



Minister Aktywów Państwowych

Jakub Jaworowski

BM.I.053.341.2024

IK: 1042569

Warszawa, 20 grudnia 2024 r.

**Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej**

Szanowny Panie Marszałku,

poniżej udzielam odpowiedzi na interpelację K10INT6577, Pani Marty Stożek Posłanki na Sejm RP z dnia 27 listopada 2024 r.

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 - leżącego w gestii Ministra Rozwoju i Technologii - Programu „Mieszkanie Plus”, 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. 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 (wygaszonej decyzją Ministra Rozwoju i Technologii w dniu 25 maja 2023 r.), które realizowała spółka PFR Nieruchomości powstawały przy udziale środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju (FIZAN). Osiedle przy ul. Kolejowej we Wrocławiu (osiedle Nowa Kolejowa) 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 nie były dotowane ze środków budżetowych, a PFR Nieruchomości nie korzystała i nadal nie korzysta z preferencyjnego finansowania. Teren w rejonie ulic Kolejowej, Tęczowej i Prostej we Wrocławiu, na którym powstało przedmiotowe osiedle, został zakupiony przez MDR Inwestycje 8 sp. z o.o. od Poczty Polskiej S.A. w 2018 r. Wszystkie koszty wynikające z umów z architektami i wykonawcą zostały w pełni pokryte ze środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju.

Oferta Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju to lokale udostępniane w formule najmu instytucjonalnego, którego zasady ściśle reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (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.

PFR Nieruchomości, w swojej odpowiedzi dla Ministerstwa Aktywów Państwowych, wskazała, że dąży do zwiększenia dostępności cenowej mieszkań poprzez nawiązywanie współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego. Efektem tej współpracy jest objęcie

inwestycji Funduszu dopłatami do czynszów w ramach Programu „Mieszkanie na Start” na podstawie ustawy z 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Operatorem programu dopłat jest Bank Gospodarstwa Krajowego.

Warunkiem koniecznym do objęcia inwestycji mieszkaniowej programem dopłat „Mieszkanie na Start” jest udział samorządu w naborze przyszłych najemców. W związku z tym MDR Inwestycje 8 sp. z o.o. zaprosiła wrocławski samorząd do przeprowadzenia wspólnej rekrutacji dla zainteresowanych najmem mieszkania na osiedlu Nowa Kolejowa. W pierwszej kolejności Rada Miasta przyjęła kryteria społeczne, według których oceniane były wnioski w części naboru realizowanej przez samorząd. Nabór wniosków prowadzony przez Urząd Miasta Wrocławia zakończył się 17 maja 2024 r. W kolejnym etapie osoby biorące udział w naborze poddawały się tzw. weryfikacji finansowej. Umowy mogły zawrzeć jedynie osoby, które posiadały dochody umożliwiające terminowe pokrywanie kosztów związanych z najmem mieszkania. By otrzymać dopłatę należy mieć zawartą umowę najmu i spełnić kryteria wynikające z ustawy. Już dziś część najemców mieszkań na osiedlu Nowa Kolejowa otrzymuje wsparcie. Średnia dopłata to około 650 złotych, z kolei najwyższa wynosi niemal 1200 złotych miesięcznie.

PFR Nieruchomości przekazało, że jednym z wymogów formalnych związanych z zawarciem umowy najmu mieszkania w inwestycjach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju jest weryfikacja statusu przyszłych najemców w BIG Infomonitorze i Krajowym Rejestrze Długów. Podobnie jak wiele podmiotów działających na polskim rynku najmu, spółki Funduszu sprawdzają rzetelność płatniczą osób, z którymi zostanie podpisana długoterminowa umowa najmu. Weryfikacji są poddawane wszystkie pełnoletnie osoby wchodzące w skład gospodarstwa domowego. Jednakże, do tej pory nie odnotowano sytuacji, w której weryfikacja dorosłych dzieci najemców uniemożliwiła zawarcie lub przedłużenie umowy najmu.

Odnosząc się do podnoszonej przez Panią Poseł kwestii jakości wykonania mieszkań, zgodnie z posiadanymi przez Ministerstwo informacjami, standard osiedla oraz jakość oferowanych mieszkań są znane przyszłym najemcom. Już na etapie naboru wniosków na stronie internetowej inwestycji są dostępne rzuty mieszkań oraz zdjęcia osiedla i przykładowych lokali. Mieszkania oferowane przez MDR Inwestycje 8 sp. z o.o. są wyposażone w standardzie podstawowym. Oznacza to ściany pomalowane na biało, panele na podłogach, glazurę i terakotę w łazienkach i kuchniach. Najemcy muszą wyposażyć mieszkania w meble oraz niezbędne sprzęty. Przed podpisaniem umowy, przyszli najemcy uczestniczą w prezentacji mieszkań i na tej podstawie dokonują ostatecznego wyboru lokalu. Na kolejnym etapie, czyli po zawarciu umowy, najemcy przekazywane są klucze do mieszkania oraz sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy. Jest to dokument w dwóch egzemplarzach (po jednym dla najemcy i wynajmującego), który zawiera ewentualne uwagi najemcy do stanu technicznego przejmowanego lokalu.

Ponadto, każdy z najemców ma dostęp do systemu zgłaszania usterek, który jest stale monitorowany przez zarządcę nieruchomości. Wszystkie zgłoszenia są weryfikowane, a następnie procedowane w trybie, który jest zależny od charakteru usterki. Należy pamiętać, że osiedle Nowa Kolejowa jest inwestycją nową, która została oddana do użytkowania w bieżącym roku, w związku z tym drobne spękania ścian są zjawiskiem naturalnym związanym z osiadaniem budynków. Będą one usuwane przez generalnego wykonawcę w toku cyklicznych przeglądów gwarancyjnych.

Z informacji przekazanych przez PFR Nieruchomości wynika, że w związku z tym, że osiedle Nowa Kolejowa, podobnie jak inne inwestycje Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, jest osiedlem oferującym mieszkania na wynajem, najemcy nie mają możliwości wprowadzania zmian w lokalu. Dopuszczalne są modyfikacje związane z kolorem ścian, czy wiercenie otworów, by powiesić lustro czy obraz. Jednak, przed zdaniem lokalu, najemca będzie zobowiązany do przywrócenia go do stanu pierwotnego. Wszelkie prace związane z ingerencją w elewację budynku bądź elementy, takie jak ramy okienne czy płytki

w łazience są niedozwolone, gdyż grożą utratą gwarancji udzielanej przez generalnego wykonawcę.

Ponadto PFR Nieruchomości zwraca uwagę, iż umowy najmu instytucjonalnego na 24 miesiące są standardową ofertą na osiedlach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju. Informacja o okresie trwania umowy jest jednym z kluczowych parametrów wskazywanych podczas przedstawiania oferty Funduszu. Umowy ze spółką MDR Inwestycje 8 sp. z o.o. są to - podobnie jak u innych instytucjonalnych wynajmujących - umowy na czas oznaczony, czyli ani najemca ani wynajmujący nie może rozwiązać ich przed terminem wygaśnięcia. Daje to najemcy pewność, że może bezpiecznie korzystać z mieszkania w okresie trwania umowy. Eksmisja najemcy może nastąpić tylko w przypadkach ściśle określonych umową i przepisami, 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. To przypadki, kiedy:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia najemca 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;
- 2) jest w zwłóce 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;
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Najemca może wnioskować o wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu. Sytuacje, w których jest to możliwe są precyzyjnie określone w umowie najmu, którą podpisali najemcy osiedla Nowa Kolejowa.

Przekazując powyższe uprzejmie informuję, 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.

Z poważaniem
Jakub Jaworowski
Minister

dokument podpisany elektronicznie
1042569.3803406.3027963

Do wiadomości:
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów