



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.054.11.2026

Warszawa, 03 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 18814 w sprawie ochrony najemców TBS i SIM

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację Posłanki Pauliny Matysiak nr 18814 w sprawie ochrony najemców TBS i SIM, przekazuję jak poniżej.

Ad 1.

Ministerstwo monitoruje funkcjonowanie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.), w tym orzecznictwo sądów powszechnych dotyczące ustalania czynszów w zasobach TBS i SIM. Występujące rozbieżności dotyczą przede wszystkim zakresu kontroli sądowej nad sposobem kalkulacji czynszu. Obowiązujące przepisy nie określają szczegółowej metody tej kalkulacji, pozostawiając ją organom TBS i SIM przy zachowaniu wymogów wynikających z art. 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii prowadzone są prace nad projektem ustawy o społecznych zasobach mieszkaniowych oraz o wsparciu inwestycji mieszkaniowych (UA13). Projekt ten, obejmujący swoim zakresem i te zagadnienia, znajduje się obecnie na etapie prac rządowych i w najbliższym czasie zostanie skierowany do uzgodnień, konsultacji publicznych i opiniowania.

Ad 2.

Art. 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa określa cel pobierania czynszu oraz ustanawia jego minimalny oraz maksymalny dopuszczalny poziom. Przepis ten nie określa szczegółowej metody kalkulacji czynszu ani nie nakłada obowiązku ustalania go odrębnie dla każdego budynku lub wykazywania związku każdej stawki czynszu z kosztami konkretnego zasobu mieszkaniowego.

Ad 3.

W związku z wystąpieniem Biura Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 10 lipca 2026 r., znak: IV.7216.19.2025.DZ, do którego załączono wystąpienie Fundacji „Obywatel TBS” z dnia 10 września 2025 r., Ministerstwo udzieliło Rzecznikowi odpowiedzi 28 lipca 2026 r., w której odniosło się do kwestii przedstawionych w tym wystąpieniu.

Ad 4.

Wspomniany wyżej projekt prowadzony pod numerem UA13 zawiera rozwiązania dotyczące kształtowania stawek czynszów w zasobach spółek SiM i TBS.

Ad 5.

Obowiązujące przepisy nie przyznają najemcom ani partycypantom szczególnego prawa do żądania udostępnienia dokumentów dotyczących kalkulacji czynszu, w tym kosztów konkretnego budynku, stanu spłaty kredytu, wydatków remontowych czy kosztów zarządzania. Rozwiązania w tym zakresie przewidziano natomiast we wspomnianym już projekcie UA13.

Ad 6.

Ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie zawiera zamkniętego katalogu kosztów uwzględnianych przy ustalaniu czynszu ani nie określa szczegółowej metodologii jego kalkulacji. Nie jest zatem możliwe dokonanie abstrakcyjnej oceny dopuszczalności uwzględniania poszczególnych kategorii kosztów, takich jak koszty obsługi prawnej, koszty zarządzania, koszty innych inwestycji czy rezerwy finansowe. Ocena zgodności przyjętej kalkulacji z obowiązującymi przepisami wymaga analizy okoliczności konkretnej sprawy i w razie sporu należy do właściwości sądów powszechnych.

Ad 7.

Ministerstwo monitoruje sygnały dotyczące stosowania przepisów regulujących ustalanie czynszów w zasobach TBS i SIM. Kwestie te są brane pod uwagę w toku prac nad projektem UA13.

Ad 8.

Obowiązujące przepisy nie uzależniają wysokości czynszu wyłącznie od istnienia zobowiązań z tytułu finansowania budowy lokali. Czynsz służy również pokrywaniu kosztów eksploatacji i remontów budynków. W konsekwencji spłata kredytu nie oznacza automatycznie obowiązku obniżenia czynszu. Zagadnienia te pozostają przedmiotem dalszych prac legislacyjnych.

Ad 9.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii analizuje sygnały funkcjonowanie systemu społecznego budownictwa czynszowego, w tym sygnały dotyczące stosowania obowiązujących przepisów przekazywane przez uczestników rynku mieszkaniowego, jednostki samorządu terytorialnego oraz inne zainteresowane podmioty. Obecnie nie funkcjonuje odrębny system gromadzenia danych obejmujący wysokość czynszów i ich podwyżek we wszystkich zasobach TBS i SIM, poziom zadłużenia najemców ani liczbę sporów sądowych dotyczących tych opłat, jednak na obecnym etapie nie są prowadzone prace legislacyjne zmierzające do utworzenia centralnego systemu monitorowania wysokości czynszów i ich podwyżek, zadłużenia najemców oraz liczby sporów sądowych dotyczących czynszów w zasobach TBS i SIM.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii