



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.053.3.2025
Warszawa, 26 listopada 2025 r.

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870) informuję, że petycja z dnia 13 października 2025 r. w sprawie sytuacji najemców mieszkań w TBS/SIM, została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

W petycji porusza kwestię dotyczącą sytuacji najemców towarzystw budownictwa społecznego (TBS), równolegle funkcjonująca nazwa to społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM), w kontekście zasad ustalania czynszu, spłaty kredytu w TBS/SIM, porównania opłat ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz możliwości wykupu mieszkań znajdujących się w tych zasobach, do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r., poz. 1273), zw. dalej: „ustawą o społecznych formach”.

W pierwszej kolejności odnosząc się do kwestii kalkulacji czynszu w zasobach TBS/SIM, informuję, że ustawa o społecznych formach nie określa szczegółowej metody ustalania stawek czynszu, a jedynie wskazuje ogólne zasady. Wynika z nich, że wysokość czynszu ustalana jest przez organy spółki, a jego łączna kwota musi zapewniać pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z ich budową. Jednocześnie czynsz nie może przekroczyć określonego ustawowo limitu – 4% lub 5% wartości odtworzeniowej lokalu, zależnie od rodzaju finansowania inwestycji.

Oznacza to, że szczegółowa kalkulacja czynszu pozostaje wewnętrzną sprawą danej spółki TBS/SIM, choć musi być prowadzona tak, aby zapewnić prawidłowe utrzymanie zasobu mieszkaniowego. W praktyce stawki czynszu w TBS/SIM są przeważnie niższe od stawek rynkowych – w wielu miastach różnica sięga nawet dwukrotności. I tak np. w Katowicach dopuszczalne stawki w TBS/SIM to 25,89 zł/m² (4%) oraz 32,36 zł/m² (5%), wobec czynszu rynkowego wynoszącego 49,08 zł/m², w Kielcach maksymalny czynsz w systemie wynosi odpowiednio 25,42 zł/m² i 31,78 zł/m², podczas gdy na rynku najmu stawki osiągają około 43,60 zł/m², natomiast w Warszawie maksymalne stawki czynszu w TBS/SIM kształtują się na poziomie 36,49 zł/m² przy 4% oraz 45,61 zł/m² przy 5%, przy czym czynsz rynkowy jest znacznie wyższy i wynosi średnio 82,40 zł/m².

Istotne jest również wyjaśnienie, że najemcy nie są stronami umowy kredytowej. Kredyt zaciąga wyłącznie spółka i to na niej ciąży obowiązek jego spłaty. Wniesienie partycypacji jest natomiast wkładem w budowę mieszkania, ale nie oznacza przejęcia

odpowiedzialności za kredyt. Czynsz uiszczany przez najemców również nie stanowi spłaty kredytu, lecz opłatę za korzystanie z lokalu. W związku z tym podstawowym wymogiem zachowania przez najemców tytułu prawnego do takiego lokalu, zgodnie z art. 659 Kodeksu cywilnego, jest obowiązek zapłaty czynszu.

W trosce o transparentność oraz oczekiwania najemców i partycypantów, ustawodawca ustawą z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2011 r. poz. 11) wprowadził przepis obligujący spółki do informowania najemców, którzy zawarli z TBS/SIM umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o spłaceniu kredytu zaciągniętego przez spółkę w BGK na budowę mieszkań. Dodatkowo ostatnia nowelizacja ustawy o społecznych formach, dokonana ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1077), wprowadziła wymóg uzyskania opinii rady nadzorczej przy podejmowaniu decyzji o zmianach wysokości czynszu. Ma to na celu wzmocnienie społecznego nadzoru nad polityką czynszową, a w sytuacji zgłoszenia przez gminę wniosku o zmianę składu rady nadzorczej – uniemożliwia podwyżki czynszu do czasu wprowadzenia odpowiednich zmian w statucie lub umowie spółki. Ponadto wprowadzone zostało istotne wzmocnienie mechanizmów społecznego nadzoru, właśnie poprzez przyznanie gminom uprawnienia do wskazywania swojego przedstawiciela do rady nadzorczej spółki, nawet w sytuacji, gdy dotychczas obowiązująca umowa lub statut nie przewidywały takiego rozwiązania. Nowelizacja rozszerzyła zatem katalog narzędzi nadzorczych dostępnych jednostkom samorządu terytorialnego, zapewniając większą przejrzystość działań oraz skuteczniejsze uczestnictwo gmin w procesach decyzyjnych dotyczących funkcjonowania TBS/SIM.

W kontekście porównania TBS/SIM ze spółdzielniami mieszkaniowymi należy zauważyć, że w TBS/SIM czynsz obejmuje również koszty związane ze spłatą zobowiązań inwestycyjnych, co nie występuje w spółdzielniach. Tam bowiem opłaty eksploatacyjne ograniczają się do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i z tego względu zazwyczaj są one niższe. Jednocześnie ustawowe limity czynszu w TBS/SIM chronią najemców przed podwyżkami wynikającymi z warunków rynkowych, co nie zawsze ma miejsce w zasobach komercyjnych.

Odnosząc się do kwestii wykupu mieszkań pragnę podkreślić, że pierwotną i nadal obowiązującą ideą budownictwa społecznego jest zachowanie zasobu mieszkań czynszowych dostępnych dla osób o umiarkowanych dochodach. Mieszkania te powstają z udziałem środków publicznych i w związku z tym zasób ten powinien służyć kolejnym najemcom, a nie ulegać trwałemu uszczupleniu poprzez sprzedaż. Z tego względu przez wiele lat sprzedaż mieszkań była niedopuszczalna i choć późniejsze zmiany umożliwiły spółkom sprzedaż lokali, decyzja ta nadal pozostaje wyłącznie w gestii władz TBS/SIM. Postulowane w petycji wprowadzenie obowiązku sprzedaży byłoby sprzeczne z istotą społecznego budownictwa czynszowego oraz z zasadami gospodarowania majątkiem publicznym.

Należy pamiętać, że utrzymanie elastyczności decyzyjnej TBS/SIM jest kluczowe dla stabilności zasobu mieszkaniowego oraz dla zachowania jego społecznego charakteru. Mieszkania te mają przede wszystkim zapewniać dostęp do stabilnego i przystępnego najmu, a nie stanowić narzędzia prywatyzacji majątku powstałego dzięki środkom publicznym.

W związku z pojawiającym się w petycji postulatem, że równe prawa obywateli miałyby być naruszone z tego względu, że prawo wykupu mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych oraz w zasobie komunalnym odbywa się na zasadach innych niż w TBS/SIM, należy wyjaśnić, że różnice te wynikają bezpośrednio z odmiennej funkcji

i charakteru każdego z tych zasobów. Spółdzielnie mieszkaniowe oraz gminne zasoby komunalne mają inną konstrukcję prawną, finansową i historyczną. W spółdzielniach środki na tworzenie zasobu pochodziły głównie z wpłat członków i kredytów, które w znacznej części zostały już spłacone. W zasobie komunalnym z kolei sprzedaż mieszkań jest decyzją właściciela – gminy – który w ten sposób może realizować określoną politykę mieszkaniową.

W odpowiedzi na twierdzenie zawarte w treści petycji, że w przeszłości najemcom TBS/SIM obiecywano możliwość wykupu mieszkań, należy podkreślić, że takie zapewnienia – jeśli faktycznie miały miejsce – były sprzeczne z obowiązującymi wówczas przepisami, ponieważ do 2011 r. ustawa o społecznych formach nie dopuszczała sprzedaży lokali TBS/SIM wybudowanych ze środków publicznych, a więc opcja wykupu nie mogła stanowić prawnie dopuszczalnej oferty kierowanej do najemców.

TBS/SIM funkcjonują w oparciu o środki publiczne – w przeszłości pochodzące z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM), a obecnie z finansowania zwrotnego – oraz mechanizmy, których celem jest długoterminowe zapewnienie mieszkań o umiarkowanym czynszu. Jednocześnie wyjaśniam, że ustawa o społecznych formach nie przewiduje żadnych ulg ani bonifikat przy zbywaniu mieszkań w TBS/SIM z uwagi na fakt, że jako majątek powstały z udziałem środków publicznych obrót nimi musi odbywać się zgodnie z zasadami racjonalnego gospodarowania. Oznacza to zatem obowiązek zachowania ich pełnej wartości rynkowej i uniemożliwienie sprzedaży po cenach preferencyjnych

Podkreślam, że różnice między zasobami TBS/SIM, spółdzielczymi i komunalnymi nie stanowią naruszenia zasady równości, lecz wynikają z odmiennych celów i sposobów finansowania poszczególnych systemów mieszkaniowych. Ustawodawca jest zobowiązany do ochrony zasobu mieszkań społecznych, aby służyły jak największej liczbie osób w długiej perspektywie, co nie jest tożsame z obowiązkiem zapewnienia możliwości ich prywatyzacji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Sprawę prowadzi: Departament Mieszkalnictwa

E-mail: SekretariatDM@mrit.gov.pl

Na podstawie art. 14 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, str. 1 z późn. zm.), zwanymi 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, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, email: 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 w MRiT.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podst. art. 6 ust. 1 lit. c RODO tj. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1893), oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e tj. wykonywaniem przez Administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu udzielenia odpowiedzi na przesłaną przez Panią/Pana korespondencję w sprawach pozostających w zakresie właściwości Ministra Finansów i Gospodarki.
5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do udzielenia Pani/Panu odpowiedzi.
6. 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;
 - 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).
7. 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) – przez czas określony w tych przepisach.

8. 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;
 - prawo do sprzeciwu zgodnie z art. 21 RODO.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
11. Źródłem pochodzenia Pani/Pana danych jest Ministerstwo Infrastruktury. Pani/Pana dane osobowe nie pochodzą ze źródeł publicznie dostępnych.
12. 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. Stawki 2, 00-193 Warszawa.