



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.054.16.2025
Warszawa, 05 sierpnia 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację Posłów Jarosława Sachajko, Włodzimierza Tomaszewskiego oraz Anny Gembickiej nr 10937 w sprawie rządowych działań ograniczających rozwój społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację Posłów Jarosława Sachajko, Włodzimierza Tomaszewskiego oraz Anny Gembickiej nr 10937 z 17 lipca 2025 r. w sprawie rządowych działań ograniczających rozwój społecznego i komunalnego budownictwa mieszkaniowego, przedstawiam następujące informacje.

- 1. Z jakiego powodu w latach 2024–2025 ograniczono finansowanie dla programów BSK i SBC, mimo rosnącego zapotrzebowania i udokumentowanej efektywności tych programów?*
- 2. Dlaczego zdecydowano się na likwidację Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, który nie tylko nie obciążał budżetów samorządów, ale aktywizował lokalne inwestycje?*
- 3. Jakie są podstawy konstytucyjne ograniczania gminom swobody w ustalaniu zasad partycypacji przyszłych najemców SIM w kosztach budowy – co de facto uniemożliwia dojście do własności?*
- 4. Dlaczego rząd promuje rozwiązania preferencyjne wobec deweloperów (np. art. 10 nowelizacji), jednocześnie osłabiając pozycję samorządów i SIM?*
- 5. Czy rząd przeprowadził ocenę skutków społecznych i gospodarczych rezygnacji z dotychczasowych form wsparcia budownictwa społecznego i komunalnego?*
- 6. Czy ministerstwo planuje przywrócenie mechanizmów wsparcia mieszkań socjalnych i chronionych, w szczególności w mniejszych gminach, które nie mają potencjału rynkowego przyciągnięcia inwestycji deweloperskich?*

Odpowiadając na pytanie nr 1 oraz zarzuty zamrożenia programu BSK pomimo wzrostu jego zainteresowaniem informuję, że kwestia zabezpieczenia środków na realizację rządowego programu wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (BSK), działającego na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304, z późn. zm) oraz rządowego programu preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (SBC), działającego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 1440, z późn. zm.; dalej zwana "ustawą SBC"), została ujęta w przyjętej przez Sejm RP 25 lipca br. ustawie o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy 1382). W ustawie zaproponowano m.in.

podwyższenie w 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa, do wysokości których może zostać zasilony Fundusz Dopłat z przeznaczeniem na program BSK (vide: art. 9 ustawy), jak również określenie maksymalnych limitów wydatków budżetowych na ten cel do 2030 r. (vide: art. 25 ustawy). Limity określane w ustawie z dnia 25 lipca 2025 r. odzwierciedlają zgłaszane przez samorządy zapotrzebowanie, co przełoży się na zwiększenie w 2025 r. limitu z 2 000 mln zł do 4 943,3 mln zł, a w latach 2026-2030 umożliwi zaplanowanie wydatków w łącznej wysokości 39 454,5 mln zł.

W ramach ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. przewiduje się również zwiększenie budżetu programu SBC z 4,5 mld zł na 6,9 mld zł (środki Banku Gospodarstwa Krajowego). Proponowanemu zwiększeniu budżetu programu SBC ze strony BGK towarzyszyć będzie wzrost wydatków budżetowych na dopłatę do preferencyjnego oprocentowania.

Ustawa jest dostępna na stronie internetowej Sejmu RP, pod adresem:

<https://www.sejm.gov.pl/Sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=796A5DFFCC11173BC1258CB30021D407>. 28 lipca została przekazana do podpisu Prezydenta RP.

W odpowiedzi na pytanie nr 2 dotyczącego Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dalej: RFRM), podkreślenia wymaga, że był on od początku w założeniu rozwiązaniem czasowym. 20 grudnia 2024 r. środki RFRM zostały wyczerpane, co zgodnie z art. 33s ustawy SBC oznacza, że Fundusz ten uległ likwidacji z mocy prawa.

RFRM miał na celu wsparcie i aktywizację gmin w budowie mieszkań w okresie ograniczonych środków, jakie miały ówczesnie samorządy z uwagi na panujące w tym czasie spowolnienie gospodarcze. I ten cel został osiągnięty. Wsparcie było udzielane na objęcie udziałów w nowotworzonej spółce SIM bądź istniejącym TBS. Przy czym wsparcie z RFRM dla gmin (3 mln zł i/lub 10% wartości inwestycji) jedynie częściowo pokrywało zapotrzebowanie spółki SIM na sfinansowanie zaplanowanych inwestycji. Pozostałe środki spółka musi pozyskać od przyszłych najemców w formie partycypacji, kredytu BGK (w ramach SBC) oraz z gminy, która może pozyskać środki na wkład w inwestycję inwestora z Funduszu Dopłat (BSK). Obejmowanie przez gminy udziałów w nowych spółkach musi być zatem ściśle skorelowane z dostępnością środków w pozostałych programach rządowych. W celu prowadzenia odpowiedzialnej, ukierunkowanej polityki mieszkaniowej, dalsze rozdrobnienie instrumentów wsparcia, finansujących de facto te same inwestycje mieszkaniowe, jest w ocenie MRiT bezcelowe i szkodliwe. Stwarza bowiem w niekontrolowany sposób presję na środki w innych programach, pozbawiając finansowania podmioty już działające na społecznym rynku mieszkaniowym.

Nie oznacza to jednak, że samorządy i SIM-y zostały pozostawione same sobie. Przede wszystkim, jak zostało już przywołane w niniejszej odpowiedzi, na podpis Prezydenta czeka ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, która w istotny sposób pozwoli na zwiększenie skali inwestycji w społecznym i komunalnym sektorze mieszkaniowym. Ponadto zwracam uwagę, że od 1 stycznia 2025 r. o 10 punktów procentowych zwiększono finansowe wsparcie z Funduszu Dopłat na inwestycje SBC w ramach programu BSK. Można zatem uznać, że brak wsparcia z RFRM zostanie w pełni pokryty w ramach programu BSK.

Odpowiadając na pytanie 3 oraz zarzut *utrudniania funkcjonowania Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM), poprzez podnoszenie ich kosztów (m.in. przez rozbudowę rad nadzorczych), ograniczenie możliwości dojścia do własności dla przyszłych najemców, a tym samym eliminując istotny czynnik motywacyjny w gminach powiatowych* informuję, że ostateczne brzmienie ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. (przyjętej już przez Parlament i oczekującej na podpis Prezydenta RP) przewiduje możliwość złożenia wniosku o zmianę dotychczasowej umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do

własności przez najemcę, w przypadku gdy jego partycypacja w kosztach budowy wynosi minimum 20% kosztów budowy lokalu mieszkalnego, a przedsięwzięcie, w ramach którego utworzono lokal, znajduje się poza obszarem miasta wojewódzkiego albo miasta na prawach powiatu liczącego powyżej 100 tys. mieszkańców. Wysokość partycypacji dającej prawo do ubiegania się o prawo własności na poziomie minimum 20% kosztów budowy lokalu w ocenie MRiT jest uzasadniona (do pewnego stopnia) znacznym zaangażowaniem środków własnych najemcy. Nadal natomiast, tak jak dotychczas, będzie możliwy jednorazowy wykup lokalu, po 15 latach od oddania budynku do użytkowania oraz po całkowitej spłacie kredytu udzielonego SIM przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W tym przypadku ograniczenie partycypacji do minimum 20% kosztów budowy lokalu nie obowiązuje.

MRiT podkreśla że celem programów rządowych powinno być tworzenie trwałego zasobu mieszkań dostępnych czynszowo, który będzie odpowiadał tzw. luce czynszowej, czyli zaspokajał potrzeby osób, które nie posiadają zdolności kredytowej, a jednocześnie osiągają dochody niekwalifikujące ich do uzyskania lokalu z zasobu komunalnego. Celem programów o charakterze społecznym nie powinno być zatem dochodzenie najemców do własności.

Odnosząc się do zarzutu rozbudowy rad nadzorczych, informuję że ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. wprowadza zmiany do art. 25 ustawy SBC, dając narzędzie do zwiększenia udziału czynnika społecznego w nadzorze nad działalnością SIM. Kwestie konieczności wzmocnienia nadzoru nad działalnością spółek SIM były wielokrotnie podnoszone i inicjowane przez najemców zasobów SIM, jak również dyskutowane na forum parlamentarnym. Dlatego też w przypadku, gdy samorząd gminny nie skorzystał do tej pory z możliwości wprowadzenia do rady nadzorczej SIM swojego przedstawiciela, będzie miał możliwość wystąpienia z takim wnioskiem. W ocenie MRiT jest to słuszne rozwiązanie, w szczególności ze względu na ścisłe powiązanie działalności SIM z lokalną polityką mieszkaniową. Jednocześnie, aby nie paraliżować działalności tych SIM, których udziałowcami są więcej niż 3 gminy, ustawa z dnia 25 lipca 2025 r. przewiduje możliwość określenia liczby członków w statucie w liczbie, nie mniejszej niż 3. Przepis w tej formie pozwoli na zapewnienie odpowiedniego udziału samorządu, przy jednoczesnej możliwości ograniczenia liczebności rady nadzorczej w przypadku SIM, gdzie udziałowcem jest nawet kilkanaście gmin.

W odpowiedzi na pytanie 4 wyjaśniam, że nowelizacja ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 695 i z 2025 r. poz. 758), zmienianej w art. 10 ustawy z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw ma na celu zwiększenie ochrony nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Nowy przepis, tj. art. 76 ust. 1a wprowadza zobowiązanie deweloperów do stosowania wysokości stawek procentowych, wyliczanych wg stawek obowiązujących w dniu 1 lipca 2022 r., jakie należy stosować do umów deweloperskich w ramach przedsięwzięć, o których mowa w art. 76 ust. 1 tej ustawy. Proponowana zmiana likwiduje lukę prawną, dzięki której deweloperzy sprzedający nieruchomości są objęci składką na poziomie zerowym, mimo że nabywcy korzystają z ochrony Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (DFG). Proponuje się zatem ujednoczenie zasad naliczania składek na DFG, aby zapewnić równe traktowanie uczestników rynku i stabilność systemu gwarancyjnego. Przedstawione rozwiązanie nie określa zatem preferencji dla deweloperów, lecz wprost przeciwnie – zobowiązuje podmioty prowadzące taką działalność do faktycznego odprowadzania składek na DFG, celem ochrony praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

W odniesieniu do zarzutu dotyczącego wspierania deweloperów, poprzez *przerzucenie obowiązku budowy miejsc parkingowych z deweloperów na gminy oraz złagodzenie wymagań co do planów zagospodarowania przestrzennego* (tzw. „lex deweloper”), na wstępie pragnę zaznaczyć, że w myśl art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.; dalej upzp) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy. Wskazany przepis urzeczywistnia konstytucyjną zasadę decentralizacji władzy, bowiem to organ centralny, a samorząd gminny decyduje o kierunkach prowadzonej polityki przestrzennej w gminie poprzez uchwalanie dokumentów planistycznych. To więc gmina, w ramach tzw. władztwa planistycznego, pełni wiodącą rolę w kształtowaniu przeznaczenia terenów i relacji między terenami o określonych funkcjach, a także zasad zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

Co do zasady, stosownie do art. 4 ust. 1 i 2 upzp, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast przepisy ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 z późn. zm.; dalej specustawa mieszkaniowa), wprowadziły obok planu miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy nową podstawę starania się o uzyskanie pozwolenia na budowę, tj. uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przyjmowaną przez radę gminy na wniosek złożony przez zainteresowanego inwestora. Założeniem specustawy mieszkaniowej było wprowadzenie regulacji umożliwiającej znaczące przyspieszenie realizacji inwestycji, a celem było przyjęcie rozwiązań upraszczających i usprawniających procedury administracyjne.

Zmiany w obowiązujących przepisach specustawy mieszkaniowej, dotyczące uchylecia przepisów w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych, znajdują się w ustawie z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw, która oczekuje na podpis Prezydenta RP. Dodatkowo informuję, że w Ministerstwie Rozwoju i Technologii nie są prowadzone ani planowane prace dotyczące zmian w przepisach regulujących kwestie określenia miejsc parkingowych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy.

Informuję, że zgodnie z upzp minimalna liczba miejsc do parkowania jest ustalana przez gminę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), realizując inwestycję należy urządzić taką liczbę miejsc parkingowych, jaka wynika z wymagań określonych w ww. planie lub decyzji. Obowiązujące przepisy nie narzucają gminom wielkości tego wskaźnika. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe jest bowiem różne w różnych lokalizacjach. Każda gmina ustala więc minimalną liczbę miejsc do parkowania indywidualnie, zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami w danej miejscowości, uwzględniającymi np. położenie terenu inwestycji, stopień rozwoju transportu publicznego, czy sieci dróg rowerowych.

Jedynie w przypadku inwestycji realizowanych na podstawie specustawy mieszkaniowej od 2023 roku obowiązuje określony na poziomie krajowym minimalny współczynnik liczby miejsc do parkowania. Został on określony ustawą z dnia 26 stycznia 2023 r. o zmianie

ustaw w celu likwidowania zbędnych barier administracyjnych i prawnych (Dz. U. poz. 803), która weszła w życie 12 maja 2023 r. Nowelizacja przepisów specustawy mieszkaniowej, objęta opisanymi wyżej pracami legislacyjnymi, ma na celu przywrócenie dla tych inwestycji takich samych zasad jakie funkcjonują w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy, czyli umożliwienie gminie ustalenia wymaganej liczby miejsc parkingowych w nawiązaniu do lokalnych uwarunkowań. Rada gminy nadal będzie miała również możliwość określenia liczby miejsc do parkowania niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej w lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w art. 19 specustawy mieszkaniowej.

Podsumowując, w każdej realizowanej inwestycji mieszkaniowej wciąż będzie występował obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania – w liczbie określonej przez gminę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub uchwale o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Wymaga podkreślenia, że ułatwienia wprowadzone specustawą mieszkaniową są rozwiązaniem tymczasowym. Nowelizacja upzp, która weszła w życie 24 września 2023 r., tj. ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.; dalej reforma planowania przestrzennego) wprowadziła nowe narzędzie urbanistyki operacyjnej – Zintegrowany Plan Inwestycyjny (dalej ZPI), który jako szczególna forma planu miejscowego docelowo zastąpi rozwiązania obowiązujące specustawą mieszkaniowej. Zgodnie z przepisami reformy planowania przestrzennego specustawa mieszkaniowa obowiązuje do końca czerwca 2026 r. Dla ZPI będą obowiązywały ogólne zasady zawarte w upzp odnośnie do ustaleń realizacji inwestycji, w tym określenie minimalnej liczby i sposób realizacji miejsc do parkowania.

W odpowiedzi na pytanie 5 i 6 informuję, że dotychczasowe programy BSK i SBC, wspierające budownictwo komunalne i społeczne czynszowe nie są wygaszane, a wręcz przeciwnie – podejmowane przez rząd inicjatywy zmierzają do ich długofalowego rozwoju i zapewnienia samorządom oraz inwestorom społecznego budownictwa czynszowego stabilnego finansowania w długim okresie, odpowiadającego ich potrzebom. Instrumenty te są i będą dostępne dla wszystkich gmin, niezależnie od ich wielkości.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

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 Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo 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 Finansów i Gospodarki (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. Moniuszki 1A 00-014 Warszawa.