



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Warszawa, data: 13 sierpnia 2025 r.

znak sprawy: DPA-Ia.011.65.2025

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 11026 Pani Poseł Bożeny Lisowskiej
sprawie zmian przepisów ustawy o społecznych formach rozwoju
mieszkalnictwa**

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację przedstawiam poniższe wyjaśnienia.

Ad 1. Czy Minister Funduszy i Polityki Regionalnej jest w posiadaniu wiarygodnych danych dowodzących, że zmiana zakazu wyodrębniania lokali mieszkalnych na własność z 25 lat na 15, ma uzasadnienie ekonomiczne?

Zgodnie z Krajową Polityką Miejską 2030 polityka mieszkaniowa prowadzona z poziomu krajowego wymaga uwzględnienia regionalnych i lokalnych uwarunkowań rynków mieszkaniowych. Jednym z wyzwań zidentyfikowanych w MFIPR jest nieuwzględnianie w krajowym modelu wsparcia mieszkalnictwa społecznego lokalnych potrzeb rozwojowych samorządów.

Społeczne budownictwo mieszkaniowe (w tym to z dojściem do własności) jest skutecznym narzędziem, które odpowiada na lokalne uwarunkowania w mniejszych gminach. Mniejsze miasta mają często ograniczony rynek mieszkań na wynajem i niższy dostęp do kredytów hipotecznych. Dodatkowo nie stanowią atrakcyjnych lokalizacji dla inwestycji mieszkaniowych deweloperów. Umożliwienie szybszego nabycia mieszkań kompensuje nierówny dostęp do rynku mieszkaniowego i stanowi narzędzie wyrównywania szans.

Co istotne, skrócenie okresu dojścia do własności zwiększa atrakcyjność osiedlania się w mniejszych ośrodkach miejskich, gdzie notowana jest ujemna dynamika demograficzna i postępujący odpływ ludności do dużych miast. Umożliwienie szybszego dojścia do własności mieszkania działa stabilizująco

i może zachęcić młode rodziny do pozostania lub powrotu do mniejszych miast. W warunkach polskich własność sprzyja także długofalowemu planowaniu życia, w tym edukacji dzieci, inwestowaniu w nieruchomości, podejmowaniu aktywności lokalnej.

Dzięki skróceniu okresu najmu z możliwością wykupu wskazujemy, że mieszkańcy mniejszych miast są pełnoprawnymi beneficjentami rozwoju, a nie jedynie tłem polityki metropolitalnej.

Ad 2. Jeżeli TAK, to proszę o przedstawienie danych przemawiających za skróceniem spornego okresu.

Za skróceniem okresu przemawiają dane dotyczące niekorzystnych trendów demograficznych. Zgodnie z projekcjami ONZ (<https://population.un.org/wpp/>), w skali całego kraju przewidywany jest spadek liczby ludności do 35,2–35,3 mln w 2040 oraz 34,0–34,1 mln w 2050 roku, czyli odpowiednio o 2,3 mln i 3,5 mln mieszkańców w porównaniu do stanu z 2023 r. Z kolei, według projekcji GUS: (https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5469/11/1/1/7._aneks_prognoza_ludnosci_dla_gmin_na_lata_2023-2040_2.pdf) małe i średnie miasta będą wyludniać się jeszcze szybciej. Prognozowany spadek sięga 15-20%, a w niektórych, szczególnie słabszych gospodarczo, peryferyjnych gminach, nawet ponad 40% do 2040 roku.

W takiej sytuacji konieczne jest zapewnienie większej elastyczności dotyczącej zarządzania zasobem mieszkaniowym, w tym również społecznym, ponieważ istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że za 15 lat w niektórych lokalizacjach zasób ten może okazać się zbędny i generujący wyłącznie koszty utrzymania. Jest to realna prognoza jeżeli liczba mieszkańców istotnie spadnie, a pozostali będą dysponować mieszkaniem własnościowym.

Dodatkowym argumentem za utrzymaniem obecnych przepisów jest pozostawienie samorządom narzędzi zachęcających ludzi do pozostania w mniejszych miejscowościach. Takim narzędziem jest z pewnością umożliwienie wykupu po cenie rynkowej, rozliczanej w czynszu, mieszkania na terenie danej gminy.

Ad 3. Nowelizacja zakłada, że w przypadku gdy kwota partycypacji stanowi co najmniej 10% kosztów budowy lokalu mieszkalnego, umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony albo jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Czy powyższy przepis będzie obowiązywał z datą wsteczną? Co z osobami (najemcami, partycypantami), które aktualnie mieszkają już w lokalach mieszkalnych stanowiących własność TBS, a więc wniosły partycypację w dacie zawarcia umowy najmu lub umowy partycypacji, tj. poprzedzającej nowelizację ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego?

Do odpowiedzi na to pytanie właściwy jest minister do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jako

projektodawca ustawy. Niemniej jednak rozumiemy, że wszelkie zaproponowane zmiany przepisów dotyczą wyłącznie mieszkań, których proces budowy rozpocznie się po wejściu w życie nowelizacji. Wszystkie zawarte dotychczas umowy obowiązują na obecnych warunkach ustawowych. Równocześnie chcielibyśmy zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującymi przepisami, umowy najmu instytucjonalnego z opcją dojścia do własności są zawierane wyłącznie na wniosek najemców, którzy wnieśli odpowiednią wysokość partycypacji i są lokatorami tego samego mieszkania w zasobie SIM/TBS przez co najmniej 5 lat.

Z poważaniem

Wz. Ministra

Jan Szyszko

Sekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/