



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-VIII.055.18.2025.AG
Warszawa, 27 czerwca 2025 r.

Pan
Stanisław Trociuk
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich

Dotyczy: odpowiedź na pismo z dnia 26 maja 2025 r. (znak: IV.7216.21.2024.JS) ws. programu pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe

Szanowny Panie Rzeczniku,

w odpowiedzi na pismo z dnia 26 maja 2025 r. (znak: IV.7216.21.2024.JS) dotyczące wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich wystąpień obywateli związanych z programem pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe, w szczególności możliwości zwiększenia limitu ustalonych ustawowo wpłat na Konto Mieszkaniowe, przekazuję poniższe informacje.

Konto Mieszkaniowe to jeden z instrumentów programu „Pierwsze Mieszkanie”¹ wprowadzony ustawą z dnia 26 maja 2023 r. o pomocy państwa w oszczędzaniu na cele mieszkaniowe (Dz. U. z 2024 r. poz. 1704). Podstawowym celem instrumentu jest wsparcie gospodarstw domowych w wieloletnim wysiłku systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe związane z pozyskaniem pierwszego własnego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego zaspokajającego potrzebę mieszkaniową. Instrument ten adresowany jest do osób, które obecnie nie są w stanie nabyć pierwszego mieszkania, ale planują jego zakup w perspektywie następnych lat.

Konto Mieszkaniowe to specjalne konto oszczędnościowe prowadzone przez banki komercyjne, połączone z rozwiązaniami wspierającymi systematyczne oszczędzanie na własne mieszkanie, którymi są bezzwrotne wsparcie w formie tzw. premii mieszkaniowej oraz zwolnienie z opodatkowania odsetek naliczanych w okresie oszczędzania od środków na Koncie Mieszkaniowym. Rozwiązania te, w szczególności mechanizm naliczania premii mieszkaniowej, uwzględniają zmieniające się warunki ekonomiczne. Premia mieszkaniowa zabezpiecza oszczędzającego przed utratą wartości gromadzonych środków, uwzględniając wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) oraz zmianę poziomu kosztów budowy mieszkań w okresie oszczędzania. Kwoty roczne naliczanej premii odpowiadają sumie odsetek od całości środków zgromadzonych na Koncie Mieszkaniowym według stanu na koniec każdego miesiąca danego roku oszczędzania, naliczonych proporcjonalnie dla każdego miesiąca tego roku według stopy procentowej równej rocznej inflacji (1/12 stopy inflacji jako podstawa obliczenia odsetek miesięcznych). Jeżeli jednak w danym roku zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego kwartalnie przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego byłaby wyższa niż inflacja w tym okresie, podstawą naliczenia premii

¹ Drugim instrumentem programu jest bezpieczny kredyt 2%.

mieszkaniowej będzie procentowa zmiana wartości wskaźnika ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Założenia instrumentu, w szczególności wysokość naliczanej premii mieszkaniowej, zostały oparte na rzeczywistych danych pochodzących z okresu 2001-2021, przy założeniu wpłaty miesięcznej dokonywanej w pełnych latach kalendarzowych w maksymalnej kwocie 2 000 zł i uwzględnieniu średniej arytmetycznej kwartalnej ceny 1m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanego przez GUS za IV kwartał roku oraz wskaźnika inflacji. Założono, że nawet przy spadku i stabilizacji rocznej inflacji na niskim poziomie w żadnym z lat roczna premia mieszkaniowa nie będzie naliczana na poziomie niższym niż 4,2%. Zależności te znajdują potwierdzenie również w kolejnych latach – roczna zmiana średniej arytmetycznej z 4 kwartalnych wskaźników ceny 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ogłaszanych przez GUS w latach 2000-2023 wynosi 4,7%.

Rozpiętość warunków dotyczących systematycznego oszczędzania, w tym miesięcznej kwoty wpłaty od 500 do 2 000 zł, czy okresu oszczędzania obejmującego od 3 do 10 pełnych lat kalendarzowych, zgodnie z przyjętymi założeniami pozwala uwzględnić różne uwarunkowania, w jakich może znajdować się gospodarstwo domowe oszczędzającego, w tym różne sytuacje dotyczące środków na zakup lub budowę mieszkania zgromadzonych jeszcze przed podjęciem decyzji o rozpoczęciu systematycznego oszczędzania w ramach rządowego programu. Powyższe warunki oddają charakter instrumentu, który w swoim założeniu służyć ma także promocji i edukacji w zakresie systematycznego oszczędzania i przygotowania do późniejszego terminowego regulowania zobowiązań (np. kredytowych).

W OSR do ustawy przyjęto, że kwota miesięcznej wpłaty na maksymalnym poziomie 2 000 zł pozwoli już po zakończeniu najkrótszego, 3-letniego okresu systematycznego oszczędzania zgromadzić wyłącznie w formie oszczędzonego kapitału kwotę odpowiadającą ok. 16,5% wartości inwestycji, która w wysokości 80% byłaby finansowana kredytem mieszkaniowym udzielonym w wysokości odpowiadającej przeciętnej kwocie nowo udzielanych kredytów mieszkaniowych (dla kredytu w wysokości 350 tys. zł będzie to wartość inwestycji wynosząca 437,5 tys. zł). Natomiast po zakończeniu 10-letniego okresu oszczędzania będzie to kwota odpowiadająca blisko 55% wartości takiej inwestycji.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii na bieżąco monitoruje i analizuje działanie instrumentu w warunkach rynku. Zgodnie z informacją kwartalną przekazaną przez Bank Gospodarstwa Krajowego wg stanu na 31 marca 2025 r. założono 6 745 Kont Mieszkaniowych. Niewielkie zainteresowanie ofertą oszczędzania wskazuje na konieczność korekty przepisów dotyczących sposobu funkcjonowania instrumentu i uatrakcyjnienia oferty dla obywateli poprzez podjęcie odpowiednich działań legislacyjnych.

W projekcie ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (przebieg procesu legislacyjnego UA7: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12383852>, dokument oczekuje na skierowanie do prac parlamentarnych), poza zmianami o charakterze doprecyzowującym zasady oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych, proponuje się:

- zmianę, zgodnie z którą po upływie 24 miesięcy od zamknięcia Konta Mieszkaniowego i niewypłacenia premii mieszkaniowej będzie możliwość jego ponownego otworzenia. Obecnie, co do zasady w swoim życiu dana osoba

fizyczna może otworzyć Konto Mieszkaniowe tylko raz. Wyjątkiem jest sytuacja, w której prowadzenie poprzedniego Konta zakończyło się przed ukończeniem 18 r.ż. i nie została wypłacona premia mieszkaniowa, wówczas istnieje możliwość ponownego otworzenia Konta w dorosłym życiu,

- obniżenie z 500 zł do 300 zł minimalnej wymaganej ustawą kwoty wpłaty miesięcznej na Konto Mieszkaniowe, co uelastyczni zasady systematycznego oszczędzania i zapewni lepsze dostosowanie warunków oszczędzania na Kontach Mieszkaniowych do różnego poziomu zamożności gospodarstw domowych przystępujących do tego systemu²,
- zniesienie limitu wieku dla rozpoczęcia oszczędzania z wykorzystaniem Kont Mieszkaniowych, co umożliwi skorzystanie z instrumentu także osobom przekraczającym 45 r.ż.,
- skorzystanie z premii mieszkaniowej także w przypadku remontu lub przebudowy domu jednorodzinnego albo lokalu mieszkalnego uzyskanego w drodze dziedziczenia lub darowizny, co stanowi uzupełnienie katalogu wydatków w związku z którymi będzie możliwe skorzystanie z pełnej opcji korzyści oferowanych przez Konto Mieszkaniowe,
- podwyższenie minimalnego wskaźnika rocznej premii mieszkaniowej wyznaczającej poziom wsparcia systematycznie oszczędzających na Koncie Mieszkaniowym z 0,01 do 0,04, co zapewni realne wsparcie oszczędzających w postaci premii mieszkaniowej również w tych latach, w których zarówno inflacja, jak również ustalona na podstawie danych GUS roczna zmiana poziomu kosztów budowy mieszkań oddawanych do użytkowania w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym, nie przekraczają 4%.

Dalsza nowelizacja przepisów ustawy, w tym ewentualnego zwiększenia miesięcznego limitu wpłat na Konto Mieszkaniowe będzie rozważana w przyszłości po ewaluacji instrumentu oraz uznania zasadności zmian m.in. w zakresie zwiększenia wydatków budżetu państwa na wyższe niż obecnie zakładane wypłaty premii mieszkaniowych.

W uzupełnieniu do powyższych informacji wskazuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii prowadzi zrównoważoną politykę mieszkaniową służącą rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w Polsce skierowaną poprzez odpowiednie programy skierowane do różnych grup obywateli, którzy potrzebują wsparcia w zaspokojeniu swoich potrzeb mieszkaniowych. Resort pracuje także nad rozwiązaniami mającymi na celu zwiększenie dostępności mieszkań, zarówno w obszarze mieszkalnictwa rynkowego, jak i społecznego. Podejście resortu do problemów rynku mieszkaniowego jest wielokierunkowe, w równym stopniu dotyczy wsparcia zarówno popytu jak i strony podażowej i wynika z przekonania, że tylko spójne, korespondujące ze sobą zmiany, mogą pozwolić na osiągnięcie zakładanych efektów.

Specyfika polskiego rynku mieszkaniowego sprawia, że nadal wiele osób zainteresowanych jest kupowaniem mieszkań lub domów jednorodzinnych na własność (traktując to bardzo często jako dorobek całego życia), ale ze względu na wysokie stopy procentowe kredytów hipotecznych, grupa ta jest obecnie mocno ograniczona. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom zarówno zwolenników budownictwa społecznego,

² Zmiana minimalnego limitu uzasadniona jest także zwiększeniem od 2024 r. świadczenia wychowawczego na dziecko z 500 zł do 800 zł (o czym mowa w wystąpieniu). Różnica pomiędzy kwotą świadczenia otrzymywanego do końca 2023 r., a aktualnie obowiązująca (stanowiąca nadwyżkę w wys. 300 zł), może zostać wykorzystana w celu prowadzenia Konta Mieszkaniowego na rzecz małoletniego w ramach zaspokojenia jego przyszłych potrzeb mieszkaniowych.

jak i tych, którzy potrzebują wsparcia w zakupie mieszkania na własność został opracowany program „Pierwsze klucze”, a zgodnie z decyzją Zespołu do spraw Programowana Prac Rządu z 7 kwietnia br. projekt ustawy o inwestycjach i kredycie mieszkaniowym „Pierwsze klucze” (UA11, <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-inwestycjach-i-kredycie-mieszkaniowym-pierwsze-klucze>) został włączony do Wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów. Podstawowe informacje o nowym rozwiązaniu legislacyjnym zostały zamieszczone na stronie internetowej MRiT – link: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/klucz-do-mieszkania>. Natomiast szczegóły zostaną przedstawione z chwilą skierowania projektu do uzgodnień, konsultacji publicznych i opiniowania, aby każdy zainteresowany mógł zapoznać się z brzmieniem przepisów i wziąć udział w tych konsultacjach.

Z wyrazami szacunku

Krzysztof Paszyk

Minister Rozwoju i
Technologii

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w związku z prowadzoną korespondencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016, str. 1 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPIT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze w zakresie wynikającym z jego właściwości jako Ministra kierującego działem administracji rządowej, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz. U. z 2022 r. poz. 2512 ze zm.) oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e) RODO, tj. wykonywaniem przez Administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu udzielenia odpowiedzi na przesłaną przez Panią/Pana korespondencję w sprawach pozostających w zakresie właściwości Ministra Rozwoju i Technologii. W przypadku braku właściwości Ministra, zastosowanie będą miały odnośne przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.)
5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do udzielenia Pani/Panu odpowiedzi.
6. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.

8. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO;
 - prawo do sprzeciwu zgodnie z art. 21 RODO.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.