



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DM-VIII.054.2.2025.AK  
Warszawa, 19 marca 2025 r.

**Pan**  
**Szymon Hołownia**  
**Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy:** interpelacji nr 8471 Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej z 7 marca 2025 r. w sprawie programu mieszkaniowego „Klucz do mieszkania”

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 8471 Poseł Olgi Ewy Semeniuk-Patkowskiej z 7 marca 2025 r. w załączeniu przekazuję poniższe wyjaśnienia.

„Klucz do mieszkania” to pakiet rozwiązań stanowiących nowe podejście do polityki mieszkaniowej, który zostały zaprezentowany podczas konferencji prasowej 13 lutego 2025 r. Jego pierwszym elementem będzie przeznaczenie 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”. Wiele osób nadal jest zainteresowanych kupnem swojego domu lub mieszkania na własność, ale ze względu na wysokie stopy procentowe kredytów hipotecznych możliwości tych osób są bardzo ograniczone. Aby nie zostawiać ich bez wsparcia, program ma być dostępny wyłącznie dla osób, które nie miały i nie posiadają własnego mieszkania bądź domu jednorodzinnego. Wysokość dochodów będzie także istotnym kryterium skorzystania z tego instrumentu. Prace nad projektem ustawy, który określi szczegółowe warunki programu, są obecnie na ostatnim etapie. 7 marca br. do Zespołu do spraw Programowania Prac Rządu został przekazany wniosek o wprowadzenie projektu do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów.

Nasze działania uzupełnią także 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 budowy i remontów akademików.

***Jakie mechanizmy kontrolne zostaną wprowadzone, aby zapobiec nadużyciom programu przez osoby lub podmioty zajmujące się spekulacyjnym obrotem nieruchomościami?***

Projekt ustawy o inwestycjach i kredycie mieszkaniowym „Pierwsze klucze” zakłada ograniczenia dotyczące nieruchomości, których zakup będzie możliwy ze środków pochodzących z programu. Projekt ten przewiduje możliwość skorzystania z programu

w związku z budową domu jednorodzinnego, a także w związku z zakupem lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. W przypadku zakupu nieruchomości będzie to jednak możliwe dla osób chcących dokonać go na rynku wtórnym bądź zainteresowanych zakupem mieszkań budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM/TBS). Zakup nieruchomości na rynku wtórnym jest przy tym obarczony dodatkowymi warunkami. Zakłada się, że nieruchomość ta będzie musiała zostać oddana do użytkowania co najmniej 5 lat przed sprzedażą, a także być własnością dotychczasowego właściciela od co najmniej 3 lat. Wprowadzenie wymogu, zgodnie z którym mieszkanie ma być oddane do użytku co najmniej 5 lat przed sprzedażą ma za zadanie wykluczyć potencjalny mechanizm nabywania mieszkań od deweloperów i wprowadzania ich do sprzedaży na rynku wtórnym. Natomiast wymóg 3 lat posiadania mieszkania przez dotychczasowego właściciela stanowić ma zabezpieczenie przed skupowaniem mieszkań w okresie poprzedzającym uruchomieniu programu celem ich późniejszej odsprzedaży beneficjentom programu. Ministerstwo Rozwoju i Technologii, poprzez zastosowanie wyżej wymienionych ograniczeń, chce wyeliminować wszelkie czynniki wpływające na wzrost cen.

***Czy Ministerstwo planuje wprowadzenie kryteriów jakościowych dla mieszkań objętych programem, aby zapewnić beneficjentom dostęp do lokali spełniających określone standardy?***

***Jakie działania edukacyjne lub informacyjne planuje Ministerstwo, aby uświadomić potencjalnych beneficjentów o ryzykach związanych z zakupem mieszkań o niskiej jakości lub w niekorzystnych lokalizacjach?***

Projekt ustawy nie przewiduje kryterium jakościowego dla nieruchomości objętych programem. Projektodawca nie zdecydował się na wprowadzenie takiego ograniczenia, ponieważ nie chce narzucać potencjalnemu kredytobiorcy nieruchomości, jej standardu czy lokalizacji. Zakłada się, że potencjalni beneficjenci nowego programu mieszkaniowego będą mieli dowolność w wyborze kupowanej nieruchomości z zastrzeżeniem ustawowych warunków. Ministerstwo nie widzi przestrzeni do narzucenia beneficjentom lokalizacji kupowanej nieruchomości, gdyż każde gospodarstwo domowe ma w tym zakresie inne potrzeby.

Ponadto w przypadku projektowania i budowy mieszkań przez SIM i spółdzielnie mieszkaniowe stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz aktu wykonawczego do niej, tj. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, co oznacza, że ujednolicone standardy dotyczące m.in. jakości obowiązują każdy podmiot budujący lokale mieszkalne.

***W jaki sposób program "Klucz do mieszkania" wpłynie na ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym, zwłaszcza w kontekście obaw o możliwy wzrost cen spowodowany zwiększonym popytem?***

Poza ustawowymi warunkami przedstawionymi w odpowiedzi na pyt. 1 należy zauważyć, że za wzrost cen wywołany programem odpowiada stosunek uruchomionego nim popytu do podaży. Projektodawca zakłada akcję kredytową na poziomie 10 tys. umów kwartalnie / 40 tys. umów rocznie, z czego część skierowana zostanie w sektor budownictwa jednorodzinnego. Program „Pierwsze klucze” ma być kontrolowany i zabezpieczony limitami adresującymi pomoc tam, gdzie faktycznie jest ona potrzebna. Wprowadzane kryteria i bezpieczniki powodują, że mieszkania o zawyżonych cenach nie będą

kwalifikować się do zakupu. Biorąc pod uwagę, że w programie tym nie ma możliwości zakupu nieruchomości od dewelopera, projektodawca nie spodziewa się znaczącego oddziaływania na rynek pierwotny. Możliwością zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego objęte są jedynie mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM/TBS), z marżą nie większą niż 25%. Natomiast w przypadku zakupu nieruchomości z rynku wtórnego projektodawca założył limit ceny m<sup>2</sup> na poziomie 10 tys. zł (11 tys. zł dla największych i najdroższych miast tj. Warszawy, Gdańska, Krakowa, Poznania i Wrocławia).

***Czy przeprowadzono analizy dotyczące potencjalnego wpływu programu na dostępność mieszkań dla osób o niższych dochodach oraz na zjawisko tzw. "patodeweloperki"?***

Jak już wskazano w programie „Pierwsze klucze” nie ma możliwości zakupu nieruchomości od dewelopera. Możliwością zakupu nieruchomości z rynku pierwotnego objęte są jedynie mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe oraz społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM/TBS). Oprócz tego projektodawca przewidział możliwość zakupu nieruchomości na rynku wtórnym lub budowy domu jednorodzinnego.

Program ten jest skierowany do osób o przeciętnych dochodach, które w przypadku braku pomocy ze strony Państwa nie mogłyby pozwolić sobie na zakup własnego mieszkania. Wysokość dopłat do rat będzie ograniczana w oparciu o kryterium dochodowe, które obejmie wszystkie możliwe opcje uzyskania kredytów mieszkaniowych z dopłatami do rat, w tym kredyty mieszkaniowe udzielane jako kredyty konsumenckie. Celem projektodawcy było takie określenie kryterium, aby dzięki instrumentowi dopłat gospodarstwa domowe nie mające zdolności do uzyskania kredytu w takiej ofercie, zyskały ją przy kredycie mieszkaniowym, natomiast gospodarstwa domowe o wysokich dochodach nie znajdowały w kredycie mieszkaniowym atrakcyjnej formy finansowania. Ponadto program wzbogacono o gwarancję wkładu własnego, która pozwoli na udzielenie kredytu hipotecznego tym gospodarstwom domowym, którym nie udało się zebrać wymaganego przez bank kredytujący wkładu własnego.

Do osób o niższych dochodach skierowany jest procedowany obecnie projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (UA7). 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 samorządy 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 samorządy 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.

**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:

- 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.