

Warszawa, dnia 9 sierpnia 2023 roku

**Szanowny Pan  
Juliusz Tetzlaff  
Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa  
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii**

*Szanowny Panie Dyrektorze,*

Na wstępie należy podkreślić, że PFR Nieruchomości S.A. („Spółka”) dokłada wszelkich starań, by w sposób transparentny informować o ofercie mieszkaniowej powstającej ze środków Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju. Dotychczas zrealizowane inwestycje stanowią rynkową część programu Mieszkanie Plus, który zgodnie z założeniami przewiduje różne formy wsparcia dostosowane do potrzeb poszczególnych grup społecznych.

Co do zasady, mieszkania realizowane przez Spółkę były skierowane do osób znajdujących się w tzw. luce czynszowej, czyli z jednej strony nie kwalifikujących się do uzyskania mieszkania wspomaganego (socjalnego lub komunalnego), a drugiej strony nie posiadających możliwości zakupu mieszkania na komercyjnym rynku. Finansowanie pochodzące ze środków funduszu inwestycyjnego, a nie z budżetu państwa, w dużej mierze determinowało i nadal determinuje nasz model działania. Wpływa ono nie tylko na lokalizację i parametry inwestycji, ale także na sposób gospodarowania zasobem stanowiącym własność Funduszu.

Na przestrzeni dwóch lat – 2021 i 2022 - spółka PFR Nieruchomości uruchomiła nabory do blisko 2,5 tys. mieszkań w całej Polsce. W każdej z 12 lokalizacji już na etapie rekrutacji, która ruszała minimum na pół roku przed oddaniem mieszkań do użytkowania, precyzyjnie informowaliśmy o warunkach najmu mieszkań. Wszyscy zainteresowani zamieszkaniem na osiedlach Funduszu Mieszkań dla Rozwoju posiadali informacje na temat oferowanej stawki czynszu, standardu mieszkań oraz zasad ich użytkowania. Informacje na temat wszystkich składowych opłat z tytułu najmu mieszkania – czynszu, opłaty eksploatacyjnej oraz opłat licznikowych – były zawarte w treści umów zawieranych z naszymi najemcami. W umowach najmu znajduje się także zapis mówiący o waloryzacji czynszu najmu, która jest dokonywana raz w roku o wskaźnik inflacji ogłaszany w komunikacie prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W bieżącym roku wskaźnik inflacji osiągnął 14,4%, oznacza to, że zmiany czynszu związane z waloryzacją wynosiły dla naszych najemców od około 2 do około 4 złotych za metr kwadratowy. Przykładowo, w związku z tegoroczną waloryzacją w [REDACTED] czynsz najmu za kawalerkę wzrósł o około 100 złotych, a za mieszkanie czteropokojowe o około 240 złotych. Mając na względzie stabilność budżetów domowych naszych najemców, 16 lutego 2023 r. Polski Fundusz Rozwoju i PFR Nieruchomości S.A. ogłosili zamrożenie czynszu najmu do końca 2025 roku dla najemców osiedli rynkowej części rządowego programu mieszkaniowego. Zamrożenie czynszu najmu dało niemal 3 tys. rodzin gwarancję niezmienną stawki przez najbliższe dwa lata niezależnie od zmian wskaźnika inflacji. Dodatkowym wsparciem oferowanym przez Fundusz Sektora Mieszkań



# PFR Nieruchomości

dla Rozwoju był zwrot kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Wiosną tego roku do kieszeni naszych najemców wróciło ponad 3,5 miliona złotych.

Umowa najmu, którą zawieramy z najemcami inwestycji Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju obejmuje także informację o stawce opłaty eksploatacyjnej. Warto podkreślić, że jest ona rozliczana co do złotówki. Najemcy otrzymują rozliczenie do końca kwietnia każdego roku. Opłata eksploatacyjna pokrywa koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości: ogrzewaniem i oświetleniem klatek schodowych, utrzymaniem czystości w budynkach i na terenie osiedla. Stawka opłaty eksploatacyjnej może różnić się w poszczególnych inwestycjach ze względu na lokalną specyfikę np. skalę nieruchomości czy koszty firm sprzątających. Na osiedlach Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju wynosi ona od 5 do 7,5 zł/mkw. Jej ewentualne zmiany wynikają z czynników niezależnych od PFR Nieruchomości S.A., są pochodną wzrostu kosztów dostaw ciepła czy energii elektrycznej oraz wynagrodzenia firm np. świadczących usługi utrzymania czystości.

Warto podkreślić, że istotnym wsparciem dla najemców mieszkań rynkowej części programu Mieszkanie Plus są dopłaty do czynszu „Mieszkanie na Start”. Korzysta z nich blisko 70 % rodzin zamieszkujących na osiedlach Funduszu Mieszkań dla Rozwoju. Obecnie comiesięczne dopłaty wynoszą od około 200 do ponad 800 złotych, co przekłada się na kwotę przekraczającą 700 tysięcy złotych. Należy zaznaczyć, że już niebawem ulegnie ona podwyższeniu w związku ze zmianami, które wprowadziła ustawa o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe. Najważniejszą korzyścią dla najemców, którzy już pobierają dopłaty, jest możliwość wnioskowania o jednorazową waloryzację ich kwoty w przypadku, kiedy w ubiegłych latach czynsz najmu uległ podwyższeniu. Waloryzacja dopłat będzie kwotowo odpowiadała różnicy wartości czynszu obowiązującego w dniu wejścia w życie nowelizacji i wartości czynszu obowiązującego w dniu zawierania umowy najmu.

Niezwykle istotną kwestią jest ogłoszona 25 maja 2023 roku możliwość wykupu lokali Funduszu Mieszkań dla Rozwoju. Oferta będzie możliwa w dwóch wariantach: jednorazowego zakupu lokalu, w tym na kredyt (np. bezpieczny kredyt 2%) lub w ramach stopniowego dochodzenia do własności na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Będą mogli z niej skorzystać najemcy 14 osiedli mieszkaniowych MdR w całej Polsce. Jako pierwsi – w czerwcu bieżącego roku - ofertę wykupu otrzymali najemcy osiedla [REDACTED]. Średnia cena mkw. mieszkania [REDACTED] osiedlu Funduszu wynosi 7,7 tysiąca złotych i jest atrakcyjna w porównaniu z ofertami występującymi na lokalnym rynku. Według najnowszych danych Otodom Analytics, średnia cena mieszkań [REDACTED] wynosi ponad 12 tys./mkw. W 2023 roku ofertę wykupu mieszkań otrzymają jeszcze najemcy w [REDACTED]. Z kolei w [REDACTED] oferta wykupu zostanie przedstawiona w 2024 roku. Z uwagi na fakt, że sprzedający podlega przepisom Kodeksu Spółek Handlowych i nie może wyprzedawać majątku poniżej jego wartości rynkowej, ceny mieszkań określone będą na podstawie aktualnego operatu szacunkowego wykonanego przez niezależnego rzeczoznawcę.

Osiedla Funduszu Mieszkań dla Rozwoju to inwestycje nowe, objęte 5-letnią gwarancją i rękojmią generalnego wykonawcy. Podobnie jak w inwestycjach deweloperskich w początkowym okresie użytkowania pojawiają się usterki gwarancyjne, głównie w zakresie spękania ścian, regulacji stolarki okiennej i drzwiowej oraz prac wykończeniowych i montażowych. W tym czasie usuwanie usterek






## PFR Nieruchomości

spoczywa na generalnym wykonawcy, który wybudował osiedle. Wszystkie zgłoszenia najemców są - za pośrednictwem zarządcy nieruchomości - niezwłocznie przekazywane do generalnego wykonawcy, z żądaniem usunięcia usterki. Generalny wykonawca usuwa usterki po dokonaniu wcześniejszej weryfikacji zasadności zgłoszenia. Pragniemy podkreślić, że proces obsługi najemców - także w zakresie usuwania usterek - podlega stałemu monitoringowi, który ma na celu wyeliminowanie czynników wpływających na tempo prowadzonych działań oraz na jakość świadczonych usług.

Z poważaniem

  
Wojciech Caruk  
Prezes Zarządu  
PFR Nieruchomości S.A.

  
Grzegorz Tomaszewski  
PROKURENT



