



Minister Rozwoju i Technologii

Krzysztof Paszyk

Znak pisma: DM-VIII.054.19.2024.KR
Warszawa, 03 grudnia 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 5123 z 9 października br. posłanki Marty Stożek w sprawie niepokojących praktyk spółki MDR Inwestycje 8 sp. z o.o. w ramach Funduszu Mieszkań dla Rozwoju.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi interpelację nr 5123 z 9 października br. posłanki Marty Stożek w sprawie niepokojących praktyk spółki MDR Inwestycje 8 sp. z o.o. w ramach Funduszu Mieszkań dla Rozwoju, przekazuję poniższe informacje.

Na wstępie informuję, że w ramach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN (Fundusz Inwestycyjny Zamkniętych Aktywów Niepublicznych) były finansowane inwestycje mieszkaniowe obejmujące budowę mieszkań na wynajem, realizowane przez PFR Nieruchomości S.A. (PFRN) – spółkę zarządzającą tym funduszem.

PFRN, jako spółka zależna Polskiego Funduszu Rozwoju S.A. (PFR), prowadziła zadania w ramach budowy mieszkań na wynajem, w tym mieszkań z możliwością dojścia do własności przez najemcę, w zakresie części rynkowej programu „Mieszkanie+”¹. Spółka PFRN samodzielnie organizowała proces inwestycyjny oraz poszukiwała partnerów do prowadzenia poszczególnych projektów mieszkaniowych. Inwestycje realizowane przez PFRN w ramach programu prowadzone były na zasadach rynkowych z wykorzystaniem finansowania ww. funduszu, bez angażowania środków budżetu państwa.

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

W uzupełnieniu informuję, że 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

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 społeczną obejmującą wsparcie przedsięwzięć społecznego budownictwa czynszowego nadal jest realizowana.

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 PFR 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.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z MAP, 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). Osiedle przy ul. Kolejowej we Wrocławiu składające się z 469 mieszkań stanowi ofertę Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju. Realizowane przez PFR Nieruchomości inwestycje w ramach środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju w żaden sposób nie były dotowane ze środków budżetowych, a PFR Nieruchomości nie korzystała i nadal nie korzysta z preferencyjnego finansowania.

Oferta Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju to lokale udostępniane w formule najmu instytucjonalnego, którego zasady ściśle reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Zgodnie z przedstawionym stanowiskiem PFR Nieruchomości, spółki Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju działają w granicach obowiązujących przepisów prawa, a oferowane przez nie wzory umów w pełni respektują zapisy wspomnianej ustawy.

PFRN, w swojej odpowiedzi dla MAP zwraca uwagę, że w artykule 19f. ustawy o ochronie praw lokatorów wskazano, że umowa najmu instytucjonalnego jest zawierana na czas oznaczony. Ustawodawca określił także wymóg załączania do umowy oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w brzmieniu poniżej:

Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do najmu socjalnego lokalu ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

Zgodnie ze stanowiskiem MAP, umowy najmu instytucjonalnego i umowy najmu instytucjonalnego z dośściem do własności stosowane w inwestycjach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zostały sporządzone na podstawie i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi wynajmującego, czyli ustawą o ochronie praw lokatorów. 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.

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 rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłocie 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 przekazanej przez MAP odpowiedzi jednocześnie podkreślono, że obecnie spółki Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju oferują umowy najmu instytucjonalnego na okres 24 miesięcy. Po upływie czasu trwania umowy, dotychczasowi najemcy mają pierwszeństwo w przedłużeniu jej na kolejny okres. Zdaniem PFR Nieruchomości, Fundusz jest jednym z nielicznych inwestorów na polskim rynku najmu instytucjonalnego, który oferuje dwuletnie umowy najmu. Standardem stosowanym przez inne podmioty są umowy zawierane na maksymalnie 12 miesięcy. Niezależnie od powyższego, spółka PFR Nieruchomości poinformowała, że prowadzi analizy dotyczące możliwości zawierania umów dłuższych niż 24 miesięczne.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi z MAP, w odniesieniu do podnoszonej przez Panią Poseł kwestii meldunku, najemcy mieszkań zasobu Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju mogą zameldować się w najmowanym lokalu na pobyt czasowy, czyli na czas trwania umowy najmu.

W przekazanej odpowiedzi podkreślono, że Minister Aktywów Państwowych, wykonując prawa z akcji należących do Skarbu Państwa w spółkach, realizuje uprawnienia wynikające z praw korporacyjnych, które są ściśle określone w przepisach prawa, w szczególności w ustawie z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (KSH). Stosownie do art. 3751 KSH, walne zgromadzenie i rada nadzorcza nie mogą wydawać zarządowi wiążących poleceń, dotyczących prowadzenia spraw spółki.

Jednocześnie, w uzupełnieniu do informacji przekazanej przez Ministra Aktywów Państwowych, przedstawiam następujące informacje.

W ramach prowadzenia inwestycji mieszkaniowej w formule kooperatywy mieszkaniowej informuję, że kooperatywa mieszkaniowa to grupa osób fizycznych, które na podstawie wskazanej ustawowo umowy decydują się kupić działkę i wspólnie wybudować na niej domy jednorodzinne lub budynek wielorodzinny z mieszkaniami, w których następnie

same zamieszkają. Model kooperatywy mieszkaniowej nie wprowadza nowego prawa do nieruchomości. Prawem, jakie przysługuje kooperantowi do nieruchomości, jest własność, w tym np. współwłasność.

W zakresie wyjaśnień dotyczących najmu instytucjonalnego informuję, że zgodnie z definicją zawartą w art. 19f ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 725, z późn. zm.), umowa najmu instytucjonalnego lokalu jest skierowana do podmiotów prywatnych prowadzących działalność gospodarczą w zakresie wynajmu lokali. Podmioty działające na prywatnym rynku najmu nie są nadzorowane ani kontrolowane przez organy administracji rządowej. Strony stosunku najmu wspólnie decydują jaką umowę zastosują, a w przypadku zastosowania umowy najmu instytucjonalnego – w dużej mierze samodzielnie określają prawa i obowiązki stron, kierując się zasadą swobody zawierania umów.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Do wiadomości:

Ministerstwo Aktywów Państwowych

**Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych
w związku ze złożoną interpelacją**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 ODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.