

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 24)
z dnia 18 czerwca 2026 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury – podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 24)

18 czerwca 2026 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 na temat realizacji budżetu państwa w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

W posiedzeniu udział wzięli: **Juliusz Tetzlaff** dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Elżbieta Milewska** zastępca dyrektora Departamentu Finansowania Sfery Gospodarczej Ministerstwa Finansów wraz ze współpracownikami, **Adam Czerniak** zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz **Dariusz Stachera** dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych i **Paweł Karpiński** dyrektor Biura Funduszu Dopłat w Departamencie Funduszy Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego wraz ze współpracownikami.

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

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

Szanowni państwo, witam serdecznie na posiedzeniu podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty.

Dzisiejszym tematem spotkania będzie informacja na temat realizacji budżetu państwa w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

Witam serdecznie przedstawicieli Ministerstwa Rozwoju i Technologii, prezesa Banku Gospodarstwa Krajowego oraz prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości. Bardzo serdecznie witam państwa posłów. Jest nas dzisiaj wyjątkowo mało, ale to wynika tylko i wyłącznie z tego, że w trakcie tego posiedzenia mamy kilka innych posiedzeń komisji, gdzie mamy głosowania. Państwo posłowie w pierwszej kolejności są więc tam, ale są bardzo zainteresowani tematem i z pewnością odsłuchają posiedzenie naszej podkomisji. Zresztą temat budownictwa budził szereg pytań, było duże zainteresowanie na posiedzeniu komisji samorządu i infrastruktury w części 18 budżetu – Budownictwo. Dobrze pamiętam? No właśnie.

Proszę państwa, mam ogromną przyjemność powitać panią Elżbietę Milewską, zastępcę dyrektora Departamentu Finansowania Sfery Gospodarczej Ministerstwa Finansów. Witam, pani dyrektor. Witam również panią Marzenę Marcuk-Lepiankę, naczelnik wydziału w Departamencie Finansowania Sfery Gospodarczej MF. Witam serdecznie panią Annę Frąckowiak, radcę w Departamencie Finansowania Sfery Gospodarczej MF. Jest mi niezmiernie miło przywitać pana Jacka Partykę, zastępcę dyrektora w Departamencie Wspierania Polityk Gospodarczych MF. Jest z nami również pani Agnieszka Drynia-Vollbrecht, główny specjalista w Departamencie Wspierania Polityk Gospodarczych MF.

Witam serdecznie pana Juliusza Tetzlaffa, dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa w Ministerstwie Rozwoju i Technologii. Jest z nami pan Dariusz Stachera, dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego. Jest z nami również pan Paweł Karpiński, dyrektor Biura Funduszu Dopłat w Departamencie Funduszy Mieszkaniowych BGK, a także pan Adam Czerniak, zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości. Jeszcze raz bardzo serdecznie witam obecnych państwa posłów. Witam pracowników sekretariatu, którzy zawsze pomagają nam w prowadzeniu posiedzeń.

Szanowni państwo, żeby nie przedłużać, bardzo proszę, chciałabym, aby przedstawiciel pana ministra przekazał nam krótką informację dotyczącą budownictwa mieszkaniowego.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Juliusz Tetzlaff:

Dziękuję. Dzień dobry. W imieniu pana ministra Lewandowskiego przepraszam, że nie mógł być dzisiaj tutaj osobiście, ale ze względu na inne obowiązki poprosił, abym reprezentował go na tym posiedzeniu.

Proszę państwa, jeżeli chodzi o efekty budownictwa społecznego i komunalnego oraz program rządowy, nie było prośby o to, żeby przekazać taki materiał wcześniej, ale mam ze sobą materiał, który chętnie państwu udostępnię do przekazania i do zapoznania się. Pewnie trzeba go będzie powielić, bo mam w jednym dodatkowym egzemplarzu, ale wszystko jest opisane, efekty rzeczowe programu, nie tylko z tego roku, ale na przestrzeni wszystkich lat jego finansowania, czyli od 2007 r.

Nie chcę powiedzieć, że są to efekty zadowalające, bo ten program miał swoją historię i w pierwszych latach działał w pewnych ograniczonych zakresach, zmieniały się liczby, zakres beneficjentów i inwestycji, które były finansowane, ale możemy powiedzieć, że od przełomu 2021 i 2022 r. te efekty rzeczowe rosną z każdym rokiem. Rok 2024 i 2025, a teraz także obecny rok 2026 to już na pewno są lata rozkręcania się tego programu na bardzo dużą skalę. Dość powiedzieć, że w tym roku, w 2026 r., 4 mld zł, które z budżetu państwa zostały wygospodarowane na program dofinansowania budynków mieszkalnych, komunalnych i społecznego budownictwa czynszowego, pozwolą na sfinansowanie ok. 18 tys. mieszkań. Na dziś to jest ok. 15 tys. umów już podpisanych z beneficjentami. 18 tys. jest po kwocie, którą uruchomimy jeszcze dodatkowo z początkiem lipca. Żeby uświadomić państwu, jakim przeskokiem jest 18 tys., powiem, że do tej pory najlepszy rok – czyli rok poprzedni, 2024 r. – to było 10,3 tys. Jest zatem prawie dwukrotny wzrost inwestycji i liczby mieszkań, które samorządy i współpracujące z nimi spółki TBS i SIM-y realizują.

Prośba, która była przekazana przy zaproszeniu na posiedzenie podkomisji, dotyczyła omówienia problemów, z jakimi mierzymy się przy tym programie. Te problemy oczywiście są. Indywidualnie każdy wnioskodawca często napotyka przeszkody, które musi rozwiązać. Staramy się być na bieżąco, reagować tam, gdzie wymaga to zmian legislacyjnych. Tam, gdzie wymaga to wyjaśnienia i znalezienia rozwiązania, staramy się pomagać. Stąd ustawa, która wdraża ten program i go reguluje, była dość często nowelizowana, zmieniana i uzupełniana o kolejne możliwości, ułatwienia bądź otwieranie szans, które pozwalają łatwiej zrealizować inwestycje.

Finalnie doczekała się też wniosku o wpis do wykazu, który został już zaakceptowany przez Zespół do spraw Programowania Prac Rządu, i doczeka się następcy. Planujemy, aby ten rok był ostatnim rokiem obowiązywania ustawy o finansowym wsparciu. Ustawa ta sprawdzała się i działała dobrze, ale przyszedł czas, żeby zastąpić ją aktem nowszym, bardziej czytelnym, bardziej kompleksowym i rozwiązującym wszystkie drobne problemy, które się pojawiają. Ten akt jest dość duży, obszerny w swoich regulacjach, bo dotyczy praw najemców, wzmocnienia ich roli, zadbania o ich interesy i o możliwość współuczestniczenia w procesach decyzyjnych w spółkach SIM, ale także zasady finansowania, które będą bardziej efektywne dla budżetu państwa, a jednocześnie zachowają intensywność wsparcia.

Chcemy go już w tym roku przeprocudować przez rząd i skierować do Sejmu, aby od przyszłego roku te środki mogły być wydawane już na nowych zasadach, które przy obecnych kwotach – na przykład zasilenia budżetu, żeby to państwu uświadomić – pozwoliłyby finansować więcej mieszkań za te same pieniądze i z tą samą intensywnością dla beneficjenta, czyli nie pogarszając warunków. Wiem, że to może brzmieć zbyt prosto, ale projekt zostanie państwu przekazany już pewnie jesienią, wtedy te rzeczy będziemy mogli z państwem w Sejmie przedyskutować.

Jeżeli macie państwo do mnie pytania, konkretne problemy, to oczywiście służymy odpowiedzią, myślę, że także osoby z Banku Gospodarstwa Krajowego, z Ministerstwa Finansów i z Krajowego Zasobu Nieruchomości, które przyszły i są dziś obecne. Tyle. Materiał oczywiście państwu przekażę. Mogę teraz lub po posiedzeniu podkomisji, jak państwo wolicie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie dyrektorze, bardzo dziękujemy za ten materiał, bo w zasadzie trochę ubiegł pan nasze oczekiwania. Dziękuję. Bardzo proszę przekazać to do sekretariatu. Roześlemy wszystkim członkom podkomisji, ale również członkom Komisji Infrastruktury, bo to jest niezwykle interesujący temat.

To, co pan powiedział o zasadach finansowania i możliwości uzyskania większej liczby mieszkań, też brzmi niezwykle interesująco, bo jeśli za te same pieniądze można wybudować więcej, to faktycznie musi to być dosyć nowatorska zmiana. Chcielibyśmy, żebyście państwo

przedstawili nam, jeżeli jest to możliwe – z pewnością ma pan teraz dostęp do tych danych – jakie środki były wydatkowane, jaka była liczba wniosków złożonych w 2025 r., ile mieszkań zostało w tym procesie oddanych i czy mamy dużo wniosków, które zostały złożone, a z różnych powodów – a jeżeli tak, to z jakich – zostały niezrealizowane.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Tak, oczywiście mogę na to odpowiedzieć, przy czym z pewnym zastrzeżeniem.

Jeżeli chodzi o liczbę wniosków złożonych w 2025 r., to było to 791 wniosków, czyli 791 inwestycji, które wnioskowały o wsparcie, natomiast trzeba pamiętać, że to jest wniosek, czyli rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Często spotykamy się z takim problemem przy pytaniach, które nam się zadaje i się do nas kieruje: „Liczba wniosków to jest tyle. A ile jest wybudowanych mieszkań?”. Trzeba pamiętać, że w danym roku oddajemy mieszkania, które są de facto zakontraktowane we wnioskach z lat poprzednich. Oczywiście da się wyszczególnić, z którego roku budynki są oddawane, tylko to zaciemnia obraz. Możemy więc mówić o liczbie wniosków, które zostały złożone, o liczbie beneficjentów, o liczbie inwestycji mieszkaniowych i mieszkań, które w ramach tych wniosków się znajdowały. Żeby było jasne, będziecie to państwo mieli w materiale, który jest.

Tak jak mówię, w 2025 r. to jest 791 wniosków, a z kolei kwota udzielonego wsparcia i liczba mieszkań, na które podpisaliśmy umowy, to było 10,3 tys. mieszkań z kawałkiem, które zakontraktowaliśmy w tych podpisanych umowach. System naszego programu nie mówi o odrzucaniu wniosków na podstawie jakichś decyzji konkursowych. Jeśli wniosek zostanie złożony poprawnie, czyli spełnia wymagania formalne, jest przedstawione pozwolenie na budowę i cała dokumentacja, wówczas beneficjent otrzymuje to wsparcie. Problemem, który może się pojawić, jest to, że jeżeli liczba wniosków i kwota wynikająca ze złożonych wniosków jest zbyt duża, to nie otrzyma go w roku, w którym złożył wniosek, tylko na przykład dostanie go w roku następnym. Z tych 791 wniosków część otrzymała wsparcie w 2026 r. Jeżeli więc będziecie to państwo czytać, to należy pamiętać o tych przesunięciach, ale jest to zasada, która działa w tym programie w zasadzie od samego początku.

Na początku tej dekady nie było jeszcze tak dużego zainteresowania inwestorów, samorządów i spółek. Wtedy, w 2021 r., doszło do reformy, która podniosła poziom wsparcia. Od tego czasu liczba tych wniosków rośnie, liczba inwestycji rośnie i z każdym rokiem jest ich więcej. Stąd jeśli chodzi o efekty rzeczowe, tak jak mówię, możemy powiedzieć o liczbie wniosków i liczbie przyznanego dofinansowania. Przy czym dofinansowanie, które było przyznawane w 2025 r., niekoniecznie dotyczyło wniosków złożonych w 2025 r., ale na przykład wniosków z 2024 r. Stąd mówienie o tym w prosty sposób jest po prostu niemożliwe, ale to nie znaczy, że to jest wada programu. Jego problemem jest oczywiście kwestia finansowa. Jest to wyzwanie, na które zawsze wskazujemy: im więcej pieniędzy, tym większe będą efekty. Można porównać to trochę do samochodu, który dobrze jedzie, jeżeli ma paliwo. Jeżeli wlewamy do niego dużo paliwa, to będzie jechał dobrze, tak w skrócie. Nie wiem, czy taka odpowiedź na pytanie wystarczy.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak, bardzo dziękuję.

Czy możecie nam państwo powiedzieć, oczywiście bardzo szacunkowo, jaka jest proporcja, jeśli chodzi o nowe budownictwo i rewitalizację starych mieszkań? Jak wiemy, z tego programu możemy dofinansowywać zarówno rewitalizację, jak i nawet kupowanie nowych lokali mieszkalnych. Czy w związku z powyższym jest jakaś relacja wielkości w tych tematach?

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Tak. Oczywiście, że można to wyciągnąć, przy czym zasady finansowania remontów poprawiły się z czasem. Informacje docierały do samorządów dopiero od 2022 r. Stąd liczba tych remontów w ogólnej liczbie wniosków rośnie. Z każdym rokiem mamy faktycznie więcej remontowanych pustostanów w ogólnej liczbie inwestycji.

Muszę tutaj wyjaśnić, że nasza ustawa posługuje się pojęciem „tworzenie” mieszkania. Pod tym tworzeniem rozumiemy zarówno budowę, jak i remont pustostanu, czyli generalnie takiego mieszkania, które ze względów technicznych nie było dotąd wykorzystywane. To jest także remont.

Jeśli chodzi o liczbę, można powiedzieć, że, jak mówię, to się zmienia i te wnioski przekładają się, ale obecnie to jest ok. 25% wszystkich wniosków z tendencją wzrostową, czyli mamy

coraz więcej remontów, co nas cieszy. W nowej ustawie, o której tu mówimy, będziemy też zachęcać samorządy do tego, aby w pierwszej kolejności brały pod uwagę właśnie istniejący zasób, przywracały go do użytkowania, a niekoniecznie od razu składały wnioski na nowe inwestycje. Zawsze pozostanie decyzja samorządu, ale warunkami chcemy zachęcać do tego, aby w pierwszej kolejności przeprowadzać remonty pustostanów, bo jest to szybsza inwestycja, która odzyskuje tkanę mieszkaniową, która już istnieje, nie tylko zapewnia warunki mieszkaniowe, ale też poprawia funkcjonowanie całego miasta, jego estetykę i zarządzanie nim.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Mam jeszcze jedno pytanie. Wiodącymi podmiotami składającymi wnioski są SIM-y oraz TBS-y? Czy widzimy wreszcie jakąś dynamikę, jeśli chodzi o liczbę wniosków ze strony samorządów?

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Formalnie przepisy tej ustawy mówią, że wniosek i tak za każdym razem składa samorząd, bo to gmina dostaje pieniądze i później ma swoją część programu, w której buduje budynki komunalne – to jest jej zadanie – a w momencie, kiedy inwestycja dotyczy społecznego budownictwa czynszowego, gmina dostaje te pieniądze, a następnie przekazuje je do SIM i SIM realizuje tę usługę niejako jako usługę publiczną na rzecz tej gminy. To ta gmina jest dla niego beneficjentem. Sama dostała pieniądze od nas, a spółka... To odbywa się w różnych formach, na przykład przez podwyższenie udziałów lub przez podniesienie partycypacji bądź umowę w kosztach, ale w każdym przypadku jest to samorząd.

Jeśli natomiast chodzi o podział tego między budownictwo komunalne a społeczne budownictwo czynszowe... Mamy świadomość, że inwestycje społecznego budownictwa czynszowego są przygotowane i zaprojektowane przez prezesów spółek SIM i przez same SIM-y. To one przychodzą do burmistrza, prezydenta miasta i mówią, że mają przygotowany pomysł na inwestycję, a następnie już od strony praktycznej operują tym wnioskiem. Nie chcę mówić, że gmina jest tylko pośrednikiem, ale przygotowanie inwestycji zawsze leży po stronie inwestora.

Jeśli chodzi o podział tego, mogę powiedzieć, że to też się zmienia. Nasze przepisy zakładają, że mamy podział głównej sceny budżetowej na dwie części. Do połowy roku te środki są dzielone między społeczne budownictwo czynszowe i budownictwo komunalne, więc do tego momentu ten podział wynika z ustawy. Staramy się rozkładać to tak, żeby tam było mniej więcej po połowie tych inwestycji, budowanych mieszkań, natomiast jeżeli chodzi o ogólną liczbę wniosków, obecnie przeważają wnioski budownictwa komunalnego. Ich jest zdecydowanie więcej, ale wiązało się to też z tym, że warunki wsparcia – gmina otrzymuje 80% pokrycia kosztów budynku komunalnego – były atrakcyjniejsze i trochę prostsze do uzyskania niż w przypadku TBS.

Tak jak jednak mówię, nową ustawą, którą chcemy procedować, nie mówię, że chcemy odwrócić tę tendencję, ale przynajmniej ją wyrównać, żeby TBS czy SIM budujący mieszkania miał ją równie dobrą, bo mechanizm będzie inny, ale żeby na przykład miał to wszystko, żeby całe postępowanie odbywało się w jednym wniosku, aby mógł go złożyć w prostszy sposób, aby mógł go połączyć od razu w jednym postępowaniu z kredytem preferencyjnym, który jest drugą częścią naszego programu. Pan dyrektor Stachera z BGK operuje właśnie tą częścią kredytową.

Musicie państwo wiedzieć, że instrument wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego składa się z dwóch komponentów: grantowej – bezzwrotnej, jak również preferencyjnego kredytu z BGK, który jest udzielany w edycjach. Tu mogę też powiedzieć, że w obecnym roku, w 2026 r., obecna edycja, która prawdopodobnie będzie ostatnią dużą edycją przed zmianą zasad programu, będzie miała bardzo dobre efekty. Mamy liczby, ale wnioski albo konkretni beneficjenci jeszcze nie są do końca policzeni, natomiast kwota ponad 2 mld zł wydana, udzielana na same kredyty jest rekordowa. To jest też zasób 10,4 tys. kolejnych mieszkań, które dołożymy do tej puli czy do tych 18 tys. zakontraktowanych w ramach programu BSK, o których mówiłem. Będzie też rozpoczętych – bo te wnioski są z pozwoleniami na budowę – kolejnych 10 tys. mieszkań w samym tylko budownictwie społecznym.

Mamy więc przyspieszenie tego programu. To jest pierwszy tak dobry rok, który, można powiedzieć, mówi o skali. Jeżeli mówimy o 20 tys. mieszkań, to ich oddawanie do użytku już zaczyna być czynnikiem, który zobaczymy w danych całego rynku mieszkaniowego. Jeżeli mówimy o tym, że deweloperskie budownictwo to jest ok. 130–140 tys. mieszkań rocznie, to 20 tys. mieszkań będzie w nim czynnikiem widocznym i mającym szansę przynajmniej w niektórych miejscach wpływać na cały rynek, czyli na przykład dawać ludziom taką alternatywę, że jeżeli cena mieszkania kupowanego na rynku jest zbyt duża, to będzie alternatywa w podstawie TBS, w którym

będzie można mieszkanie wynająć i bez własności, ale za to płacąc jedną trzecią tego, co z ratą kredytu, mieszkać i cieszyć się dobrym technicznie stanem budynku.

Trzeba też zwrócić uwagę i pamiętać o tym, że wszystkie nowe budynki, które budujemy w tym programie budownictwa społecznego i komunalnego – i komunalne, i TBS-owskie – muszą dysponować wyższą efektywnością energetyczną niż zwykle budynki, i to o 20%, więc zużywają mniej energii, tym samym są tańsze w użytkowaniu. Nie dość więc, że ten czynsz jest preferencyjny, to jeszcze opłaty za media też powinny być niższe. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo proszę, państwo posłowie. Do pana dyrektora? Proszę bardzo.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękuję.

Panie dyrektorze, to na pewno jest bardzo ważna i bardzo dobra wiadomość. Pamiętam, jak w tej kadencji zaczynaliśmy jedno z pierwszych posiedzeń – już nie pamiętam, czy to była podkomisja, czy Komisja Infrastruktury – gdzie rozmawialiśmy o rozwoju mieszkalnictwa w Polsce i o tym, kto procentowo buduje nowe mieszkania czy nowe domy w Polsce. Wtedy jednoznacznie wychodziło, że przez ostatnich 10 lat ok. 1% to było budownictwo społeczne, ok. 1% to były spółdzielnie, budownictwo komunalne, a ponad 60% plus 30% to było budownictwo komercyjne, budowane przez deweloperów bądź przez osoby prywatne. Jeżeli w tak krótkim czasie, tylko w przeciągu dwóch, trzech lat udało się trochę odwrócić tę proporcję, to znaczy, że postęp, jaki zrobiliśmy, jest ogromny. Budownictwo społeczne plus komunalne stanowi dzisiaj ok. 10% całości. To wynika też z ogromnych środków. Zmieniły się kwoty przeznaczone na dofinansowania. Chylę czoła pod kątem pracy, którą państwo wykonujecie, liczby wniosków, które przechodzą przez BGK jako dofinansowanie, ale nie tylko, bo jeśli chodzi o remonty, choćby termomodernizacje, są też inne środki, choćby z NFOŚiGW czy pośrednio z BOŚ. Najwięcej jest z Funduszu Dopłat i innych programów realizowanych przez BGK.

Mam jeszcze o to pytanie. Nie mam wątpliwości i gratuluję, że tyle tego realizujemy, natomiast w budżecie... Wczoraj na posiedzeniu Komisji rozmawialiśmy o programie i o tych programach w przeszłości, o tym, co mamy i co musimy dalej finansować. Wiemy, o kredycie 2%... To po prostu jest realizowane i tutaj nie ma tematu, ale mieliśmy też taki program „Mieszkanie plus”. On się zakończył i dzisiaj nie jest zrealizowany, ale w ramach tego programu powstały konkretne osiedla mieszkaniowe w wielu miejscach w Polsce. Mieszkańcy tych osiedli dalej nie czują się do końca zadowoleni z sytuacji prawnej, w jakiej obecnie się znajdują, bo, jak wiemy, one powstały w różnych sytuacjach prawnych i nie wszyscy są w tym samym miejscu.

Mam pytanie pod tym kątem. Co w tej kwestii wydarzyło się od naszych ostatnich posiedzeń Komisji? Wiem, że tam jest kwestia uregulowania tej kwestii. Czy obecnie są prowadzone jakieś prace w tym zakresie? Mam też pytanie ze spraw bieżących. Mówiliśmy o budownictwie społecznym. Wiemy, że tam były jeszcze propozycje zmian w ustawie, którą rok temu przegłosowaliśmy. Czy mamy informacje o proponowanych zmianach, o nowelizacji w ustawie o społecznych formach budownictwa mieszkalnego?

Było też zapowiadane, że do końca II kwartału tego roku będzie zrealizowana kolejna nowelizacja, nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pan dyrektor wspominał o tym, że udział spółdzielni w tych środkach jest dzisiaj niewielki, a zakładamy i chcielibyśmy, żeby spółdzielnie mieszkaniowe były zdecydowanie mocniej zaangażowane w budownictwa społeczne. Dziękuję.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Zaczynając od pierwszego pytania dotyczącego programu „Mieszkanie plus”, na wstępie muszę wyjaśnić, że program „Mieszkanie plus” nie jest finansowany z budżetu państwa.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Znaczący fundusz był.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Wyjaśniając, program „Mieszkanie plus” jest programem, który jest realizowany przez spółkę PFR Nieruchomości, znaczy w zasadzie w tym kontekście części rynkowej, bo o tej części mówimy. Jest to spółka, która chociaż jest własnością funduszu PFR, to działa na zasadach rynkowych. To jest spółka rynkowa, która w oparciu o przepisy ustawy i przepis mówiący o umowie najmu

instytucjonalnego z dojściem do własności projektuje i rozwija inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego na wynajem.

Instrument rządowy i finansowany z budżetu państwa to tzw. dopłaty do czynszu w ramach programu „Mieszkanie na start”. Ten instrument pozwala najemcy mieszkania wchodzącego na przykład w umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przy wsparciu umowy zawartej z gminą przez inwestora otrzymywać dopłaty do czynszu, które pomniejszają jego płatności związane z opłatami. Idea tego rozwiązania wprowadzonego w 2017 r. była taka, że właśnie w tych spółkach oferowany będzie czynsz rynkowy, taki po kosztach, jak najmniej, żeby to było preferencyjne, ale jednak w rynkowy sposób, czyli nie tak jak w TBS-ach czy SIM-ach. Ale za to najemca, który ma niższe dochody, będzie mógł uzyskać dopłatę, dzięki czemu jego udział się wyrówna. Przy tym z programu „Mieszkanie na start” mogą korzystać także same TBS-y, co też prowadzi do zastanowienia się, czy niski czynsz należy dodatkowo obniżać. To też chcemy w jakiś sposób rozstrzygnąć i uregulować. To jest część rządowa.

Jeśli chodzi o samą spółkę PFR Nieruchomości, inwestycje i problemy, które w tym zasobie są, oczywiście słyszymy te problemy, ale – proszę mi wybaczyć – nie podlega mi ten akurat dział dotyczący nadzoru nad PFR Nieruchomości. I choć państwa podkomisję śledziłem, to nie jestem w stanie odpowiedzieć na te pytania, ponieważ, tak jak mówię, nie są one w obszarze mojego działania. Nadzór na tą spółkę sprawuje inny departament, a w zasadzie inna część rządu, w związku z czym na tych wyjaśnieniach poprzestanę.

Jeśli chodzi o pytanie dotyczące spółdzielni mieszkaniowych i ich udział w naszym programie, tak, definiowaliśmy problemy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych i ich udziału w programie. W tej edycji programu SBC chyba żadna spółdzielnia nie złożyła wniosku, a w poprzednim jedna.

Tak jak mówiłem, program wsparcia mieszkaniowego dla spółdzielni mieszkaniowych, SIM-ów i TBS-ów opiera się na połączeniu grantu i kredytu preferencyjnego. Ten grant, jak już państwu wspomniałem, otrzymuje formalnie gmina, która później przekazuje go spółce. Bez grantu ten kredyt trudno jest operacjonalizować w taki sposób, żeby ta inwestycja była tania dla lokatora i tym samym faktycznie trafiała do właściwego odbiorcy finalnego. O ile teoretycznie nie ma przeszkód do tego, żeby gmina wniosła grant do spółdzielni, o tyle w praktyce współpraca miasta ze spółdzielnią jest dużo trudniejsza niż między gminą a spółką, zwłaszcza jeżeli jest właścicielem czy udziałowcem tej spółki.

Wspomniałem o tym, że już mamy wpisaną do wykazu ustawę, która ma zastąpić obecne instrumenty wsparcia i rozwinąć się. Jednym z głównych... Może nie. Tam jest wiele głównych punktów, ale jednym z nich jest właśnie to, aby spółdzielnia, jak również spółka TBS mogły otrzymywać grant bezpośrednio i tym samym rozwiązać ten problem i przeszkodę formalną, aby pośrednictwo gminy – które jest łatwiejsze w przypadku spółek – nie było już przeszkodą, aby mogło być to rozwiązane w sposób prostszy. Mamy nadzieję, że to rozwiązanie pomoże także zintensyfikować udział spółdzielni.

Jeśli chodzi natomiast o samą ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, czyli o to, co reguluje kwestie działania spółdzielni mieszkaniowych, to – jak pan poseł wie – ustawa dotycząca zmian w spółdzielniach jest w konsultacjach. Przedstawiamy i niebawem będziemy kierować na Stały Komitet Rady Ministrów jej poprawiony i uwzględniony po konsultacjach projekt. Ta jego wersja, która uwzględniała uwagi i nasze rozstrzygnięcia po całym procesie uzgodnień, jest dostępna na stronach RCL. Przepraszam, bo temat dzisiejszego spotkania dotyczył budżetu, w związku z tym nie mam tego materiału przy sobie, ale oczywiście, jeżeli będą kolejne spotkania na posiedzeniach podkomisji, będziemy ją omawiać.

Staraliśmy się wsłuchać w problemy i głosy w tych kwestiach, które były zgłaszane przez jedną i drugą stronę. Patrzymy też na to, co dzieje się w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych, na problemy, które są nagłaśniane w mediach. Te rzeczy staramy się rozwiązać i zaadresować, aby nie powstawało więcej wątpliwości, a spółdzielcy i mieszkańcy spółdzielni czuli się faktycznie właścicielami tego zasobu.

Przepraszam. Trzecie pytanie dotyczyło...

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Ustawy o TBS-ach.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Jeżeli chodzi o samą ustawę o TBS-ach, to tu także, biorąc pod uwagę wszystkie rzeczy, które zostały nam zgłoszone, aktywność chociażby pani poseł Niezgodzkiej i jej zespołu...

Mieliśmy spotkania z najemcami, dotyczące uwzględnienia ich praw, wprowadzenia chociażby rad najemców, które będą mogły opiniować i współpracować albo reprezentować najemców w kontaktach ze spółką, czy kwestii dotyczących kształtowania się stawek czynszu w tych zasobach dla osób, które mieszkają tam długo i wpłaciły partycypację. Staraliśmy się to uwzględnić.

Tak jak mówię, projekt ochrony ma chyba numer UD13 albo U13. Jest już wpis do wykazu dużej ustawy, która będzie regulować nie tylko nowe formy wsparcia i zasady finansowania, o których już mówiłem, ale także rozwiązywać albo wprowadzać rozwiązania, które są podyktowane całymi dyskusjami, które tu prowadziliśmy, uwzględnieniem rzeczy, które mogliśmy uwzględnić w sposób systemowy i nie byłyby sprzeczne z zasadami funkcjonowania w stosunku najmu. Są te wszystkie rzeczy, wpis do wykazu i skrócony opis. Ustawa jest przygotowywana. Mam nadzieję, że jesienią albo późną jesienią będzie ona w Sejmie. Chcemy zrobić to jak najszybciej. Nigdy nie mogę deklarować tego, jak szybko to się potoczy, bo to zależy chociażby od liczby zgłaszanych uwag, tego, jak długo będą prowadzone uzgodnienia, konsultacje i proces legislacyjny.

To duża ustawa. Mam nadzieję, że będzie rozwiązywać wiele kwestii, które były przedstawiane na różnych komisjach, i tych dotyczących finansowania, i tych dotyczących zarządzania zasobem, i tych dotyczących udziału spółdzielni, i tych dotyczących praw najemców.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękuję za odpowiedź, panie dyrektorze. Też przepraszam, oczywiście nie chcę tutaj wchodzić merytorycznie w te projekty ustaw, ponieważ nie o tym jest dzisiejsze posiedzenie podkomisji. Bardziej chciałem dopytać o harmonogram, o – mniej więcej – czas realizacji.

Myślę, że wszystkim nam jako członkom tej podkomisji zależy na tym, żeby to były dobre ustawy, żeby był wysłuchany głos strony społecznej, a tam był bardzo mocny głos, zarówno przy ustawie o TBS-ach, jak i przy ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnie zgłosiły kilkaset uwag różnego rodzaju. Czasami wzajemnie się wykluczały. To jest inna sprawa. Przede wszystkim interesuje nas to, kiedy spodziewać się jednej i drugiej ustawy. Rozumiem, że na ten moment jest to kwestia planowana na jesień tego roku, tak?

Jeżeli chodzi o pierwsze pytanie, które zgłaszałem, jesteśmy jak najbardziej świadomi tego, że PFR jest pod Ministerstwem Aktywów Państwowych, a nie pod państwa ministerstwem, natomiast na ostatnim posiedzeniu z udziałem strony społecznej, gdzie było dużo emocji, były różne propozycje rozwiązania sytuacji osób, które mieszkają w ramach zasobów „Mieszkania plus”. Jedną z propozycji było to, że być może nawiąże się jakaś współpraca pomiędzy ministerstwami i będzie próba znalezienia jakiegoś rozwiązania przy użyciu Ministerstwa Rozwoju i Technologii czy Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej. Wiem, że tam była mowa też o tym, że w tym wszystkim miał ewentualnie uczestniczyć KZN. Chciałem po prostu dopytać, czy coś w tej kwestii się wydarzyło, jeśli chodzi o nowe pomysły. Jeżeli nie, to oczywiście poproszę panią przewodniczącą, żeby jednym z następnych tematów był temat dotyczący tej kwestii. Wtedy będziemy bezpośrednio o tym rozmawiać. Dziękuję.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Jeżeli chodzi o KZN, to tym bardziej, bo on też podlega innemu ministrowi.

Jeśli chodzi o proces legislacyjny, ustawę o spółdzielniach w najbliższych dniach będziemy kierować na Stały Komitet Rady Ministrów. Po tym stałym Komitecie, jeżeli zostanie przyjęty, będzie komisja prawnicza, Rada Ministrów i skierowanie do Sejmu. To jest taki proces. Duża ustawa mieszkaniowa, o której mówimy, rozpocznie natomiast proces uzgodnień i konsultacji, więc chcielibyśmy, żeby w lipcu trafiła do uzgodnień, konsultacji. Wtedy będziemy zbierać uwagi.

Muszę zdradzić trochę kuchnię tej pracy. Jeżeli uwag spływa bardzo dużo, a spływa bardzo dużo, na wszystkie jesteśmy zobowiązani udzielić odpowiedzi. Im więcej jest uwag, tym bardziej wydłuża to proces. Tabele dotyczące uwag zgłoszonych przy ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także o ochronie praw lokatorów to jest kilkaset stron opracowania, a zasoby kadrowe mamy dostosowane raczej do mniejszej intensyfikacji, bo pracownicy zajmują się też normalnymi postępowaniami. Jeżeli trzy osoby mają zrobić tabelę i jeszcze pisać przepisy, to musi się to wydłużać. Nie jesteśmy w stanie tego przeskoczyć.

Obecnie tylko w moim obszarze mojego departamentu prowadzonych jest dziewięć ustaw, projektów, a w całej części – minister zawsze o tym informuje – to jest, nie chcę przekreślić, kilkanaście, prawie dwadzieścia albo nawet więcej. Chcemy zrobić dużo i wiele rzeczy jest robionych naraz: w deweloperskich inwestycjach, bo poprawiamy prawa nabywców, wzmacniamy i rozwijamy ochronę praw lokatorów, mieszkania komunalne i społeczne zasoby czynszowe. Siłą rzeczy

to czasem się piętrzy i w ten sposób trochę wpływa na tempo prac, ale staramy się robić to, jak najszybciej możemy.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję za te informacje, które oczywiście troszeczkę wybiegają poza temat naszego spotkania, ale to jest dla nas niezwykle cenne. Dziękujemy też za takie zaangażowanie i poruszenie tylu wątków. Uważamy, że ustawa o spółdzielniach wymaga absolutnie nowej wersji chociażby z tego powodu, że ta jest już niezwykle archaiczna i dotyczy trochę innych czasów i okoliczności.

Teraz chciałabym poprosić o zabranie głosu pana dyrektora Dariusza Stachera, który reprezentuje Bank Gospodarstwa Krajowego – BGK jest dysponentem tych dużych środków – żeby pan dyrektor był uprzejmy powiedzieć trochę o sytuacji, jeśli chodzi o finansowanie. Czy zechciałby pan też, jeżeli ma pan takie dane, zwrócić uwagę na projekty, które dotyczą termomodernizacji? Spotkaliśmy się z taką informacją, że część inwestycji nie jest rozliczana albo projekt jest niewłaściwie złożony. Z jakiego rodzaju problemami się państwo spotykacie? Jak wygląda szczególnie ta sfera państwa pracy? Dziękuję.

Dyrektor Departamentu Kredytowych Programów Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego Dariusz Stachera:

Pani przewodnicząca, szanowni państwo, dziękuję za udzielenie głosu. Dariusz Stachera, Bank Gospodarstwa Krajowego. Jesteśmy dzisiaj tutaj we dwóch z kolegą dyrektorem Pawłem Karpińskim. Proponujemy taki podział, że ja chwilę opowiem o programie kredytowym, bo za ten program bezpośrednio w banku odpowiadam, natomiast Pawłowi przekażę głos, by opowiedział o programach dotacyjnych, w tym programie „Termo”.

Jeżeli chodzi o program kredytowy, właściwie bardzo dużo powiedział już pan dyrektor Juliusz Tetzlaff. Tylko króciutko uzupełnię te informacje.

W tej chwili w programie zostało sfinansowanych prawie 20,5 tys. mieszkań, z czego ok. 14 tys. zostało oddanych do użytkowania. Wiadomo, że ten proces inwestycyjny chwilę jednak trwa i jest pewne opóźnienie od wniosku do momentu zakończenia realizacji inwestycji. Tak jak pan dyrektor Tetzlaff mówił, rok 2026 jest o tyle rekordowy, że dzięki zwiększeniu środków w budżecie państwa na dopłatę do oprocentowania kredytów SBC i zwiększeniu dzięki temu skali realizacji programu jesteśmy w stanie udzielić z naszych własnych środków na podstawie, że tak powiem, tej dopłaty dużo, dużo więcej kredytów, niż pierwotnie było planowane.

Pierwotnie program był planowany do wyskalowania na poziomie 4,5 mld zł kredytów, co miało przyczynić się do utworzenia ok. 30 tys. mieszkań społecznych. Dzisiaj wiemy, że to będzie prawie 7 mld zł, i myślę, że 35–40 tys. mieszkań społecznych na pewno uda się wybudować. Oczywiście nie jest to przyrost liniowy, dlatego że program ma już, jak by nie było, ponad 10 lat i w tym okresie koszty budowy bardzo wzrosły. Startowaliśmy od ok. 4 tys. zł za metr kwadratowy. Dzisiaj jest to w okolicach 9–10 tys. zł, więc to jest dwa i pół raza więcej. Nie da się za te same pieniądze zbudować tyle, ile budowało się na przykład 10 lat temu, ale z drugiej strony wsparcie grantowe, które pojawiło się po drodze od 2018 r., 2019 r., które później zostało zwiększone, pozwala na ograniczenie udziału kredytu w kosztach inwestycji. Te dwa czynniki: rosnące koszty budowy, ale spadające – jak to mówimy żargonem bankowym – LTV kredytu, czyli udział kredytu w kosztach, wzajemnie prawie się kompensują i dzięki temu po przeznaczeniu na kredyty ponad 3 mld zł, bo tyle kredytów udzieliśmy do tej pory w programie SBC, mamy ponad 20 tys. mieszkań, czyli jesteśmy dokładnie na tej ścieżce, którą przewidywaliśmy 10 lat temu. Myślę, że jeżeli uda się to tempo utrzymać, to w programie powstanie ok. 40 tys. mieszkań.

Ważne jest to, co mówił dyrektor Tetzlaff. Teraz w najnowszej edycji otrzymaliśmy 206 wniosków na kwotę 2 mld 372 mln zł, czyli zabrakło 220 mln zł do pełni szczęścia, tzn. do braku rankingu. Niestety to oznacza, że jakieś wnioski odpadną z powodu braku wystarczających środków na dopłatę, a co za tym idzie – na akcję kredytową. To jest tylko ok. 10% wniosków. To jest sytuacja bezprecedensowa, bo od kilku lat mamy bardzo duże zainteresowanie programem. Dla porównania, w edycji jesiennej 2025 r. spośród ok. 170 wniosków złożonych w programie mogliśmy sfinansować raptem mniej więcej jedną czwartą tych wniosków, dlatego że mieliśmy limit na poziomie czterystu kilkudziesięciu milionów, a wnioski osiągnęły kwotę 2 mld zł. W tym roku jest zupełnie inaczej. Oczywiście większość tych wniosków, które zostały złożone we wrześniu i które wtedy zostały odrzucone z powodu braku środków na akcję kredytową, a właściwie na dopłatę, została ponownie złożona teraz, w tym roku.

Ze strony BGK mogę zapewnić, że nie tylko jako operator programu, ale też jako dostawca kapitału na kredyty jesteśmy gotowi do dalszej intensywnej obsługi tego programu i zapewniania dalszych środków. Kłódra kapitałowa jest wystarczająco długa. Nie ma problemu z tym, żeby kolejne akcje kredytowe uruchamiać w kolejnych latach. Przygotowujemy się oczywiście do programu SBC 2. To, co mówił dyrektor Tetzlaff. Wspieramy ministerstwo w tych działaniach.

Padło jeszcze pytanie o podział wniosków na typy podmiotów w SBC. Już od dłuższego czasu jest taka prawidłowość, że 70% tego ruchu w programie generują nowo powstałe SIM-y, ok. 30% ruchu generują TBS-y istniejące wcześniej, od lat. Niestety zerowa jest w tej chwili aktywność spółdzielni mieszkaniowych. W najnowszej, majowej edycji spośród 206 wniosków, o których mówiłem, niestety ani jednego nie złożyła spółdzielnia mieszkaniowa, więc brak jest zainteresowania programem w jego aktualnej odsłonie ze strony spółdzielni mieszkaniowych.

Jeszcze odniosę się do punktu, który był wcześniej poruszany, czyli procentu czy odsetka wniosków odrzucanych przez BGK. Jest tak, jak mówił dyrektor Tetzlaff. W programie grantowym ten, kto spełni warunki formalne, ma zapewnione finansowanie. Ewentualnie może być odroczone w czasie. W programie kredytowym w zasadzie jest podobnie. Dwie najnowsze edycje pokazują, że jeżeli nie teraz, to pewnie w przyszłości uda się ten wniosek kredytowy złożyć skutecznie, natomiast ze swojego doświadczenia mogę szacunkowo powiedzieć, że 95% wniosków kredytowych przechodzi dalej, tzn. na koniec dnia przeradza się w umowę kredytu. Oczywiście są wnioski złożone przez podmioty bez zdolności kredytowej czy z niewystarczającą dokumentacją, które odrzucamy, ale to jest naprawdę niewielki odsetek wniosków, myślę więc, że jest to dobry prognostyk na kontynuację programu.

Z nowymi SIM-ami jest tak, że nowe SIM-y w ogromnej większości oczywiście nie mają zdolności kredytowej na moment złożenia wniosku, ale mamy – przynajmniej na jakiś czas – pewne remedium na ten problem. To już była nasza autonomiczna inicjatywa: wdrożyliśmy wspólnie z Komisją Europejską gwarancję InvestEU dla nowo powoływanych podmiotów, dla nowo powstałych podmiotów. Skorzystaliśmy z tzw. pillar assessment, który przeszliśmy kilka lat temu. Jesteśmy jedynym w regionie akredytowanym bankiem rozwoju, który może dystrybuować środki unijne bezpośrednio, i czynimy to właśnie w programie InvestEU.

Jeżeli art. 70 Prawa bankowego mówi, że nowy podmiot bez zdolności kredytowej musi zapewnić oprócz zabezpieczenia obligatoryjnego również zabezpieczenie dodatkowe, szczególnego rodzaju, czyli płynne, to to zabezpieczenie jest zastąpione gwarancją InvestEU. Wtedy SIM nie musi biegać do burmistrza, prezydenta miasta, prosić o poręczenie czy też szukać jakichś działek czy gotówki, której nie chce przecież mrozić na zabezpieczenie, bo realizuje x inwestycji, często nawet kilkanaście czy do 20 inwestycji jednocześnie, tylko właśnie gwarancja zastępuje takie zabezpieczenie. Myślę, że to jest ważny produkt dla SIM-ów. Będziemy też rozmawiać z Komisją Europejską o zwiększeniu kwoty gwarancji. Na razie mamy do dyspozycji ok. 100 mln euro.

Ze swojej strony bardzo dziękuję. Jeśli są jakieś pytania dotyczące programu kredytowego, to oczywiście bardzo proszę o ich zadanie. Przekazuję głos dyrektorowi Pawłowi Karpińskiemu.

Dyrektor Biura Funduszu Dopłat w Departamencie Funduszy Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego Paweł Karpiński:

Dziękuję serdecznie.

Szanowni państwo, dyrektor Juliusz o tych akurat programach, którymi zajmuje się w banku, mówił dość dużo, więc proszę potraktować moją wypowiedź jako uzupełnienie. Oczywiście pod wszystkimi zdaniem, pod wszystkimi wartościami, o których dyrektor już wspomniał, podpisuję się, a teraz postaram się uzupełnić.

Dyrektor wspomniał o tym, że procedowana będzie duża ustawa, która będzie zmieniała sposób funkcjonowania, finansowania programów mieszkaniowych. Jest to dobry czas na to, żeby podsumować to, co do tej pory zrobiliśmy w programie wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego. W latach 2007–2026 łącznie udzieliliśmy wsparcia na ponad 13 mld zł na realizację blisko 80 tys. mieszkań, w tym ponad 500 mieszkań chronionych, treningowych, wspomaganych. O tych mieszkaniach w ogóle dzisiaj nie wspomnieliśmy, a to też są bardzo istotne mieszkania, które cieszą się bardzo dużym wzrostem zainteresowania po stronie beneficjentów. Oprócz tego sfinansowaliśmy miejsca w noclegowniach, schroniskach dla bezdomnych. To też jest bardzo ważny segment rynku mieszkaniowego.

Z tych 70... Dyrektor Juliusz wspominał też dużo o przyspieszeniu, jeżeli chodzi o program mieszkaniowy, o zmianach, które były wprowadzane, które zwiększyły jego atrakcyjność.

To bardzo dobrze widać na liczbie oddanych do użytkowania. Przed chwilą wspomniałem o 80 tys. mieszkań. Z tych 80 tys. mieszkań 42 tys. mieszkań zostało już oddanych do użytkowania, 400 mieszkań chronionych, treningowych, wspomaganych, 1,8 tys. miejsc w noclegowniach, 11 pomieszczeń wspomagających.

To duże przyspieszenie widać też, jeżeli porównamy kwoty, jakie były przeznaczone na budżet tylko w ostatnich dwóch latach. Jeżeli chodzi o 2025 r., to jest 2,6 mld zł. Jeżeli spojrzymy na 2026 r., to jest to ponad 4 mld zł.

Była też rozmowa na temat podmiotów. Pani przewodnicząca zapytała o SIM-y. Jeżeli chodzi o twardą statystykę, dyrektor Juliusz wspominał o tym, że beneficjentem, który składa wnioski w banku, są gminy. Od początku funkcjonowania programów dokładnie 93% wszystkich złożonych wniosków to są wnioski gmin. Ustawa umożliwiała też składanie wniosków poprzez jednoosobowe spółki gminy. To jest 5,8%. Jeżeli chodzi o pozostałe podmioty, takie jak organizacje pożytku publicznego – ponieważ one również mogą aplikować o wsparcie – to jest 0,5%, organizacje pozarządowe to 0,3%, powiaty to 0,15%.

Jeżeli spojrzymy na to, co też było przedmiotem dyskusji, czyli rodzaj przedsięwzięć, które są finansowane, bo było pytanie o budowy, dyrektor Juliusz wspominał o ujęciu z perspektywy liczby lokali. Podam tę statystykę w rozbiciu na liczby składanych wniosków. Jeżeli chodzi o składane wnioski na przykład na remonty pustostanów, one mają trochę inną specyfikę, bo są rozbijane na przykład na poszczególne lokale. Jeżeli spojrzelibyśmy na liczbę tych wniosków, okazałoby się, że największy udział w liczbie składanych wniosków mają wnioski remontowe. To jest 46,6%. Jeżeli chodzi o budowę budynków, to jest 38%. Pozostałe, takie jak zmiany sposobu użytkowania, to 10%. Ustawa umożliwia również wykup byłych mieszkań zakładowych. Wykup wszystkich mieszkań to było ponad 5%. Nie chciałbym państwa zanudzić tymi statystykami. Padło dość dużo cyfr.

Było też pytanie dotyczące Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Rok 2026 to jest rok, w którym na ten program zostały przeznaczone rekordowe środki. To jest 331 mln zł w budżecie państwa. Oczywiście zainteresowanie jest również bardzo duże, właściwie przekraczające dostępne środki. Widzimy też bardzo duże zainteresowanie w przypadku wniosków złożonych na tzw. premię powodziową. To też jest coś, co obserwujemy w ostatnich dniach.

Jeżeli chodzi o wyzwania, to w relacji my–klient rozwiązujemy takie rzeczy na bieżąco. Jak każdy produkt – nie tylko Fundusz Termomodernizacji i Remontów, Fundusz Dopłat – te relacje są zawsze spotkaniem oczekiwań i możliwości, które daje ustawa i rozporządzenia, ale wszystko rozwiązujemy na bieżąco. Często warunkiem, który może być podnoszony, jest na przykład uzyskanie pozytywnej decyzji weryfikatora, który weryfikuje zakres przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, remontowego. To też jest wymóg wynikający wprost z zasad programu.

Co ważnego jeszcze chciałem dodać? Dyrektor Juliusz mówił o czasie oczekiwania na udzielenie finansowego wsparcia. W najbliższym czasie, zgodnie z zasadami programu, czyli w drugim półroczu, będziemy uruchamiali środki niewykorzystane w tzw. zakładkach. W związku z tym do samorządów trafi jeszcze ok. 600 mln zł na inwestycje, które mają realizować. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Czy państwo posłowie mają pytania do tej części?

Poseł Krzysztof Habura (KO) – spoza składu podkomisji:

Drobne pytanie. Żeby uzyskać dotację na budowę, musi być oczywiście pozwolenie na budowę. Na remonty wystarczy zgłoszenie – czy tutaj też, w zależności od skali remontu, wymagane jest albo zgłoszenie, albo pozwolenie? Czy na ten rok jest jakaś konkretna data? Mówi się, że to jest nabór ciągły, ale czy jest jakaś konkretna data, do której należałoby złożyć wniosek, żeby mieć gwarancję, że to finansowanie zostanie przydzielone w tym roku, czy też nie ma takiej daty i po prostu w miarę napływania wniosków one będą rozpatrywane?

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Wypowiedź poza mikrofonem.

Poseł Krzysztof Habura (KO) – spoza składu podkomisji:

Odpowiedział pan?

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Pan poseł sobie odpowiedział.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Odpowiem. Tak, faktycznie, ta odpowiedź padła.

Kolejka, która się układa... Od razu były pomysły albo postulaty, żeby w jakiś inny sposób rozdzielać to wsparcie, czyli robić jakieś postępowania konkursowe dotyczące rozstrzygania, która inwestycja i wedle jakich kryteriów zostanie wsparcie, natomiast już dawno wyszliśmy z założenia, że budujemy i remontujemy w zasadzie wszystko. To jest to samo, tzn. to są mieszkania służące osobom o niskich dochodach, więc wprowadzanie tu jakichś kryteriów dodatkowych, że, nie wiem, w tej gminie zostanie szybciej niż w innej na podstawie jakichś dodatkowych kryteriów... Ten beneficjent jest tak samo potrzebujący w każdej miejscowości.

W związku z tym przyjęliśmy jedyne sprawiedliwe w naszej ocenie kryterium, czyli decyduje kolejność zgłoszenia wniosku. Każdy kolejny wniosek trafia do kolejki, jest oceniany przez Bank Gospodarstwa Krajowego i dostaje wsparcie, jak tylko pojawią się pieniądze. Powiem otwarcie: w tym roku trudno już będzie otrzymać wsparcie na wniosek złożony w tym roku, bo ta kolejka i pieniądze wydawane są od początku roku i po uruchomionej transzy 600 mln zł decyzje zostaną w tym roku zakończone, ale układa się kolejka pod rok następny. Jeszcze nie wiemy, jakie będą kwoty finansowania w przyszłym roku, ale liczymy na to, że wnioski, które byłyby składane w tym roku, miałyby szansę otrzymać to wsparcie już na początku roku przyszłego.

Przy remontach nie ma wymaganego pozwolenia na budowę, bo jeżeli remont dotyczy zwłaszcza lokalu, nie wymaga takiego dokumentu. To są pustostany gminne. Kiedyś istniały przepisy, że lokal musiał być wyłączony z użytkowania, ale to powodowało, że ten lokal de facto stał pusty nawet przez kilka lat, żeby dostać tę decyzję. Po prostu się nie nadawał. Dzisiaj przyjęliśmy więc prostszą zasadę, że lokal, który przez pewien okres jest niewynajmowany przed dniem rozwinięcia inwestycji – zakładając, że gdyby gmina mogła go wynająć, to wynajęłaby go, bo ma kolejkę – po prostu finansujemy remontem. Gmina też musi tam włożyć swoje środki, więc zakładamy pewną racjonalność działania. Nawet jeżeli nadawałby się do mieszkania, to przecież remont zawsze przyda się takiemu lokalowi. W ten sposób do tego podchodzimy.

Powiem tak – widzimy te inwestycje. To są faktycznie duże remonty, często dość drogie, często dotyczące zabytków, bo to często są kamienice zabytkowe. Powiem szczerze – warunki, które czasem są pokazywane, robią wrażenie, jak te mieszkania powstaną. Mam takie ulubione inwestycje, które są zrealizowane na Dolnym Śląsku: odrestaurowane nie koszary, tylko stajnie, ujeżdżalnie sprzed I wojny światowej zamienione w nowoczesne, wygodne mieszkania. To akurat społeczne budownictwo czynszowe czy zabytkowe kamienice odtworzone z konserwatorem zabytków, więc to nie tylko zapewnienie mieszkań, ale także rewitalizacja pewnych części miast.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Znakomitym przykładem godnej podkreślenia rewitalizacji jest miasto Gdańsk, które też realizuje i oddaje do użytkowania przepiękne obiekty, które wiele lat stały i niszczały: Biskupia Górka, Stary Wrzeszcz czy inne dzielnice, Dolne Miasto.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Tak. Muszę o tym powiedzieć.

Często słyszymy pod adresem TBS-ów głosy na krytyki ze strony lokatorów o złych warunkach, które gdzieś się zdarzają, i o problemach, które też są, ale trzeba pamiętać, że ten program jednak się rozwija. Nowe inwestycje, które, powiedzmy, już teraz są realizowane, pod względem jakości – nie chcę tu generalizować – wskazują na naprawę bardzo wysoki standard tego, co jest projektowane, oddawane, remontowane. I jeszcze dodatkowa rzecz – wyższa efektywność energetyczna.

Pamiętajmy, że jeżeli taka spółka TBS czy SIM buduje mieszkania, chociaż to jest to samo w rozumieniu prawa, tylko starsze TBS-y nie muszą używać nazwy SIM, tylko pozostają przy swojej... Nie odbiegając jednak od tematu, jeżeli chodzi o budowę, pamiętajmy, że TBS buduje na własność swoją, więc nie tak jak deweloper, że do sprzedaży, więc bardziej zależy mu na tym, żeby ta inwestycja nie budziła problemów i była od razu zaprojektowana w sposób taki, by nie wymagała co chwila poprawek, remontów, uzupełnień i napraw, tylko żeby od razu mogła służyć wynajmowaniu i prowadzeniu działalności społeczno-czynszowej.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Teraz płynnie przeszlibyśmy do Ministerstwa Finansów. Czy mogę prosić o kilka słów, jeżeli macie państwo coś do dodania? Mam pytanie. To to, o czym wspomniał pan dyrektor, że jeszcze nie wiemy, jakie środki będą na przyszły rok. Czy jest w ogóle szansa na to, żeby został utrzymany przynajmniej taki poziom środków jak na ten rok? Wiem, że pytanie nie jest łatwe.

Zastępca dyrektora Departamentu Finansowania Sfery Gospodarczej Ministerstwa Finansów Elżbieta Milewska:

Elżbieta Milewska, zastępca dyrektora w Departamencie Finansowania Sfery Gospodarczej.

Zadając pytanie, pani poseł powiedziała, że pytanie nie jest łatwe. Musimy je analizować w kontekście całości budżetu państwa, z dużym naciskiem na stabilizującą regułę wydatkową. Na ten moment nie ma możliwości odpowiedzi na tak zadane pytanie. Przy pracach nad projektem ustawy budżetowej na 2027 r. bierzemy pod uwagę tak naprawdę wszystkie wskaźniki, mierniki. Kompleksowe dane będą znane i udostępnione do dyspozycji dysponenta w okolicach lipca. Nie powiem daty, natomiast lipiec to jest najwcześniejszy moment, kiedy możemy próbować odpowiadać na tego typu pytania. Dziękuję bardzo.

Dyrektor departamentu MRiT Juliusz Tetzlaff:

Mogę jeszcze tylko dodać, że współpraca naszego ministerstwa z Ministerstwem Finansów układa się w tym zakresie bardzo dobrze. Wiemy, że jeżeli dostajemy środki na program, to więcej się nie dało. Zawsze tak do tego podchodzimy, tym bardziej że teraz mamy jednego ministra, który kieruje oboma naszymi resortami.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak jest, i jest to minister o niezwyklej mocy sprawczej. Bardzo dziękuję.

Cóż, w takim razie może jeszcze poproszę pana prezesa KZN, żeby podzielił się z nami kilkoma informacjami, bo w końcu jest to instytucja, która też jest wiodąca, jeśli chodzi o budownictwo mieszkaniowe i dodatkową liczbę mieszkań.

Zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości Adam Czerniak:

Dzień dobry. Bardzo dziękuję za przekazanie głosu.

Szanowna Komisjo, szanowni państwo, na wstępie chciałem, podobnie jak dyrektor, przeprosić za to, że jestem ja, a nie mój przełożony, czyli prezes Bałajewicz, ale w tym roku pracujemy nad tym, żeby w przyszłym roku powiedzieć państwu o jeszcze wyższych liczbach. Prezes Bałajewicz akurat oddaje nieruchomość, tym razem w Koniecpolu. Wczoraj byliśmy w Głuchołazach.

Proszę państwa, jeżeli chodzi o efekty rzeczowe naszej działalności w Krajowym Zasobie Nieruchomości, na wstępie przypomnę, w jaki sposób działamy, żeby wszyscy obecni na sali mieli tego świadomość. Realizujemy inwestycje mieszkaniowe za pośrednictwem naszych spółek celowych. Tych spółek celowych mamy 51. W tym momencie składa się na to 48 społecznych inicjatyw mieszkaniowych, w tym jedna założona w 2025 r., czyli SIM KZN Kujawy, dwie spółki TBS, do których przystąpiliśmy, i jedna spółka celowa. W ramach tych spółek współpracuje z nami 547 gmin – czyli ponad jedna piąta wszystkich gmin w całym kraju – z którymi realizujemy razem ponad 600 projektów inwestycyjnych.

Jeżeli chodzi o 2025 r., oddaliśmy do użytkowania 1313 mieszkań w ramach 24 inwestycji. W tej podkomisji wielokrotnie padają o to pytania. Mam poczucie, że te duże liczby nie oddają do końca skali naszej działalności, więc pozwoliłem sobie przygotować listę miejscowości, w których te inwestycje oddaliśmy. Często zdarza się bowiem tak, że posłowie, posłanki, senatorowie przychodzą do nas i nie mają świadomości tego, że u nich w okręgu coś się buduje. Przypomnę więc tylko, gdzie wybudowaliśmy inwestycje, oczywiście przy udziale naszych spółek i we współpracy z gminami – w 2025 r.: Sędziszów Małopolski, Wierchosławice, Płońsk, Tarnowskie Góry, Człuchów, Nowa Sarzyna, Nowy Staw, Czeladź, Nowe, Lubień Kujawski, Ostrzeszów, Borzęcin, Dzierżgoń, Czerwińsk, Kępice, Polanów, Chorzów, Wojkowice, Niżna Łąka, Biały Bór, Radomsko, Sosnowiec, Miechów i Ogrodzieniec.

Jak państwo widzą, liczba 24 inwestycji oznacza, że te inwestycje są relatywnie niewielkie. To są inwestycje zwykle rzędu 40, czasem 80 lokali. Największa, w Tarnowskich Górach, jest rzędu 122 lokali. W małych miejscowościach nie budujemy dużo, budujemy celowanie, tylko żeby zaspokajać potrzeby mieszkaniowe, które są w tych małych miejscowościach. Jak państwo

widzą, z tych danych wynika, że jesteśmy obecni zarówno w małych gminach, jak i w dużych, największych polskich miastach, chociażby takich jak rzeczony Sosnowiec.

Te liczby składają się na bardzo wysoki udział. W zeszłym roku mieliśmy 30% wszystkich oddań mieszkań w społecznym budownictwie czynszowym w Polsce. W porównaniu z 2024 r. nastąpił wzrost o 720%, podczas gdy całe społeczne budownictwo czynszowe rosło w tym okresie o 28%. Powiem bardzo nieskromnie, myślę, że to jest moment do tego, żeby tak mówić – gdyby nie działalność Krajowego Zasobu Nieruchomości i spółek, które nadzorujemy, nie udało się osiągnąć tego rekordu, który mieliśmy w zeszłym roku: 4348 mieszkań w społecznym budownictwie czynszowym. To wzrost o blisko 70% względem 2024 r. i najwyższa wartość od 2007 r. Co więcej, w tej chwili bynajmniej nie hamujemy. Już do połowy czerwca 2026 r. mamy oddanych do użytkowania 2339 mieszkań w ramach 47 inwestycji, tak że ten rok prawdopodobnie będzie jeszcze lepszy niż rok poprzedni.

Wracając jednak do 2025 r., bo o to państwo pytają, to nie tylko oddawanie mieszkań. Żyliśmy także działaniem w przód, bo uzyskaliśmy 137 pozwoleń na budowę dla kolejnych 5134 mieszkań. W tej chwili, w pierwszej połowie 2026 r., uzyskaliśmy kolejne 78 pozwoleń. W sumie w trakcie budowy obecnie znajduje się 7776 mieszkań w ramach 183 inwestycji. Dokładnie tak jak wcześniej mówił dyrektor Stachera, generujemy 70% ruchu. Bardzo mi się to stwierdzenie spodobało. Dziękuję.

Chciałbym także zwrócić szanownej podkomisji i szanownym państwu uwagę, że inwestycje to nie tylko wręczanie kluczy. Oczywiście to jest moment najbardziej widoczny i najbardziej atrakcyjny, ale chciałbym powiedzieć, że KZN uczestniczy w realizacji inwestycji mieszkaniowej od samego początku, i to nie od uzyskania pozwolenia na budowę. To nawet nie jest moment, w którym mamy projekt, ale to jest moment, od którego mamy grunt, bo do tego także zostaliśmy powołani. W ramach naszych działań w dużej części są działania niewidoczne i dlatego chciałbym o nich w tej chwili powiedzieć.

Poza samym oddawaniem nieruchomości do użytkowania analizujemy przede wszystkim grunty. Wyszukujemy takie, które są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. W 2025 r. przeanalizowaliśmy wykazy gruntów Skarbu Państwa o gigantycznym areale 936 990 ha. W ramach tego zidentyfikowaliśmy i nieodpłatnie pozyskaliśmy 18 nieruchomości. To było przekroczenie planu. Te nieruchomości dalej podlegają aktywnemu przygotowaniu, uzyskiwaniu warunków zabudowy, podziałom geodezyjnym, pozyskiwaniu operatów szacunkowych, ale także badaniom chłonności nieruchomości, uwarunkowań planistycznych, nawet badaniom archeologicznym, sozologicznym, geotechnicznym czy uzyskiwaniom przyłączy.

Takie nieruchomości później wnosimy aportem do SIM-ów, czyli społecznych inicjatyw mieszkaniowych, ale wcześniej także do TBS-ów czy innego rodzaju spółek celowych. Tych nieruchomości w zeszłym roku wnieśliśmy 26, znowuż przekraczając cel. Dodatkowo przekazaliśmy także nieodpłatnie nieruchomości, ponieważ część nieruchomości, którymi zarządzamy, przekazujemy również nieodpłatnie gminie na realizację zadań własnych, w tym także na mieszkalnictwo społeczne.

W sumie nasz zasób wyniósł ponad 800 ha o szacunkowej wartości blisko 0,6 mld zł. Ten zasób pracuje, więc myślę, że liczby – którymi, mam nadzieję, będzie okazać się państwu w przyszłym roku – będą jeszcze większe. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie prezesie, oczywiście rozumiem, że już nie sprzedajecie gruntów.

Zastępca prezesa KZN Adam Czerniak:

Sprzedajemy na cele niemieszkaniowe. To jest bardzo ciekawy element, bo mogą państwo nie wiedzieć, że część gruntów, które pozyskujemy, jest częściowo przeznaczana na cele mieszkaniowe, a częściowo na cele niemieszkaniowe. To znaczy pozyskujemy całościowe duże obszary gruntów, nad którymi, tak jak wspomniałem wcześniej, prowadzimy prace w zakresie analizy, pozyskiwania warunków zabudowy, przyłączy, podziałów geodezyjnych, i jeżeli w procesie pozyskiwania gruntów na cele mieszkaniowe będziemy mieć część gruntu na cele niemieszkaniowe, to oczywiście – po to, żeby móc finansować naszą działalność i obniżyć koszty dla podatnika – będziemy sprzedawać ten grunt na cele niemieszkaniowe.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Rozumiem. Czyli w zasobie w tej chwili macie 800 ha?

Zastępca prezesa KZN Adam Czerniak:

Dokładnie tak.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Panie prezesie, jeszcze jedno pytanie. Czy dobrze zrozumiałam, że w ostatnim czasie powstał jeden SIM, kujawski? Tak?

Zastępca prezesa KZN Adam Czerniak:

W 2025 r., tak. Na ten moment nie planujemy powstawania nowych społecznych inicjatyw mieszkaniowych. Gminy, które do nas przychodzą, zachęcamy do przystępowania do już istniejących. Liczba 50 spółek, w których jesteśmy, jest liczbą wystarczającą i w tej chwili raczej zachęcamy do tego, żeby budować masę, a nie liczbę.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

No tak, bo niepowoływanie nowych podmiotów to jest też jest pomysł na ograniczanie kosztów. Bardzo serdecznie dziękuję. Czy możemy prosić o przesłanie na sekretariat informacji, którą nam pan przekazał?

Zastępca prezesa KZN Adam Czerniak:

Oczywiście, że tak.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Droży państwo, czy ktoś z państwa chciałby jeszcze uzyskać jakieś dodatkowe informacje?

Chciałam bardzo serdecznie podziękować. Proszę państwa, bardzo serdecznie dziękuję za wyczerpującą informację. Przepraszam może za niedoprecyzowanie tematu spotkania, ale państwo wiecie lepiej, macie więcej danych, w związku z powyższym dziękuję szczególnie panu dyrektorowi za to, że będziemy mieli tak szerokie spektrum wiedzy na ten temat.

Temat mieszkalnictwa budzi szereg pytań, emocji. Dzisiaj z tego spotkania możemy przekazać tylko dobre wiadomości. Trzymamy kciuki za to, żeby tak jak na ten rok Ministerstwo Finansów dołożyło nam prawie 2 mld zł, tak może w przyszłym roku okazałoby się, że znajdzie się troszeczkę więcej pieniędzy, bo co by nie mówić, te mieszkania ciągle są towarem deficytowym i oczekiwanym.

Jeszcze chciałabym tylko słowo do wypowiedzi pana prezesa z KZN i lokalizacji. Budowanie mieszkań w małych miejscowościach przez SIM-y to jest często jedyna forma i szansa na to, żeby uzyskać mieszkania, a więc to, że tam jest 40... Znam cały szereg miejscowości i mieszkańców, którzy dostali właśnie w takich małych miejscowościach i są z tego powodu niezwykle zadowoleni. Nowy Staw ostatnio oddawał bardzo piękne budynki. Widziałam radość w oczach tych ludzi, którzy z małymi dziećmi te mieszkania otrzymywali.

Bardzo państwu dziękuję i życzę wszystkiego dobrego. Dziękuję bardzo.