



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.054.7.2025
Warszawa, 04 marca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 8042 Posłanki Moniki Pawłowskiej w sprawie kształtu polityki mieszkaniowej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację Pani Moniki Pawłowskiej – Posłanki na Sejm RP, w sprawie kształtu polityki mieszkaniowej, przedstawiam informacje na poszczególne pytania.

1. Czy Ministerstwo Rozwoju prowadzi analizy dotyczące skutków ewentualnych opóźnień w wypłacie środków dla samorządów?

Instrumentami wspierającymi samorządy w realizacji lokalnych polityk mieszkaniowych – pozostającymi w kompetencji ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa – są dwa programy rządowe: program budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK) oraz program społecznego budownictwa czynszowego (SBC). Każdy z nich ma umocowanie w akcie prawa w randze ustawy. Pierwszy – w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych¹, drugi natomiast w ustawie z dnia 26 października 1996 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa². Obie ustawy regulują zasady udzielania wsparcia: w pierwszym przypadku – bezzwrotnych grantów na mieszkalnictwo gminne dedykowane osobom najbardziej potrzebującym, zagrożonym wykluczeniem społecznym, w drugim – preferencyjnych kredytów udzielanych społecznym inicjatywom mieszkaniowym (również towarzystwom budownictwa społecznego), spółkom gminnym lub spółdzielniom mieszkaniowym na mieszkania dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach. W obu programach, zgodnie z ich zasadami, udzielanie wsparcia opiera się na umowach zawieranych między Bankiem Gospodarstwa Krajowego (operatorem programów), a beneficjentami. Przepisy regulujące te zasady zostały zaprojektowane w taki sposób, aby zapewnić finansowanie przedsięwzięć mieszkaniowych i tym samym wypłacalność wsparcia dla umów zawartych, z drugiej zaś strony tak, aby respektować mechanizmy regulujące określone limity roczne przeznaczane z budżetu państwa na realizację programów. Mając na uwadze powyższe wyjaśniam, że prowadzenie analiz dotyczących skutków ewentualnych opóźnień w wypłacie wsparcia jest niezasadne. Każda zawarta umowa ma pokrycie finansowe.

¹ Dz. U. z 2024 r. poz. 304, z późn. zm.

² Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, z późn. zm.

Odmianą kwestią pozostaje wysokie zapotrzebowanie na wsparcie mieszkalnictwa zgłaszane przez samorządy lokalne oraz podmioty SIM/TBS. Na koniec roku 2023 na najem gminny wciąż oczekiwało ok. 123 tys. gospodarstw domowych zagrożonych wykluczeniem społecznym. Analizy tego wskaźnika publikowane w GUS pokazują, że samorządy są zdolne do 3% spadku tego odsetka rocznie. Odpowiedzią rządu na potrzeby samorządów jest projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (UA7). Projekt ten był przedmiotem prac rządowych już w ubiegłym roku. W lipcu 2024 r. został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów, a następnie rozpatrzony przez komisję prawniczą. Od tego czasu został poddany dodatkowym pracom merytorycznym, w tym w ramach Komitetu Ekonomicznego Rady Ministrów. Efektem jest wypracowany projekt uwzględniający większość zastrzeżeń zgłaszanych do jego treści, który został przyjęty przez SKRM na posiedzeniu w dniu 27 lutego br.

Propozycje zawarte w projekcie UA7 mają na celu m.in. systemowe wsparcie osób oraz rodzin niebędących w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. W zakresie programu BSK celem projektu jest przede wszystkim zwiększenie limitów wydatków - tak, aby odzwierciedlały zgłaszane przez samorządy zapotrzebowanie. Oznacza to zwiększenie w 2025 r. limitu z 1 000 mln zł do 4 943,3 mln zł. Natomiast na lata 2026-2030 w aktualnie obowiązujących przepisach nie ma określonych limitów na realizację programów. Projekt UA7 w tym zakresie uwzględnia limity wydatków w łącznej wysokości 39 454 mln zł. 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. Faktyczne wydatki budżetu państwa na realizację programów są ustalane w ramach prac planistycznych nad budżetem, z uwzględnieniem zgłaszanego przez samorządy faktycznego zapotrzebowania oraz możliwości budżetu państwa. Zwiększone limity na realizację programów znalazły pokrycie w ustawie budżetowej na rok 2025, w tym w rezerwie celowej.

2. Czy środki z Krajowego Planu Odbudowy przeznaczone na mieszkalnictwo są w pełni zabezpieczone i dostępne dla samorządów?

W ramach Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększenia Odporności realizowana jest inwestycja B3.5.1 „Inwestycje w energooszczędne mieszkania dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach”. W ramach naboru finansowane jest powstawanie lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań treningowych lub wspomaganych oraz mieszkań na wynajem tworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego przez innych niż gmina inwestorów. Zadanie to jest finansowane z wykorzystaniem środków pożyczki, o której mowa w art. 6 ust. 1 lit. b rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2021/241 z dnia 12 lutego 2021 r. ustanawiające Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększania Odporności (Dz. Urz. UE L nr 57 z 18.02.2021 r., str. 17), i w zakresie objętym finansowaniem z tej pożyczki, w formie wsparcia o charakterze bezzwrotnym, pochodzącego z rezerwy celowej budżetu państwa, zgodnie z art. 141 ust. 2 pkt 2 i ust. 4 ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2025 r. poz. 198).

W ustawie budżetowej na rok 2025 została zaplanowana rezerwa celowa poz. 24 – Rezerwa na inwestycje KPO finansowane z wykorzystaniem środków pożyczki z Instrumentu

Odbudowy i Zwiększenia Odporności w formie wsparcia o charakterze bezzwrotnym – w wysokości 4 681 906 tys. zł. Podziału rezerwy celowej dokonuje minister właściwy do spraw finansów publicznych na wniosek właściwego dysponenta części budżetowej zaakceptowany przez ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego. W ramach

ww. kwoty uwzględnione zostały środki na realizację inwestycji mieszkaniowej B3.5.1, które są planowane na podstawie otrzymanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (jednostkę wspierającą w realizacji inwestycji) informacji wynikających z dokumentów złożonych przez beneficjentów dotyczących rozliczenia przedsięwzięcia, oraz prognozowanych w okresie dwumiesięcznym wypłat wynikających z zawartych umów objęcia wsparciem KPO, i są one dostępne dla samorządów.

3. Jakie działania podejmuje Ministerstwo aby zapewnić stabilność i transparentność finansowania inwestycji mieszkaniowych?

Wyjaśniam, że aby zapewnić stabilność finansowania inwestycji mieszkaniowych o charakterze społecznym, podjęto prace nad projektem ustawy UA7 zwiększającym maksymalne limity wydatków budżetu państwa na realizację programów BSK i SBC. Kwestia ta została omówiona w pkt 1.

Projekt ustawy UA7 zawiera w swojej treści również zmiany w procedurze rozpatrywania wniosków w ramach programu BSK wpływające na transparentność finansowania. Obowiązujące przepisy – wprowadzone poprawką poselską z ramienia Prawa i Sprawiedliwości w 2020 r. do ustawy z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw – umożliwiają udzielanie przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku o finansowe wsparcie złożonego przez beneficjenta wsparcia. Ustawowe przesłanki podejmowania decyzji przez ministra (wpływ na realizację zasady zrównoważonego rozwoju, priorytetowe znaczenie dla zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności, powiązanie przedsięwzięcia z realizacją innych przedsięwzięć lub realizacją infrastruktury społecznej), są bardzo ogólne i nie zapewniają bezstronności – de facto każde przedsięwzięcie finansowane w ramach programu BSK spełnia te przesłanki. Tym samym przepisy umożliwiły ministrowi uznaniowe wskazywanie przedsięwzięć do finansowego wsparcia, co jest zagrożone wystąpieniem negatywnego zjawiska protekcji i zaburza procedurę rozpatrywania wniosków opierającą się na dostępie do środków dla wszystkich gmin, które złożą poprawny wniosek na inwestycję spełniającą warunki określone w programie.

Likwidacja procedury udzielania przez ministra rekomendacji priorytetowego rozpatrzenia wniosku złożonego w BGK, zaproponowana w projekcie UA7, wprowadzi przejrzyste zasady udzielania finansowego wsparcia. W miejsce procedury udzielania rekomendacji ministra proponuje się objęcie priorytetem rozpatrywania wyłącznie wniosków o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego sfinansowanie beneficjent złożył wniosek o finansowe wsparcie udzielane w ramach planu rozwojowego, czyli na inwestycje współfinansowane ze środków KPO oraz wnioski o finansowe wsparcie na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia, na którego finansowanie inwestor uzyskał pozytywną decyzję kredytową w ramach procedury uzyskiwania finansowania zwrotnego w ramach programu SBC. Bank będzie rozpatrywał takie wnioski poza kolejnością na mocy przepisu, a nie w wyniku mającej niekoniecznie obiektywny charakter decyzji ministra.

4. Czy prawdą jest, że wewnętrzne konflikty w Ministerstwie Rozwoju mogą wpłynąć na realizację programów wsparcia dla samorządów?

Podstawą realizacji programu BSK są akty normatywne w randze ustawy. Pierwszą z nich jest ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304, z późn. zm.), która określa zasady udzielania finansowego wsparcia. Drugą jest ustawa z 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia

lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2018 r. poz. 756, z późn. zm.). Określa ona maksymalne limity wydatków z budżetu państwa na program BSK w poszczególnych latach. Na ten moment pozwala ona wydać na realizację programu nie więcej niż 1 mld zł łącznie.

Projektem ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (UA7), przygotowanym przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, który w najbliższym czasie trafi do Parlamentu, podwyższony zostanie formalny limit programu BSK do 4,9 mld zł. W tegorocznym budżecie środki na program BSK zostały zaplanowane i wynoszą łącznie z rezerwą celową co najmniej 1,92 mld zł. Podwyższenie maksymalnego limitu pozwoli na wydanie pełnej kwoty zaplanowanej na 2025 rok na ten cel. Oznacza to także, że jeżeli w budżecie znajdą się pieniądze, to będzie można przeznaczyć je na realizację programu BSK, nie więcej jednak niż limit, czyli 4,9 mld zł.

Należy mieć na uwadze, że o wyborze priorytetów, zadań do realizacji i poziomie ich finansowania w ramach wyznaczonego limitu wydatków, z uwzględnieniem sytuacji społecznej i gospodarczej, decyduje Rada Ministrów oraz Parlament podczas prac nad konkretną ustawą budżetową.

5. Czy planowane są zmiany w zasadach przyznawania dofinansowania na budowę i remont mieszkań społecznych?

W przypadku programów rządowych BSK oraz SBC projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (UA7), nie zakłada zmian w zasadach przyznawania dofinansowania wsparcia pod względem operacyjnym. Cały czas operatorem programu jest Bank Gospodarstwa Krajowego, a powstające w ramach tych programów mieszkania nie zmieniały docelowych grup społecznych. Natomiast zmiany w ww. programach zaproponowane w projekcie stanowią pierwszy, niezbędny etap zmian, który ma na celu długofalowe zapewnienie społecznego charakteru finansowanych z budżetu państwa inwestycji mieszkaniowych oraz umożliwienie finansowania tego typu inwestycji w najbliższych latach, w wysokości odpowiadającej zapotrzebowaniu zgłaszanemu przez samorządy i inwestorów.

Projekt w wersji przekazanej do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów zakłada wprowadzenie w TBS/SIM ograniczenia wykupu mieszkań wybudowanych z udziałem finansowania zwrotnego, poprzez umożliwienie przekształceń własnościowych dopiero po 25 latach od oddania do użytkowania lokalu mieszkalnego oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez TBS/SIM na jego budowę (przy zachowaniu praw nabytych obecnych najemców lokali mieszkalnych). Natomiast w przypadku spółdzielni mieszkaniowych projekt ustawy przewiduje całkowity zakaz wyodrębniania mieszkań. Wynika to z odmiennego charakteru spółek realizujących program (SIM/TBS), gdzie decyzje odnośnie zasobu są podejmowane przez władze spółki reprezentujące właścicieli spółki (w większości przypadków gminy, realizujące w ten sposób lokalną politykę mieszkaniową) oraz spółdzielni mieszkaniowych, gdzie decyzje należą de facto do członków spółdzielni. Zakaz ten jednak będzie dotyczył wyłącznie nowych inwestycji, co znajduje odzwierciedlenie w stosownym przepisie przejściowym.

W zakresie programu BSK proponuje się natomiast wydłużenie okresu do 25 lat (obecnie 15 lat), po jakim mogą zostać wyodrębnione na własność lokale mieszkalne utworzone z wykorzystaniem bezzwrotnego finansowego wsparcia udzielonego w ramach programu BSK. Zaproponowano także, aby po upływie tego okresu ewentualna sprzedaż mogła nastąpić wyłącznie po cenie rynkowej (bez bonifikaty), a uzyskane środki przeznaczane były na tworzenie nowego lub modernizację istniejącego zasobu gminy. Bowiem o racjonalnej

polityce mieszkaniowej można mówić o ile wpływy ze sprzedaży mieszkań komunalnych są równoważne z kosztami pozyskania nowych lokali do mieszkaniowego zasobu gminy. Zobligowanie gmin do podejmowania racjonalnych decyzji właścicielskich w zakresie gospodarowania zasobem może mieć istotny wpływ w kontekście zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

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 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 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: 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); 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.