Minister
Aktywów Państwowych

BM.I.053.132.2024

IK: 990056
Warszawa, 08 sierpnia 2024 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

poniżej udzielam odpowiedzi na oświadczenie nr BPS/043-14-279/24, Pana Grzegorza Fedorowicza, Senatora RP złożone podczas 14 posiedzenia Senatu RP w dniu 26 czerwca 2024 r., skierowane do Ministra Rozwoju i Technologii Pana Krzysztofa Paszyka, przekazane do Ministerstwa Aktywów Państwowych przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, w sprawie prośby o podjęcie działań celem poprawy sytuacji mieszkańców inwestycji realizowanych w ramach programu Mieszkanie Plus.

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, Ministerstwo Aktywów Państwowych zwróciło się do Spółki o przedstawienie informacji w kwestiach poruszanych w wystąpieniu pana Senatora.

PFR Nieruchomości w odpowiedzi przekazała, że zarządza częścią aktywów Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem oraz Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, które nie są zasilane środkami publicznymi, co oznacza, że Spółka nie realizuje inwestycji w sektorze budownictwa wspomaganego ze środków publicznych. Wszystkie inwestycje realizowane przy udziale PFR Nieruchomości powstają na zasadach rynkowych i finansowane są ze środków Funduszy. Inwestycje kierowane są do osób o umiarkowanych dochodach posiadających tzw. zdolność czynszową, czyli możliwości finansowe terminowego opłacenia czynszu za mieszkanie o danym metrażu. Projekty należy więc 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 realizowane są przez samorządy przy wykorzystaniu preferencyjnego finansowania z programów Banku Gospodarstwa Krajowego.

Planując udział w Programie, informacja o wysokości opłat była dla przyszłych najemców kluczową przesłanką do 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. Opłata eksploatacyjna i opłaty indywidualne są opłatami niezależnymi od wynajmującego, który nie pobiera z tego tytułu żadnej marży. Na ich wysokość wpływają koszty mediów zgodne z cennikami ustalanymi 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) Spółka informuje jeszcze przed rozpoczęciem naboru wniosków o mieszkanie. Z kolei wysokość opłat indywidualnych, które zostały wymienione powyżej, wynikają 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. 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.

Spółka poinformowała, że w przypadku inwestycji we Wrześni rozliczenie poniesionych kosztów opłat eksploatacyjnych za rok 2022 obejmowało okres od oddania inwestycji do komercjalizacji, tj. okres od 18 maja 2022 r. do 31 grudnia 2022 r., a więc niespełna 8 miesięcy, natomiast rozliczenie za rok 2023 obejmowało 12 miesięcy, stąd też porównywanie sumy kosztów obydwu rozliczeń jest niemiarodajne. Ponadto, w roku 2022, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 17 grudnia 2021 r., obowiązywał obniżony podatek VAT na energię elektryczną, co znacznie przyczyniło się do niższych opłat za zużycie i dystrybucję energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości.

Dodatkowo, w skład opłaty eksploatacyjnej wchodzą także koszty związane z obowiązkowymi przeglądami, wynikającymi z ustawy Prawo budowlane, tj. przegląd okresowy budowlany nieruchomości, przegląd przeciw pożarowy, przegląd kominów wentylacyjnych i spalinowych, roczny przegląd placu zabaw oraz coroczny przegląd 100 sztuk kotłów gazowych wraz z instalacją gazową, znajdujących się w lokalach.

PFR Nieruchomości zwraciło uwagę, że w ostatnich latach znacząco wzrosły koszty utrzymania części wspólnych i jest to powszechne zjawisko dotyczące całego rynku mieszkaniowego.

Niezależnie od powyższego, mając na względzie bezpieczeństwo finansowe najemców inwestycji Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju, Polski Fundusz Rozwoju S.A. wraz z PFR Nieruchomości S.A. ogłosiły instrumenty wsparcia mieszkańców danych osiedli Funduszu Mieszkań dla Rozwoju, to jest inwestycji znajdujących się w Białej Podlaskiej, Dębicy, Gdyni, Katowicach, Krakowie, Łowiczu, Mińsku Mazowieckim, Nowym Targu, Radomiu, Sianowie, Świdniku, Toruniu, Wałbrzychu, Wrześni i Zamościu. Jednym z nich jest zamrożenie czynszu najmu do końca 2025 roku - pozostaje on na stałym poziomie, niezależnym od bieżącego wskaźnika inflacji.

Ważnym elementem wpływającym na sytuację finansową najemców Funduszu Mieszkań dla Rozwoju są także dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na Start" realizowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Zasady udzielania wsparcia określa ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Obecnie z dopłat korzysta niemal 70% najemców osiedli Funduszu Mieszkań dla Rozwoju. Średnia, comiesięczna dopłata do czynszu wynosi 487 złotych.

Warto przypomnieć, że w lipcu 2023 roku nastąpiła nowelizacja ustawy regulującej funkcjonowanie programu „Mieszkanie na Start". Dała ona możliwość wnioskowania o wyższy wymiar wsparcia w przypadku, gdy w latach ubiegłych doszło do wzrostu czynszu najmu. W takim wypadku dopłata z programu „Mieszkanie na Start" w całości skompensuje inflacyjną podwyżkę, co w praktyce oznacza powrót czynszu najmu do poziomu z dnia zawarcia umowy najmu.

Poziom czynszu najmu i poziom czynszu najmu z dopłatą w ramach programu „Mieszkanie

na Start” obrazuje poniższe zestawienie ukazujące opłaty za mieszkania na osiedlu przy ul. Bronisławy Śmidowicz we Wrześni.

Typ mieszkania	Metraż	Czynsz najmu	Czynsz najmu z dopłatą
M2	43,9	1289,91 zł	828,43 zł
M3	60,4	1 702,57 zł	1 077,25 zł

Jak podaje PFR Nieruchomości w II kwartale bieżącego roku ceny najmu we Wrześni za mieszkanie o powierzchni 45 m^2 wynosiły ok. 1600 zł (bez opłat administracyjnych oraz bez opłat indywidualnych). Oznacza to, że oferta Funduszu Mieszkań dla Rozwoju w tym mieście jest o blisko 20 % niższa niż oferta na rynku, a po uwzględnieniu dopłat - cena jest o blisko 50% niższa.

Jednocześnie informuję, że Minister Rozwoju i Technologii, w połowie 2023 r. podjął decyzję o zakończeniu części rynkowej Programu. Z informacji uzyskanych od Ministra Rozwoju Technologii wynika, że nie przewidziano wydania nowego aktu prawnego ani nowelizacji istniejącego aktu prawnego, celem prowadzenia działań w ramach rynkowej części Programu Mieszkanie Plus.

Z poważaniem
Z upoważnienia Ministra Aktywów Państwowych
Robert Kropiwnicki
sekretarz stanu
dokument podpisany elektronicznie
990056.3554999.2843016

Do wiadomości:
Kancelaria Prezesa Rady Ministrów