Oświadczenie złożone
przez senator Ewę Monikę Kaliszuk
na 54. posiedzeniu Senatu
w dniu 12 marca 2026 r.

Oświadczenie skierowane do ministra finansów i gospodarki Andrzeja Domańskiego

Szanowny Panie Ministrze!

Zwracam się z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska w sprawie interpretacji przepisów ustawy 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), dotyczących kolejności przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań w ramach społecznych inicjatyw mieszkaniowych (SIM).

Do mojego biura senatorskiego zwrócono się z problemem, który pojawił się w trakcie realizacji inwestycji mieszkaniowej prowadzonej w formule SIM KZN – Warmia Mazury w Olsztynku. W miejscowości tej powstaje pierwszy budynek mieszkalny realizowany w tej formule. Inwestycja ma charakter pilotażowy, co powoduje pojawianie się wątpliwości interpretacyjnych dotyczących stosowania obowiązujących przepisów. Jedna z kluczowych wątpliwości dotyczy kolejności wykonywania czynności związanych z naborem wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań oraz zawarciem umowy pomiędzy gminą a inwestorem, tj. społeczną inicjatywą mieszkaniową. Z jednej strony art. 7 ust. 1 pkt 4 wskazanej ustawy przewiduje konieczność określenia planowanych terminów rozpoczęcia i zakończenia naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań, „jeżeli nabór nie został przeprowadzony przed zawarciem umowy". Sformułowanie to sugeruje możliwość przeprowadzenia naboru jeszcze przed podpisaniem umowy pomiędzy gminą a inwestorem. Z drugiej strony art. 11 ust. 1 tej samej ustawy stanowi, że nabór wniosków przeprowadza gmina, „która zawarła umowę z inwestorem", co wskazywałoby, że nabór powinien nastąpić dopiero po zawarciu takiej umowy.

Powstała w ten sposób niejednoznaczność interpretacyjna ma istotne znaczenie praktyczne dla gmin realizujących inwestycje w formule SIM. Może ona bowiem wpływać na możliwość ubiegania się przez gminy o środki z Funduszu Dopłat w ramach programu „Mieszkanie na Start", przewidującego dopłaty do czynszów. Jednym z warunków uzyskania tego wsparcia jest bowiem zawarcie umowy pomiędzy gminą a inwestorem przed przeprowadzeniem naboru wniosków o najem mieszkań. W przypadku inwestycji realizowanej w Olsztynku nabór wniosków został już przeprowadzony, a przekazanie mieszkań przyszłym najemcom planowane jest na koniec kwietnia bieżącego roku. W związku z tym pojawiają się obawy, czy przeprowadzony wcześniej nabór nie będzie stanowił przeszkody w ubieganiu się o dopłaty do czynszów dla przyszłych najemców.

Mając na uwadze powyższe, zwracam się z uprzejmą prośbą o odpowiedź na następujące pytania.

1. Jak należy interpretować wskazane przepisy ustawy w zakresie kolejności przeprowadzania naboru wniosków o zawarcie umowy najmu mieszkań oraz zawarcia umowy pomiędzy gminą a inwestorem w formule SIM?
2. Czy przeprowadzenie naboru wniosków o najem mieszkań przed zawarciem umowy pomiędzy gminą a inwestorem może stanowić przeszkodę w ubieganiu się przez gminę o środki z Funduszu Dopłat w ramach programu „Mieszkanie na Start"?
3. Czy Ministerstwo Rozwoju i Technologii planuje doprecyzowanie przepisów w tym zakresie, tak aby wyeliminować powstające wątpliwości interpretacyjne dla gmin realizujących inwestycje mieszkaniowe w formule SIM?

Z uwagi na fakt, że inwestycje realizowane w formule społecznych inicjatyw mieszkaniowych są ważnym elementem polityki mieszkaniowej państwa, jasne i jednoznaczne przepisy w tym zakresie mają kluczowe znaczenie dla sprawnej realizacji tego typu przedsięwzięć przez samorządy.

Ewa Monika Kaliszuk
senator RP