



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-II.054.9.2024  
Warszawa, 29 lipca 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** interpelacji nr 3595 posłanki Magdaleny Filipek-Sobczak w sprawie zmian przepisów dotyczących mieszkań wybudowanych w ramach TBS

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 3595 posłanki Magdaleny Filipek-Sobczak w sprawie zmian przepisów dotyczących mieszkań wybudowanych w ramach TBS, przedstawiam następujące informacje.

Należy wskazać, że towarzystwa budownictwa społecznego (TBS, inna nazwa to społeczne inicjatywy mieszkaniowe – SIM) to podmioty działające w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, dalej: ustawa o społecznych formach) oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.

Mając na względzie oczekiwania najemców i uczestników, przy zachowaniu konstytucyjnej zasady ochrony własności i praw nabytych, z inicjatywy MRiT do programu SBC wprowadzono w ostatnich latach zmiany, które służą interesowi najemców i uczestników.

Tzw. społecznym pakietem mieszkaniowym w ramach ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) została wprowadzona możliwość rozliczenia partycypacji w czynszu oraz możliwość odzyskania partycypacji, bez konieczności zakończenia stosunku najmu – tzw. „wakacje czynszowe”.

W 2022 r. w życie weszły dwie ustawy, których zmiany przyczyniły się do poprawy sytuacji najemców SIM, tj.:

- ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz. U. poz. 1561), w ramach której doprecyzowano zasady rozwiązania przez najemcę umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji oraz zasad rozliczenia partycypacji po śmierci najemcy

oraz

- ustawa z dnia 29 września 2022 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających poprawę warunków mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 2456).

W ramach wprowadzonych zmian:

- wyłączono możliwość pobierania przez SIM opłaty za wyrażenie zgody na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego na rzecz wskazanego przez partycypanta najemcy;
- zawarto obowiązek informowania najemców, którzy zawarli z SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o spłaceniu kredytu zaciągniętego przez spółkę w Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę mieszkań;
- w zakresie rozliczenia partycypacji w ramach umowy najmu uwzględniającej całkowite rozliczenie partycypacji, postanowiono, że brak pouczenia przez SIM, o którym mowa w art. 33dj ust. 3 ustawy, będzie skutkowało tym, że umowa najmu uwzględniająca całkowite rozliczenie partycypacji będzie traktowana jak umowa najmu uwzględniająca okresowe rozliczenie partycypacji.

Zmiany te były szeroko konsultowane i omawiane ze środowiskiem partycypantów i najemców. MRiT wielokrotnie korespondował i spotykał się z przedstawicielami stowarzyszeń najemców i partycypantów w zasobach TBS, znane są mu problemy zgłaszane przez te podmioty. Resort pozostaje również w bieżącym kontakcie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, który jest operatorem programu preferencyjnych kredytów udzielanych inwestorom społecznego budownictwa czynszowego. Przekazywane informacje są szczegółowo analizowane i brane pod uwagę przy inicjowanych przez ministerstwo działaniach legislacyjnych.

Odnosząc się do kwestii zestawienia czynszu w taki sposób, aby były w nim wykazywane wszystkie składniki, łącznie ze stawką spłaty kredytu (pytanie nr 1), wskazuję, że resort nie rozważa wprowadzenia zmian w tym zakresie. Zauważyć należy, że w pierwszych latach istnienia programu, stawki czynszu były ustalane przez radę gminy, której TBS musiał – zgodnie z ówczesnym brzmieniem przepisu art. 28 ustawy o społecznych formach – przedstawić odpowiednią kalkulację. Natomiast aktualnie, biorąc pod uwagę samodzielność ekonomiczną TBS/SIM, spółki same kalkulują wysokość czynszu. Co jest natomiast istotne w odniesieniu do zasobu społecznego czynszowego to fakt, że ustawa o społecznych formach ściśle reguluje maksymalną wysokość czynszu (do 5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego), gwarantując tym samym społeczny charakter tego sektora mieszkaniowego. Wskazuję w tym miejscu, że przy podwyżce czynszu najemca może zwrócić się o uzasadnienie podwyżki czynszu, a w wypadku, gdyby uznał wyjaśnienia za niesatysfakcjonujące – odwołać się od podwyżki czynszu do sądu.

Odnosząc się do pytania nr 2 wskazuję, że resort nie rozważa wprowadzenia zmian, zgodnie z którymi rada gminy/miasta/powiatu miałyby ustalać stawkę czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

Należy bowiem wskazać, że zasoby mieszkaniowe TBS-ów nie mogą być utożsamiane z lokalami komunalnymi – są własnością odrębnej osoby prawnej, i to jej organ powinien ustalać czynsz, w wysokości ograniczonej przepisami ustawy. Biorąc pod uwagę samodzielność ekonomiczną TBS-ów, które – będąc spółkami prawa handlowego – samodzielnie decydują o prowadzonej przez siebie polityce mieszkaniowej i cenowej, dokonywanych inwestycjach, konieczności utrzymania i ewentualnej renowacji zasobów,

resort nie widzi uzasadnienia dla narzucania wysokości czynszów w zasobach TBS-ów przez gminy.

Dodatkowo należy uwzględnić fakt, że czynsz ma pozwolić spółkom na opłacenie wszelkich zobowiązań i pokrycie kosztów eksploatacyjnych. Należy zatem mieć świadomość, że do prawidłowego i zgodnego z zasadami prawidłowej gospodarki skalkulowania wysokości czynszów, należy mieć odpowiednią wiedzę i doświadczenie. Przerzucanie tego obowiązku na gminy budzi wątpliwości strony samorządowej, która boryka się z wieloma wyzwaniami w ramach swoich ustawowych obowiązków. Dodanie gminom dodatkowego obowiązku spowoduje konieczność zatrudnienia pracowników o specjalistycznej wiedzy, którzy mogliby zajmować się tematami związanymi z TBS/SIM. Z informacji uzyskanej przez MRiT wynika, że jakkolwiek gminy rozumieją społeczną potrzebę pochylenia się nad tematem czynszów w mieszkaniach znajdujących się w zasobach TBS, o tyle nie mają do tego odpowiednich zasobów – ani kapitałowych, ani ludzkich.

Natomiast mając na uwadze ochronę najemców, resort wypracował w ramach prac Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu nad projektem ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7 w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów) zmiany w przepisach polegające na tym, aby zmiana wysokości czynszu wymagała każdorazowo – pod rygorem nieważności – uzyskania opinii wyrażonej przez radę nadzorczą SIM w drodze uchwały. Należy pamiętać, że w TBS powołuje się radę nadzorczą, a gmina lub gminy, na których obszarze działa SIM, są uprawnione do wprowadzenia swoich przedstawicieli do składu rady nadzorczej SIM, w liczbie określonej w umowie albo statucie SIM. Wśród nowoprojektowanych przepisów znajduje się również zapis, zgodnie z którym w przypadku gdy umowa albo statut SIM uniemożliwia gminie lub gminom realizację uprawnienia, SIM, na wniosek tej gminy lub gmin dokonuje niezwłocznie zmiany umowy albo statutu SIM, polegającej na określeniu liczby tych przedstawicieli w sposób zapewniający wnioskującej gminie lub gminom uprawnienie do wprowadzenia co najmniej jednego takiego przedstawiciela. Zmiana umowy albo statutu SIM w zakresie objętym wnioskiem nie będzie wymagała uchwały zgromadzenia wspólników, walnego zgromadzenia akcjonariuszy albo walnego zgromadzenia. Takie rozwiązanie ma na celu zwiększenie możliwości wpływu gminy na politykę cenową prowadzoną przez TBS/SIM.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7) został 18 lipca 2024 r. rozpatrzony na posiedzeniu Stałego Komitetu Rady Ministrów. W najbliższym czasie będzie przedmiotem prac komisji prawniczej w Rządowym Centrum Legislacji.

Odnosząc się natomiast do kwestii partycypacji (pytanie nr 3) wskazuję, że w obecnym stanie prawnym instytucję partycypacji reguluje art. 29 i 29a ustawy o społecznych formach.

Zgodnie z art. 29a ust. 1 ustawy o społecznych formach, osoba fizyczna może zawrzeć z SIM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą, przy czym wysokość partycypacji nie może przekroczyć 30% kosztów budowy tego lokalu.

W myśl art. 29a ust. 3 ustawy o społecznych formach, w przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu

udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, kwota partycypacji podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwota partycypacji jest wyliczana według wzoru, który uwzględnia waloryzację partycypacji przez czas od dnia zawarcia umowy najmu lokalu do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

W przypadku gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, nie później jednak niż w ww. terminie. SIM może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy. Jeżeli w przypadku tego typu umowy najemca stwierdzi niezgodne z przepisami ustawy postępowanie SIM, może wówczas wystąpić na drogę sądową. Bezpośrednia partycypacja najemcy, o której mowa w tym przepisie, pojawiła się dopiero w roku 2004.

Do 2004 r. jedyną formą partycypacji była umowa zawierana na podstawie art. 29 ustawy o społecznych formach. Do 2004 r. przepis ten miał ogólny charakter i stanowił, że pracodawca, działając w celu uzyskania mieszkań dla swych pracowników, a także inne osoby mające interes w uzyskaniu mieszkań przez wskazane przez nie osoby trzecie, mogą zawierać z towarzystwem umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy tych mieszkań. Przepis ten miał zatem charakter wyłącznie informacyjny i nie regulował żadnych innych kwestii związanej z partycypacją, takich jak np. ewentualne cesje praw z tytułu partycypacji czy waloryzacja partycypacji. Kwestie te z założenia miały być ustalane w mowie pomiędzy partycypantem a TBS. Do umów zawartych pomiędzy partycypantami a TBS stosuje się przepis art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Jeżeli partycypanci mają wątpliwości odnośnie do zgodności postanowień w zawartej z SIM umowie z powyższą zasadą, mogą wystąpić na drogę sądową lub ze skargą do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Urząd ten może wszcząć postępowanie administracyjne przeciwko przedsiębiorcy i uznać praktyki za naruszające zbiorowe interesy konsumentów lub postanowienia umowne za niedozwolone. W takim przypadku w wydanej decyzji Prezes UOKiK może zakazać stosowania danej praktyki lub klauzuli, a także nałożyć karę finansową dla TBS.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

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 r., 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, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - o 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 (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
  - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. 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.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.