



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DNP-I.054.9.2026
Warszawa, 15 maja 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: interpelacji nr 16333 w sprawie programu "Mieszkanie Plus"

Szanowny Panie Marszałku,

przedkładam odpowiedź na interpelację nr 16333, Pani Darii Gosek-Popiołek Poseł na Sejm RP z dnia 8 kwietnia 2026 r. w sprawie funkcjonowania programu "Mieszkanie Plus".

Program „Mieszkanie Plus” stanowił element dokumentu strategiczno-programowego określającego politykę mieszkaniową państwa pn. Narodowy Program Mieszkaniowy. Działania w ramach programu koncentrowały się na tworzeniu nowego zasobu mieszkaniowego m.in. poprzez budowę mieszkań na wynajem, w tym mieszkań z możliwością dojścia do własności przez najemcę (część rynkowa programu).

Za ww. działania odpowiadała spółka PFR Nieruchomości S.A. (PFRN) – spółka zależna Polskiego Funduszu Rozwoju S.A., która samodzielnie organizowała proces inwestycyjny oraz poszukiwała partnerów do prowadzenia poszczególnych projektów mieszkaniowych. Zadania prowadzone przez spółkę są finansowane z aktywów własnych, bez wykorzystania środków budżetu państwa.

Spółka PFRN nie była podmiotem podległym ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa lub przez niego nadzorowanym. Zadania Ministerstwa Rozwoju i Technologii obejmowały współpracę ze spółką PFRN w zakresie analiz i monitoringu stanu realizacji projektów mieszkaniowych w ramach części rynkowej programu „Mieszkanie Plus”.

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

W wyjaśnieniach złożonych przez PFRN, odnosząc się do możliwości wcześniejszego zakończenia umowy spółka wskazała, że w przypadku umów najmu instytucjonalnego, każdy najemca jest uprawniony do złożenia wniosku o wcześniejsze zakończenie umowy. Wnioski te są z reguły rozpatrywane pozytywnie. W przypadku umowy najmu z dojściem do własności najemca może rozwiązać umowę i odzyskać zwaloryzowaną część środków wpłaconych na poczet ceny mieszkania, zachowując jednocześnie możliwość dalszego korzystania z lokalu na podstawie standardowej umowy najmu. To uprawnienie wynika

wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Jednocześnie PFRN podkreślił, że oferta najmu z dojściem do własności od początku była projektowana jako rozwiązanie uzupełniające wobec podstawowej formy najmu. Jej celem jest stworzenie dodatkowej ścieżki dojścia do własności dla osób posiadających odpowiednią zdolność czynszową, przy jednoczesnym zachowaniu stabilnej i dostępnej formy najmu dla pozostałych mieszkańców.

Odnosząc się do kwestii czasu oczekiwania na możliwość dojścia do własności, PFRN wskazuje, że proces oferowania wykupu został wznowiony we wrześniu 2025 roku i objął już wszystkie 14 osiedli powstałych w ramach rynkowej części programu „Mieszkanie Plus”. Zakończenie procesu zawierania umów planowane jest do końca trzeciego kwartału 2026 roku. Spółka konsekwentnie realizuje deklaracje złożone najemcom w 2023 roku, zapewniając zarówno możliwość zawarcia umowy najmu z dojściem do własności, jak i zakupu lokalu w formie jednorazowej płatności.

W odniesieniu do kwestii przejrzystości opłat PFRN poinformował, że konstrukcja umów najmu z dojściem do własności oraz towarzyszących im dokumentów została przygotowana w sposób zapewniający możliwie pełną informację dla najemców. Każdy najemca otrzymuje szczegółowy harmonogram płatności obejmujący cały okres obowiązywania umowy, z wyraźnym podziałem na czynsz najmu oraz część stanowiącą spłatę ceny mieszkania. Dodatkowo w procesie oferowania wykupu przekazywane są informatory zawierające ceny metra kwadratowego, dostępne warianty oraz kluczowe terminy. Wszyscy zainteresowani wykupem otrzymali także wzór umowy najmu z dojściem do własności. Na każdym etapie najemcy mają możliwość uzyskania bezpośrednich wyjaśnień od dedykowanych koordynatorów. Bezpośrednie numery telefonów oraz adresy poczty elektronicznej zostały udostępnione w informatorach.

Warto wskazać, że niezamożne rodziny i osoby, które podpisały umowy najmu instytucjonalnego, na podstawie m.in. kryterium dochodowego są potencjalnie objęte pomocą w ramach programu dopłat do czynszów „Mieszkanie na Start” i systemem dodatków mieszkaniowych oraz dodatków energetycznych (koszty prądu, zapobieganie ubóstwu energetycznemu). Warunki tej pomocy są atrakcyjniejsze dla rodzin wielodzietnych (pomoc w postaci dopłat i dodatków jest większa), a dodatki mieszkaniowe dla gospodarstw domowych z osobami z niepełnosprawnością są udzielane także na atrakcyjniejszych warunkach (większy metraż mieszkania).

Dokonując oceny rozwiązań przyjętych przez ustawodawcę na potrzeby najmu instytucjonalnego należy przede wszystkim mieć na uwadze, iż jego naczelnym celem jest zwiększenie dostępności mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, które w istniejących warunkach rynkowych nie posiadają zdolności kredytowej na zakup mieszkania oraz wystarczających możliwości finansowych na wynajęcie mieszkania na rynku komercyjnym, a także nie kwalifikują się do najmu lokalu komunalnego od gminy.

Rozwiązania prawne w zakresie najmu instytucjonalnego są wyrazem kompromisu pomiędzy interesami właścicieli lokali i osób korzystających z tych lokali. Najem instytucjonalny jest szczególną formą najmu, a zatem strony tego stosunku muszą zdawać sobie sprawę, że są zobowiązane dostosować się do szczególnych wymogów tego najmu. Gwarancją świadomości szczególnych warunków ww. umowy jest obowiązek złożenia przez najemców w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Jednocześnie - w odpowiedzi na poruszone w pytaniach kwestie dotyczące wprowadzenia ustawowych mechanizmów odszkodowawczych lub prowadzonych prac legislacyjnych - Ministerstwo informuje, że aktualnie nie są prowadzone prace legislacyjne dotyczące ww. kwestii, w tym przepisów regulujących najem instytucjonalny.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii