



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-VIII.054.6.2026.AK
Warszawa, 29 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 19548 w sprawie zajęcia stanowiska i podjęcie działań w sprawie skutków afery deweloperskiej HREIT dla uczestników rządowego programu bezpieczny kredyt 2%

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 19548 Pana Posła Mateusza Morawieckiego z 8 września 2026 r. dotyczącej zajęcia stanowiska i podjęcie działań w sprawie skutków afery deweloperskiej HREIT dla uczestników rządowego programu bezpieczny kredyt 2%, udzielam następujących informacji.

Przepisy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% (Dz. U. z 2024 r. poz. 1724, z późn. zm.) nie nakładają na kredytobiorcę bezpiecznego kredytu 2% zakazu zmiany przedmiotu kredytowania w postaci zmiany lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego objętego umową deweloperską, umową rezerwacyjną bądź inną umową, którą potencjalny kredytobiorca złożył do banku kredytującego wraz z wnioskiem o udzielenie bezpiecznego kredytu 2%. W ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT), na gruncie przepisów przedmiotowej ustawy, nie ma zatem przeciwwskazań do przeprowadzenia czynności związanych ze zmianą celu kredytowania, w tym umów deweloperskich na nabycie lokali mieszkalnych w związku z sytuacją przedstawioną w interpelacji. Jednakże resort rozwoju i technologii nie jest stroną umowy kredytowej dotyczącej bezpiecznego kredytu 2% i nie uczestniczył w procesie jej podpisywania przez łączone nią strony czy wprowadzania zmian do podpisanej już umowy poprzez jej aneksowanie. Decyzja o możliwości zmiany umowy deweloperskiej (rezerwacyjnej itp.), a także objętego nią przedmiotu, bez konieczności złożenia nowego wniosku kredytowego leży, wobec tego w gestii banku kredytującego, będącego stroną umowy kredytowej.

W opinii MRiT – na podstawie przepisów ww. ustawy oraz biorąc pod uwagę fakt niezawinienia zaistniałej sytuacji przez kredytobiorców bezpiecznego kredytu 2% dotyczącej mieszkań kupionych przy udziale środków tego kredytu – beneficjentom przysługują dopłaty do rat o ile bank kredytujący (jako jedna ze stron umowy kredytowej) umożliwi podpisanie aneksu umowy kredytowej, polegającego na zmianie nieruchomości objętej bezpiecznym kredytem 2%. Zatem przepisy dotyczące bezpiecznego kredytu 2% pozwalają kredytobiorcom bezpiecznego kredytu 2%, którzy związali się umową z grupą deweloperską HREIT, na rezygnację z przedmiotowego zakupu i wybranie innej

nieruchomości bez konieczności rezygnacji z dopłat do rat bezpiecznego kredytu 2%, o ile spełnione zostaną pozostałe warunki programu.

Informuję przy tym, że w zakresie pytań przedstawionych w interpelacji Pana Posła, MRiT zwróciło się do Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) oraz Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego (UFG), jako podmiotów właściwych we wskazanej sprawie.

Zgodnie z odpowiedzią otrzymaną od UOKiK informuję, że w związku z podejrzeniem nieprawidłowości w działalności podmiotów należących do grupy kapitałowej HRE Investments, Prezes UOKiK 10 lutego 2022 r. wszczął postępowanie wyjaśniające, a następnie 18 lipca 2022 r. wszczął postępowanie w sprawie praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów wobec HRE Investments sp. z o.o. sp.k., HREIT S.A., Heritage Real Estate S.A. oraz dwóch osób zarządzających – Michała Sapoty i Michała Cebuli. 29 grudnia 2023 r. Prezes UOKiK wydał decyzję RGD-14/2023, w której uznał, że wskazane spółki naruszyły zakaz określony w art. 24 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2025 r. poz. 1714, z późn. zm.) oraz nałożył na przedsiębiorców kary pieniężne w łącznej wysokości 11.789.112 zł, a na osoby zarządzające kary w łącznej wysokości 1.400.000 zł. Decyzja dotyczyła m.in. przekazów marketingowych eksponujących bezpieczeństwo inwestycji, wysoką stopę zwrotu i gwarancję osiągnięcia korzyści, przy jednoczesnym pomijaniu lub minimalizowaniu istotnych ryzyk związanych z inwestowaniem w spółki celowe. Należy jednak zaznaczyć, że decyzja została zaskarżona przez wszystkie strony postępowania i pozostaje nieprawomocna. Ponadto UOKiK wskazał, że 20 grudnia 2024 r. Prezes UOKiK wydał decyzje nakładające na 10 spółek należących do Holdingu kary pieniężne w łącznej wysokości 4.212.128,20 zł za nieudzielenie informacji żądanych w toku postępowania wyjaśniającego. Również te decyzje pozostają nieprawomocne. W toku prowadzonych postępowań Prezes UOKiK nawiązał również współpracę z Prokuraturą Okręgową w Warszawie oraz Prokuraturą Okręgową w Łodzi w postępowaniach związanych z doprowadzeniem inwestorów – udziałowców celowych spółek holdingu HREIT S.A. – do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. W zakresie pomocy dla poszkodowanych UOKiK wskazał, że w sprawach dotyczących indywidualnych stosunków z bankiem możliwe jest zwrócenie się do Rzecznika Finansowego, natomiast w sprawach dotyczących indywidualnych praw i interesów konsumentów – do powiatowych lub miejskich rzeczników konsumentów. W przypadku inwestycji objętych postępowaniem upadłościowym lub restrukturyzacyjnym wskazano również na konieczność korzystania z uprawnień przysługujących wierzycielom oraz śledzenia komunikatów syndyka, doradcy restrukturyzacyjnego lub zarządcy. Niemniej jednak UOKiK wskazał, że nie dysponuje danymi pozwalającymi na dokonanie pełnego przeglądu sytuacji uczestników programu bezpieczny kredyt 2%, których inwestycje nie zostały ukończone przez deweloperów, a tym samym nie jest możliwe na podstawie danych pozostających w dyspozycji tego organu oszacowanie skali tego zjawiska w kraju.

Zgodnie z odpowiedzią przekazaną przez UFG informuję, że na podstawie przepisów ustawy z 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 880 i 1077) Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (obsługiwany przez UFG) nie gromadzi danych i informacji na temat uczestników programu bezpieczny kredyt 2%. Tym samym skala zjawiska poruszanego w ww. piśmie jest niemożliwa do oszacowania również przez ten podmiot. UFG wskazał, że do Ewidencji Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego (Ewidencji DFG) nie zostały przekazane żadne inwestycje realizowane przez spółki o

nazwie „HREIT”. Niemniej jednak, ze zidentyfikowanych do tej pory inwestycji spółek celowych (powiązanych z grupą HREIT), zostały przekazane do Ewidencji DFG trzy inwestycje, w ramach których w systemie znajduje się obecnie 13 umów z nabywcami na łączną kwotę ok. 3.123.125,00 zł, z czego kwota 1.650.000,00 zł została do tej pory wypłacona deweloperowi (stan na dzień 03.09.2026 r.). Powyższe pozwala przypuszczać, że najprawdopodobniej pozostałe umowy w inwestycjach realizowanych przez grupę HREIT (lub inne spółki celowe tej grupy), zawierane były przez nabywców na podstawie przepisów ustawy z 11 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej: ustawa deweloperska z 2011 r.), lub na podstawie tzw. przepisów przejściowych ustawy deweloperskiej z 2021 r., które umożliwiały deweloperom przez okres 2 lat (do 2 lipca 2024 r.) kontynuowanie inwestycji na dotychczasowych zasadach, tj. na podstawie przepisów ustawy deweloperskiej z 2011 r., a w konsekwencji bez ochrony zapewnianej przez Deweloperski Fundusz Gwarancyjny. Nadmienić jednocześnie należy, że stosownie do treści art. 76 ust. 1 oraz 2 ustawy deweloperskiej z 2021 r., ochroną DFG objęte są wyłącznie umowy zawierane z nabywcami po 1 lipca 2024 r., w przedsięwzięciach deweloperskich. Wszystkie pozostałe umowy, zawarte z nabywcami na podstawie przepisów ustawy deweloperskiej z 2011 r. lub w okresie do 1 lipca 2024 r. (w przypadku korzystania z przepisów przejściowych Ustawy deweloperskiej z 2021 r.), zgodnie z wolą ustawodawcy wykonywane są na zasadach dotychczasowych, tj. bez ochrony DFG. Dane i informacje o tych umowach nie są również przekazywane przez deweloperów i banki do Ewidencji DFG. W Ewidencji DFG nie są także gromadzone dane i informacje o powiązaniach osobowych lub kapitałowych między spółkami grupy HREIT. Tym samym zidentyfikowana i wskazana powyżej liczba inwestycji oparta jest o dostępne publicznie (w tym na stronach internetowych grupy HREIT) dane rejestrowe spółek celowych powiązanych z grupą HREIT i może nie być kompletna.

Podsumowując informuję, że przepisy ustawy z dnia 1 października 2021 r. o rodzinnym kredycie mieszkaniowym i bezpiecznym kredycie 2% określają przypadki skutkujące wygaśnięciem dopłat do rat bezpiecznych kredytów 2%, natomiast nie uzależniają ich od przypadków niedokończenia inwestycji przez dewelopera i/lub braku przeniesienia prawa własności z przyczyn leżących po stronie dewelopera. Ponownie pragnę przy tym zaznaczyć, że zgodnie z wyjaśnieniami MRiT, udzielanymi na bieżąco obywatelom czy bankom kredytującym biorącym udział w programie, kredytobiorca bezpiecznego kredytu 2% może zawnioskować do banku o zmianę przedmiotu kredytowania. Jednakże decyzja w tym zakresie należy do banku kredytującego, który jest stroną umowy kredytowej, w oparciu o przepisy przedmiotowej ustawy, powszechnie obowiązujących przepisów prawa, własnych regulacji oraz ocenę zdolności kredytowej i ryzyka.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

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@mr.it.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@mr.it.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.
11. 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.