Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-I.054.2.2026
Warszawa, 15 kwietnia 2026 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenia pani senator Ewy Kaliszuk złożone 12 marca 2026 r. podczas 54. posiedzenia Senatu RP

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na oświadczenie pani senator Ewy Kaliszuk złożone 12 marca 2026 r. podczas 54. posiedzenia Senatu RP w sprawie interpretacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania w zakresie kolejności przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych, przekazuję poniższe wyjaśnienia i informacje.

Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2024 r. poz. 506, dalej: uMnS, ustawa) udzielenie dopłat do czynszu jest uzależnione od spełnienia warunków określonych w ustawie. Jednym z nich jest zawarcie umowy pomiędzy gminą właściwą miejscowo dla inwestycji mieszkaniowej a inwestorem realizującym tę inwestycję[1] (art. 7 ust. 1 uMnS). Umowa taka musi określać, co najmniej elementy wymienione enumeratywnie w przywołanym przepisie, m.in. planowaną liczbę mieszkań, planowany termin rozpoczęcia i zakończenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, planowany termin pierwszego zasiedlenia mieszkań (art. 7 ust. 1 pkt 4 i 5 uMnS). W dalszej części przepisy uMnS wskazują, że gmina, która zawarła z inwestorem ww. umowę przeprowadza nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań od inwestora albo umowy podnajmu mieszkań od gminy (art. 11 ust. 1 uMnS).

Treść przytoczonych przepisów ustawy może sugerować, że umowa między inwestorem a gminą dotycząca danej inwestycji powinna być zawarta przed przeprowadzeniem naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań wybudowanych w tej inwestycji. Jednakże w ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii (MRiT) warunek udzielenia dopłat dotyczący zawarcia przez gminę umowy z inwestorem odnosi się do samego faktu zawarcia umowy w związku z realizowaną inwestycją. Przepisy uMnS nie zawierają zastrzeżenia, że mieszkania, dla których nabór został przeprowadzony przed zawarciem umowy między

[1] Obowiązek zawarcia umowy pomiędzy gminą a inwestorem dotyczy wyłącznie inwestycji rozpoczętych po wejściu w życie uMnS, których realizacja nie odbywa się w trybie „lokal za grunt" oraz których mieszkania nie są pozyskiwane do wynajęcia przez społeczną agencję najmu.

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

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

inwestorem a gminą nie mogą być objęte dopłatami do czynszu na warunkach tej ustawy. Już treść art. 7 ust. 1 pkt 4 dopuszcza możliwość przeprowadzenia naboru przed zawarciem umowy gminy z inwestorem. Wydaje się więc, że dopuszczalne jest udzielenie dopłat do czynszu w odniesieniu do mieszkań, dla których nabór został przeprowadzony przed zawarciem umowy między inwestorem a gminą, jeżeli ostatecznie umowa ta została zawarta oraz zostały spełnione warunki określone w art. 6 uMnS dotyczące mieszkań, w art. 7 uMnS dotyczące ww. umowy, a także warunki określone w art. 8 uMnS dotyczące zasad przeprowadzenia przez gminę naboru wniosków o zawarcie umowy najmu/podnajmu.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że warunkiem koniecznym do uzyskania możliwości stosowania dopłat do czynszu jest zawarcie przez gminę z Bankiem Gospodarstwa Krajowego (BGK) umowy w sprawie stosowania dopłat (art. 12 uMnS) dotyczącej mieszkań objętych daną inwestycją. Zawarcie tej umowy jest konieczne w celu zabezpieczenia środków na dopłaty.

Przepisy ustawy nie wskazują zastrzeżenia, że umowa w sprawie stosowania dopłat zawierana między gminą a BGK nie może być zawarta i dopłaty nie mogą być udzielone, jeżeli gmina przeprowadziła już nabór, a inwestor zawarł umowy najmu z najemcami przed zawarciem umowy z gminą. Przepis art. 13 ust. 2 uMnS nie został określony jako warunek, którego niespełnienie wyklucza możliwość zawarcia przez gminę umowy z BGK w sprawie stosowania dopłat, jak również możliwość udzielenia dopłat do czynszu. W ocenie MRiT, przy uwzględnieniu celu uMnS, jakim jest objęcie programem dopłat wszystkich najemców spełniających ustawowe warunki udzielania dopłat, możliwe jest zawarcie między BGK a gminą umowy w sprawie stosowania dopłat, mimo że mieszkania zgłoszone do objęcia dopłatami zostały zasiedlone (przeprowadzono nabór i zawarte zostały umowy najmu między inwestorem a najemcami) przed zawarciem umowy między inwestorem a gminą.

Biorąc pod uwagę przywołane przepisy uMnS i przedstawione wyjaśnienia, w odpowiedzi na pytanie nr 1 i 2 zawarte w oświadczeniu, można przyjąć, że, co do zasady, gmina przeprowadza nabór wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań po zawarciu stosownej umowy z inwestorem, realizującym daną inwestycją mieszkaniową. Jednakże, z uwagi na zapis art. 7 pkt 4 uMnS, można uznać za dopuszczalne przeprowadzenie naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań przed zawarciem przez gminę umowy z inwestorem.

Zważywszy natomiast na rodzaj finansowego wsparcia udzielanego na podstawie uMnS – dopłaty pokrywające część czynszu za najem mieszkania udzielane osobom spełniającym określone w ustawie kryteria dochodowe – a także uwzględniając zasadę równego dostępu do wsparcia określonej kategorii – można przyjąć, że gmina może przeprowadzać nabór według kryteriów określonych w uchwale, o której mowa w art. 8 ust. 1 uMnS, także w przypadku, gdy nie zawarła jeszcze umowy z inwestorem. Nie wyklucza to możliwości skorzystania przez najemców z dopłat do czynszu, pod warunkiem, że gmina zawrze umowę w sprawie stosowania dopłat z BGK w celu zabezpieczenia środków na dopłaty.

Jeśli chodzi o pytanie nr 3 zawarte w oświadczeniu, w ocenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii doprecyzowanie przepisów uMnS w zakresie zasad udzielania dopłat do czynszu nie jest konieczne. Przepisy uMnS określają działania do podjęcia przez gminę i inwestora w celu objęcia mieszkań dopłatami do czynszu (art. 7, 8, 11-13 uMnS). Kluczowe jest zawarcie umowy pomiędzy inwestorem realizującym tę inwestycję a gminą

właściwą miejscowo dla tej inwestycji. Spełnienie tych warunków należy do obowiązków podmiotów, które są zainteresowane objęciem nowych mieszkań planowanych do przekazania do najmu mieszkańcom gminy instrumentem „Mieszkanie na Start”.

Jednocześnie zwracam uwagę, że wątpliwości dotyczące praktycznych aspektów i stosowanych rozwiązań w zakresie procesu stosowania dopłat do czynszu podmioty zainteresowane uzyskaniem dopłat mogą konsultować z BGK, który jest administratorem instrumentu Mieszkanie na Start. BGK współpracuje z wieloma gminami w zakresie udzielania, wypłaty dopłat i prowadzenia rozliczeń z tego tytułu, posiada już kilkuletnie doświadczenie w zakresie analizy oraz ustalania sposobu, trybu i procedur postępowania w różnych przypadkach związanych ze stosowaniem dopłat.

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