



Minister Aktywów Państwowych

Jakub Jaworowski

BM.I.053.114.2024

IK: 978826

Warszawa, 30 lipca 2024 r.

**Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

poniżej udzielam odpowiedzi na interpelację K10INT3008, Pani Joanny Muchy, Posłanki na Sejm RP wraz z grupą Posłów z dnia 10 czerwca w sprawie sytuacji uczestników programu Mieszkanie Plus/Mieszkanie dla Rozwoju.

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. (dalej: PFR Nieruchomości) uczestniczyła w ramach rynkowej części Programu, Ministerstwo Aktywów Państwowych zwróciło się do Spółki o przedstawienie informacji w sprawie.

Zgodnie z zapisami Narodowego Programu Mieszkaniowego określającymi główne kierunki polityki mieszkaniowej państwa, przyjętego 27 września 2016 r. uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów, program „Mieszkanie Plus” został podzielony na dwie części: rynkową i społeczną.

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. Wszystkie inwestycje w ramach rynkowej części rządowego programu mieszkaniowego, które realizowała spółka PFR Nieruchomości powstawały przy udziale środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju (FIZAN). Wśród zrealizowanych inwestycji znajdują się osiedla w Białej Podlaskiej, w gminie Jarocin, Dębicy, Gdyni, Katowicach, Kępicach, Kępnie, Krakowie, Łowiczu, Mińsku Mazowieckim, Nakle nad Notecią, Nowym Targu, Oławie, Radomiu, Sianowie, Świdniku, Toruniu, Wałbrzychu, Wrześni i Zamościu. Ostatnia realizowana inwestycja to osiedle mieszkaniowe w Zgorzelcu. Inwestycje w żaden sposób nie były dotowane ze środków budżetowych, a PFR Nieruchomości nie korzystała i nadal nie korzysta z preferencyjnego finansowania.

Projekty te należy odróżnić od mieszkań powstałych w ramach Programu Społecznego Budownictwa Czynszowego, tj. programu budowy mieszkań adresowanych do osób o niższych dochodach. Mieszkania powstałe w ramach Społecznego Budownictwa Czynszowego stanowią społeczną część rządowego programu realizowaną przez samorządy przy użyciu preferencyjnego finansowania z programów Banku Gospodarstwa Krajowego.

Zasiedlenie inwestycji, które powstały w ramach rynkowej części rządowego programu mieszkaniowego, każdorazowo było poprzedzone dwuetapowym naborem najemców prowadzonym wspólnie z lokalnym samorządem. Każdy z przeprowadzonych naborów

rozpoczął się od publikacji oferty Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zawierającej informacje o dostępnych mieszkaniach, ich strukturze, metrażach oraz stawkach czynszu i poziomie zaliczek na poczet opłaty eksploatacyjnej. Osoby zainteresowane ofertą jeszcze przed złożeniem wniosku mogły zapoznać się z warunkami najmu mieszkania z zasobu Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju. Szczegółowe informacje były publikowane zarówno na stronach internetowych poszczególnych inwestycji i samorządów oraz w lokalnej prasie.

Informacja o wysokości opłat była dla wnioskujących kluczową przesłanką dla podjęcia decyzji o wzięciu udziału w rekrutacji, a następnie wyborze lokalu o preferowanym metrażu. W treści umów prezentowanych przyszłym najemcom wskazana była kwota czynszu najmu adekwatnego do powierzchni mieszkania, kwota zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej oraz zaliczki na opłaty indywidualne, czyli centralne ogrzewanie, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, podgrzanie wody oraz opłatę za wywóz śmieci. Wszystkie osoby zawierające umowy najmu lokalu Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju były, na każdym etapie procesu, informowane o kosztach, które będą ponosić w związku z korzystaniem z mieszkania.

Osiedla Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zasiedlane we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego cieszyły się dużym zainteresowaniem wnioskujących. Na przestrzeni dwóch lat – 2021 i 2022 - spółka PFR Nieruchomości przekazała do najmu mieszkania w 11 miastach w całej Polsce – od Nowego Targu, przez Kraków i Katowice po Toruń. Zainteresowanie mieszkaniem było ogromne – na przeszło 2,3 tysiąca mieszkań zgłosiło się ponad 12 tysięcy chętnych. Największym zainteresowaniem cieszyły się inwestycje w miastach średniej wielkości – w Świdniku 9,5 chętnego na jedno mieszkanie, w Radomiu 9 chętnych na jedno mieszkanie. Z kolei w Krakowie padł rekord w zakresie liczby złożonych wniosków, w niespełna miesiąc wpłynęło ich ponad 2,5 tysiąca na 481 mieszkań.

Zdaniem PFR Nieruchomości o atrakcyjności warunków najmu świadczy niski poziom rotacji najemców. Na 14 osiedlach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, zasiedlane w latach 2018-2022, zrealizowanych w ramach rynkowej części rządowego programu mieszkaniowego, 94% najemców stanowią osoby, które uczestniczyły w pierwotnym naborze. Spółka poinformowała, że nie prowadzi statystyk dotyczących wniosków o wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu. Nie posiada także zestawienia zawierającego powody rozwiązania umowy przed czasem. Niezależnie od zapisów umowy najmu instytucjonalnego, które precyzyjnie wskazują okoliczności rozwiązania umowy przed terminem, na który została zawarta, spółka wyraża zgodę na zakończenie najmu z przyczyn losowych, na które wskazują najemcy.

PFR Nieruchomości wskazuje, że opłata eksploatacyjna i opłaty indywidualne są opłatami niezależnymi od wynajmującego. Na ich wysokość wpływają koszty mediów zgodne z cennikami ustalonymi przez dostawców oraz ceny świadczonych usług, np. firm sprzątających czy firm zarządzających nieruchomościami. Opłata eksploatacyjna pokrywa koszty związane z utrzymaniem części wspólnych – m.in. ogrzewaniem i oświetleniem klatek schodowych, utrzymaniem czystości w budynkach i na terenie osiedla. Zaliczka na koszty eksploatacji jest identyczna dla wszystkich lokali w ramach poszczególnych inwestycji. O sposobie jej naliczania (iloczyn stawki i metrażu mieszkania) PFR Nieruchomości informuje przed rozpoczęciem naboru wniosków o mieszkanie. Z kolei wysokość opłat indywidualnych wynika ze stawek ustalonych przez spółki komunalne odpowiadające np. za dostawę ciepła do nieruchomości czy wywóz śmieci. Wysokość opłat wynika także z liczby osób stanowiących gospodarstwo domowe. Zaliczki na media w pierwszym okresie użytkowania mieszkania naliczane są według liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania. W latach kolejnych wysokość zaliczek określana jest indywidualnie na podstawie zużycia w roku poprzednim. Zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej oraz opłaty indywidualne są rozliczane co do złotówki. Rozliczenie zaliczki na opłatę eksploatacyjną odbywa się raz w roku. Najemcy otrzymują informację o poszczególnych kategoriach kosztów. Dodatkowych wyjaśnień w zakresie poszczególnych inwestycji udzielają zarządcy nieruchomości.

W umowach najmu instytucjonalnego, które zawierane są z lokatorami mieszkań Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju znajduje się zapis o waloryzacji czynszu najmu w odniesieniu

do wskaźnika inflacji. Jest to jedyna przesłanka dla zmiany czynszu najmu określonego w umowie. Zapis o waloryzacji jest standardem w długookresowych umowach najmu. Waloryzacja oznacza, że czynsz może się zmienić wtedy, kiedy zmieni się średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W praktyce oznacza to, że, czynsz jest waloryzowany raz do roku. Wysokość podwyżki jest równa wysokości wskaźnika inflacji. PFR Nieruchomości przekazał, że w ubiegłych latach wzrost czynszów wynosił odpowiednio – w 2020 roku: 2,3%, w 2021 roku: 3,4%, w 2022 roku: 5,1%, w 2023 roku: 14,4%. Ubiegłoroczny poziom inflacji przełożył się na podwyżki, w zależności od lokalizacji, od z 2,22 do 4,24 zł/mkw, zatem czynsz za mieszkanie o powierzchni 50 mkw. zmienił się w granicach od 111 do 212 zł, a średnio było to 181 zł.

Analiza zgodności pobieranych opłat z tytułu najmu z warunkami wynikającymi z zawartych umów wykazała brak odchyłeń dotyczących stawek wynikających z podpisanych umów w stosunku do obecnych stawek obowiązujących najemców.

Warto wskazać, że 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., który pozostaje na stałym poziomie niezależnym od bieżącego wskaźnika inflacji. Oznacza to, że obecny średni czynsz w lokalizacji w Gdyni na poziomie 22,89 zł/mkw. nie został zwaloryzowany w 2024 roku oraz nie będzie waloryzowany w kolejnym 2025 roku. To realne oszczędności dla najemców i bardzo preferencyjne warunki najmu w porównaniu do opłat, które ponoszą osoby korzystające z rynku komercyjnego.

Ponadto wszystkie z 14 lokalizacji są objęte programem dopłat do czynszów „Mieszkanie na Start”. W ramach tego programu najemcy otrzymują co miesiąc dopłaty przez okres 15 lat. 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, średnia kwota wsparcia, którą otrzymują miesięcznie wynosi ponad 460 zł, a najwyższa przekracza 1 000 zł.

Zgodnie z przekazanymi informacjami, umowy najmu instytucjonalnego i umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stosowane w inwestycjach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zostały sporządzone na podstawie i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi wynajmującego, czyli ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W związku z tym, umowy najmu instytucjonalnego stosowane przez spółki Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zawierają zapisy chroniące najemców. Jednym z nich jest restrykcyjne i możliwe tylko w ściśle określonych przypadkach wypowiedzenie umowy najmu instytucjonalnego. Wynajmujący nie ma w tym zakresie żadnej dowolności i swobody. Eksmisja najemcy może nastąpić tylko w ściśle określonych umową i przepisami przypadkach, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 w zw. z art. 19 j ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Przypadki, o których mowa powyżej, uprawniające wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu to sytuacje, w których najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Katalog ten jest katalogiem zamkniętym.

W odniesieniu do wykupu mieszkań z zasobu Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zaoferowano najemcom możliwość wyboru pomiędzy umową najmu z dojściem do własności (dalej: umowa DDW) a zawieraniem umów sprzedaży za jednorazową płatnością na rzecz spółki z dopuszczeniem finansowania zakupu lokalu kredytem bankowym. Sprzedaż lokali za jednorazową płatnością odbywała się w oparciu o cennik tożsamy z cennikiem zaproponowanym dla umów najmu instytucjonalnego (dalej: umowy najmu NI) z dojściem do własności. Spółka PFR Nieruchomości przekazała poniższe dane dla trzech lokalizacji, w których dotychczas zaoferowano lokatorom możliwość wykupu mieszkań.

Lokalizacja	Umowy DDW 2019-2020	Umowy DDW 2023-2024	Lokale sprzedane	Umowy najmu NI	Poziom wynajęcia
Gdynia	nie oferowano	13	1	158	96%
Wałbrzych	nie oferowano	11	2	176	99%
Biała Podlaska	93	5	2	86	100%

Najemcy zainteresowani wykupem otrzymują 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 dojściem do własności, najemca może podjąć decyzję dotyczącą formuły wykupu. Osoby niezainteresowane zakupem mieszkania mogą kontynuować najem na warunkach wynikających z zawartych umów.

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.

Umowy najmu z dojściem do własności zawierane w formie aktu notarialnego będą polegały na stopniowym dochodzeniu do własności najmowanego lokalu w okresie 25 lat. Najemca zawierający umowę najmu z dojściem do własności będzie zobowiązany do terminowego opłacania czynszu, na który składa się opłata za najem oraz część kapitałowa związana z wykupem mieszkania. Prawo własności do mieszkania będzie przeniesione na najemcę po zapłaceniu całej kwoty w okresie trwania umowy. Przedstawienie oferty dojścia do własności nie będzie wiązało się z obowiązkiem zawarcia umowy. Mieszkańcy, którzy nie będą chcieli skorzystać z możliwości dojścia do własności, będą mogli nadal korzystać z mieszkań na podstawie umów najmu instytucjonalnego na dotychczasowych warunkach.

Biorąc pod uwagę dane dotyczące Gdyni, Wałbrzycha i Białej Podlaskiej poziom zainteresowania wykupem lokali przez najemców był znikomy w porównaniu z zainteresowaniem ofertą najmu instytucjonalnego.

Z poważaniem
Jakub Jaworowski
Minister

dokument podpisany elektronicznie
978826.3496520.2832229

Do wiadomości:
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów