



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Podsekretarz Stanu
Tomasz Lewandowski

Znak pisma: DM-II.732.40.2026
Warszawa, 17 lipca 2026 r.

Prezesi i Prezesi
Towarzystw Budownictwa Społecznego oraz
Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych

Dotyczy: informowania najemców SIM/TBS o zasadach dojścia do własności lokali mieszkalnych oraz realizacji tego uprawnienia.

Szanowni Państwo,

w związku z docierającymi do Ministerstwa Rozwoju i Technologii informacjami o rzekomych rozbieżnościach dotyczących zasad wyodrębniania na własność lokali mieszkalnych należących do spółek TBS/SIM wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, zwanego dalej: „BGK”, oraz o błędnym komunikowaniu najemcom zasad tego wyodrębniania, zwracam się z prośbą o podjęcie skutecznych działań temu przeciwdziałających.

W pierwszej kolejności przypominam, że zarówno sama formuła spółek SIM/TBS, jak i przeznaczone dla nich instrumenty wsparcia, od początku swojego istnienia były ukierunkowane na tworzenie trwałego zasobu zabezpieczającego potrzeby mieszkaniowe w oparciu o tani wynajem. Celem tym nie było natomiast budowanie mechanizmów ułatwiających wejście w posiadanie majątku, jakim jest mieszkanie.

Mieszkania spółek SIM/TBS tworzone z wykorzystaniem takich instrumentów jak finansowanie zwrotne udzielane w ramach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zwanej dalej: „usfrm”, bezzwrotne wsparcie udzielane ze środków Funduszu Dopłat, czy ze zlikwidowanego RFRM, powstają przy zaangażowaniu znacznych środków budżetu państwa, a co za tym idzie – wszystkich składających się na dochody tego budżetu obywateli. Mieszkania te należy postrzegać jako służące całemu społeczeństwu, a tworzony dzięki tym środkom zasób jako sposób rozwiązywania problemów mieszkaniowych nie tylko najemców wybranych w ramach pierwszego naboru, ale i w dalszym okresie swojego funkcjonowania. Funkcje tę zapewnia system, w którym mieszkania zwalniane (np. w wyniku poprawy sytuacji ekonomicznej najemcy, który zdecyduje się na zakup innego mieszkania na zasadach rynkowych) są wynajmowane kolejnym potrzebującym gospodarstwom domowym. Raz wybudowane mieszkanie służy wtedy prowadzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej w ujęciu wieloletnim i daje najlepsze efekty.

W tym kontekście odpowiedzialna, lokalna polityka mieszkaniowa powinna co do zasady traktować przewidziane w przepisach możliwości przynoszenia własności mieszkań na najemców jedynie jako poboczne i przyszłe opcje zagospodarowania powstałego zasobu. Korzystać z nich powinno się dopiero wówczas, gdy problemy dostępu do mieszkań zostaną na danym obszarze rozwiązane. Przy planowaniu nowych inwestycji samorząd

i współpracująca z nim SIM powinny koncentrować swoje wysiłki na ograniczeniu barier dla wstępowania w najem, czyli np. do zbudowania montażu finansowego, wymagającego od najemcy wnoszenia jak najniższej partycypacji. Wyższe partycypacje, w szczególności uprawniające najemcę do zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, powinny być wymagane tylko w ostateczności, tj. gdy możliwości finansowe samorządu i SIM nie pozwalają na samodzielne sfinansowanie kosztów budowy. Należy bowiem wyraźnie podkreślić, że oparty o te przepisy mechanizm uzyskiwania własności mieszkania jest nie tylko niekorzystny w kontekście opisanych wyżej celów długofalowej polityki mieszkaniowej, ale i wątpliwa jest sama jego ekonomiczna atrakcyjność dla najemcy, jeżeli za cel stawia on sobie właśnie uzyskanie własności.

Atrakcyjność oferty najmu mieszkania w społecznym budownictwie czynszowym opiera się przede wszystkim na korzyściach płynących z zawarcia na czas nieoznaczony umowy stabilnego najmu oraz gwarancji utrzymania przystępnego czynszu. Jego górny limit zabezpiecza ustawa, co sprawia, że najemca będzie ponosić relatywnie nieduże koszty zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w porównaniu z najmem mieszkania na zasadach rynkowych, czy zakupem mieszkania z kredytem hipotecznym. To właśnie te elementy, w połączeniu z wysoką efektywnością energetyczną i jakością budowanych mieszkań, powinny być podstawą komunikowania zainteresowanym obywatelom korzyści płynących z tego systemu mieszkalnictwa.

Możliwości późniejszego uzyskania własności powinny być oczywiście również komunikowane, jednak wyłącznie w sposób precyzyjny, rzetelny i z uwzględnieniem wszystkich okoliczności. Do MRiT docierają bowiem sygnały o licznych przekłamaniach w prowadzonej w tym zakresie komunikacji, dotyczących np. informowania najemców o możliwości uzyskania własności już po kilku latach najmu i w sposób nieznajdujący potwierdzenia w obowiązujących przepisach. W celu ułatwienia tej komunikacji, w załączeniu przesyłam tabelę przedstawiającą warunki niezbędne do przeniesienia własności mieszkania wybudowanego z udziałem finansowania zwrotnego lub bezzwrotnego finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat, w której uwzględniono różnice wynikające z okresu złożenia wniosku, na który to finansowanie otrzymano.

Zwracam przy tym uwagę, że w żadnym wariancie warunki te nie przewidują obniżenia ceny mieszkania o kwotę czynszu płaconego w okresie od wynajęcia mieszkania do dnia przeniesienia własności lub do dnia zmiany umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Pojawiające się i w tym zakresie przekłamania wynikają zapewne z uproszczenia przekazu o źródłach spłaty kredytów zaciągniętych przez SIM, którymi są oczywiście właśnie przychody uzyskiwane z najmu. Fakt, że spółka SIM – która, jak każdy inny inwestor finansujący budowę infrastruktury kredytem – spłaca swoje zobowiązania z przychodów uzyskiwanych ze świadczonej przy wykorzystaniu tej infrastruktury usługi (w tym przypadku najmu) nie oznacza, że płacący za tą usługę nabywa prawo do obniżenia ceny o poniesione wydatki. Sposobem zabezpieczenia interesów najemcy i zarazem realizacji przez SIM społecznego celu udzielenia finansowania zwrotnego z BGK jest wspomniane już ustawowe ograniczenie wysokości pobieranego czynszu. Dzięki temu ograniczeniu osobom o umiarkowanych dochodach zapewnia się możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w oparciu o przystępne (relatywnie niskie w porównaniu do najmu na rynku czy samodzielnego zakupu mieszkania z kredytem) koszty miesięczne. To właśnie różnica między wysokością miesięcznych wydatków ponoszonych przez najemcę w SIM, a wysokością wydatków, jakie ponosiłby on przy korzystaniu z form rynkowych, jest istotą społecznego budownictwa czynszowego.

Podsumowując, jak we wstępie zwracam się o podjęcie skutecznych działań przeciwdziałających powielaniu niezgodnych z przepisami usfr informacji o zasadach najmu i nabywania własności

mieszkań budowanych przez SIM z wykorzystaniem rządowych instrumentów wsparcia. Szczególnie w przypadkach, gdzie wysoki udział wnoszonej partycypacji daje najemcy prawo do późniejszego wystąpienia z wnioskiem o zmianę umowy najmu w umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, proszę o rzetelne informowanie o opisanych w załączonej tabeli warunkach złożenia tego wniosku, które w mojej ocenie mogą w praktyce okazać się dużo mniej atrakcyjne dla najemcy niż wskazuje to uproszczone hasło „najem z opcją dojścia do własności”, a nawet mniej atrakcyjne niż samodzielne nabycie mieszkania na rynku z kredytem hipotecznym. Podkreślam przy tym, że przywoływane warunki obowiązywały już na etapie składania przez Państwa spółki wniosków do BGK o finansowanie zwrotne danej inwestycji i, jako podstawowe dla prowadzonej przez SIM działalności, powinny być Państwa spółkom już wtedy znane i od początku właściwie komunikowane. W przypadku dalszego przekazywania najemcom informacji mogących wprowadzać w błąd co do możliwości i warunków wykupu lokali, będę więc podejmował stosowne kroki prawne oraz zawiadamiał właściwe organy o stwierdzonych nieprawidłowościach.

Z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Sprawę prowadzi: Anna Banaszkiewicz-Malik

E-mail: anna.banaszkiewicz@mrit.gov.pl

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 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.), zwanego 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, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: 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. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w zakresie wynikającym z jego właściwości jako Ministra kierującego działem administracji rządowej, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1370 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e) RODO, 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. W przypadku braku właściwości Ministra, zastosowanie będą miały odnośne przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.).
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 (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - 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 z późn. zm.) – 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 RODO;

- 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.

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.

jednorazowy wykup (za zgodą spółki) do przedsięwzięć, w których wniosek o kredyt z BGK został złożony:		zmiana umowy najmu na umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (spółka ma obowiązek uwzględnić wniosek) do przedsięwzięć, w których wniosek o kredyt z BGK został złożony:	
przed 22 sierpnia 2025 r.	po 22 sierpnia 2025 r.	po 1 stycznia 2022 r., a przed 22 sierpnia 2025 r.	po 22 sierpnia 2025 r.
Na wniosek najemcy będącego stroną obowiązującej umowy partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu przez co najmniej 5 lat Wniosek co do zasady może być złożony po 5 latach od pozwolenia na użytkowanie budynku, przy czym, jeżeli lokal utworzono przy udziale środków z programu BSK - po 15 latach od rozliczenia kosztów przedsięwzięcia	Na wniosek najemcy będącego stroną obowiązującej umowy partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu przez co najmniej 5 lat Złożenie wniosku jest możliwe po upływie 15 lat od rozliczenia kosztów przedsięwzięcia, przy czym, jeżeli lokal utworzono przy udziale środków z programu BSK - po 25 latach od rozliczenia kosztów przedsięwzięcia (co nie stoi w sprzeczności z możliwością wcześniejszego zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności na wniosek złożony po 15 latach)	Na wniosek najemcy będącego stroną obowiązującej umowy partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu przez co najmniej 5 lat Brak zaległości w zapłacie czynszu i opłat przez co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku Jeżeli lokal utworzono przy udziale środków z programu BSK, wniosek nie może być złożony wcześniej niż po 15 latach od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia Partycypacja w wys. co najmniej 20% (miejscowości poniżej 100 tys. mieszkańców) lub 25% (miasta powyżej 100 tys. mieszkańców) kosztów budowy lokalu Kredyt zaciągnięty przez spółkę musi zostać całkowicie spłacony	Na wniosek najemcy będącego stroną obowiązującej umowy partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu przez co najmniej 5 lat, poza obszarem miasta pow. 100 tys. mieszkańców Brak zaległości w zapłacie czynszu i opłat przez co najmniej 5 lat przed złożeniem wniosku Jeżeli lokal utworzono przy udziale środków z programu BSK, wniosek nie może być złożony wcześniej niż po 25 latach od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia Partycypacja w wys. co najmniej 20% (w miejscowościach poniżej 100 tys. mieszkańców) Kredyt zaciągnięty przez spółkę musi zostać całkowicie spłacony

Przeniesienie własności następuje w drodze umowy sprzedaży Cena lokalu nie może być niższa niż jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (na dzień zawarcia umowy przenoszącej własność lub zobowiązującej do takiego przeniesienia) Cena uwzględnia pokrycie wszystkich zobowiązań przypadających na dany lokal, w tym spłatę odpowiedniej części zadłużenia kredytowego SIM wraz z odsetkami i koszty wyceny nieruchomości Na poczet ceny sprzedaży zalicza się kwotę partycypacji, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji Uzyskane ze sprzedaży środki, pomniejszone o wydatki związane ze spłatą wszystkich zobowiązań i kosztów, oraz kwotę odpowiadającą iloczynowi ceny sprzedaży oraz wskaźnika równego ilorazowi kosztów własnych kredytobiorcy w całkowitych kosztach realizacji przedsięwzięcia, podlegają spłacie do Funduszu Doptat	Przeniesienie własności następuje po spłacie ceny w comiesięcznych ratach, w ramach umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności Okres spłaty ceny w ratach ustala się w umowie między spółką a najemcą, przy czym w razie braku porozumienia wynosi on 10 lat. Cenę lokalu mieszkalnego stanowi jego wartość rynkowa ustalona zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami (na dzień złożenia wniosku o zmianę umowy) Na poczet ceny zalicza się kwotę partycypacji, która odpowiada kwocie stanowiącej odsetek aktualnej wartości rynkowej lokalu równy udziałowi wniesionej kwoty partycypacji w kosztach budowy lokalu, nie mniejszej niż wartość nominalna wpłaconej partycypacji
---	--