

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

**Komisja
Infrastruktury**

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
BUDOWNICTWA, GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I MIESZKANIOWEJ
ORAZ POCZTY
(NR 12)
z dnia 7 maja 2025 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury

– podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 12)

7 maja 2025 r.

Podkomisja stała do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty, obradująca pod przewodnictwem poseł **Magdaleny Małgorzaty Kołodziejczak (KO)**, przewodniczącej podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– informacja ministra rozwoju i technologii na temat zmian dotyczących finansowania różnych form wspierania budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

W posiedzeniu udział wzięli: **Juliusz Tetzlaff** dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Robert Dzierzgwa** dyrektor Departamentu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej, **Szymon Tyburski** doradca prawny w Departamencie Infrastruktury Najwyższej Izby Kontroli, **Adam Czerniak** zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, **Paweł Karpiński** dyrektor Biura Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego, **Dariusz Stachera** dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego, **Magdalena Czerska** dyrektor Departamentu Funduszy Mieszkaniowych BGK oraz **Henryk Kwapisz** prezes zarządu Polskiego Stowarzyszenia Gipsu wraz ze współpracownikiem.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Jolanta Osiak** i **Jakub Sindrewicz** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł **Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO)**:

Szanowni państwo, witam serdecznie na posiedzeniu podkomisji zajmującej się zagospodarowaniem przestrzennym, budownictwem i Poczta Polska. Przepraszam za spóźnienie, ale rozpoczęliśmy obrady Sejmu i początek był dosyć burzliwy, jak to bywa na ogół w pierwszych dniach posiedzenia.

Witam państwa serdecznie. Witam przedstawicieli ministerstwa. Witam wszystkich gości.

Droży państwo, dzisiejsze spotkanie poświęcone jest przede wszystkim informacji ze strony przedstawicieli ministerstwa o tym, jakiego rodzaju programy mieszkaniowe będą realizowane, jakie są wprowadzane bądź będą wprowadzane zmiany dotyczące wsparcia budownictwa komunalnego i budownictwa socjalnego.

Serdecznie witam też państwa posłów.

Może, żeby nie przedłużać, przejdźmy już do meritum i bardzo proszę przedstawiciela ministerstwa o przedstawienie nam tej informacji. Nie witam państwa wszystkich po kolei, bo tak jak powiedziałam – jesteście spóźnieni, ale bardzo proszę o przedstawianie się z imienia i z nazwiska. Bardzo proszę. Dziękuję.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Juliusz Tetzlaff:

Dzień dobry. Juliusz Tetzlaff, Departament Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Pani przewodnicząca, Wysoka Komisjo, jeżeli chodzi o programy mieszkaniowe i te, które realizowane są w tej chwili przez rząd, to faktycznie możemy je podzielić na dwie grupy, czyli te, które wspierają inwestycje w zakresie budownictwa społecznego i komunalnego oraz te, które adresują wsparcie bezpośrednio do osób fizycznych, próbujących czy chcących zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe.

Jeśli chodzi o ten pierwszy filar programów mieszkaniowych, czyli tych, które skupiają się na inwestycjach, tu podstawowym programem jest program budownictwa socjalnego i komunalnego, realizowany ustawą o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych. Jest to program i ustawa, na podstawie których finansujemy, przy współpracy z Bankiem

Gospodarstwa Krajowego, budowę mieszkań komunalnych i społecznych w ramach właśnie tego programu BSK oraz drugiego programu społecznego budownictwa czynszowego.

Te dwa programy łączą się ze sobą, ponieważ jeden jest programem dotacyjnym, dającym bezzwrotne wsparcie, a drugi jest programem kredytowym, dającym preferencyjny kredyt uzupełniający finansowanie w przypadku budownictwa społecznego. W przypadku budownictwa komunalnego oferujemy 80% wsparcia na budowę mieszkań komunalnych, natomiast na budowę mieszkań społecznych TBS bądź społecznych inicjatyw mieszkaniowych – to jest w zasadzie jedna grupa podmiotów różniących się tylko nazwą wynikającą z daty założenia takiej spółki – wsparcie obecnie wynosi 45% bezzwrotnej dotacji. Jest również możliwość uzyskania kredytu w ramach programu SBC z Banku Gospodarstwa Krajowego. Jest to kredyt preferencyjny oprocentowany przez pierwsze 5 lat na poziomie 2% bez marży.

W zakresie tych programów rząd przyjął ustawę, która po pierwsze, podnosi limit wydatków budżetu państwa na te programy, przedłuża ich działanie także do roku 2030 zapewniając im finansowanie i dużo wyższe limity. Dzisiaj ten limit wynosi 1 mld zł rocznie. Przepraszam – w tym roku jest już podniesiony do 2 mld zł, ale generalnie będą to limity podniesione do prawie 5 mld zł w tym roku i z każdym rokiem rosną o 1 mld zł, czyli osiągamy w sumie 10 mld zł w roku 2030 przez ten czas. Wprowadza ona także rozwiązania dotyczące kwestii tego, po jakim okresie takie mieszkania mogą być prywatyzowane w takim potocznym skrócie, czyli sprzedawane najemcom. Dzisiaj ten okres wynosi 15 lat. W przypadku mieszkań komunalnych ten okres zostaje podniesiony do lat 25 i wprowadzone zostaną rozwiązania, które mówią, że tylko cena rynkowa może być przedmiotem zapłaty w przypadku takiej sprzedaży, a nie bonifikaty. To jest w przypadku mieszkań komunalnych finansowanych z naszego programu.

Jeśli chodzi o wsparcie, które dedykujemy osobom fizycznym, które zaspakajają swoje potrzeby mieszkaniowe, mamy tutaj w tej chwili działający program, na który chciałbym zwrócić uwagę – program kont mieszkaniowych. Jest to możliwość oszczędzania na mieszkaniu i możliwość wpłacania na konto przez okres od 3 do 10 lat kwot od 500 zł do 2 tys. zł. Zmiany przyjęte przez rząd, które nie trafiły jeszcze do parlamentu, obniżają ten minimalny poziom wpłaty do 300 zł i dają bardziej elastyczne warunki oszczędzania osobom, które się na to decydują. Warunek jest taki, że nie można posiadać mieszkania. Oszczędności są co roku oprocentowywane premią mieszkaniową równą wskaźnikowi inflacji bądź wzrostowi cen mieszkań – wyższemu z nich – oraz oprocentowane jest to, co dołoży od siebie bank, w którym takie konto jest prowadzone. Jest to oferta, z której korzystać mogą osoby, które mieszkań nie posiadają.

Mamy także wsparcie najemców mieszkań w ramach programu „Mieszkanie na start”. Jest to program już działający od jakiegoś czasu, rozwijający się w ostatnim czasie głównie w zakresie samorządów. Nie wiem czy Bank Gospodarstwa Krajowego ma dzisiaj dane, ale w razie czego możemy zawsze przedstawić, ile obecnie samorządów korzysta z programów MNS. Są to dopłaty do czynszów dla osób, które także mają średnie lub niskie dochody, a korzystają z budownictwa na wynajem z opcją dojścia do własności bądź bez dojścia do własności, wybudowanych w ramach współpracy prywatnego podmiotu z samorządem. Prywatnego bądź spółki, bo może być to także spółka TBS.

Jeśli chodzi o te programy, to są one kontynuowane przez rząd i rozwijane. Tak jak mówiłem, przez Radę Ministrów została przyjęta ustawa – czeka na skierowanie do parlamentu – która podnosi limity, wprowadza zmiany w zakresie kont mieszkaniowych i w procesie prywatyzacji czy też tego dochodzenia do własności takich mieszkań. Ten projekt, mam nadzieję, będzie niedługo przedmiotem prac parlamentarnych.

Z istniejących rozwiązań mamy jeszcze rodzinny kredyt mieszkaniowy. Jest to instrument również wprowadzony jeszcze w poprzedniej kadencji. Cieszy się umiarkowanym zainteresowaniem. Pozwala po prostu uzyskać kredyt na zakup mieszkania bez wkładu własnego. To znaczy wkład własny trzeba wtedy pokryć samemu, ale jest gwarancja BGK, która pozwala ominąć ten wymóg 20% wkładu własnego i zapewnia spłaty rodzinne w przypadku urodzenia drugiego lub kolejnego dziecka po zakupie mieszkania.

To, jeśli chodzi o działające programy. W tym zakresie przedstawię państwu i pani przewodniczącej taką szczegółową informację i zostawię ją teraz czy po zakończeniu obrad, bo mamy ją tutaj ze sobą. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, czy Bank Gospodarstwa Krajowego? Może umówmy się tak, że państwo nam przekażą wszystkie informacje i potem przekażą głos państwu posłom. Bardzo proszę.

Dyrektor Biura Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego Paweł Karpiński:

Paweł Karpiński, Bank Gospodarstwa Krajowego. Dyrektor Tetzlaff już wspomniał o programie „Mieszkanie na start” i prosił o podanie liczb inwestycji, które wspólnie realizujemy z gminami. Jest to łącznie 259 inwestycji od początku funkcjonowania programu, a dopłatami zostało objęte 8960 lokali mieszkalnych. Szczegółowe informacje dotyczące gmin są oczywiście na naszej stronie internetowej oraz informacje dotyczące zarezerwowanych środków z tytułu zawartych umów też na naszej stronie internetowej są dostępne.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Jeszcze, jeżeli mogę, to w zakresie tych programów mówiliśmy tutaj o programach, które wspierają budowę mieszkań czy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Warto jest także wspomnieć o programach, które mamy dedykowane dla osób, które może nie tyle mieszkają, co posiadają, bo jest to program dla budynków wielorodzinnych, czyli nie dla samego mieszkania, ale dla budynku, w którym mieszkania się znajdują, na finansowanie remontów, termomodernizacji i efektywności energetycznej części wspólnej, czyli istniejącego zasobu. Tu mamy program, w skrócie zwany programem TERMO, to jest skrót od termomodernizacja, remonty, efektywność energetyczna i modernizacje. Ten program finansuje inwestycje – z wykorzystaniem także środków Krajowego Planu Odbudowy – poprawiające stan techniczny i efektywność energetyczną budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Przy czym wsparcie tutaj nie jest dedykowane bezpośrednio do mieszkania, co do właśnie tych części wspólnych, a więc na remonty elewacji, klatek schodowych bądź na instalacje odnawialnych źródeł energii poprawiających po prostu funkcjonowanie i zmniejszenie zużycia energii w tych budynkach. Ten program również bardzo dobrze się rozwija, mamy podniesione w tym momencie limity tego, ile możemy wydać środków w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Docelowo myślę, że z tego z programu może skorzystać nawet ok. 10% wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Polsce. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Czy dotyczy to również spółdzielni?

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Przede wszystkim spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Są to i spółdzielnie, i wspólnoty. Jeżeli już pani przewodnicząca zapytała o spółdzielnie dodam także, że w ramach programów społecznego budownictwa czynszowego z kredytów preferencyjnych, które udziela Bank Gospodarstwa Krajowego, korzystać mogą także spółdzielnie mieszkaniowe. Co do zasady i w większości, co wynika z danych banku, korzystają z tego spółki SIM i TBS, ale te same zasady mają spółdzielnie mieszkaniowe. One w tym momencie nie budują mieszkań na wynajem, ale ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mogą również uzyskać ten preferencyjny kredyt, choć ich zainteresowanie tym programem jest...

Dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego Dariusz Stachera:

Znikome.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Tu mówi dyrektor z Banku Gospodarstwa Krajowego, że znikome, a ja powiedziałbym – jest umiarkowane.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Głos zabierze teraz pan poseł Piotr Kowal, proszę bardzo.

Posel Piotr Kowal (Lewica):

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, chciałbym zapytać przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju i Technologii o zmianę ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Z dokumentów, które widzimy na stronie RCL, wiemy, że 18 marca Rada Ministrów przyjęła właśnie zmianę ustawy w tym zakresie. To jest w ogóle bardzo ważna ustawa, na którą czekają te samorządy, które chcą rozwijać swoje budownictwo komunalne i mieszkanie na tzw. wynajem. Szczególnie to jest także istotne w kontekście KPO, dlatego że w ramach tej ustawy ma zostać podniesiony limit budżetowy właśnie na fundusz dopłat, który został zapisany w tym projekcie. Dotychczas, z tego co wiemy, na fundusz dopłat zostało przeznaczonych chyba 620 mln zł, chociaż w budżecie i w rezerwie zabezpieczyliśmy na ten cel ok. 2,5 mld zł. Bez tej zmiany ustawy nie będziemy mogli tych środków uruchomić. W związku z tym, że sam byłem samorządowcem przez ileś lat i z samorządowcami mam kontakty, chciałbym zadać pytanie w ich imieniu, ale również wszystkich tych, których interesuje rozwój budownictwa komunalnego, bo ze strony Rządowego Centrum Legislacji wiemy już, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii poprawiło ten projekt. Nie ma już do niego uwag. Stąd pytanie, kiedy rząd, kiedy premier Donald Tusk, jeżeli państwo macie takie informacje, zamierza skierować ten projekt do laski marszałkowskiej, bo od 18 marca minęło 1,5 miesiąca, a rzadko się zdarza, żeby rządowy projekt czekał tak długo, aby właśnie do laski marszałkowskiej trafić. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dziękuję.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Musicie państwo zrozumieć, że ja jestem dyrektorem Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii, natomiast pytanie, które pan zadaje, nie jest pytaniem w moim zakresie, tylko Kancelarii Prezesa Rady Ministrów. Tak jak pan powiedział, projekt był, wymagał jeszcze poprawek po przyjęciu przez Radę Ministrów w związku z tym, że weszły w życie inne ustawy, w międzyczasie trzeba było zaktualizować jeden przepis, po prostu poprawić go legislacyjnie. Dopełniliśmy to, przekazaliśmy, otrzymaliśmy informację, że faktycznie uwag nie ma. Technicznie po prostu zdarzają się takie sytuacje, kiedy tekst obrabiany jest jeszcze przez KPRM, ale tutaj nie odpowiem państwu na to pytanie, ponieważ nie mam do tego upoważnienia ani wiedzy.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, czy są jeszcze pytania? Czy ktoś chciałby zabrać głos? No cóż...

Oczywiście chcę tylko tytułem podsumowania powiedzieć, że budownictwo jest niezwykle ważną dziedziną naszego życia gospodarczego, ale też naszego funkcjonowania. Każdy z nas chciałby mieć własne cztery ściany. Nie ukrywam, że ważne jest też to, o czym powiedział pan dyrektor, a mianowicie sukcesywne zwiększanie środków dotacyjnych, począwszy od tego roku. Jeżeli dojdziemy do tych 10 mld zł w 2030 r., o czym wspomniał pan dyrektor, to będzie to już kwota bardzo imponująca i miejmy nadzieję, że wreszcie to budownictwo komunalne, budownictwo czynszowe ruszy.

Jest jeszcze jedna kwestia, bo ja czasami spotykałam się z przedstawicielami spółdzielni mieszkaniowych i jestem zdumiona, bo oni wielokrotnie podkreślali, że brakuje takich instrumentów wsparcia, jeśli chodzi o realizację budownictwa spółdzielczego. Natomiast wielokrotnie też spotkałam się z informacją, że oni są najmniejszym beneficjentem środków z Banku Gospodarstwa Krajowego. Myślę, że warto o tym głośno mówić i przypominać, że taka możliwość istnieje. Wprawdzie spółdzielczość może nie do końca jest postrzegana tylko pozytywnie, ale bez wątpienia jest to podmiot, który w dużej mierze zaspakaja potrzeby mieszkaniowe i w Polsce, jeśli dobrze pamiętam, ponad 2 miliony lokali to są właśnie mieszkania spółdzielcze.

Bardzo dziękuję panu dyrektorowi za to, że prześle nam te materiały, roześle je do członków pozostałych komisji, ponieważ toczą się w międzyczasie posiedzenia innych komisji i musimy się troszku podzielić. Dziękuję.

Mam też jeszcze prośbę do przedstawicieli Banku Gospodarstwa Krajowego, żebyście państwo przesłali nam kilka podstawowych danych, m.in. to, o czym pan tutaj powiedział, że jest 8 tys. umów. Gdybyśmy mogli to jednocześnie dołączyć do informacji pana dyrektora i jeśli można, bo być może też w państwa zestawieniach są informacje, jaką grupę tworzą spółdzielnie jako beneficjenci tych środków, to też bylibyśmy zobowiązani, żeby na kolejnych spotkaniach z prezesami spółdzielni pokazać, że jednak są możliwości, a nie do końca są one wykorzystywane.

Bardzo dziękuję państwu za udział w tej podkomisji i do zobaczenia. Dziękuję.