



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-VIII.053.7.2023.KR  
Warszawa, 05 kwietnia 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 z dnia 20 lutego 2023 r. w sprawie mieszkań powstałych w ramach rządowego 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. Inwestycje realizowane są na zasadach rynkowych, bez angażowania środków budżetu państwa.

Zadania Ministerstwa Rozwoju i Technologii obejmują współpracę ze spółką PFRN w zakresie analiz i monitoringu stanu realizacji projektów mieszkaniowych w zakresie rządowego programu mieszkaniowego. Spółka PFRN, jako spółka zależna Polskiego Funduszu Rozwoju S.A., nie jest podmiotem podległym ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ani przez niego nadzorowanym.

Wobec powyższego Ministerstwo Rozwoju i Technologii zwróciło się do spółki PFRN z prośbą o wkład w zakresie poruszanych kwestii.

Odnosząc się do prośby o interwencję w sprawie przeliczenia czynszu i kosztów eksploatacyjnych przez PFR Nieruchomości S.A., dostępności informacji oraz dostosowywania do lokalnych stawek i możliwości najemców, przedstawiam poniższe stanowisko PFRN.

„Spółka PFR Nieruchomości działa na zasadach rynkowych. Inwestycje powstają bez zaangażowania środków publicznych. W ramach rynkowej części rządowego programu mieszkaniowego inwestycje finansowane są ze środków Funduszu Inwestycyjnego Aktywów Niepublicznych Funduszu Mieszkań dla Rozwoju.

+48 222 500 123  
kancelaria@mrit.gov.pl  
gov.pl/rozwoj-technologie

Pl. Trzech Krzyży 3/5  
00-507 Warszawa  
Ministerstwo  
Rozwoju i Technologii

Fundusz nabywa grunty po cenach rynkowych, koszt projektu i generalnego wykonawstwa jest dokładnie taki sam jak w przypadku działających na rynku deweloperów. Czynniki najmu w każdej inwestycji jest pochodną nakładów inwestycyjnych.

Opłata eksploatacyjna pokrywa koszty związane z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości – ogrzewanie i oświetlenie klatek schodowych, utrzymanie czystości w budynkach i na terenie osiedla. Stawka na koszty eksploatacji jest identyczna dla wszystkich lokali. O sposobie jej naliczania (iloczyn stawki i metrażu mieszkania) informujemy jeszcze przed rozpoczęciem naboru wniosków o mieszkanie. Zapis, że jest to stawka za mkw. lokalu, widnieje w naszych oficjalnych materiałach. Dane te znalazły się też m.in.: w ulotkach, witrynie internetowej osiedla oraz rozlicznych publikacjach, które spółka emituje w okresie naboru. Przed podpisaniem umowy wszyscy zainteresowani najmem mogą sprawdzić przyszłe koszty zamieszkiwania. Dodatkowo, w przypadku większych osiedli, najemcy korzystają z cyfrowego systemu wyboru lokali, gdzie widzą wyliczenia kosztów dla każdego mieszkania. Opłata eksploatacyjna jest rozliczana co do złotych.

Rozliczenie opłaty eksploatacyjnej najemcy otrzymują raz do roku. W przypadku wystąpienia nadpłaty jest zaliczana na poczet najdawniej wymaganego długu, a w przypadku gdy taki nie występuje – na poczet kolejnych płatności. Nadpłata może zostać także zwrócona na wniosek najemcy”.

W kontekście prośby dotyczącej kwestii dojścia do własności wynajmowanych mieszkań przedstawiam następujące stanowisko PFRN.

„Najemcy inwestycji będą mogli zawrzeć umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Informacje dotyczące warunków, na których będą one oferowane oraz terminu, w którym zostaną uruchomione będą udostępnione po zakończeniu procesu inwestycyjnego, czyli po pełnym rozliczeniu kosztów poniesionych w związku z realizacją projektu oraz po wydzieleniu Ksiąg Wieczystych dla poszczególnych lokali. Oferta umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zostanie przedstawiona najemcom osiedla jeszcze przed wygaśnięciem pierwszych umów najmu instytucjonalnego zawartych na 24 miesiące”.

W odniesieniu natomiast do zwiększenia pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania w postaci dopłat do czynszu, resort rozwoju i technologii informuje, że najemcy lokali wybudowanych w ramach współpracy inwestorów z gminami, mogą ubiegać się na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania o dopłaty do czynszu. Dopłaty są udzielane gospodarstwom domowym spełniającym kryteria dochodowe i mogą być stosowane przez okres 15 lat najmu. Obecnie dopłata jest niezależna od czynszu i wg stanu na I kw. 2023 r. wynosi – w zależności od wielkości gospodarstwa domowego, metrażu mieszkania oraz lokalizacji – od 122 zł w przypadku 1-osobowych gospodarstw domowych do 987 zł w przypadku 5-osobowych gospodarstw domowych. W 2022 r. dopłata stanowiła średnio 32% czynszu

(dane Banku Gospodarstwa Krajowego). W przypadku . kwoty dopłat kształtują się od 143 zł do 513 zł (średnia kwota dopłaty wynosi 330 zł).

Mając na uwadze wzrost kosztów (m.in. wzrost kosztów energii i gazu) mających wpływ na stawki czynszu, który nastąpił w ostatnim czasie, i jego podwyżki przy jednoczesnym braku możliwości zmiany wysokości dopłaty, w Ministerstwie Rozwoju i Technologii podjęto prace nad modyfikacją tego instrumentu wsparcia. Projekt nowelizacji ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania ma na celu dostosowanie wysokości dopłaty do rosnących stawek czynszu w lokalach najmowanych także w ramach zasobu powstałego w ramach programu „Mieszkanie+”. Zgodnie z proponowaną zmianą podczas corocznej weryfikacji uprawnień do otrzymywania dopłat będzie weryfikowana również stawka czynszu najmowanego lokalu. Jeśli w okresie od ostatniej weryfikacji stawka czynszu ulegnie zmianie, dokonana zostanie zmiana decyzji o dopłatach w zakresie jej wysokości. Kwota dopłat ulegnie podwyższeniu maksymalnie o wartość inflacji. Ponadto wprowadza się możliwość złożenia przez najemcę otrzymującego obecnie dopłaty wniosku o zmianę wysokości dopłat w przypadku podwyżki czynszu, obowiązującej od 1 stycznia 2023 r. W takiej sytuacji organ właściwy zmieni decyzję w sprawie dopłat poprzez podwyższenie kwoty dopłaty o kwotę zastosowanej podwyżki.

Planuje się, że proponowane zmiany wejdą w życie w I połowie 2023 r.

## POUCZENIE

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

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

## Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

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.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MPIT/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](mailto: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, z późn. zm.), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom do tego uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów.
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. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania.
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.