyczne wpłaty (co najmniej 11 wpłat rocznie o określonej wysokości) to gwarancja dodatkowej Premii Mieszkaniowej z budżetu państwa. Ponadto odsetki gromadzone na koncie zostaną zwolnione z podatku od zysków kapitałowych (podatku Belki). W przypadku zakończenia oszczędzania na wydanie środków jest 5 lat.

Na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem <https://www.gov.pl/web/mieszkanie-dla-ciebie/program-pierwsze-mieszkanie> znajdują się najważniejsze informacje dotyczące Konta Mieszkaniowego, jak również sekcja „Pytania i odpowiedzi” opracowana na podstawie najczęściej zadawanych przez obywateli pytań.

Jednocześnie osoby, które posiadają zdolność kredytową, a nie posiadają zgromadzonego wkładu własnego pozwalającego na zaciągnięcie kredytu hipotecznego na zakup pierwszego mieszkania mogą skorzystać z programu „Mieszkanie bez wkładu własnego” czyli rodzinnego kredytu mieszkaniowego. Rodzinny kredyt mieszkaniowy może zostać udzielony osobie posiadającej zdolność kredytową, nieposiadającej prawa własności mieszkania lub domu jednorodzinnego (wyjątek stanowią rodziny z co najmniej dwójkiem dzieci, które mogą posiadać jedno inne mieszkanie, jednak nie większe niż 50m², gdy dzieci jest dwoje, 75m², gdy dzieci jest troje, i 90m², gdy dzieci jest czworo; dla rodzin posiadających pięcioro lub więcej dzieci limitu metrażowego już nie ma), do wysokości

100% ceny zakupu mieszkania lub domu jednorodzinnego albo kosztów jego budowy, poprzez wprowadzenie możliwości objęcia gwarancją części kredytu hipotecznego zaciąganego na zakup mieszkania. Gwarancja zastępuje wymóg wniesienia wkładu własnego. Dodatkowym wsparciem jest możliwość uzyskania spłaty rodzinnej. Ze spłaty rodzinnej może skorzystać kredytobiorca rodzinnego kredytu mieszkaniowego, którego gospodarstwo domowe powiększy się w okresie tej spłaty o drugie albo kolejne dziecko (20 tys. zł, gdy o drugie, oraz 60 tys., gdy jest to trzecie lub kolejne dziecko). W dniu spłaty nie będzie można być właścicielem innego mieszkania niż zakupione z wykorzystaniem rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

Na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/mieszkanie-bez-wkladu-wlasnego2> znajdują się najważniejsze informacje dotyczące rodzinnego kredytu mieszkaniowego.

Obecnie Ministerstwo Rozwoju i Technologii prowadzi prace nad nowym programem mieszkaniowym zapewniającym wsparcie przy nabyciu pierwszego mieszkania. W chwili obecnej zakłada się, że nowy kredyt mieszkaniowy #naStart zastąpi bezpieczny kredyt 2% i rodzinny kredyt mieszkaniowy, łącząc w sobie finansowe wsparcie w formie dopłat do rat oraz możliwość uzyskania gwarancji wkładu własnego udzielanej przez Bank Gospodarstwa Krajowego, która zastąpi wymóg wniesienia wkładu własnego.

Projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart” (UA4) opublikowany jest w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce: Rządowy Proces Legislacyjny pod adresem: <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12383851>, a informacje dotyczące podstawowych założeń nowego programu mieszkaniowego oraz lista pytań i odpowiedzi (plik pn. „Q&A kredytu mieszkaniowego #naStart”), opracowana w oparciu o projekt ustawy dostępne są na stronie internetowej resortu rozwoju i technologii: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/kredyt-mieszkaniowy-nastart-na-sciezce-legislacyjnej>.

Do momentu zakończenia prac legislacyjnych, przedstawione tam warunki i zasady udziału w programie mogą ulec zmianie.

Podsumowując, zapewnienie adekwatnego finansowania inwestycji komunalnych i społecznych czynszowych, łącznie z kredytem mieszkaniowym #naStart, stworzy kompleksową ofertę mieszkaniową dla różnych grup dochodowych obywateli.

Procedowany obecnie projekt ustawy o „kredycie mieszkaniowym #naStart”, pomimo iż wprowadza przede wszystkim dopłaty do kredytów hipotecznych mających na celu nabycie prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, to w pewnym zakresie odnosi się również do społecznego rynku najmu mieszkań. Aktualnie obowiązujące rozwiązania w zakresie dopłat do bezpiecznego kredytu 2% pomijają te osoby, które zaspokajają własne potrzeby mieszkaniowe wynajmując mieszkania w społecznych inicjatywach mieszkaniowych lub spółdzielniach mieszkaniowych, a które to osoby uczestniczą w kosztach budowy tych mieszkań poprzez partycypację lub wkład mieszkaniowy. Na podstawie obecnie obowiązujących przepisów osoby te będą mogły skorzystać ze środków zgromadzonych na Koncie Mieszkaniowym (w ramach systematycznego oszczędzania na pierwsze mieszkanie), aby pokryć wymaganą partycypację lub wkład mieszkaniowy, ale nie mogą skorzystać z preferencyjnego kredytu na tę partycypację czy wkład. Wobec tego w projekcie ustawy o kredycie mieszkaniowym #naStart uwzględniono możliwość przyznania okresowych dopłat do rat kredytów

konsumenckich, udzielanych na pokrycie kosztów partycypacji lub wkładu mieszkaniowego. Rozwiązanie to nie tylko w oczywisty sposób wesprze sektor społecznego budownictwa społecznego, ale również będzie miało stabilizujący wpływ na rynek mieszkaniowy, zmniejszając presję własności mieszkaniowej.

Oba projekty ustaw, choć są prowadzone w osobnych procesach legislacyjnych, mają charakter systemowy, dając podstawy do realizacji polityki mieszkaniowej w sposób odpowiedzialny i wyważony, poprzez kierowanie oferty do osób ze zdolnością kredytową (choć ograniczoną w okresie zwyżkujących cen nieruchomości) oraz osób bez zdolności kredytowej.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /