



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-V.054.3.2025
Warszawa, 04 marca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 7876 Pani Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej z 11 lutego 2025 r. w sprawie polityki mieszkaniowej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 7876 Pani Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej z 11 lutego 2025 r. w załączeniu przekazuję poniższe wyjaśnienia.

Pytanie 1. Jaki realny plan na najbliższy rok na politykę mieszkaniową dla polskich obywateli posiada Ministerstwo Rozwoju i Technologii?

Nowe podejście do polityki mieszkaniowej zostało zaprezentowane podczas konferencji prasowej, która odbyła się 13 lutego 2025 r. Jego pierwszym elementem będzie przeznaczanie ok. 2,5 mld zł na wsparcie budowy mieszkań dla osób, które nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania na własność. Wsparcie skierowane zostanie zarówno na budowę nowych budynków, jak i remonty gminnych pustostanów. Nowym elementem programu mieszkaniowego będzie program wsparcia zakupu mieszkań lub domów na własność – „Pierwsze klucze”. Nadal wiele osób zainteresowanych jest kupnem swojego pierwszego domu lub mieszkania na własność, ale ze względu na wysokie stopy procentowe kredytów hipotecyjnych, możliwości tych osób są bardzo ograniczone. Nie chcemy zostawić tych osób bez wsparcia, dlatego program ma być dostępny wyłącznie dla osób, które nie miały i nie posiadają własnego mieszkania bądź domu. Wielkość dochodów będzie także istotnym kryterium skorzystania z tego instrumentu. Na ostatnim etapie są prace nad projektem ustawy, który określi szczegółowe warunki programu. Nasze działania uzupełnią rozwiązania, które mają za zadanie wspomóc seniorów i osoby niepełnosprawne, którym umożliwimy przeprowadzkę z dotychczas zajmowanego, nieprzystosowanego do ich potrzeb lokalu do lokalu gminnego oraz rozwiązania wspierające studentów i polegające na finansowym wsparciu budów i remontów akademików.

Pytania 2-4. Jakie projekty ustaw są przygotowywane w zakresie polityki mieszkaniowej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii? Kiedy i w jakiej formie można spodziewać się projektów programów mieszkaniowych wspierających polskich obywateli? Jak w rzeczywistości mają wspierać polskich obywateli ewentualne programy polityki mieszkaniowej?

Ministerstwo Rozwoju i Technologii prowadzi wiele ustaw przyczyniających się do poprawy dostępności mieszkań w Polsce.

1. Projekt nowelizacji ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw.

Na podstawie wpisu do wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów, procedowany jest obecnie projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7), który został pozytywnie rozpatrzony przez Stały Komitet Rady Ministrów na posiedzeniu w dniu 27 lutego 2025 r.

Zmiany przepisów zaproponowane w projekcie ustawy mają na celu systemowe wsparcie osób oraz rodzin niebędących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych ze względu na osiągnięte dochody. Projektowane zmiany dotyczą przede wszystkim instrumentów wsparcia samorządów i inwestorów w ramach:

- rządowego programu budownictwa socjalnego i komunalnego, zwanego dalej „programem BSK”,
- rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego, zwanego dalej „programem SBC”.

W ramach projektowanych rozwiązań przewiduje się wydłużenie o 1 rok aktualnie obowiązującego programu SBC, który według obowiązujących regulacji kończy się w 2025 r. – z jednoczesnym zwiększeniem budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki BGK). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK musi towarzyszyć wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania.

W zakresie programu BSK celem projektu jest przede wszystkim zwiększenie limitów wydatków tak, aby odzwierciedlały zgłaszane przez samorzady zapotrzebowanie, co oznacza zwiększenie w 2025 r. limitu z 1 000 mln zł do 4 943,3 mln zł, a w latach 2026-2030 zaplanowanie wydatków w łącznej wysokości 39 454,5 mln zł. Dodatkowe środki budżetu państwa w łącznej kwocie 44 mld zł do 2030 r. będą wykorzystywane na realizację następujących zadań:

- zwiększenie skali inwestycji finansowanych w ramach programu BSK, w tym remontów gminnych pustostanów, odpowiadającej zgłaszanemu przez samorzady zapotrzebowaniu na bezzwrotne granty,
- umożliwienie, w ramach programu BSK, finansowania powierzchni zaspokajających potrzeby mieszkaniowe studentów i doktorantów,
- zwiększenie skali programu SBC w roku 2025 i kontynuacja w 2026 r., w wyniku czego jest konieczne zagwarantowanie zwiększonych środków na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów udzielanych przez ten bank.

Przebieg procesu legislacyjnego można śledzić na stronie internetowej RPL RCL, pod adresem: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12383852/katalog/13050715#13050715>.

2. Projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw

Niezależnie od tych rozwiązań w Ministerstwie Rozwoju i Technologii trwają prace legislacyjne nad przepisami, które mają stanowić podstawę prawną uruchomienia portalu umożliwiającego powszechny dostęp do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości

mieszkaniowych. Portal Danych o Obrocie Mieszkaniem (Portal DOM) będzie źródłem aktualnych i wiarygodnych informacji statystycznych o transakcjach na rynku mieszkaniowym, dostępnym bezpłatnie dla osób fizycznych i innych zainteresowanych podmiotów. Powszechny dostęp do statystyk cen transakcyjnych nieruchomości mieszkaniowych zmniejszy asymetrię informacyjną w tym zakresie istniejącą obecnie między podmiotami zbywającymi nieruchomości mieszkaniowe a osobami poszukującymi mieszkania lub domu. Zwiększenie przejrzystości na rynku mieszkaniowym wzmocni ochronę nabywców. Wiedza o realnych cenach nieruchomości mieszkaniowych na lokalnym rynku umożliwi bowiem osobie szukającej mieszkania lub domu łatwiejszą ocenę warunków cenowych rozważanych ofert kupna. Choć informacje pozyskane z Portalu DOM mogą być jednym z czynników branych przez nabywcę pod uwagę przy ocenie oferty, działanie portalu dostarczy użytecznych informacji również podmiotom publicznym, odpowiedzialnym za prowadzenie otwartej na potrzeby społeczeństwa polityki mieszkaniowej. Informacje statystyczne o transakcjach mieszkaniowych będą przydatne przy parametryzowaniu instrumentów wsparcia mieszkalnictwa oraz w monitorowaniu sytuacji na rynku mieszkaniowym.

7 lutego 2025 r. projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym oraz niektórych innych ustaw (UD110) został przekazany do drugiego etapu uzgodnień międzyresortowych i opiniowania.

3. Projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Ponadto przygotowany został projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych. 10 lutego 2025 r., opracowywany akt prawny, został wpisany do Wykazu prac Rady Ministrów pod numerem UD193.

(<https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych-oraz-niektorych-innych-ustaw>).

W zakresie spółdzielni mieszkaniowych, projekt ma na celu, w szczególności, zmiany odnośnie przeprowadzania obrad walnych zgromadzeń, jak również ma umożliwić dochodzenie przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w przypadku bezczynności spółdzielni, np. gdy lokal wymaga przeprowadzenia prac adaptacyjnych.

W kontekście walnych zgromadzeń projekt przewiduje wyłączenie stosowania wobec spółdzielni mieszkaniowych art. 15zzzr ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, dalej specustawa. Przepis ten był wprowadzony w związku z pandemią COVID-19 i umożliwia on osobom prawnym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym, podejmowanie uchwał bez zwoływania posiedzenia danego organu. Stosowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe tej regulacji wobec walnych zgromadzeń już po ustaniu stanu epidemii, pozbawia członków wpływu na funkcjonowanie spółdzielni m.in. poprzez uniemożliwienie osobistego udziału w obradach, brak możliwości składania projektów uchwał oraz zgłaszania poprawek do projektów przedkładanych przez organy spółdzielni.

Dodatkowo, w zakresie przeprowadzania walnych zgromadzeń projekt przewiduje wprowadzenie katalogu osób, które będą mogły być członkami spółdzielni, tj. osoby bliskie dla członka spółdzielni oraz adwokat lub radca prawny.

Projektowane przepisy precyzują zarazem przypadki, w których postępowanie przekształceniowe o ustanowienie odrębnej własności lokalu w razie bezczynności spółdzielni będzie się toczyło przed sądem w trybie procesowym (jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli) oraz przypadki, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje). Zmiana ta umożliwi w ww. sytuacjach skuteczne egzekwowanie roszczeń w sprawie przeniesienia własności mieszkania.

Projekt zawiera również propozycje zmiany ustawy o własności lokali regulującej działalność wspólnot mieszkaniowych. Projekt ułatwi wspólnotom mieszkaniowym nabywanie sąsiednich działek w celu dostosowania działki wspólnoty do wymogów przewidzianych dla działek budowlanych – dostosowanie art. 32 ustawy o własności lokali, do zmienionego art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1561) wyeliminowała istniejący dotąd warunek zgłoszenia roszczenia łącznie przez właścicieli wszystkich lokali, a w przypadku braku zgody – stosowania art. 199 Kodeksu cywilnego umożliwiającego wydanie przez sąd zastępczej zgody na realizację roszczenia na wniosek większości właścicieli lokali. Aktualnie realizacja roszczenia wymaga jedynie podjętej bezwzględnią większością głosów uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności.

Projekt rozwiąże ponadto problem braku umocowania dla wspólnot mieszkaniowych do zarządzania wyodrębnionymi lokalami garażowymi. Projektowany przepis wskaże wspólnoty mieszkaniowe jako ustawowego zarządcę garażu wielostanowiskowego. Celem proponowanej zmiany jest usankcjonowanie formy zarządu garażem, gdyż aktualnie, w większości przypadków, czynione jest ono bezumownie (w przypadku wykonywania tych czynności przez zarząd) bądź z naruszeniem przepisów Kodeksu cywilnego (tam, gdzie zleca się tę usługę podmiotowi zewnętrznemu).

4. Program wsparcia zakupu mieszkań lub domów na własność – „Pierwsze klucze”

Zakłada się, że program wsparcia w nabyciu prawa własności lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego pn. „Pierwsze klucze” będzie dostępny wyłącznie dla osób, które nie posiadają i nie posiadały w przeszłości własnego mieszkania bądź domu, a także które spełniają wskazane ustawą kryteria dochodowe.

Założenia programu wykluczają kupno nieruchomości na rynku pierwotnym. Kupowane mieszkanie lub dom powinno być oddane do użytku co najmniej 5 lat wcześniej, a dotychczasowy właściciel musi je posiadać od co najmniej 3 lat. Wprowadzenie wskazanego kryterium ma za zadanie uniemożliwić zakup od deweloperów lub tzw. flipperów. W przypadku domów jednorodzinnych, program może także posłużyć do wsparcia finansowania budowy. Możliwość zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego dotyczyć będzie wyłącznie mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM-y i TBS-y). Zakłada się wprowadzenie limitu ceny metra kwadratowego – do 10 tys. zł (w przypadku Warszawy, Gdańska, Krakowa, Poznania i Wrocławia do 11 tys. zł). Przewidziano jednak możliwość samodzielnego wyznaczenia limitu cenowego przez gminy.

Szczegóły programu zostaną przedstawione i ogłoszone na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii po zakończeniu prac nad projektem ustawy, aby każdy zainteresowany mógł zapoznać się z brzmieniem przepisów i wziąć udział w konsultacjach publicznych.

Pytanie 5. Jakie środki na powyższy cel są przeznaczone?

W zakresie zadań realizowanych przez Departament Mieszkalnictwa MRiT, w ustawie budżetowej na 2025 r. zaplanowano wydatki na realizację programów mieszkaniowych w łącznej kwocie 4 866 337 126,00 zł, w tym:

- 2 634 370 000,00 zł w części 18. budżetu państwa,
- 2 066 516 000,00 zł w części 83 - Rezerwy celowe, poz. 39 - Uzupelnienie wydatków na zadania w obszarze mieszkalnictwa,
- 165 451 126,00 zł w części 83 - Rezerwy celowe, poz. 24 - Rezerwa na inwestycje KPO finansowane z wykorzystaniem środków pożyczki z Instrumentu Odbudowy i Zwiększenia Odporności w formie wsparcia o charakterze bezzwrotnym, z której w 2025 r. finansowana będzie inwestycja B3.5.1 (dysponentem rezerwy jest MFiPR).

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania 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 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, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. 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 MRiIT 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 2024 r. poz. 806) 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:
 - 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);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiIT 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.