



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

■ Reforma mieszkalnictwa

Podsekretarz Stanu Tomasz Lewandowski
Gdańsk, 4 września 2026 r.

■ Strategia Mieszkaniowa Rządu

- Łącznie 20 projektów ustaw, w tym pięć ustaw z podpisem Prezydenta RP, 15 projektów ustaw na etapie prac rządowych.
- Trzy filary Strategii:
 1. Reforma instytucji mieszkaniowych
 2. Zabezpieczenie środków na programy budownictwa społ.
 3. Zabezpieczenie gruntów na inwestycje mieszkaniowe

■ Rządowe programy mieszkaniowe na Pomorzu

- W okresie od stycznia 2024 r. do końca sierpnia 2026 r. przekazaliśmy pomorskim gminom aż **424 mln zł** (z tego granty BSK – 382 mln zł, granty KPO – 42 mln zł).
- Dofinansowaliśmy **124** inwestycji mieszkaniowych o łącznej wartości **612 mln zł**.
- W ramach inwestycji powstało/powstanie **1 422** mieszkań na wynajem.

Mieszkaniowy Zasób Gminy

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Mieszkaniowy Zasób Gminy

Zwiększenie dostępu do zasobu komunalnego:

- Wprowadzenie ustawowych kryteriów dochodowych*;
- Likwidacja tzw. kryterium metrażowego („warunki zamieszkiwania uzasadniające ich poprawę”) dla osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu komunalnego.

* Rada gminy będzie uprawniona, aby ustanowić wyższe kryteria dochodowe.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Mieszkaniowy Zasób Gminy

- Bezwzględny zakaz podnajmu lokali komunalnych (sankcja: wypowiedzenie umowy najmu z miesięcznym terminem);
- Wprowadzenie możliwości powołania *zasobu uzupełniającego gminy* (ZUG):
 - 20% mieszkań w wyremontowanych i nowo zbudowanych budynkach komunalnych + mieszkania pow. 80 m².
 - Wyższe kryteria dochodowe niż zasób komunalny;
 - Rynkowe stawki czynszu.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Mieszkaniowy Zasób Gminy

- Nowe ustawowe limity dochodowe:
 - Dla gospodarstwa jednoosobowego:
65% przeciętnego wynagrodzenia w województwie;
 - Dla gospodarstwa dwuosobowego:
110% przeciętnego wynagrodzenia;
 - Dla gospodarstwa trzyosobowego:
150% przeciętnego wynagrodzenia;
 - Dla gospodarstwa cztero- i więcej osobowego:
45% przeciętnego wynagrodzenia/osobę.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Mieszkaniowy Zasób Gminy

- Nowe ustawowe limity dochodowe w województwie pomorskim:
 - Dla gospodarstwa jednoosobowego:
5 243,48 zł „na rękę”
 - Dla gospodarstwa dwuosobowego:
8 873,58 zł „na rękę”
 - Dla gospodarstwa trzyosobowego
12 100,34 zł „na rękę”
 - Dla gospodarstwa czteroosobowego:
14 520,40 zł „na rękę”

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja dochodowa

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu
→ obowiązek złożenia deklaracji o wysokości średniego miesięcznego dochodu (w roku poprzednim).
2. Najemca → weryfikacja dochodowa nie rzadziej niż co trzy lata,
obowiązek złożenia deklaracji w terminie 45 dni.
3. Osoba wstępująca w stosunek najmu po śmierci najemcy
→ obowiązek złożenia deklaracji dochodowej w terminie 90 dni.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja dochodowa

Gmina nie weryfikuje dochodów najemcy:

- jeśli w skład gospodarstwa domowego wchodzi wyłącznie osoby w wieku emerytalnym;
- jeśli otrzymuje dodatek mieszkaniowy;
- jeśli wyremontował lokal na swój koszt („Mieszkanie za remont”) lub przeniósł na gminę prawo własności innego lokalu mieszkalnego.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja dochodowa

- Najemca przekroczył limity dochodowe dla podwyżek*
→ *podwyżka proporcjonalna* do przekroczenia limitu (przy przekroczeniu limitów o 10% czynsz wrasta o 20%; przy przekroczeniu o 15% – o 30% itd.)
- Najemca znacznie przekroczył limity dochodowe (czyli przekroczył kryteria dochodowe dla mieszkań spółdzielczych lokatorskich)
→ *możliwość* podniesienia czynszu do poziomu ZUG.
- Najemca nie złożył deklaracji dochodowej → *obowiązek* podniesienia czynszu do poziomu ZUG, nie niższego niż 8% stawki odtworzeniowej.

* Rada gminy może podnieść progi dochodowe dla podwyżek czynszów w zasobie komunalnym do poziomu kryteriów dochodowych dla systemu TBS/SIM.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja własnościowa

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu
→ *obowiązek* złożenia deklaracji o braku posiadania prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu/domu w tej samej lub pobliskiej miejscowości;
2. Najemca → gmina *może* zażądać złożenia deklaracji własnościowej w ramach (cyklicznej) weryfikacji dochodowej;
3. Osoba wstępująca w stosunek najmu po śmierci najemcy
→ *obowiązek* złożenia deklaracji własnościowej.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja własnościowa

- Jeśli najemca/osoba wstępująca w stosunek najmu nie złożyła na żądanie gminy deklaracji własnościowej:
 - Gmina *może* wypowiedzieć umowę najmu z co najmniej miesięcznym okresem wypowiedzenia;
 - Gmina *może* podnieść czynsz do poziomu ZUG.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja majątkowa

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu
→ *obowiązek* złożenia deklaracji o stanie majątkowym gospodarstwa domowego;
2. Najemca → gmina *może* zażądać złożenia deklaracji majątkowej w ramach (cyklicznej) weryfikacji dochodowej;
3. Osoba wstępująca w stosunek najmu po śmierci najemcy
→ *obowiązek* złożenia deklaracji majątkowej.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja majątkowa

- Jeśli najemca/osoba wstępująca w stosunek najmu nie złożyła na żądanie gminy deklaracji majątkowej:
 - Gmina *może* wypowiedzieć umowę najmu z co najmniej miesięcznym okresem wypowiedzenia;
 - Gmina *może* podnieść czynsz do poziomu ZUG.

Nowelizacja ustawy o ochronie praw lokatorów – UD 313 [skierowana na Stały Komitet RM]

■ Weryfikacja majątkowa

- Jeśli majątek najemcy przekracza cenę lokalu mieszkalnego w danym powiecie (przy gospodarstwie jednoosobowym – 25 m²; +10 m² dla każdego kolejnego członka gospodarstwa)*:
 - Gmina *może* wypowiedzieć umowę najmu z co najmniej rocznym okresem wypowiedzenia;
 - Gmina *może* podnieść czynsz do poziomu ZUG.

*Możliwość weryfikacji majątku najemcy przy użyciu wywiadu środowiskowego.

System TBS/SIM

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ System TBS/SIM

- Nowe podwyższone limity dochodowe:
 - Dla gospodarstwa jednoosobowego:
105% przeciętnego wynagrodzenia w województwie
 - Dla gospodarstwa dwuosobowego:
170% przeciętnego wynagrodzenia
 - Dla gospodarstwa trzyosobowego:
210% przeciętnego wynagrodzenia
 - Dla gospodarstwa cztero- i więcej osobowego:
65% przeciętnego wynagrodzenia/osobę

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ System TBS/SIM

- Nowe limity dochodowe w województwie pomorskim:
 - Dla gospodarstwa jednoosobowego:
8 470,23 zł „na rękę”
 - Dla gospodarstwa dwuosobowego:
13 713,71 zł „na rękę”
 - Dla gospodarstwa trzyosobowego:
16 940,47 zł „na rękę”
 - Dla gospodarstwa czteroosobowego:
20 973,91 zł „na rękę”

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ System TBS/SIM

- W nowych inwestycjach: maksymalna partycypacja najemców na poziomie 10% kosztów budowy.
- Możliwość powołania *Rady Najemców* (na wniosek najemców).
- Cykliczna weryfikacja dochodowa najemców, którzy wpłacili partycypację poniżej 10% kosztów bud. (nie rzadziej niż co 3 lata).
- System podwyżek czynszu (i obniżek czynszu dla wieloletnich najemców w wieku senioralnych) spójny z systemem zaproponowanym dla zasobu komunalnego.

Finansowanie budownictwa komunalnego i społecznego

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ Bezzwrotne wsparcie z Funduszu Dopłat

- Przekierowanie środków publicznych na rozwój segmentu społecznego (TBS/SIM):
 - krótszy czas oczekiwania na granty z Funduszu Dopłat;
 - jeden wniosek grantowo-kredytowy.
- Grant na remonty mieszkań komunalnych na poziomie 80% kosztów inwestycji (przy jednoczesnej racjonalizacji kosztów – maksymalny koszt za m²);
- Grant na budowę lub zakup nowych mieszkań komunalnych w wysokości od 60% do 80% kosztów inwestycji, w zależności od zamożności gminy i jej aktywności w zakresie polityki mieszkaniowej (SAN, ZPI, „Lokal za grunt”).

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ Preferencyjny kredyt dla TBS/SIM – SBC 2.0

Nowy kredyt na budowę mieszkań społecznych:

- Stałe, niskie oprocentowanie (1% w skali roku);
- Okres spłaty: do 50 lat;
- Kredyt udzielany łącznie z bezzwrotnym grantem z Funduszu Dopłat w wysokości 20% kosztów budowy;
- „Mieszkania dla młodych dorosłych” – możliwość podwyższenia grantu o 5 pp.
- Partycypacja najemców/wkład własny gminy: 0-10% kosztów budowy;
- Brak możliwości wykupu/prywatyzacji mieszkania.

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ Najem z dojściem do własności

Nowy kredyt SBW – *Spółeczne Budownictwo Własnościowe*:

- Dostępny tylko dla inwestorów społecznych – spółek TBS/SIM i spółdzielni mieszkaniowych.
- Oprocentowanie na poziomie wskaźnika POLSTR (nie więcej niż 5% w skali roku).
- Okres spłaty: do 25-30 lat.
- Przeniesienie własności na rzecz najemcy po spłacie kredytu.

Aparthotele i mikrokawalerki

Nowelizacja ustawy o własności lokali – UD 312 [Stały Komitet Rady Ministrów]

■ Aparthotele i mikrokawalerki

- Zwiększenie uprawnień gmin w stosunku do inwestorów tzw. apart- czy condohoteli, mikrokawalerek i „apartamentów inwestycyjnych”;
- Wyodrębnienie lokalu w budynku zamieszkiwania zbiorowego możliwe tylko po spełnieniu określonych warunków:
 1. Dla terenu, na którym znajduje się budynek, rada gminy wydała zgodę na wyodrębnianie takich lokali;
 2. Lokal spełnia wymagania techniczno-budowlane określone dla *lokalu o przeznaczeniu innych niż mieszkalne*.

Spółeczne Agencje Najmu

Ustawa o społecznych zasobach mieszkaniowych [konsultacje publiczne we wrześniu 2026 r.]

■ Społeczne Agencje Najmu (SAN)

- Przyznanie gminom uprawnień tożsamyh SAN
→ możliwość dzierżawy mieszkań z rynku prywatnego i włączenia ich do ZUG;
- Rozszerzenie form prawnych działania SAN o spółki TBS/SIM oraz uczelnie publiczne i ich federacje;
- Program dopłat do czynszu „Mieszkanie na Start” – uproszczenie zasad raportowania do BGK.



Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Dziękuję za uwagę!