Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-VI.054.4.2026
Warszawa, 13 listopada 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 20060 Panów Posłów Krzysztofa Habury, Bartosza Zawieji, Łukasza Horbatowskiego oraz Henryka Szopińskiego w sprawie zasad działania społecznych agencji najmu

Szanowny Panie Marszałku,

uprzejmie informuję, że zgodnie z art. 22a ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273) społeczną agencją najmu (SAN) jest podmiot prowadzący, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych ustawie. Zgodnie z art. 22a ust. 2 ww. ustawy jako SAN mogą działać:

1. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, w której jedna lub kilka gmin dysponuje łącznie ponad 50% głosów, odpowiednio na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu (spółka gminna).

2. Podmiot wskazany w art. 3 ust. 2 lub 3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie – m.in. fundacja, stowarzyszenie lub spółdzielnia socjalna.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa (od 28 stycznia 2026 r.).

Z przytoczonych przepisów, a także z uzasadnienia rządu towarzyszącemu ich przyjęciu w 2021 r., jasno wynika, że aby działać w formie SAN nie trzeba tworzyć odrębnego podmiotu, lecz można wykorzystać istniejące spółki, które mogą łączyć społecznej agencji najmu równolegle z dotychczasową działalnością. Przykładem takiej spółki może być gminne towarzystwo budownictwa społecznego/społeczna inicjatywa mieszkaniowa.

Warunkiem prowadzenia przez SAN działalności na terenie gminy jest zawarcie przez tę gminę umowy o współpracy, o której mowa w art. 22b ww. ustawy. Powyższa umowa reguluje m.in. liczbę mieszkań przeznaczonych do wynajęcia przez SAN, zasady współfinansowania działalności przez gminę, zasady sprawozdawczości, zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe.

Umowa o współpracy jest zawierana na okres 5 lat. W przypadku spółki gminnej, umowa może zostać przedłużona na okres kolejnych 5 lat.

Przepisy regulujące funkcjonowanie społecznych agencji najmu nie odnoszą się do szczegółowych pytań zawartych w interpelacji. Wskazane zagadnienia nie są również objęte właściwością Ministerstwa Rozwoju i Technologii, które samodzielnie (w imieniu

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Skarbu Państwa) nie tworzy spółek mogących funkcjonować jako SAN-y, nie jest także ich udziałowcem. W związku z tym Ministerstwo Rozwoju i Technologii w ramach swoich kompetencji, poza powyższymi wyjaśnieniami, nie jest w stanie udzielić dodatkowego merytorycznego stanowiska do poruszanych kwestii.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii