



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Sekretarz Stanu
Piotr Uściński

Znak pisma: DM-VIII.053.19.2023.KR
Warszawa, 29 listopada 2023 r.

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) informuję, że petycja o wprowadzenie działań na rzecz ochrony interesów mieszkańców osiedli programu „Mieszkanie+” została rozpatrzona częściowo pozytywnie.

UZASADNIENIE

Podstawowym dokumentem określającym politykę mieszkaniową państwa jest Narodowy Program Mieszkaniowy – dokument strategiczno-programowy przyjęty 27 września 2016 r. uchwałą nr 115/2016 Rady Ministrów. Działania w ramach Programu koncentrują się na tworzeniu nowego zasobu mieszkaniowego w zakresie wzajemnie uzupełniających się instrumentów, dedykowanych różnym grupom beneficjentów, m.in. poprzez budowę mieszkań na wynajem, w tym mieszkań z możliwością dojścia do własności przez najemcę, adresowanych do osób o umiarkowanych dochodach. Za działania w tym zakresie odpowiada spółka PFR Nieruchomości S.A. (PFRN), która samodzielnie organizuje proces inwestycyjny oraz poszukuje partnerów do prowadzenia poszczególnych projektów mieszkaniowych.

Spółka PFRN realizuje projekty mieszkaniowe w obszarze mieszkań na wynajem w formule najmu instytucjonalnego określonego w ustawie 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) w celu zwiększenia dostępności mieszkań w Polsce. Inwestycje realizowane przez PFRN prowadzone są na zasadach rynkowych, bez wykorzystania środków budżetu państwa. Zadania Ministerstwa Rozwoju i Technologii obejmują współpracę ze spółką PFRN w zakresie analiz i monitoringu stanu realizacji projektów mieszkaniowych w ramach wskazanego instrumentu programu mieszkaniowego.

Odnosząc się do ogłoszonych 25 maja br. kwestii związanych ze zmianami w programie mieszkaniowym¹ informuję, że rozwiązania skierowane są do obecnych najemców mieszkań wybudowanych w ramach części rynkowej programu „Mieszkanie+” w zakresie działań spółki PFRN w ramach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN (Fundusz Inwestycyjny Zamkniętych Aktywów Niepublicznych. Zgodnie z zapowiedzią Pana Pawła Borysa, Prezesa Polskiego Funduszy Rozwoju (spółki, której spółką zależną jest PFRN),

¹ Drugi instrument programu obejmujący społeczną część Narodowego Programu Mieszkaniowego będzie kontynuowany na dotychczasowych zasadach.

PFR będzie kontynuować inwestycje w obszarze mieszkań na wynajem w formule najmu instytucjonalnego w celu zwiększenia dostępności mieszkań w Polsce.

Oferta dojścia do własności albo zakupu mieszkań PFRN stanowi odpowiedź na postulaty zgłaszane przez najemców mieszkań w ramach rynkowej części programu „Mieszkanie+”. To korzystne rozwiązania, które odpowiadają na zróżnicowane potrzeby i możliwości finansowe. Przedstawiona propozycja stanowi realizację zapowiedzi dotyczącej wsparcia procesu wykupu mieszkań PFRN i wypracowana została w takiej formie, która uatrakcyjni wykup i wypełni zobowiązania w zakresie dojścia do własności.

Obecni najemcy mieszkań wybudowanych w ramach części rynkowej programu „Mieszkanie+” w zakresie Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN (Fundusz Inwestycyjny Zamkniętych Aktywów Niepublicznych), będą mogli stać się ich właścicielami na lepszych niż dotychczas zasadach. Ministerstwo Rozwoju i Technologii wraz z PFR przygotowało pakiet rozwiązań, dzięki którym zainteresowani najemcy będą mogli je wykupić na własność korzystając z preferencyjnych warunków.

Wynajmujący będą mogli skorzystać z dwóch rozwiązań, dzięki którym staną się właścicielami najmowanych mieszkań. Proponowane rozwiązania są uzupełnieniem oferty najmu z dojściem do własności, które oferuje PFRN.

Pierwszym z nich jest zakup mieszkania np. przy wykorzystaniu środków z bezpiecznego kredytu 2% - przepisy ustawy wprowadzające nowe rozwiązanie weszły w życie 1 lipca br. Drugim rozwiązaniem jest zawarcie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (DDW) na okres ok. 25 lat. Oferta ta również zostanie objęta dopłatą, która zniweluje ewentualną różnicę między miesięcznym czynszem najmu DDW a wysokością raty bezpiecznego kredytu 2%, którą najemca płaciłby korzystając z tej oferty. Warunki skorzystania z kredytu pozostają bez zmian. Dopłaty z budżetu państwa będą obowiązywały przez 10 lat, a maksymalna suma kredytu to 500 tys. zł dla osoby samotnej i do 600 tys. zł dla par z dzieckiem lub małżeństw. Maksymalny wkład własny nie może wynieść więcej niż 200 tys. zł (warunki kredytu dopuszczają także brak wkładu własnego).

Nowe rozwiązania są skierowane do najemców mieszkań w 14 lokalizacjach wybudowanych w ramach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju FIZAN, uczestniczących w programie w ramach modelu „Aktywny Fundusz”, tj. Białej Podlaskiej, Wałbrzychu, Dębicy, Zamościu, Świdniku, Nowym Targu, Łowiczu, Toruniu, Mińsku Mazowieckim, Wrześni, Krakowie, Katowicach, Radomiu i Gdyni. Tym rozwiązaniem nie będą objęci najemcy nowych inwestycji. Do gmin uczestniczących w programie w ramach modelu „Aktywna Gmina” skierowane zostanie rozwiązanie polegające na dopłacie pokrywającej różnicę między kwotą spłaty kapitału ustaloną zgodnie z oprocentowaniem według aktualnej stawki WIBOR a kwotą ustaloną zgodnie z oprocentowaniem wynoszącym 2%. Mieszkania wybudowane w tym modelu nie są objęte umowami dojścia do własności. Zatem pomoc kierowana do JST ma przełożyć się na stosowanie niewygórowanej stawki czynszu najmu – proponowany poziom to 5% wartości

odtworzeniowej lokalu obowiązującej w danej lokalizacji – analogicznie jak w TBS korzystających z programu społecznego budownictwa czynszowego.

Wejście w życie proponowanych rozwiązań nastąpi po przeprowadzeniu procesu legislacyjnego.

Program dopłat do czynszu najmu „Mieszkanie na Start” jest realizowany na podstawie ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (uMnS) i będzie kontynuowany. Najemcy mieszkań wybudowanych w ramach współpracy inwestorów z gminami, w tym także mieszkań wybudowanych w ramach programu „Mieszkanie+”, nadal mogą ubiegać się/korzystać z dopłat do czynszu najmu udzielanych na podstawie uMnS.

Mając na uwadze odnotowany w ostatnim czasie wzrost kosztów (m.in. wzrost kosztów energii i gazu) mających wpływ na stawki czynszu, a w konsekwencji podwyżki czynszu przy jednoczesnym braku możliwości zmiany wysokości dopłaty, w Ministerstwie Rozwoju i Technologii przygotowano nowelizację uMnS. Nowelizacja ma na celu dostosowanie wysokości dopłaty do rosnących stawek czynszu w najmowanych lokalach, także w ramach zasobu powstałego w ramach programu „Mieszkanie+” i wprowadza możliwość waloryzowania najemcom korzystającym z dopłat do czynszów kwot tych dopłat w związku z udokumentowanym wzrostem czynszu.

Po wejściu w życie przepisów nowelizacji uMnS (z dniem 16 lipca br.), najemcy otrzymujący już obecnie dopłaty do czynszu mogą składać wnioski o jednorazową waloryzację kwoty dopłat (zmianę wysokości dopłat). Waloryzacja ta odnosi się do okresu poprzedzającego wejście w życie przepisów nowelizacji uMnS i dotyczy zmiany wysokości dopłat w przypadku podwyżki czynszu, która nastąpiła w okresie od dnia wydania decyzji w sprawie dopłat do dnia wejścia w życie nowelizacji uMnS. Waloryzacja kwoty dopłat będzie odpowiadała różnicy wartości czynszu obowiązującego w dniu wejścia w życie nowelizacji i wartości czynszu obowiązującego w dniu zawierania umowy najmu. W takiej sytuacji organ właściwy zmieni decyzję w sprawie dopłat przez podwyższenie kwoty dopłaty o kwotę zastosowanej podwyżki.

Przepisy nowelizacji wprowadzają także zmianę, zgodnie z którą podczas corocznej weryfikacji uprawnień do otrzymywania dopłat będzie weryfikowana również stawka czynszu najmowanego mieszkania. Okresowa waloryzacja odnosi się do bieżącego okresu stosowania dopłat. Najemca może złożyć wniosek o zmianę wysokości dopłat w przypadku, gdy od ostatniej weryfikacji uprawnienia najemcy do dopłat nastąpiło podwyższenie stawki czynszu. Kwota dopłat zostanie podwyższona proporcjonalnie do wyrażonego w procentach wzrostu stawki czynszu, jednak nie więcej niż o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ostatnio ogłoszonego w stosunku do tego wskaźnika ogłoszonego dla roku poprzedzającego rok, w którym nastąpiło podwyższenie stawki czynszu. W takiej sytuacji organ właściwy wyda decyzję zmieniającą dotychczas obowiązującą decyzję w sprawie dopłat.

W podsumowaniu informuję, że przedstawione pytania w części odnoszą się do działalności spółki PFRN. W związku z tym resort rozwoju i technologii zwrócił się zatem do spółki z prośbą o odpowiedź na pozostałe pytania.

W załączeniu przekazuję pismo PFRN (znak: K00040085) wraz ze stanowiskiem spółki.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Załącznik:

Zgodnie z treścią pisma

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

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 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, kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. 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;
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. 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 RODO;
 - 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.
10. Przysługuje Pani/Panu również prawo do złożenia skargi w związku z przetwarzaniem ww. danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach Dz.U. z 2018 r., poz. 870

