



# Minister Aktywów Państwowych

---

Jakub Jaworowski

BM.I.053.233.2025

IK: 1117792

Warszawa, 06 czerwca 2025 r.

**Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej**

**Szanowny Panie Marszałku,**

poniżej udzielam odpowiedzi na interpelację K10INT9891, Pani Darii Gosek-Popiołek Posłanki na Sejm RP z dnia 20 maja 2025 r., w zakresie kompetencji Ministra Aktywów Państwowych.

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, Spółka) uczestniczyła w ramach rynkowej części Programu (wygaszonej decyzją ówczesnego Ministra Rozwoju i Technologii w dniu 25 maja 2023 r.), Ministerstwo Aktywów Państwowych zwróciło się do PFR S.A. o przedstawienie informacji i stanowiska PFR Nieruchomości w kwestiach poruszanych w wystąpieniu Pani Posłanki.

Zgodnie z zapisami Narodowego Programu Mieszkaniowego określającymi główne kierunki polityki mieszkaniowej państwa, za którą odpowiada Minister Rozwoju i Technologii, 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, które realizowała spółka PFR Nieruchomości powstawały przy udziale środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju (FIZAN). Mieszkania w ramach 14 inwestycji, powstałe na osiedlach, w różnych lokalizacjach w całej Polsce, stanowią 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.

W ofertach przedstawianych osobom zainteresowanym zamieszkaniem na osiedlach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, Spółka prezentuje stawki czynszów, wysokość zaliczki na opłatę eksploatacyjną oraz informację o pozostałych kosztach związanych ze zużyciem mediów. Informacje te są publicznie dostępne i stanowią podstawę do podjęcia decyzji o najmie mieszkania w danej lokalizacji oraz do wyboru określonego metrażu.

W umowach najmu, które Spółka zawiera z najemcami, znajduje się precyzyjna informacja na temat wysokości poszczególnych składowych. W treści umów znajduje się także zapis dotyczący zasad rozliczania zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej i opłat indywidualnych. Opłata eksploatacyjna wynika z kosztów związanych z nieruchomością, czyli np. utrzymaniem czystości w budynkach i na terenie osiedla, ogrzewaniem i oświetleniem powierzchni wspólnych. Zaliczka jest co roku rozliczana w odniesieniu do realnie poniesionych kosztów. Jeżeli kwota wpłacona przez najemców jest wyższa niż kwota wydatków, najemca otrzymuje informację o nadpłacie, która jest następnie odejmowana od kwoty opłaty eksploatacyjnej w kolejnym miesiącu. Z kolei kwota opłat indywidualnych, czyli tych związanych ze zużyciem wody, odprowadzaniem nieczystości czy wywozem śmieci jest uzależniona od poziomu zużycia, liczby osób w gospodarstwie domowym oraz taryf dostawców mediów.

Poniżej przedstawione przez PFR Nieruchomości zestawienie aktualnych opłat dla 14 inwestycji Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, w podziale na czynsz najmu lokalu mieszkalnego oraz zaliczkę na poczet opłaty eksploatacyjnej.

Inwestycja	Średni czynsz za mieszkanie 04.2025 [zł/mkw.]	Opłata eksploatacyjna 2025 [zł/mkw.]
Biała Podlaska, Jana III Sobieskiego	18,54	6,73
Dębica, Ratuszowa	28,17	7,50
Gdynia, Puszczyka	25,28	7,56
Katowice, Gospodarcza	29,33	7,38
Kraków, Anny Szwed-Śniadowskiej	33,36	8,70
Łowicz, Krudowskiego	31,74	7,50
Mińsk Mazowiecki, Rodziny Popielów	34,74	7,55
Nowy Targ, Polana Szaflarska	33,41	7,50
Radom, Tytoniowa	28,03	7,80
Świdnik, Gen. Roweckiego	30,97	7,12
Toruń, Okólna	30,75	7,00
Wałbrzych, Husarska	24,20	7,69
Września, Bronistawy Śmidowicz	29,22	8,80
Zamość, Parkowa	32,79	7,20

Zamrożenie czynszów najmu na 14 osiedlach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju zostało ogłoszone w lutym 2023 roku jako instrument wspierający najemców przed skutkami wysokiej inflacji, która w tamtym czasie sięgnęła niemal 15%. PFR Nieruchomości potwierdza, że wskazano wówczas, że czynsze nie będą waloryzowane do końca 2025 roku. W praktyce oznacza to, że obecnie najemcy 14 osiedli płacą czynsz najmu na poziomie niezmiennym od 2023 roku, niezależnie od średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w ostatnich dwóch latach, który wyniósł odpowiednio: 11,4% i 3,6%.

PFR Nieruchomości podkreśla, że istotnym i długoterminowym elementem wspierającym najemców osiedli Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju są dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start”. Comiesięczne wsparcie pobiera aż 7 na 10 najemców 14 osiedli należących do Funduszu. Kwota średniego wsparcia wynosi około 500 złotych

miesięcznie i jest ona uzależniona od liczby osób w rodzinie i poziomu dochodów gospodarstwa domowego. Najemcy mogą otrzymywać dopłaty nawet przez 15 lat.

Zgodnie z przedstawionym przez Zarząd PFR Nieruchomości stanowiskiem, intencją jest objęcie ofertą wykupu najemców wszystkich inwestycji, które powstały w ramach tzw. rynkowej części programu „Mieszkanie Plus”. Jest to 14 osiedli, spośród których trzy inwestycje - w Białej Podlaskiej, Gdyni i Wałbrzychu, otrzymały już możliwość wykupu mieszkania.

Spółka poinformował, że obecnie, mając na względzie przede wszystkim komfort i bezpieczeństwo najemców oczekujących na ofertę dojścia do własności, PFR Nieruchomości prowadzi analizy i opracowuje propozycje zmian w zapisach umów, które będą zmianami korzystnymi dla mieszkańców i wpłyną na poprawę bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców, niezależnie od formuły najmu, z której korzystają. O efektach prowadzonych prac najemcy zostaną poinformowani w pierwszym możliwym terminie.

Przekazując powyższe chciałem dodać, 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. 375<sup>1</sup> KSH, walne zgromadzenie i rada nadzorcza nie mogą wydawać zarządowi wiążących poleceń, dotyczących prowadzenia spraw spółki.

**Z poważaniem**  
**Jakub Jaworowski**  
Minister  
*dokument podpisany elektronicznie*  
1117792.4106700.3266119

**Do wiadomości:**  
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów