



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.054.8.2026
Warszawa, 20 lipca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 17560 w sprawie „zasad funkcjonowania programu SIM oraz ochrony praw najemców i partycypantów lokali realizowanych w formule *najem z dojściem do własności*”

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację posła Roberta Warwasa nr 17560 wraz z grupą posłów, informuję jak poniżej.

Ad 1.

Zmiana nazwy z towarzystw budownictwa społecznego (TBS) na społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM) została wprowadzona ustawą z 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r., poz. 11) i nie zmieniła zasad dojścia przez najemców do własności lokali. SIM i TBS to ta sama formuła funkcjonowania spółek – zmiana dotyczyła wyłącznie nazwy. Oznacza to, że SIM jest tym samym, co TBS, a zmiana nazewnictwa nie wpłynęła na zasady funkcjonowania tych podmiotów ani na prawa i obowiązki najemców. W tym miejscu należy zaznaczyć, że pojęcie „program SIM” nie znajduje oparcia w przepisach ani faktycznym funkcjonowaniu tych spółek.

Odpowiadając na pytanie informuję, że Ministerstwo nie przedstawiało innej interpretacji przepisów w zakresie zasad dojścia przez najemców do własności lokali, w szczególności nie składało deklaracji, o których mowa w interpelacji.

Obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 1273, z późn. zm.), dalej: ustawa o społecznych formach, przewidują dwie drogi nabycia własności lokalu w SIM.

Pierwszą z możliwości jest jednorazowy wykup lokalu, uregulowany w rozdziale 4b ustawy o społecznych formach, zgodnie z którym przeniesienie własności może nastąpić po spełnieniu ustawowych warunków, w szczególności dotyczących okresu partycypacji i najmu. Decyzję o wyodrębnieniu i sprzedaży lokalu podejmują właściwe organy TBS/SIM. Cena lokalu obejmuje wszystkie zobowiązania przypadające na lokal, przy czym wniesiona partycypacja jest zaliczana na poczet ceny sprzedaży na zasadach określonych w ustawie.

Drugą możliwością jest zmiana umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wprowadzona ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. (obowiązuje od 19 stycznia 2021 r.) Rozwiązanie to umożliwia stopniowe nabycie lokalu poprzez jego zakup w ratach, po spełnieniu warunków określonych w ustawie. Ma ono zastosowanie wyłącznie do przedsięwzięć, dla których wnioski o finansowanie zwrotne zostały złożone po 1 stycznia 2022 r., a zawarcie takiej umowy jest możliwe po spłacie kredytu zaciągniętego na budowę lokalu.

Jednocześnie wyjaśniam, że czynsz uiszczany przez najemcę stanowi wynagrodzenie należne SIM za korzystanie z lokalu w okresie, w którym właścicielem pozostaje SIM. Okoliczność, że przychody z czynszów są wykorzystywane przez SIM do finansowania prowadzonej działalności, w tym do regulowania zobowiązań związanych z budową mieszkań, nie zmienia charakteru prawnego czynszu i nie oznacza, że podlega on zaliczeniu na poczet ceny wykupu lokalu. Z tego względu uiszczony czynsz nie pomniejsza ceny nabycia lokalu.

Potwierdzam także, że w obecnym stanie prawnym nie istnieje możliwość zaliczenia części czynszu spłacanego przez najemców na poczet ceny wykupu lokalu. Takie rozwiązanie byłoby bowiem niezgodne z przepisami ustawy.

Ad 2.

Jak wskazano w odpowiedzi na interpelację nr 17558, Ministerstwo Rozwoju i Technologii przygotowuje projekt ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz wsparciu inwestycji mieszkaniowych (UA13), który będzie przewidywał możliwość zawierania umów najmu z klauzulą dojścia do własności, umożliwiającą stopniowe nabycie lokalu przez najemcę.

Jednocześnie podkreślam, że w ocenie MRiT obecnie obowiązujące przepisy dotyczące zasad wykupu lokali należących do SIM są jednoznaczne, zatem nie jest planowana zmiana w tym zakresie.

Ad 3.

MRiT nie dostrzega podstaw do uznania, że podjęcie decyzji o najmie lokalu w SIM mogło prowadzić do powstania oczekiwań najemców, które pozostają w sprzeczności z obowiązującymi przepisami. Jednocześnie nie można wykluczyć, że w niektórych przypadkach najemcy otrzymywali od poszczególnych spółek informacje dotyczące możliwości wykupu lokali, które nie odzwierciedlały obowiązującego stanu prawnego. Ewentualne odmienne oczekiwania mieszkańców mogły wynikać z przekazu kierowanego przez te spółki, a nie z rozwiązań przewidzianych w obowiązujących przepisach, ani tym bardziej z działań Ministerstwa.

Ad 4.

Dotychczasowe doświadczenia z realizacji programu potwierdzają skuteczność przyjętych rozwiązań oraz ich istotny wpływ na rozwój społecznego budownictwa czynszowego. Znajduje to odzwierciedlenie zarówno w utrzymującym się zainteresowaniu programem ze strony inwestorów, jak i w liczbie przedsięwzięć objętych wsparciem. Od początku funkcjonowania programu, tj. od 2015 r., zakwalifikowano łącznie 570 wniosków obejmujących utworzenie 29 062 lokali mieszkalnych. Skala ta wskazuje, że program stanowi efektywne narzędzie wspierania realizacji inwestycji mieszkaniowych o charakterze społecznym, przyczyniając się do zwiększania dostępności mieszkań oferowanych na warunkach bardziej przystępnych niż na rynku komercyjnym. Dzięki temu wspiera realizację celów polityki mieszkaniowej państwa, w szczególności w zakresie

zwiększania dostępności mieszkań dla gospodarstw domowych o umiarkowanych dochodach.

Jednocześnie zaznaczam, że zgodnie z informacją zawartą w odpowiedzi na interpelację nr 17558, MRiT pracuje nad projektem nowej ustawy mieszkaniowej, tak aby w sposób jeszcze bardziej klarowny uporządkować i usprawnić system społecznego budownictwa mieszkaniowego.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii