



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-I.054.1.2025
Warszawa, 28 kwietnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 9015 Posłów: Kamila Wnuka, Łukasza Osmalaka, Piotra Pawła Stracha i Ewy Szymanowskiej w sprawie wsparcia właścicieli książeczek mieszkaniowych

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację Posłów: Kamila Wnuka, Łukasza Osmalaka, Piotra Pawła Stracha i Ewy Szymanowskiej z 8 kwietnia 2025 r. w sprawie wsparcia właścicieli książeczek mieszkaniowych, przekazuję poniższe informacje.

Ad 1. Ile obecnie zostało niezrealizowanych książeczek mieszkaniowych oraz jaka jest ich łączna wartość wraz premiami gwarancyjnymi?

Na dzień 31 grudnia 2024 r. zarejestrowanych jest 971 241 rachunków oszczędnościowych, na których zgromadzono wkłady w wysokości 375 570,6 tys. zł.

Sposób obliczania premii gwarancyjnej uniemożliwia określenie jej wysokości przed złożeniem wniosku właściciela książeczki mieszkaniowej o jej likwidację. Wysokość wypłacanej premii gwarancyjnej określana jest każdorazowo indywidualnie, na podstawie art. 3b ust. 1 i 3 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych [1], zwaną dalej upp. Jest to algorytm, w którym premię gwarancyjną oblicza się dla poszczególnych wpłat, stosuje się składaną stopę procentową z uwzględnieniem okresów, w których bank dokonywał kapitalizacji odsetek oraz zmiany ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, zaś premię łączną oblicza się jako sumę premii od wszystkich wpłat wniesionych na książeczkę mieszkaniową w poszczególnych latach (kwartalach).

Przyjęta metodologia obliczenia premii odrębnie dla każdego rachunku, gdzie jej wysokość uzależniona jest od ww. zmiennych, m.in.: okresu i wysokości wnoszenia wpłat, wysokości oprocentowania wkładów w danym roku lub kwartale, ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego w okresach wnoszenia wpłat i aktualnie ogłaszanej ceny jednostkowej powierzchni budynku, uniemożliwiają wyliczenie jej wysokości łącznie dla wszystkich rachunków.

Ad 2. Ile książeczek i za jaką kwotę zostało zlikwidowanych w ostatnim dziesięcioleciu z podziałem na poszczególne lata i jakiego rzędu były to koszty?

Dane dotyczące zlikwidowanych książeczek mieszkaniowych w latach 2015-2024 zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Rok	Liczba książeczek z wypłaconą premią gwarancyjną (szt.)	Kwota wypłaconych premii gwarancyjnych (w zł)
2015	27 147	242 266 500
2016	24 041	210 912 200
2017	23 351	205 572 500
2018	17 507	162 479 900
2019	14 127	144 274 500
2020	10 627	118 413 300
2021	10 318	133 094 200
2022	9 174	127 296 000
2023	3 467	57 467 200
2024	6 209	124 005 100
Łącznie	145 968	1 525 781 400

Dane wg stanu na dzień 31.12.2024 r.

Ad 3. Czy Ministerstwo rozważa nowelizację ustawy, która przywróciłaby zasady przyznawania premii gwarancyjnej zgodnie z pierwotnymi warunkami. W momencie zakładania książeczek, posiadacze byli zapewniani, że otrzymają wsparcie proporcjonalne do zgromadzonych środków?

Aktualnie właściciele książeczek mieszkaniowych wystawionych do dnia 23 października 1990 r., zgodnie z upp mogą ubiegać się o wypłatę premii gwarancyjnej w przypadku realizacji jednego z 14 celów mieszkaniowych.

Należy podkreślić, że wprowadzane na przestrzeni lat zmiany legislacyjne stwarzają znacznie większe możliwości likwidowania książeczek z prawem do premii, niż to miało miejsce w pierwszym okresie realizacji programu refundowania ze środków budżetu państwa wypłaconych premii gwarancyjnych. Ustawa była kilkakrotnie nowelizowana (ostatnie zmiany wprowadzono w 2021 r.) w celu poszerzenia katalogu czynności, w związku z którymi można ubiegać się o premię gwarancyjną. W wyniku zrealizowanych inicjatyw legislacyjnych premię gwarancyjną można uzyskać zarówno w związku z poniesieniem jednorazowo znaczących wydatków (uzyskanie prawa własności mieszkania), poprzez wniesienie wkładu własnego w przypadku zaciągania kredytu hipotecznego czy dokonanie wpłaty partycypacji do towarzystwa budownictwa społecznego, po – w przypadku osób mających już zaspokojone potrzeby mieszkaniowe – dokonanie modernizacji polegającej na wymianie okien, instalacji gazowej, instalacji elektrycznej lub wodno-kanalizacyjnej oraz realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, takich jak montaż pompy ciepła, kolektora słonecznego czy instalacji fotowoltaicznej.

Właściciele książeczek mieszkaniowych, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych mają możliwość uzyskania uprawnienia do premii gwarancyjnej w związku z zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Ponadto posiadacze książeczek mieszkaniowych są traktowani priorytetowo przy przeprowadzaniu przez gminę naboru wniosków o zawarcie umowy najmu w programie „Mieszkanie na Start”.

W odniesieniu do oczekiwań niektórych właścicieli książeczek mieszkaniowych, wspomnieć należy, że wysokość obecnie otrzymywanej premii gwarancyjnej może ich nie w pełni satysfakcjonować, tym bardziej w kontekście faktu, że do końca lat 80-tych ówczesnym posiadaczom książeczek mieszkaniowych z pełnym wkładem (tzw. wkładem zawinkulowanym), będącym na listach członków w spółdzielniach mieszkaniowych, były przydzielane spółdzielcze lub własnościowe lokale mieszkalne. Taki ogląd sytuacji wynika jednak z błędnego przekonania, że wniesiona w przeszłości na książeczkę mieszkaniową równowartość wkładu mieszkaniowego czy zaliczki na wkład budowlany (10% lub 20% kosztów budowy) stanowi całość wkładu budowlanego, który wraz z premią gwarancyjną powinien całkowicie pokryć koszty budowy mieszkania. Należy jednak mieć na uwadze, że co do zasady właściciele książeczek mieszkaniowych gromadzili na nich 10%-20% wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (w zależności od typu mieszkania lokatorskiego lub własnościowego). Pozostała część wartości mieszkania była pokrywana z kredytu zaciąganego przez spółdzielnię mieszkaniową (udzielanego na preferencyjnych warunkach z oprocentowaniem 3%-5%) i spłacanego przez członków spółdzielni, którego część podlegała dodatkowo umorzeniu.

Problematyka waloryzacji wkładów zgromadzonych na książeczkach mieszkaniowych podlegała ocenie sądów polskich oraz europejskich. Europejska Komisja Praw Człowieka w decyzji z dnia 10 września 1997 r. (skarga nr 2696/94) uznała, że przepisy regulujące wypłatę rekompensaty w postaci premii gwarancyjnej wprowadzono ze względu na sytuację gospodarczą państwa w okresie zmian, kiedy okazało się niemożliwe zagwarantowanie na dotychczasowych zasadach mieszkań dla wszystkich oczekujących w spółdzielniach mieszkaniowych. Stąd też – zdaniem Europejskiej Komisji Praw Człowieka – właściciele książeczek mieszkaniowych nie zostali pozbawieni swego mienia. Osoby budujące lub kupujące domy albo mieszkania są uprawnione do premii gwarancyjnej. Wszyscy inni otrzymują zwrot wkładów wraz z odsetkami.

Ocenę prawnych możliwości waloryzacji wkładów wyraził również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 lipca 1993 r. (sygn. akt III CZP 58/93), w której stwierdził, że wkład zgromadzony na mieszkaniowej książeczce oszczędnościowej, jak i premia gwarancyjna należąca posiadaczowi książeczki, nie podlegają waloryzacji na podstawie art. 358¹ § 3 K.c.

Zgodnie z orzecnictwem sądowym zawarcie umowy rachunku bankowego w szczególnej postaci (art. 725 K.c.) nie daje podstaw do zapewnienia przez państwo posiadaczowi takiej książeczki otrzymania mieszkania czy pełnej waloryzacji wkładu (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego, sygn. akt I ACa 649/06 w powiązaniu z uchwałą SN z 29 lipca 1993 r., sygn. akt III CZP 58/93). Gwarancja państwa sprawia, że posiadacz książeczki mieszkaniowej wydający środki na cele mieszkaniowe może liczyć na premię gwarancyjną, która częściowo rekompensuje inflacyjną utratę wartości zgromadzonego wkładu.

Ad 4. Czy Ministerstwo analizowało zgodność obecnych przepisów z Konstytucją RP. Istotne jest, aby rozważyć, czy zmiany w zasadach przyznawania premii nie naruszają praw nabytych?

Opracowując propozycje zmian przepisów ministerstwo bierze pod uwagę ich zgodność z przepisami Konstytucji RP. Dotychczasowe zmiany polegające przede wszystkim na rozszerzaniu katalogu celów mieszkaniowych uprawniających do otrzymania premii gwarancyjnej nie stoją w sprzeczności z prawami właścicieli książeczek mieszkaniowych.

Zmiana dotychczasowej formuły waloryzacji może wywołać trudne do określenia skutki dla budżetu państwa, w szczególności zagrożenie dla planowania wydatków budżetowych. W obowiązującym systemie, planowanie i realizacja wydatków budżetowych przebiegają w sposób płynny i kontrolowany. Przy ocenie skutków budżetowych ewentualnej zmiany formuły waloryzacji oszczędności nie można również pominąć skutków, które mogą powstać w związku ze skargami na nierówne traktowanie składanymi przez osoby, które uzyskały już premie na dotychczasowych zasadach.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Podstawa prawna

[1] ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2024, poz. 1774)

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 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.