



Warszawa, 26-05-2025 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

IV.7216.21.2024.JS

Pan Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

W nadesłanych do Rzecznika Praw Obywatelskich pismach osoby gromadzące oszczędności na Koncie Mieszkaniowym (dalej także: konto) wskazują, że obowiązujące obecnie uregulowania prawne nie przewidują możliwości zwiększenia limitu ustalonych ustawowo wpłat na to konto. Zdaniem wnioskodawców, ustalony maksymalny stały limit wpłat na konto nieuwzględniający m.in. zmieniających się warunków ekonomicznych, inflacji czy też rosnących cen mieszkań w perspektywie czasowej nie doprowadzi do zgromadzenia odpowiednich środków finansowych umożliwiających podjęcie inwestycji mieszkaniowych.

Z dokonanej analizy problemu wynika, że Konto Mieszkaniowe wprowadzone zostało ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe¹ (dalej: ustawa). Ustawa ta obowiązuje od 1 lipca 2023 r. Według ogólnych założeń (wynikających z uzasadnienia projektu ustawy), Konta Mieszkaniowe zostały wprowadzone jako element wsparcia osób oszczędzających na zakup swojego pierwszego mieszkania. Głównym celem tych kont jest umożliwienie systematycznego

¹ Dz.U. z 2024 r., poz. 1704

odkładania środków, a zachętą do oszczędzania jest premia państwowa, która jest dodawana do oprocentowania zgromadzonych środków.

Konto Mieszkaniowe zostało stworzone z myślą o osobach (które poza nielicznymi wyjątkami) nie posiadają własnego mieszkania i które planują zakup swojego pierwszego mieszkania lub domu. Aby skorzystać z premii oraz zwolnienia z podatku dochodowego od odsetek, rachunek musi być prowadzony przez minimum 3 lata. Posiadacz konta zobowiązany jest do regularnego odkładania kwot w przedziale od 500 do 2000 zł miesięcznie przez maksymalnie 10 lat. W ciągu roku możliwe jest jednorazowe pominięcie wpłaty, co daje pewną elastyczność w przypadku chwilowych trudności finansowych. Program ten daje zatem szansę na systematyczne oszczędzanie na zakup nieruchomości, oferując korzystne warunki finansowe w postaci premii i zwolnienia z podatku od odsetek. Konto może być prowadzone na rzecz osoby fizycznej, która spełnia warunki określone w ustawie i która ukończyła 13 lat i w dniu zawarcia umowy prowadzenia konta nie ukończyła 45 lat, zwanej „oszczędzającym”.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy warunkiem prowadzenia konta na rzecz oszczędzającego jest dokonywanie na to konto comiesięcznych wpłat nie niższych niż 500 zł oraz nie wyższych niż 2000 zł. Powyższy warunek uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy wpłaty na konto nie dokonano w jednym z miesięcy danego roku kalendarzowego.

Dodatkowym atutem Konta Mieszkaniowego jest premia mieszkaniowa, która jest naliczana za każdy rok oszczędzania. Premia ta pochodzi z Rządowego Funduszu Mieszkaniowego i stanowi dodatkowe wsparcie dla osób gromadzących środki na zakup pierwszego mieszkania. Wysokość premii zależy od dwóch czynników: inflacji oraz wzrostu średniej ceny metra kwadratowego mieszkania w ubiegłym roku. Wybierana jest wyższa z tych dwóch wartości, co pozwala na uzyskanie korzystniejszych warunków.

Z uzasadnienia projektu ustawy wynika także, że projekt ustawy o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe przewiduje wprowadzenie rozwiązań uzupełniających zestaw rynkowych i społecznych instrumentów polityki mieszkaniowej o nowe instrumenty określone zbiorczo programem "Pierwsze Mieszkanie". Instrumenty te, wspierane ze środków budżetu państwa i kierowane do gospodarstw domowych, mają na celu pomoc w nabyciu lub budowie pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Na program Pierwsze Mieszkanie składają

się dwa instrumenty. Pierwszym z nich miał być bezpieczny kredyt 2 %, czyli system dopłat do kredytu na zakup pierwszego mieszkania. Drugi to Konto Mieszkaniowe – program pomocy oszczędzającym za zakup pierwszego mieszkania.

W dniu 1 stycznia 2024 r. Bank Gospodarstwa Krajowego opublikował w Biuletynie Informacji Publicznej komunikat o wstrzymaniu przyjmowania przez banki kredytujące wniosków o udzielenie bezpiecznego kredytu 2 %. Wstrzymanie przyjmowania przez banki wniosków o ten kredyt nastąpiło z dniem następującym po dniu ogłoszenia komunikatu, to jest 2 stycznia 2024 r. i do chwili obecnej nie zostało wznowione. Brak jest zatem obecnie możliwości składania nowych wniosków o taki kredyt.

Wydaje się natomiast, że nadal możliwe jest pełne korzystanie z drugiego instrumentu programu Pierwsze Mieszkanie, to jest z Konta Mieszkaniowego i zawieranie nowych umów o prowadzenie tego konta. Jak wskazano wyżej, w art. 6 ust. 2 ustawy określono minimalną i maksymalną kwotę comiesięcznych wpłat na to konto, odpowiednio 500 zł i 2000 zł. W ustawie nie przewidziano natomiast mechanizmu waloryzacji limitu ustalonych wpłat na Konto Mieszkaniowe i powiązania czy też korelacji tego limitu ze zmieniającymi się warunkami (przesłankami) ekonomicznymi. W ocenie Rzecznika ma to istotne znaczenie z punktu widzenia możliwości stosunkowo długiego okresu oszczędzania na koncie – do lat 10. W tym okresie różne czynniki i warunki ekonomiczne mogą ulec istotnym zmianom i spowodować, że maksymalna kwota limitu wpłat na konto nie spełni swojej podstawowej roli - efektywnego oszczędzania na zakup mieszkania i oddali w czasie osiągnięcie tego celu.

Jak wskazują wnioskodawcy, w dacie uchwalenia przedmiotowej ustawy tj. 26 maja 2023 r: minimalne wynagrodzenie za pracę wynosiło 3490,00 zł brutto² i od tego czasu systematycznie wzrasta, wynosząc obecnie 4666 zł brutto³, co oznacza wzrost o kwotę o 1176 zł brutto (prawie o 1/3) od momentu wejścia ustawy w życie. Tymczasem obowiązujący limit wpłat na Konto Mieszkaniowe nadal wynosi 2000 zł i nie zmienia się.

² <https://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/minimalne-wynagrodzenie-za-prace-od-2003-r>

³ <https://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/minimalne-wynagrodzenie-za-prace-od-2003-r>

Istotnym argumentem w tym kontekście jest również wzrost przeciętnego wynagrodzenia za pracę. Z danych ZUS wynika, że w II kwartale 2023 roku, a więc w okresie uchwalenia oraz wejścia w życie ustawy, przeciętne wynagrodzenie wynosiło 7005,76 zł. Tymczasem w IV kwartale 2024 roku, przeciętne wynagrodzenie w Polsce, to kwota 8477, 21 zł⁴, co oznacza wzrost o 1471, 95 zł. Również w tym aspekcie, przy niezmiennej wysokości limitu wpłat na Konto Mieszkaniowe, coraz mniejsza kwota dochodu „zaoszczędzonego” może być objęta korzyściami płynącymi z posiadania tego konta.

Wzrost wynagrodzeń ma bezpośredni wpływ na zdolność obywateli do oszczędzania. W związku z tym, zwiększenie limitu wpłat na Konto Mieszkaniowe pozwoliłoby na lepsze dostosowanie oszczędności do obecnych warunków ekonomicznych. Wydaje się, że aktualny limit wpłat można uznać za niewystarczający, aby w pełni wykorzystać możliwości oszczędzania, co nie jest korzystne w świetle rosnących cen mieszkań. Tymczasem zwiększenie limitu wpłat na Konto Mieszkaniowe umożliwiłoby obywatelom szybsze gromadzenie funduszy na cele mieszkaniowe, co wydaje się być zgodne z celem ustawy.

Wartym podkreślenia jest podnoszony przez wnioskodawców argument, że w momencie uchwalenia i wejścia w życie ustawy, świadczenie wychowawcze na dziecko wynosiło 500 zł, natomiast od 1 stycznia 2024 roku wysokość wspomnianego świadczenia została podniesiona do kwoty 800 zł⁵ na dziecko. Powyższe nie znajduje jednak odzwierciedlenia w działaniach na rzecz podniesienia limitu miesięcznych wpłat na Konto Mieszkaniowe, choć takich wpłat można już dokonywać na rzecz dziecka od 13. roku życia. Podniesienie świadczenia 500+ do 800 zł na dziecko zwiększa dochody rodzin, co daje większe możliwości oszczędzania na rzecz dziecka.

Wydaje się, że przytoczone wyżej przykłady wzrostu zarówno najniższego, jak i przeciętnego wynagrodzenia oraz wzrostu świadczenia wychowawczego na dziecko, a także obecne warunki ekonomiczne, w tym rosnące ceny nieruchomości oraz inflacja, wymagają elastycznego podejścia do limitów oszczędzania. W ocenie Rzecznika zasadne wydają się oczekiwania obywateli co do zwiększenia limitu wpłat na Konto

⁴ <https://www.zus.pl/baza-wiedzy/skladki-wskazniki-odsetki/wskazniki/minimalne-i-przecietne-wynagrodzenie>

⁵ <https://www.gov.pl/web/rodzina/rodzina-500-plus>

Mieszkaniowe, co pozwoliłoby im na bardziej efektywne oszczędzanie w sytuacji rosnących kosztów związanych z zakupem mieszkań, a tym samym pozwoliłoby im szybciej zrealizować cele mieszkaniowe.

Z uzasadnienia projektu ustawy z 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe nie wynika, jakimi kryteriami kierował się ustawodawca, przyjmując wskazane w ustawie minimalne i maksymalne limity wpłat na Konto Mieszkaniowe, i z jakich powodów nie przewidziano możliwości ich zmiany czy też podwyższenia.

Biorąc pod uwagę powyższe, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich⁶ zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o przedstawienie stanowiska w przedmiotowej kwestii oraz poinformowanie czy rozważane bądź prowadzone są w Ministerstwie prace legislacyjne zmierzające do zmiany obowiązujących regulacji związanych z wysokością obowiązujących obecnie limitów wpłat na Konto Mieszkaniowe.

Mając na uwadze, że do Rzecznika wpływają wnioski od obywateli, którzy podnoszą, że nie są w stanie zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych bez stosownej pomocy państwa, zwracam się do Pana Ministra z uprzejmą prośbą o poinformowanie czy dotychczasowy program pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe będzie nadal kontynuowany. Będę zobowiązany za przekazanie także informacji o zamierzeniach i działaniach Rządu mających na celu ustalenie zasad pomocy państwa w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i wskazanie, na jakim etapie znajdują się prace nad rządowym programem mieszkaniowym.

Z wyrazami poważania

Stanisław Trociuk

Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

/-wydano i podpisano elektronicznie/

⁶ Dz.U. z 2024 r., poz. 1264

