



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.054.7.2026

Warszawa, 20 lipca 2026 r.

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 17558 w sprawie reformy systemu TBS/SIM
w kontekście rządowych planów legislacyjnych dotyczących mieszkalnictwa społecznego

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację Posła Roberta Warwasa nr 17558 i grupy posłów
w sprawie reformy systemu TBS/SIM w kontekście rządowych planów legislacyjnych
dotyczących mieszkalnictwa społecznego, przekazuję jak poniżej.

Ad 1.

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii przygotowywany jest projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz wsparciu inwestycji mieszkaniowych, który został zamieszczony w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów (nr UA13). Nowe przepisy mają na celu uproszczenie systemu finansowania inwestycji mieszkaniowych w zasobie społecznym oraz zwiększenie dostępności mieszkań dla osób o niskich i umiarkowanych dochodach.

Podkreślam jednocześnie, że wpis do ww. wykazu stanowi jedynie zapowiedź podjęcia prac nad określoną regulacją i nie przesądza o ostatecznym brzmieniu projektowanych przepisów, ani o tym, że wszystkie zapowiedziane założenia zostaną utrzymane w dalszym toku procesu legislacyjnego. Na kolejnych etapach prac możliwe są zarówno modyfikacje poszczególnych rozwiązań, jak i istotne zmiany koncepcji regulacyjnej wynikające z uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych czy opiniowania projektu. Obecnie zatem można opierać się jedynie na informacjach zawartych we wpisie do wykazu, które mają charakter ogólny i mogą nie odzwierciedlać ostatecznego kształtu projektowanych przepisów.

Ad 2 i 5.

Projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz wsparciu inwestycji mieszkaniowych zakłada zachowanie kosztowego charakteru czynszu, który zgodnie z obowiązującymi przepisami ma być ustalany w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań TBS/SIM związanych z budową.

Należy przy tym zauważyć, że decyzje w ww. zakresie należą do organów TBS/SIM i są uzależnione od sytuacji finansowej oraz potrzeb spółki. Środki te mogą zostać przeznaczone m.in. na utrzymanie i modernizację istniejącego zasobu mieszkaniowego, realizację kolejnych inwestycji lub inne cele statutowe. W określonych przypadkach mogą

również wpływać na poziom ustalanego czynszu, jeżeli pozwala na to sytuacja ekonomiczna spółki.

Ad 3.

Projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz wsparciu inwestycji mieszkaniowych zakłada wprowadzenie możliwości zawierania umów najmu z klauzulą dojścia do własności, umożliwiającą stopniowe nabycie lokalu przez najemcę po spełnieniu warunków określonych w umowie. Przy czym rozwiązanie stanowi wyjątek od podstawowej funkcji społecznego budownictwa czynszowego, jaką jest tworzenie i utrzymywanie trwałego zasobu mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach.

Jednocześnie należy podkreślić, że podstawowym celem działalności spółek TBS/SIM jest tworzenie i utrzymywanie trwałego zasobu mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach, przeznaczonych dla gospodarstw domowych, które nie mają zdolności do zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na warunkach rynkowych. Model funkcjonowania TBS/SIM został oparty na założeniu, że mieszkania wybudowane przy wykorzystaniu preferencyjnych instrumentów wsparcia publicznego będą służyć kolejnym pokoleniom najemców, zapewniając długoterminową realizację społecznej polityki mieszkaniowej.

W tym kontekście odpowiedzialna, lokalna polityka mieszkaniowa powinna co do zasady traktować przewidziane w przepisach możliwości przenoszenia własności mieszkań na najemców jedynie jako poboczne i przyszłe opcje zagospodarowania powstałego zasobu i korzystać z nich dopiero wówczas, gdy problemy dostępu do mieszkań zostaną na danym obszarze rozwiązane.

Ad 4.

Projekt ustawy będzie zawierał rozwiązania zwiększające przejrzystość finansową oraz wzmacniające nadzór nad działalnością spółek TBS/SIM. Zakłada przede wszystkim wzmocnienie roli gmin w nadzorze nad operatorami mieszkaniowymi poprzez określenie ich uprawnień kontrolnych oraz monitorowanie realizacji umów społecznego zasobu czynszowego. Jednocześnie wprowadzi bardziej przejrzyste zasady finansowania inwestycji i rozliczania środków publicznych, w tym mechanizmy zabezpieczające przed ich niewłaściwym wykorzystaniem.

Ad 6.

W projekcie ustawy przewidziano możliwość tworzenia rad najemców w społecznym zasobie czynszowym. Rady te będą reprezentować interesy najemców, w tym będą opiniować zmiany wysokości stawek czynszów czy plany remontowe i inwestycyjne. Ich przedstawiciele będą mogli też uczestniczyć (bez prawa głosu) w posiedzeniach rad nadzorczych.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii