

Pan  
Marcin Kij  
Prezes Zarządu  
TBS Wrocław Spółka z o.o.

**Dotyczy: czynszów w zasobach SIM w kontekście przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...)**

**Szanowny Panie Prezesie,**

w odpowiedzi na pismo, znak: DF.3201.07.2022 z dnia 10 marca 2022 r. dot. czynszów w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych (dalej: SIM) w kontekście przepisów *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172)*, informuję jak poniżej.

W myśl art. 9a ust. 1 *ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* do mieszkań w zasobach społecznych inicjatyw mieszkaniowych oraz spółek, o których mowa w art. 15a ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o których mowa w przepisach tej ustawy, w zakresie czynszu stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 *ustawy o niektórych formach (...)* czynsz w zasobach SIM nie może przekroczyć 4% wartości odtworzeniowej, obliczonej wg przepisów *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172)* – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. oraz 5% wartości odtworzeniowej – w przypadku lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego lub lokali mieszkalnych znajdujących

się w zasobach mieszkaniowych SIM utworzonej z udziałem Skarbu Państwa reprezentowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w *ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 1961)*. Biorąc pod uwagę, że *ustawa o niektórych formach (...)* w odniesieniu do mieszkań wybudowanych w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego zawiera przepis mówiący o możliwości stosowania maksymalnej stawki czynszu, bezpodstawnym jest aby w tym przypadku miał zastosowanie przepis *ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* mówiący o konieczności uzasadniania przez spółkę podwyżki.

W ocenie MRiT, przepisy *ustawy o ochronie praw lokatorów (...)* dot. zasad ustalania stawek czynszu, tj. art. 8a ust. 4-8, z wyjątkiem art. 8a ust. 5 pkt 1, nie mają zastosowania do najmu lokali mieszkalnych należących do SIM.

Jednocześnie informuję, że zaprezentowana powyżej interpretacja przepisów prawnych wyraża jedynie pogląd MliR, który może nie zostać podzielony przez sądy jako organy upoważnione do dokonywania wykładni i stosowania przepisów prawa w sprawach konkretnych i indywidualnych.

#### **Z wyrazami szacunku**

Anna Szydłowska  
zastępca dyrektora departamentu  
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Sprawę prowadzi: Anna Banaszekiewicz

E-mail: [anna.banaszekiewicz@mrit.gov.pl](mailto:anna.banaszekiewicz@mrit.gov.pl)

Telefon: 22 522 53 14

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	2002510.7106552.5343470
Nazwa dokumentu	29) DM-II.732.29.2022 czynsz w SIM a ochrona pr.lokat. (TBS Wrocław).pdf
Tytuł dokumentu	29) DM-II.732.29.2022 czynsz w SIM a ochrona pr.lokat. (TBS Wrocław)
Sygnatura dokumentu	DM-II.732.29.2022
Data dokumentu	12.04.2022 13:51:38
Skrót dokumentu	CDE03A1B27D368B381A5415F986715CC166 F199C
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	12.04.2022
Podpisane przez	Anna Sabina Szydłowska zastępca dyrektora departamentu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.104.37.37.41866
Data wydruku:	12.04.2022 15:50:04
Autor wydruku:	Banaszkiewicz Anna