Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-II.7420.53.2026
Warszawa, 05 maja 2026 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: przekazanego pismem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji znak: BMP.0724.4.3.2026 oświadczenia złożonego przez senatora Aleksandra Szweda na 53. posiedzeniu Senatu w dniu 4 marca 2026 r.

Szanowna Pani Marszałek,

we właściwości ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pozostaje realizacja ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych[1], do której odnosi się przepis art. 27 c ustawy z dnia 9 maja 2025 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi oraz niektórych innych ustaw[2]. We właściwości MRiT pozostaje zatem odpowiedź na pytania nr 3 i 4.

W pierwszej kolejności wyjaśniam, że przepis art. 27c ust. 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi daje możliwość dokonania zamiany lokali mieszkalnych stanowiących własność gminy z osobami, które w wyniku powodzi utraciły swoje miejsce zamieszkania. Konstrukcja przepisu zakłada, że aby ww. umowy zamiany można było dokonać, konieczne jest spełnienie określonych w art. 27 c ust. 2 ustawy warunków, tj. niebycia właścicielem (współwłaścicielem) lokalu mieszkalnego, ale także braku możliwości zamieszkiwania w uszkodzonym lokalu.

Zliberalizowanie tych warunków, pomimo przedstawienia argumentów w kierowanej już do MRiT korespondencji w indywidualnych i bardzo szczególnych sytuacjach (np. posiadanie tytułu prawnego w części ułamkowej lub prawa własności obciążonego dożywociem czy poniesienia nakładów na wynajmowany lokal), dla ustanowienia generalnej zasady możliwości nabycia na własność mieszkania, nie znajduje uzasadnienia. Należy zwrócić uwagę, że przesłanką do ubiegania się o najem lokalu jest brak możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. W tym przypadku ocena zaspokojenia czy też braku możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do gminy. W omawianej sytuacji chodzi natomiast o uprawnienie do nabycia lokalu na własność. Lokal ten zabezpieczony jest przez gminę, a sfinansowany ze środków budżetu państwa. Stąd też warunki, o których mowa w art. 27c ust. 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach

[1] Dz. U. z 2026 r. poz. 511
[2] Dz. U. poz. 680, zwana dalej: ustawą o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi

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

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

związanych z usuwaniem skutków powodzi, są określone precyzyjnie. Jeżeli osoba w wyniku powodzi utraciła możliwość zamieszkiwania w uszkodzonym lokalu, ale ma inny lokal czy nieruchomość (udział w nieruchomości), choć z różnych powodów nie może zabezpieczyć w nim swoich potrzeb mieszkaniowych, może ubiegać się o wsparcie z mieszkaniowego zasobu gminy, ale nie może skorzystać z oferowanej na podstawie art. 27c ust. 2 zamiany lokali.

Przepis ten dotyczy wyłącznie zamiany lokali komunalnych utworzonych dzięki środkom pochodzącym z budżetu państwa na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Oznacza to, że lokale mieszkalne utworzone/zmodernizowane dzięki bezzwrotnemu wsparciu udzielonemu na podstawie ww. ustawy, oddawane przez gminę do najmu osobom uprawnionym, powinny nadawać się do zamieszkania. Lokale takie powinny być m. in. wyremontowane (o ile bez przeprowadzenia remontu nie nadawałyby się do przekazania do najmu). W przypadku, gdy gmina oddaje w najem mieszkanie wymagające remontu, zaś remont ma wykonać najemca, kwestie rozliczeń finansowych związane z wykonanym remontem powinna określać stosowna umowa pomiędzy właścicielem lokalu (gminą) a najemcą. Sprawa zwrotu nakładów poniesionych na remont lokalu gminnego w związku z brakiem ww. umowy na przeprowadzenie remontu, może być – w przypadku braku porozumienia stron – rozstrzygana jedynie na drodze postępowania sądowego w ramach powództwa cywilnego przeciwko gminie.

Zasadą programu budownictwa społecznego i komunalnego[3] jest także to, aby powstałe (zmodernizowane) dzięki bezzwrotnemu finansowemu wsparciu zasoby nie zostały zbyte, ani nie zostało zmienione ich przeznaczenie przez określony czas. Ustawą z dnia 25 lipca 2025 r. o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw[4] okres 15 lat został zmieniony na 25 lat[5]. Przepis art. 27c ust. 2 ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z usuwaniem skutków powodzi jest więc przepisem szczególnym, umożliwiającym gminie dokonanie takiej zamiany wcześniej, jeśli zamiana dokonywana jest z osobą poszkodowaną (która w wyniku powodzi utraciła swoje miejsce zamieszkania) i nie ma zabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych, przez które należy rozumieć brak innego lokalu/domu mieszkalnego. Zgodnie w ww. wyjaśnieniami, kwestia ewentualnych rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych na lokal komunalny przez najemcę pozostaje poza zakresem ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych i powinna być uregulowana stosowną umową pomiędzy właścicielem lokalu (gminą) a najemcą.

Niezależnie od powyższego informuję, że wypłaty bezzwrotnego finansowego wsparcia tzw. wniosków powodziowych złożonych do BGK w ramach programu budownictwa socjalnego i komunalnego, zostały zrealizowane.

Wskazuję także, że minister kierujący działem administracji rządowej budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, nie jest organem administracji architektoniczno-budowlanej, jak również organem nadzoru budowlanego w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane[6]. Rozstrzygnięcie wydane przez właściwy organ administracji publicznej może zostać skontrolowane przez

[3] realizowanego na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych
[4] Dz.U. z 2025 r. poz. 1077
[5] przepis obwiązuje od 22 sierpnia 2025 r.
[6] Dz. U. z 2026 r. poz. 524

upoważniony do tego organ wyższego stopnia (kontrola instancyjna) lub przez sąd administracyjny (kontrola sądowa). Dlatego też minister ten nie może podejmować działań, które ingerowałyby w proces merytorycznej oceny i zajmowania stanowiska przez właściwe organy administracji architektoniczno-budowlanej oraz nadzoru budowlanego w sprawach indywidualnych, rozstrzyganych w drodze decyzji lub postanowień.

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