

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO
I POLITYKI REGIONALNEJ
(NR 98)**
z dnia 18 grudnia 2025 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 98)

18 grudnia 2025 r.

Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, obradująca pod przewodnictwem posła **Michała Krawczyka (KO)**, przewodniczącego Komisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– informacja na temat efektywności finansowego wspierania różnych form rozwoju mieszkalnictwa.

W posiedzeniu udział wzięli: **Jacek Karnowski** sekretarz stanu w Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej wraz ze współpracownikami, **Justyna Wilde** zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Łukasz Bałajewicz** prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości, **Marek Wójcik** pełnomocnik zarządu do spraw legislacyjnych Związku Miast Polskich oraz **Oliwia Maciejewska** asystentka przewodniczącego Komisji.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Mateusz Daszewski i Sławomir Jakubczak** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Dzień dobry. Witam państwa bardzo serdecznie.

Otwieram posiedzenie Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Witam panie posłanki, witam panów posłów.

Stwierdzam kworum.

Witam gości, którzy zaszczycili swoją obecnością posiedzenie Komisji. Witam pana Jacka Karnowskiego, sekretarza stanu w Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej. Witam pana Roberta Dzierzgwę, dyrektora Departamentu Partnerstwa Publiczno-Prywatnego w tym samym ministerstwie. Witam panią Justynę Wilde, zastępcę dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Witam pana Łukasza Bałajewicza, prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości. Witam panią Bernadetę Skóbel, kierownika Działu Monitoringu Prawnego i Ekspertyz Biura Związku Powiatów Polski. Nie ma pani, ale jak jest zawsze pan Marek Wójcik, sekretarz Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Witam państwa bardzo serdecznie.

Przedmiotem dzisiejszego posiedzenia, zgodnie z przedstawionym porządkiem, będzie informacja na temat efektywności finansowego wspierania różnych form rozwoju mieszkalnictwa. To jest temat, który mieliśmy zapisany w planie pracy Komisji na to półrocze, więc ten plan pracy konsekwentnie realizujemy.

Czy są uwagi do porządku dziennego? Nie widzę. Stwierdzam jego przyjęcie.

Szanowni państwo, zanim jeszcze przejdziemy do realizacji porządku, chcę przypomnieć i prosić w imieniu prezydium Komisji o zgłaszanie propozycji tematów do planu pracy Komisji na pierwsze półrocze 2026 r. Proszę kieruję do członków Komisji, ale także do przedstawicieli organizacji samorządowych. Termin zgłaszania tematów to 7 stycznia 2026 r. Następnie przyjmujemy plan pracy na kolejne półrocze.

Bardzo proszę, przechodzimy do realizacji porządku obrad. Proszę przedstawiciela Ministerstwa Rozwoju i Technologii o przedstawienie informacji. Rozumiem, że pani dyrektor zabierze głos. Bardzo proszę, pani dyrektor.

Zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Justyna Wilde:

Witam serdecznie. Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, w imieniu pana ministra Tomasza Lewandowskiego, który niestety z uwagi na inne wcześniej już zaplanowane zobowiązania nie mógł przybyć na dzisiejsze spotkanie, chciałabym przedstawić informacje o efektywności

finansowania różnych form rozwoju mieszkalnictwa. Następnie chciałabym powiedzieć, że polityka mieszkaniowa, na którą składa się wiele elementów, to są zarówno elementy finansowe, jak i pozafinansowe. Oczywiście skupię się w swojej prezentacji na tych finansowych aspektach, natomiast nie wolno zapomnieć, że te pozafinansowe instrumenty, jak lokale za grunt czy Społeczne Agencje Najmu, a także kooperatywy mieszkaniowe, oddziałują na rynek mieszkaniowy i są komplementarne do instrumentów finansowych.

Najważniejsze działanie, jakie jest prowadzone i finansowane po stronie rządu, to wspieranie budownictwa społecznego i socjalnego. Na te działania są przeznaczone wysokie środki. W tym roku, dzięki zaangażowaniu pana ministra Domańskiego, na budownictwo społeczne jest przeznaczone prawie 2,5 mld zł. W sumie na mieszkalnictwo wydamy w tym roku ponad 4 mld zł, a w przyszłym roku ustawa budżetowa umożliwi nam sfinansowanie działań mieszkaniowych na rekordowym jak do tej pory poziomie 6,7 mld zł.

Jeżeli chodzi o to, co finansujemy, na co Skarb Państwa przeznacza środki, to główne działanie skierowane jest do gmin, które są najbliższe mieszkańcom i znają ich potrzeby. Dlatego wspierana jest budowa nowych mieszkań, zakup lokali, a także tworzenie zasobu interwencyjnego i tutaj w tym obszarze dofinansowanie jest na poziomie 80% w przypadku budowy czy modernizacji zasobu gminnego, a w przypadku zakupu lokalu na poziomie 50%. Żeby gminy były zainteresowane również powiększaniem czy inwestycjami około mieszkaniowymi przeznaczamy dla nich również takie instrumenty jak grant na infrastrukturę, czyli możliwość sfinansowania części kosztów infrastruktury, która jest stworzona przy okazji budowy mieszkań.

W zakresie programu budownictwa socjalnego i komunalnego, o którym mówię, również jest realizowane działanie ze środków KPO i tutaj osiągnięciem tych działań będą budynki mieszkalne skierowane do gospodarstw domowych o średnich dochodach, tyle że te budynki będą spełniały najwyższe standardy efektywności energetycznej, co jest zbieżne z celami środowiskowymi Unii Europejskiej. W tym roku, na początku tego roku limit wydatków na ten program budownictwa społecznego to był 1 mld zł. Tak jak powiedziałam, dzięki działaniom ministra udało się przeznaczyć dodatkowe środki, więcej niż podwoić budżet programu. Program działa od 2007 r., więc nie jest to nowy program i dzięki środkom, które przeznaczone zostały na te działania do tej pory, czyli prawie 9 mld zł, udało się w tym czasie sfinansować ponad 62 tys. lokali mieszkalnych i prawie 3 tys. miejsc noclegowych.

To są oczywiście inwestycje w zakresie mieszkań komunalnych. Poprzez zwiększenie środków finansowych na te działania chcemy odczarować i mamy taki przekaz do społeczeństwa, że mieszkania komunalne to nie są dla tych najbiedniejszych, każdy może się o nie ubiegać, a dzięki zwiększonym środkom będzie tych mieszkań coraz więcej i będą one bardziej dostępne. Tak jak powiedziałam, finansowanie z budżetu państwa w zakresie mieszkalnictwa skupia się na zwiększeniu podaży mieszkań i poza programem budownictwa społecznego również wspieramy spółki gminne, a także Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, dawniej TBS, w ramach realizowanych przez nich inwestycji. Tutaj wsparcie dla tych podmiotów to jest preferencyjny kredyt udzielany przez BGK, a preferencja polega na tym, że jest obniżone oprocentowanie tego kredytu, a dopłata do oprocentowania pochodzi z budżetu państwa. W ramach tego programu coraz więcej inwestorów jest zainteresowanych realizacją. Jako przykład mogę powiedzieć, że w 2025 r. złożono 303 wnioski, natomiast w 19 edycjach programu zakwalifikowano 569 wniosków na budowę prawie 30 tys. mieszkań.

Jeżeli chodzi o Program wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, to ustawą z lipca tego roku udało nam się przedłużyć program o kolejny rok, więc w przyszłym roku również będzie można wnioskować. Spółki gminne oraz TBS czy też spółdzielnie mieszkaniowe będą mogły ubiegać się o preferencyjny kredyt. Wprowadzone zostały także zasady odnośnie do przekształceń własnościowych, które będzie mogło nastąpić po 15 latach od oddania do użytkowania lokali mieszkalnych oraz po spłacie kredytu zaciągniętego przez spółkę.

Jako uzupełnienie do tego Programu społecznego budownictwa czynszowego funkcjonował do końca 2024 r. rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa i w ramach tego funduszu wsparcie uzyskiwały gminy na objęcie udziałów w Społecznych Inicjatywach Mieszkaniowych lub też mogły one objąć udziały w istniejących spółkach tego rodzaju. Na ten cel przeznaczono ok. 3,5 mld zł. Powstały 64 nowe inicjatywy mieszkaniowe. Tak właściwie udział środków w nowych SIM, jak i w istniejących, rozłożył się po połowie.

Uzupełnieniem, a tak właściwie trochę innym aspektem wsparcia mieszkalnictwa, bo tutaj mówimy o budowie, jest inny program, program TERMO, który skupia się na wsparciu

termomodernizacji i remontów istniejącego zasobu mieszkaniowego. Wspólnoty mieszkaniowe mogą ubiegać się głównie o premię termomodernizacyjną, premię remontową, premię kompensacyjną, a gminy premię czy grant MSG. Dostępny jest również grant OZE finansowany tylko i wyłącznie ze środków unijnych, a także ostatnio utworzona w czerwcu tego roku premia powodziowa.

Jeżeli chodzi o poziom dofinansowania w ramach tych poszczególnych instrumentów, to on jest zróżnicowany i w przypadku premii termomodernizacyjnej wsparcie może sięgnąć 31%. Jest ona skierowana do wspólnot, osób fizycznych, gmin, a tak właściwie mówiąc ogólnie do właścicieli, zarządców budynków mieszkalnych i przeznaczona na przedsięwzięcia termomodernizacyjne, czyli ocieplenie dachów, ocieplenie ścian, wymianę okien.

Kolejne wsparcie w formie premii remontowej również jest skierowane do budynków wielorodzinnych i wynosi 25% kosztów przedsięwzięcia. W przypadku zasobu gminnego premia MZG sięga również 50%, a w przypadku zasobu zabytkowego nawet 60%. To dofinansowanie może być zwiększone do 90% kosztów inwestycji, jeżeli będzie zrealizowana inwestycja o lepszych parametrach energetycznych i tutaj dodatkowo gmina może uzyskać 30% grantu. Grant OZE, w ramach którego można uzyskać finansowanie 50% kosztów inwestycji, jest przeznaczony na zakup, montaż i modernizację instalacji OZE w budynkach również wielorodzinnych.

W zakresie Funduszu Termomodernizacji i Remontów budżet tego programu z roku na rok wzrasta. W tym roku wynosił on 240 mln zł i niestety nie był wystarczający, ponieważ zainteresowanie tymi instrumentami było bardzo wysokie. Natomiast w przyszłym roku zwiększamy budżet tego programu i na ten instrument przeznaczymy 331 mln zł. Tak jak wspomniałam, termomodernizacja budynków jest również finansowana ze środków KPO i w tym zakresie mamy przeznaczone 877 mln zł na inwestycje termomodernizacyjne, jak również OZE.

W ostatnich 5 latach sfinansowano prawie 140 tys. mieszkań i to odbywało się w ramach ponad 6 tys. premii termomodernizacyjnych i remontów. Oczywiście w ramach tego funduszu najwięcej wniosków jest składane w ramach premii termomodernizacyjnej i premii remontowej, bo stanowią one po ok. 40% udzielonego wsparcia. Wartość inwestycji, które były wspierane w latach 2021–2025 w ramach środków FTiR wyniosły prawie 4 mld zł.

Poza wsparciem inwestycji w budowę mieszkań, modernizację mieszkań, jak i utrzymanie dobrego standardu tych mieszkań, czyli termomodernizację i remonty, również środki budżetowe są skierowane do najemców i takim instrumentem jest „Mieszkanie na Start”, które skierowane jest do osób, które wynajmują mieszkanie i stanowi to dopłatę do czynszu, obniżany jest po prostu czynsz tych najemców. W zakresie tego instrumentu w tym roku na te dopłaty zostało przeznaczone prawie 27 mln zł. Mogą być one przyznawane jednemu najemcy przez 15 lat, więc jest to instrument długofalowy i cieszy się dużym zainteresowaniem najemców.

Jeżeli chodzi o wsparcie strony podaźowej, to są najważniejsze instrumenty, które są realizowane i najważniejsze działania, na których skupia się działalność resortu rozwoju i technologii. Również są dostępne instrumenty w zakresie wsparcia kredytobiorców. Tutaj mówimy o rodzinnym kredycie mieszkaniowym, który umożliwia objęcie gwarancją części kredytu zaciągniętego na zakup mieszkania przez małżeństwa, singli czy też rodziny z dziećmi. Jest on ograniczony. Ten kredyt udzielony czy wzięty w ramach tego instrumentu jest obwarowany pewnymi kryteriami, ponieważ jest określony maksymalny limit ceny, czyli nie wpływa istotnie na rynek czy na cenę mieszkań. W ramach tego instrumentu, osoby, które zaciągnęły kredyt w sytuacji, kiedy w okresie spłaty kredytu urodzi się drugie albo kolejne dziecko, mogą liczyć na spłatę części kapitałowej kredytu. Szczegółowe informacje o tym instrumencie, a także o bezpiecznym kredycie, który jest już zamknięty – są to zobowiązania długoterminowe – znajdują państwo w materiale, który został do państwa przesłany.

Na zakończenie chciałabym wspomnieć o ostatnim instrumencie – koncie mieszkaniowym, który jest skierowany do osób, które chciałyby oszczędzać na własne mieszkanie. Od nowego roku zostaną wprowadzone nowe zasady, to znaczy zostanie zniesiony limit wieku dla rozpoczęcia oszczędzania na koncie mieszkaniowym. Do tej pory nadal jest to 13 lat, a także zostanie obniżona minimalna wpłata miesięczna z 500 zł na 300 zł. W tym zakresie budżet państwa do tej pory nie poniósł żadnych kosztów, natomiast pierwsze wydatki w zakresie premii za konto mieszkaniowe będą wypłacane od 2027 r., ponieważ zasadą tego instrumentu jest, że premia przyznawana jest po 3 latach kalendarzowych od rozpoczęcia oszczędzania.

Szanowny panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, dzięki zwiększonym środkom przeznaczonym na budownictwo mieszkaniowe, przede wszystkim budownictwo społeczne, bo na tym

nam zależy, na powiększaniu zasobu mieszkań na wynajem w zasobie komunalnym, jak również mieszkań, które są zarządzane przez społeczne inicjatywy mieszkaniowe oraz TBS, a także dzięki usprawnieniom legislacyjnym, które pozwoliły na utrzymanie wysokiego tempa powstawania tych mieszkań, możemy tworzyć mieszkania dostępne dla osób, które faktycznie potrzebują tych mieszkań. Wyniki z pierwszego półrocza, jak i czwartego kwartału pokazują wymierne efekty tych działań, a zatem środki, które przeznaczamy na budownictwo społeczne ma faktyczne odzwierciedlenie w rzeczywistości. Dziękuję za uwagę.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

Czy pan minister chce teraz zabrać głos? Bardzo proszę. Pan minister Jacek Karnowski.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Funduszy i Polityki Regionalnej Jacek Karnowski:

Dzień dobry. Panie przewodniczący, szanowni państwo, pani dyrektor bardzo wyczerpująco przedstawiła sytuację. Warto może tylko dołożyć takie wiadomości, że w programach regionalnych czy w Europejskim Funduszu Rozwoju Regionalnego w poszczególnych województwach znajdują się środki finansowe w wysokości około ćwierć miliarda euro, czyli ponad 1 mld zł na mieszkania takie włączające, czyli dla osób z pewnym problemami czy z niepełnosprawnością. W tej chwili w tych programach regionalnych na 1 grudnia wykorzystano 41% alokacji, czyli są to dalej programy, które są prowadzone w poszczególnych województwach. Też w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Społecznego – tamten był regionalny, ten społeczny – jest przewidziane 65 mln zł na Społeczne Agencje Najmu i takie projekty są powołane m.in. w Gdańsku, Kłomnicy, Krakowie, Mysłowicach, Pucku, Włocławku, Żyrardowie, Bielawie, Dąbrowie Górniczej, Poznaniu, Tarnowie, Wrocławiu, to jest w tych miastach, gdzie to było przewidziane.

Pani dyrektor wspomniała też o termomodernizacji. To może takich kilka liczb z KPO. W wyniku środków finansowych z KPO termomodernizowano 274 tys. domów jednorodzinnych, w 351 tys. domów wymieniono ogrzewanie i także termomodernizowano 3 tys. kamienic wielorodzinnych. Chciałbym przypomnieć, że na początku działalności tej Komisji w tej kadencji wnioskowaliśmy wtedy o to m.in. jako posłowie. Rzeczywiście to wielorodzinne budownictwo zostało włączone. Oczywiście osobną działalnością jest działalność KZN i SIM, ale o tym, jak pan przewodniczący pozwoli, to już pan prezes KZN powiedziałby parę słów.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo proszę, panie prezesie.

Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości Łukasz Bałajewicz:

Panie przewodniczący, szanowni państwo, przedstawię stan na 15 grudnia 2025 r. W latach 2021–2025 wydano łącznie 349 pozwoleń na budowę obejmujących 17 076 lokali mieszkalnych. W podziale na lata: w latach 2021–2023 wydano 109 pozwoleń na budowę, w latach 2024–2025 wydano 240 pozwoleń na budowę obejmujących 10 470 lokali mieszkalnych. Obecnie przez SIM realizowane są 132 inwestycje, które łącznie obejmują 6221 lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań dotychczas oddanych do użytkowania to jest 1513 mieszkań w 32 inwestycjach. Jeśli chodzi o poszczególne lata: w 2021 r. oraz 2022 r. nie oddano żadnego mieszkania, w 2023 r. oddano 40 mieszkań, w 2024 r. oddano 160 mieszkań oraz w 2025 r. oddano 1313 mieszkań.

Obecnie przez SIM dofinansowanie z funduszu dopłat wynosi 877 mln 806 tys. 483 zł. Jeśli chodzi o otrzymane przez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe środki z rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa wynoszące 10% wartości inwestycji jest to 892 mln 136 tys. 711 zł. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe złożyły łącznie wnioski o kredyty SBC na kwotę 2 mln 928 mln 476 tys. zł. Obecnie wypłacone jest blisko 570 mln zł. Pozostałe wnioski oczekują na realizację.

Jeśli chodzi o granty z Krajowego Planu Odbudowy SIM złożyły łącznie wnioski na kwotę 316 mln 683 tys. 340 zł, a jeśli chodzi o granty OZE SIM złożyły wnioski na 38 mln 328 tys. zł. Obecnie 545 gmin jest udziałowcami Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości. W 2021 r. powstały 23 SIM, w 2022 r. powstało 9 SIM, w 2023 r. powstało 14 SIM, w 2024 r. powstały 3 SIM i w 2025 r. powstał 1 SIM. Łącznie Krajowy Zespół Nieruchomości jest udziałowcem 51 spółek, z czego jedna to jest spółka celowa i dwie TBS. 48 spółek to są spółki SIM. Jeśli są jakieś pytania, to oczywiście jestem do dyspozycji. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

Przejdziemy teraz do dyskusji.

Jako pierwszy zgłosił się pan przewodniczący Skonieczka. Bardzo proszę.

Poseł Marcin Skonieczka (Polska2050):

Panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, panie ministrze, z tych przedstawionych danych wynika, że gospodarka mieszkaniowa w Polsce się rozwija. Tutaj chciałbym zwrócić szczególnie uwagę na nakłady z budżetu państwa bezpośrednio na strefę mieszkaniową. Z tych materiałów wynika, że w 2023 r. to było 1,7 mld zł, w kolejnym roku, czyli w 2024 r. już 2,8 mld zł, w tym roku ponad 4 mld zł, a w przyszłym roku będzie to 6,7 mld zł, więc naprawdę bardzo duże, ogromne środki.

Też z tych danych, które były prezentowane, wynika, że rzeczywiście ta skala jest coraz większa. Pan prezes Bałajewicz mówił, że w tym roku jest budowanych 6 tys. mieszkań. Chciałbym przypomnieć, że sztandarowy program mieszkaniowy poprzedniego rządu „Mieszkanie Plus” zakończyło się tym, że w latach 2016–2022 wybudowanych zostało 3468 mieszkań. Miało być 100 tys., czy nawet 150 tys., a było niespełna 3,5 tys. W tym roku budujemy 6 tys., więc w jednym roku więcej niż przez te 7 lat w tamtym programie.

Też znalazłem takie informacje cząstkowe, bo tutaj mówimy o mieszkaniach komunalnych, o mieszkaniach społecznych, o budownictwie społecznym, o TBS, o SIM. Dla porównania w 2022 r. znalazłem informację, że mieszkań komunalnych było oddanych 629, w TBS w tym samym roku 1600, SIM, jak mówił pan prezes, wówczas jeszcze nie było, to znaczy dopiero były tworzone, więc SIM oddały zero. Chciałbym właśnie dopytać, czy są takie dane również dotyczące kolejnych lat – na 2023 r., 2024 r. i 2025 r., żeby porównać, jak w całym sektorze budownictwo komunalne i społeczne wyglądało, jeśli chodzi o liczbę oddanych mieszkań. Czy macie państwo takie dane przy sobie?

Jeszcze pytanie do pana prezesa, ile jest planowanych do oddania mieszkań w 2025 r. przez SIM. Ile będzie tych mieszkań oddanych? Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Dziękuję.

Pan poseł Wnuk, bardzo proszę.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękuję, panie przewodniczący za udzielony głos. Pozwolę sobie troszkę dłużej i troszkę komentarzy do przytoczonych danych. W ogóle chciałbym bardzo serdecznie podziękować panu przewodniczącemu za ten temat, bo to jest bardzo ważny temat, to jest Komisja Samorządu i Polityki Regionalnej i wydaje mi się, że z perspektywy samorządu jest to jeden z kluczowych tematów tak naprawdę, obok oświaty, obok finansowania samorządu terytorialnego. Dziękujemy serdecznie. Dziękuję za przygotowane materiały przez oba ministerstwa.

Tak odnosząc się do tych danych tutaj pana posła Skonieczki, te kwoty tak naprawdę to musimy pomniejszyć jeszcze, bo te kwoty, które mamy, oczywiście są kwotami na całe mieszkalnictwo, a musimy na przykład je pomniejszyć o realizację kredytu 2%, bo przecież my cały czas to realizujemy i to jest, z tego co pamiętam, ok. 1,5 mld zł rocznie finansowania tej kwoty i to jest w ramach tego budżetu mieszkaniowego, tak że to jest lwią część, bo to jest obecnie ok. 30% całego budżetu mieszkaniowego. W tych poprzednich latach to była nawet ponad połowa procent budżetu wydawanego na mieszkalnictwo w Polsce, czyli realizacja tak naprawdę zobowiązań poprzedników, na które nie mamy żadnego wpływu, ale jest kontynuacja władzy i oczywiście obecny rząd uczciwie musi to realizować i po prostu dofinansowywać programy, które były wcześniej realizowane.

Inna kwestia już tutaj wspomniana to jest program „Mieszkanie Plus”. Tam powstało nie 100 tys. mieszkań, tylko ponad 3 tys. mieszkań, które dzisiaj są ogromnym problemem dla naszego państwa. Akurat na innej komisji specjalnej w tej kadencji dwukrotnie już spotkaliśmy się z mieszkańcami tych zasobów. Tak naprawdę te kwestie nie są nadal za bardzo uregulowane. To jest ogromny problem dzisiaj dla państwa polskiego, co właśnie z tym programem dalej zrobić. Tu też będzie moje takie pytanie, czy coś w tej kwestii się zmieniło, jeżeli chodzi o „Mieszkanie Plus”, o ten program. Rozmawialiśmy o trzech możliwych rozwiązaniach. Jesteśmy świadomi, że każde wiąże się z dużymi kosztami dla państwa, a z drugiej strony każde nie jest w 100% dobre też dla tych obecnych mieszkańców. Wiemy też o tym, że na tych różnych osiedlach niestety

jest dzisiaj inny stan prawny, jeżeli chodzi o możliwość wyceny czy też możliwość potencjalnych bonifikat itd, ale jest ten temat.

Wracając do tych danych przedstawianych przez ministerstwo, szanowni państwo, chciałbym się odnieść w kilku zdaniach. Niezmiennie też dziękuję panu ministrowi finansów, panu Domańskiemu, ale z tego, co się orientuję, to on dopiero od 3 miesięcy sprawuje tutaj nadzór nad mieszkalnictwem. Wcześniej tego nie robił, raczej blokował środki finansowe dodatkowe na kwestie mieszkaniowe. Chciałbym przede wszystkim serdecznie podziękować pani minister Pełczyńskiej-Nałęcz, która walczyła o to, żeby tych środków było więcej i tych środków rzeczywiście pojawiło się więcej w tym roku, przez pierwsze półrocze to był niespełna 1 mld zł.

Mówimy o inwestycjach, nie mówimy o całości mieszkalnictwa, tylko o tych, które były typowo na realizację tych inwestycji, właśnie na fundusz dopłat, a po zmianie ustawy tutaj akurat pan minister Lewandowski dużo pracy poczynił w tym temacie. Zwiększyła się ta pula i rzeczywiście od czerwca mogliśmy zwiększyć tę pulę i dzięki temu mamy w tym roku rekordowy dotychczas budżet na mieszkalnictwo. W przyszłym roku mamy jeszcze większy, bo to jest niespełna 7 mld zł planowane w 2026 r. na „Mieszkanie Plus” o czym tutaj minister Karnowski wspomniał, ok. 1 mld zł z KPO będzie jeszcze dodatkowych środków, czyli w sumie będziemy mieli ok. 8 mld zł na kwestie mieszkaniowe w rekordowym po 1990 r. – nie bójmy się tego powiedzieć – w Polsce budżecie, jeżeli chodzi o mieszkalnictwo.

Natomiast ważne jest też to, żeby to było dobrze wydatkowane i żeby było właśnie na samorządy, na rozwój tego budownictwa, zarówno społecznego, jak i komunalnego, dlatego że musimy pamiętać też dane, które mamy z poprzednich lat. Tutaj nie chcę mówić, że tylko poprzedni rząd, bo mamy dane z 10 lat i z tych danych z 10 lat wynika, że jeżeli chodzi o rozwój nowego budownictwa w Polsce, to za lata 2012–2022 są takie dane, że tylko w 1% odpowiadał samorząd terytorialny, w 1% spółdzielnie mieszkaniowe i 1% to było budownictwo społeczne, czyli TBS, a cała reszta to byli prywatni inwestorzy, deweloperzy plus właśnie osoby prywatne ok. 20 kilka procent. Tak naprawdę ta tendencja się teraz zmienia, zaczęła się zmieniać w 2024 r., w 2025 r. jest widoczna, a najlepszym przykładem, jak to funkcjonuje, to tutaj liczby podał pan prezes Bałajewicz.

To jest właśnie Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa, która od początku nie działała tak jak należy, ale okazało się po zmianie władzy, że to nie jest zły projekt. To jest dużo lepszy pomysł niż „Mieszkanie Plus” i że przy odpowiednim zarządzaniu, przy dobrej współpracy samorządu z KZN, z SIM właśnie to SIM-y funkcjonują, a najlepszym przykładem, że to funkcjonuje, to jest moje Zagłębie, gdzie mieszkam, gdzie tylko w tym roku zostały oddane cztery inwestycje właśnie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w takich miastach jak Ogrodzieniec, Czeladź, Wojkowice czy Sosnowiec. Mówię to nie bez kozery dlatego, że w tych miastach tak naprawdę to były pierwsze jakiejkolwiek inwestycje, jeżeli chodzi o budownictwo komunalne bądź społeczne po 1990 r. W Sosnowcu to była druga taka inwestycja, a w tych pozostałych miejscowościach to była pierwsza taka inwestycja tego typu, jeżeli chodzi właśnie o budownictwo społeczne.

Czyli potrzeby są ogromne i idziemy w dobrym kierunku, jeżeli chodzi o budżet, ale ważne jest też to, żeby szukać jeszcze innych rozwiązań i wsparcia dla samorządu terytorialnego, bo mówimy tutaj na Komisji samorządowej właśnie przede wszystkim o tej komunalce. Tutaj kwestia tych pustostanów, czyli środków także na remonty pustostanów i nowy projekt poselski ustawy, który jest teraz procedowany też w Sejmie, mówiący o tym, że samorządy mogą pozyskiwać także mieszkania od mieszkańców, którzy mają skończone 60 lat, na zasadach, które jeszcze tutaj w ramach tej ustawy procedujemy, jak to będzie ostatecznie wyglądać, jest to też jakiś pomysł na pozyskanie nowego zasobu komunalnego.

Wreszcie kolejny temat to jest wejście w ustawę o ochronie praw lokatorskich. Dzisiaj ta ustawa w drugą stronę znowuż daje równe szanse na rynku nieruchomości pomiędzy wynajmującymi a tymi, którzy wynajmują i w tym momencie, w jakiś sposób to także wpływa na ten rynek. Tutaj dzisiaj nie mamy takich danych, jeżeli chodzi o budownictwo komunalne, jak wyglądają zasoby, ale wiemy, że regulując tę ustawę, wchodząc w tę ustawę, możemy także wpłynąć na zasoby komunalne.

Co ja tu jeszcze miałem z takich rzeczy, które sobie zapisałem z państwa danych, które państwo przedstawiliście? Jest tego dużo, to w takim razie na koniec tylko jeszcze raz podziękuję za ten budżet. Cieszę się, że udało się tak dużo środków w tym roku w tym budżecie zadysponować i tutaj liczę na dużą współpracę. Liczę na to, że w ramach funduszu dopłat uda się zarówno zrealizować jak najwięcej, oby wszystkie inwestycje, które są właśnie w budownictwie społecznym, ale

także zaangażuje się spółdzielnie mieszkaniowe, co też uwzględnia nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie spółdzielnie mieszkaniowe mogą uczestniczyć w tych funduszach, a także jeszcze w nowej ustawie – to jest projekt dopiero na etapie też rządowym – powrót troszkę do mieszkań lokatorskich, a więc takich zasobów, które będą finansowane także z budżetu państwa i powiększą zasób na podobnych zasadach, jak mieszkania komunalne i zabezpieczą też potencjalnych mieszkańców być może przyszłych naszych miejscowości, a przy gwarancji i stabilizacji zamieszkania jest też większa szansa być może na zmianę w demografii, zmianie celów demograficznych, których niestety nie udało się odwrócić ani poprzedniemu rządowi, ani niestety też obecnemu, ale pójście właśnie w tematy mieszkaniowe jest szansą na odwrócenie tych trendów. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

Pan poseł Tomaszewski, bardzo proszę.

Poseł Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

Dziękuję. Chciałbym zwrócić uwagę i zakładam, że to także będzie z tym związana reakcja, ponieważ ten temat zgłaszałem do tego planu pracy, więc pan poseł Wnuk może mi podziękować, ale...

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękowałem.

Poseł Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

Panu przewodniczącemu, a pan przewodniczący...

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Mogłem nie zwołać Komisji.

Poseł Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

Pan przewodniczący mógł nie zwołać Komisji, więc też należą mu się podziękowania, że...

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Panie przewodniczący, ad vocem, dziękuję panu Tomaszewskiemu za pomysł na Komisję. Dziękuję.

Poseł Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

Ale pomysł miał w ogóle inny sens i dlatego w tej chwili o tym mówię. Otóż pomysł i temat, który państwo tutaj macie także w tytule tego materiału, który otrzymał każdy z nas – efektywność finansowego wsparcia różnych form rozwoju mieszkalnictwa nie polegał tylko na tym. To jest jakaś wiedza, zestawienie, ile kwot, jakie były przekazane w kolejnych latach, po części, ile tych obiektów, budynków zostało zrealizowanych czy wyremontowanych, ale intencja jest taka, żeby mieć materiał porównawczy, jaka forma jest najbardziej korzystna, opłacalna. O to chodzi.

Dzisiaj mogę podać na przykładzie, to jest moje przekonanie, ale dobrze byłoby to przełożyć na praktykę liczb. Uważam, że o wiele bardziej opłacalna jest formuła społecznego budownictwa, chodzi mi głównie o SIM. Sprawdzalność tego jest o tyle trudniejsza, że te mieszkania, jak tutaj było wymienione, że obecnie zrealizowanych jest chyba 1400 tych mieszkań, ale tak czy inaczej uważam, że pieniądze włożone na SIM dają dwa razy więcej mieszkań niż włożone w budownictwo komunalne i o to chodzi, żeby nie tracić pieniędzy na coś, co daje nam mniejszy efekt, tylko żeby kierować te pieniądze tam, że możemy mieć na te same pieniądze dwa razy więcej mieszkań. To jest cała istota sprawy. Trzeba po prostu porównać.

Oczywiście twierdzę, że jest dwa razy więcej mieszkań, bo jednocześnie budownictwo społeczne jest o tyle tańsze, że są te narzędzia zmniejszające koszty, bo jeżeli wkładamy grunty, dajemy także preferencyjne środki na ich realizację, do tej pory także były te wkłady dotacyjne dla SIM częściowo poprzez gminy, jeśli chodzi o ten wkład początkowy, to oznacza, że to jest właśnie to narzędzie najbardziej atrakcyjne i teraz musimy się przekonać, że tak jest w praktyce, że SIM są tańsze. Moim zdaniem są tańsze, jest większa efektywność i także większa kontrola.

Budownictwo komunalne to jest danie dotacji, gdzie w wielu przypadkach wójt, burmistrz mógł dostać 90% kosztów tego budynku i specjalnie chyba tak nie liczono, nie porównywano, ile wynosił koszt na przykład metra kwadratowego takiego budynku i jak to się ma do tego metra kwadratowego w SIM, w budynkach realizowanych przez SIM. Postulowałbym o to, żeby iść dalej i to będzie moja propozycja do tego planu na przyszły rok, żebyśmy się właśnie dowiedzieli

i żeby państwo spróbowali taki szacunek uczynić, bo to oznaczać będzie, co bardziej preferować, gdzie te pieniądze publiczne kierować i żeby mieć ten lepszy efekt, większą ilość mieszkań szybciej pozyskanych.

Tym bardziej, że tu już nie rozpoczynam tej dyskusji, chociaż bardzo proszę pana prezesa KZN, żeby to, co powiedział, dał także na papierze, bo to jest tylko część tego materiału przekazanego nam ze strony ministerstwa gospodarki – a wcześniej rozwoju, częśćka rozwoju weszła do gospodarki – żeby wiedzieć, właśnie mieć te dane, ile tych mieszkań było zrealizowanych, ale państwo nie mogą zakwestionować tego, że tych SIM powstało, jak tutaj mamy wartość – 64. Już nawet jest różnica w materiale ministerstwa, bo jest 536 gmin, a już usłyszeliśmy w wystąpieniu pana prezesa, że już jest 545 gmin zaangażowanych do SIM. Te SIM-y nie powstały z powietrza, panie pośle Wnuk, tylko one powstały przez te lata od początku istnienia tej ustawy.

Posel Kamil Wnuk (Polska2050):

Powiedziałem to.

Posel Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

40 parę powstało do 2023 r. włącznie, następne powstawały, te dokumentacje i te budowy się rozpoczęły, ale dla mnie najważniejsze jest to, w co angażować pieniądze, żeby była jak największa efektywność, jak najwięcej tych mieszkań.

Jestem przekonany, że powinniśmy się trzymać w pierwszym rzędzie SIM, ale także istotne są te pieniądze na remonty. Co ważne, jest druga kategoria, która powinna być bardzo wyraźnie wyeksponowana, jakie pieniądze idą na budownictwo socjalne i jakie tu są efekty, bo obok komunalnego, który powinien być zastąpiony SIM, jest to budownictwo socjalne, to znaczy w tym sensie moim zdaniem głównie się powinno opierać na istniejących zasobach, które powinny być remontowane, ewentualnie pustostany, które powinny być przeznaczane na to budownictwo socjalne, ponieważ ono ma inny charakter.

Po pierwsze, te mieszkania nie będą takie duże, po drugie, z góry jest zakładane, że one nie będą prywatyzowane, tylko będą cały czas wynajmowane i tam będzie także preferencja czynszowa, ulgi czynszowe, ponieważ tam są osoby w szczególnych potrzebach. Uchwycenie tej skali budownictwa socjalnego i też tych mieszkań socjalnych jako kategorii jest bardzo ważne, bo tam powinniśmy również wiedzieć, że do tego budownictwa, jak tutaj w tej prezentacji była mowa, chcemy dopuszczać wszystkich, którzy są można powiedzieć w potrzebie mieszkaniowej, ale są tacy, którzy mają też zdolność czynszową i będą za to potem płacić, a w przyszłości w moim przekonaniu w ramach tych zasobów mogą się stać, jak będą chcieli, właścicielami, a w socjalnych mieszkaniach to będzie szczególna kwestia wsparcia także i tego czynszowego. Wtedy można racjonalnie oceniać, czy pieniądze zainwestowane przynoszą właściwy efekt. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Dziękuję bardzo.

Pani posłanka Niezgodzka, bardzo proszę.

Posel Jolanta Niezgodzka (KO):

Dziękuję. Panie przewodniczący, chciałabym się odnieść do wystąpienia moich przedmówców, w pierwszej kolejności do wystąpienia pana posła Wnuka. Tak, oczywiście, minister Andrzej Domański dopiero od kilku miesięcy rzeczywiście nadzoruje mieszkalnictwo, ale jak pan pewnie wie, to od samego początku rządu koalicji 15 października jest ministrem finansów i to właśnie ten minister decyduje o tym, jakie środki są przeznaczane na konkretne działania.

Posel Kamil Wnuk (Polska2050):

Tak powiedziałem.

Posel Jolanta Niezgodzka (KO):

Ale jakby pan też zauważył, że właśnie, odkąd minister Domański nadzoruje mieszkalnictwo, to te pieniądze, które przeznaczamy w przyszłorocznym budżecie, są o 2 mld zł większe niż w tegorocznym budżecie, a w ogóle, jeżeli porównamy to do roku 2023, to jest w ogóle nieporównywalne w zasadzie, bo w przyszłorocznym budżecie przeznaczamy prawie 7 mld zł na mieszkalnictwo i to jest dwa razy więcej niż rząd PiS przeznaczał w latach 2020–2023, więc skala jest tutaj widoczna. Robienie więc jakichś zarzutów ministrowi Domańskiemu, że niby rzekomo blokował jakieś pieniądze na mieszkalnictwo, panie pośle... Ewidentnie widać, że budżet na mieszkalnictwo rośnie z roku na rok, tak jak powiedziałam, w tym roku jest prawie 5 mld zł, w przyszłym

roku prawie 7 mld zł i bądźmy poważni, ale wpisami na X nie prowadzi się skutecznej polityki. Od wpisów na X nie zwiększa się środków na mieszkalnictwo, zwiększa się ewentualnie swoją indywidualną obecność i widoczność w mediach, ale na pewno nie jest to skuteczne narzędzie prowadzenia polityki mieszkaniowej.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Jedno zdanie, panie pośle. Bardzo proszę, pan poseł Wnuk.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Dziękuję, panie przewodniczący, za możliwość zabrania głosu w trybie ad vocem wielokrotnie współrzędnie złożonego. Pani poseł Niezgódzka, chciałbym powiedzieć...

Poseł Jolanta Niezgódzka (KO):

Niezgódzka.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Niezgódzka, przepraszam. Chciałbym powiedzieć, że podziękowałem bardzo serdecznie i ponawiam to. Jeszcze raz dziękuję, że są takie środki, największe środki właśnie na mieszkalnictwo w budżecie na 2026 r. To jest dla mnie jeden z głównych argumentów, żeby popierać ten budżet i walczyć o niego, bo to jest bardzo ważne, prorozwojowe dla Polski, tak naprawdę nie tylko dla mieszkalnictwa, nie tylko dla samorządów, ale dla całej Polski i to jest bardzo ważne. Powiedziałem troszkę co innego i warto słuchać całości wypowiedzi, porównywałem też do poprzednich lat.

Poseł Jolanta Niezgódzka (KO):

Skrytykował pan.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):

Nie krytykuję ministra Domańskiego i cieszę się, że te środki są i mam nadzieję, że starczy środków właśnie na SIM, starczy ze środków na spółdzielnie mieszkaniowe i starczy na budownictwo komunalne. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Dobrze. To w tej wymianie zdań kończy pani posłanka Niezgódzka.

Poseł Jolanta Niezgódzka (KO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Dobrze, też ad vocem. W takim razie, panie pośle, mam nadzieję, że jak następnym razem pan będzie chwalił ministra Domańskiego za to, ile pieniędzy przeznaczamy na mieszkalnictwo, to nie będzie pan już mówił o tym, że rzekomo cokolwiek wcześniej blokował, bo to jest trochę jednak niejasny przekaz. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Dobrze, już mamy jasność, jak było, jak jest.

Pan Marek Wójcik, bardzo proszę.

Pełnomocnik zarządu do spraw legislacyjnych Związku Miast Polskich Marek Wójcik:

Bardzo dziękuję. Panie przewodniczący, państwo posłowie, panowie ministrowie, Marek Wójcik, Związek Miast Polskich. Zacznę od podziękowań dla wszystkich i na wszelki wypadek nie uszczegółowiam tego zasobu. Dziękuję dlatego, że rzeczywiście akurat jak państwo wiecie nie zwykłem nic zamiatać pod dywan i potrafię krytycznie mówić wtedy, kiedy mamy najlepsze zdanie o działaniach strony rządowej. Tym razem chcę natomiast powiedzieć bardzo wyraźnie... Oczywiście chwałę wtedy, kiedy działania są przez nas pozytywnie oceniane, a tak jest w przypadku gospodarki mieszkaniowej. To trzeba powiedzieć bardzo wyraźnie, że dla nas, w samorządach kwestia polityki mieszkaniowej w ostatnich latach nabiera szczególnego znaczenia głównie ze względu na ograniczanie negatywnych skutków demografii. Dzisiaj mieszkania w miastach są takim skutecznym narzędziem do tego, żeby zatrzymywać te osoby, które trafiają do tych miast. W związku z tym konkurujemy także tym, że gwarantujemy naszym mieszkańcom szansę na mieszkanie.

Dziękuję także za dobrą współpracę. Muszę to podkreślić także z tego powodu, że akurat z resortami – używam znów liczby mnogiej, bo tak jak państwo słusznie mówiliście, te zadania były w różnych rękach – rzeczywiście dobrze nam się współpracuje i nasze uwagi samorządowe są nie tylko wysłuchiwane, ale są także wdrażane. Dlatego tu dziękuję też za taką bieżącą współpracę w tym zakresie.

Paleta tych rozwiązań się zwiększa i to jest dobry kierunek, wydaje się, że warto go kontynuować. Dlatego powiem o kilku takich istotnych elementach, ale zacznę od pytania. Chciałbym zapytać, czy w przypadku KPO nie ma zagrożenia co do wydatkowania tych środków. Jak to wygląda dzisiaj, bo zawsze ten straszak terminowy KPO nad nami wisi? Czy nam się uda zrealizować te zadania?

Druga sprawa to jest kwestia SAN. Rzeczywiście nie powstało ich za wiele od 2021 r., bo 14. Stąd gorąca prośba i będę tak starał się podrzucać od razu gotowe prośby, prośba o to, aby uruchomić szerszą kampanię w tym zakresie. My robimy, co możemy z perspektywy samorządów gminnych, ale generalnie, gdyby znalazły się środki na taką kampanię również ogólnokrajową, która przybliżałaby Polakom informację o tym, jak działają SAN-y to być może byłoby ich więcej.

Z drugiej strony natomiast z tym związana jest kolejna prośba. Generalnie widać wyraźne różnicowanie, jeżeli chodzi o duże miasta i gminy wiejskie, ale chciałbym się upomnieć szczególnie o średnie miasta i te miasta, które tracą status. Gdyby udało się w tych programach znaleźć jakieś elementy, nawet w momencie, kiedy się dokonuje ocen tych naszych wniosków, to może wtedy jednak w jakiś sposób premiować te mniejsze miasta, szczególnie te tracące status. Widać wyraźnie, że tu ta ich sytuacja pogarsza się bardzo dynamicznie w niektórych przypadkach. To nie jest nikogo winą, po prostu zmiany demograficzne, zmiany gospodarcze, zmiany cywilizacyjne szerzej powodują, że pojawiają się pewne zjawiska, które w szczególny sposób dotyczą takich ośrodków jak Łódź, jak Wałbrzych, jak miasta śląskie, przede wszystkim Bytom, Ruda Śląska, Siemianowice, także Mysłowice, ale właściwie większość tych miast konglomeracji śląskiej.

Gdybyście państwo rozważyli możliwość szczególnego wsparcia dla nich, nawet w ramach tych programów, które teraz są, to byłoby dobrze. Podobnie, jeżeli chodzi o podmiotowe wsparcie. Wiadomą rzeczą jest, że będzie większe zapotrzebowanie na mieszkania dla osób niepełnosprawnych, dla seniorów. Przybywa nam niestety muszą powiedzieć także osób, które wymagają wsparcia. Jest potrzeba tworzenia mieszkań, kiedyś to się nazywało chronionych, dzisiaj treningowych czy wspomaganych, więc tutaj też być może warto to mieć w pamięci.

Trochę martwi nas po stronie samorządowej kwestia SIM i z kolei tutaj może warto byłoby się umówić na rozmowę, co jest przyczyną tego, że Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe trochę hamują, a to jest bardzo dobre rozwiązanie. Gdybyśmy mogli się umówić na jakąś wspólną rozmowę w tej materii, bo być może są jakieś przeszkody natury prawnej, nie będę się wymądrzał tam, gdzie nie wiem, ale to zjawisko jest wyraźne. W związku z tym może warto spróbować te bariery usunąć, a z tego, co wiem, to jeżeli chodzi o Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, to jest bardzo dobry odbiór tutaj akurat w przeciwieństwie trochę do SAN. Te dobre praktyki z miast też powodują, że do SIM przystępują kolejne gminy, natomiast nie powstają następne.

Taki przegląd prawa też przydałby się jeszcze pod innym kątem. Po pierwsze, kwestia rozstrzygnięcia prawa dochodzenia do własności tam, gdzie uważamy, że to jest potrzebne w przypadku wspierania różnych inicjatyw, a po drugie, coś, co stanowi też coraz większy problem, dlatego że w większości przypadków wszystkie te narzędzia wspierają osoby generalnie nie najbogatsze i to bardzo dobra wiadomość, ale w pewnym momencie pojawia się problem, że nawet w przypadku niezbyt wysokich opłat oni ich nie regulują z różnych powodów, czasem ich nie stać, a czasem zupełnie świadomie i to nie jest zjawisko pojedyncze. Zupełnie świadomie nie wywiązują się ze swoich obowiązków i mamy generalnie – i tu przepraszam, że o tym mówię – problem z egzekucją opłat z tytułu korzystania z różnych form wspieranych ze środków publicznych. Dlatego może warto byłoby też jeszcze się nad tym pochylić.

Następna rzecz to jest kwestia nieruchomości. Bardzo nas cieszy to, że KZN tutaj poszerza swój zakres, ale wydaje się, że gdybyśmy poszli jeszcze trochę dalej i znaleźli sposób na komunalizację majątku Skarbu Państwa tam, gdzie jest to możliwe, z przeznaczeniem na gospodarkę mieszkaniową, to też byłaby jakaś ciekawa forma. Dziękuję za te wszystkie środki, które państwo przeznaczacie, ale też muszę powiedzieć, jak zwykle broniąc samorządów, że my z naszych środków własnych także przeznaczamy dużo pieniędzy. W ubiegłym roku przeznaczaliśmy 11,3 mld zł na gospodarkę mieszkaniową, w tym sporo pieniędzy na utrzymanie zasobu mieszkań komunalnych. W kontekście dyskusji nad ustawą, o której też zresztą pan poseł Wnuk mówił, która będzie przesądzała o przyszłości możliwości sprzedaży mieszkań komunalnych czy też kupowania przez gminy mieszkań od seniorów, tu chcielibyśmy prosić o to, żeby podchodzić do tego jednak z pewną rezerwą co do zbyt może szybkiego odcinania od możliwości sprzedaży niektórych lokali komunalnych, to jest jedna sprawa, ale generalnie umożliwiania nam remontów mieszkań komunalnych jeszcze w większym zakresie.

W tych programach, o których pani mówiła, są te środki i za nie bardzo dziękujemy. Pamiętam, że tam była kwota chyba ok. 105 tys. zł na przeciętny remont z tych programów. Będziemy wdzięczni za kontynuowanie tego programu i tego wsparcia w jeszcze większym zakresie, bo to pozwoli nam na modernizację lokali komunalnych, których stan techniczny w niektórych miejscach niestety jest słaby.

Jeszcze raz zakończę apelem o to, żeby próbować wspierać te miasta tracące status. Jak patrzę tutaj na pana posła Tomaszewskiego, to m.in. Łódź jest takim miastem, które z obiektywnych powodów ma tę infrastrukturę mieszkaniową w takim stanie, która wymaga dużego wsparcia, a ponieważ tam mamy do czynienia z gigantycznym kryzysem demograficznym, to wydaje mi się, że warto byłoby pomóc takim miastom, jak właśnie chociażby Łódź czy Wałbrzych w tym, żeby udało im się zatrzymać mieszkańców poprzez to, że będą mieli dostęp do tanich mieszkań na własność czy też wynajem. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

To był ostatni głos w dyskusji. Bardzo proszę, pan prezes jako pierwszy. Proszę bardzo, panie prezesie.

Prezes KZN Łukasz Bałajewicz:

Panie przewodniczący, szanowni państwo, odnosząc się do zakresu, na który jestem w stanie odpowiedzieć z punktu widzenia Krajowego Zasobu Nieruchomości, w pierwszej kolejności pragnę odpowiedzieć na pytanie pana posła Tomaszewskiego dotyczące efektywności poszczególnych źródeł finansowania. Tak naprawdę logicznym jest, że inwestycje, które są finansowane z grantu 80%, są mniej efektywne ilościowo niż inwestycje finansowane z grantu 40%. Natomiast Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowej realizują zarówno mieszkania w formule komunalnej, jak i w formule stricte SIM i koszt tej inwestycji jest taki sam. Tutaj nie ma różnicy wartości inwestycji, tak naprawdę grunty również są pozyskiwane dla mieszkań komunalnych w analogiczny sposób jak grunty dla mieszkań w SIM, więc tak naprawdę tutaj mamy dwie kategorie mieszkań, które przeznaczamy dla innej grupy docelowej. Tak naprawdę nie powinniśmy wykluczać jednych bądź drugich mieszkań, tylko te mieszkania komunalne i mieszkania w formule SIM powinny się wzajemnie uzupełniać adekwatnie do potrzeb mieszkaniowych danego samorządu.

Natomiast mogę już dzisiaj jasno odpowiedzieć jednoznacznie, że koszt inwestycji mieszkania komunalnego, a koszt inwestycji mieszkania w SIM jest analogiczny. Praktycznie zgodnie z ustawą te mieszkania są w taki sam sposób wykonywane, są również wykończone w taki sam sposób, bo ta sama ustawa normuje te warunki, więc tak naprawdę tutaj nie możemy mówić o różnicy wybudowania takiego czy innego mieszkania.

Natomiast, jeśli chodzi o kwestie Społecznych Agencji Najmu, my, czyli Krajowy Zespół Nieruchomości wspólnie z Instytutem Rozwoju Miast i Regionów jutro zainicjujemy projekt realizowany z FERS pod nazwą „Ośrodek rozwoju najmu społecznego”. Ten projekt jest projektem trzyletnim i będzie się składał z trzech etapów. Pierwszy etap to jest właśnie raport otwarcia, wyjście do wszystkich samorządów z informacją na temat Społecznych Agencji Najmu, zasad, jakie dotyczą właśnie SAN. Planujemy w każdym województwie takie spotkania. Tutaj kierujemy ten projekt głównie do 80 miast węzłów policentrycznych, które są wykluczone, więc tutaj też wychodzimy naprzeciw temu oczekiwaniu Związku Miast Polskich, ale docelowo również rozmawiamy ze wszystkimi miastami. Kolejnym etapem jest wybór 30 miast, z którymi będziemy procedować już głębsze analizy dotyczące utworzenia SAN w tych miejscowościach, a jako realizację tego projektu chcemy utworzyć 11–12 SAN na terenie Polski, które będą takim pilotażem i będą też wypracowywać nowe standardy, jeśli chodzi o Społeczne Agencje Najmu.

Natomiast do końca nie wiem, skąd tutaj padł argument, że SIM-y wyhamowują. Myślę, że wręcz przeciwnie, SIM-y się rozwijają. Na pewno jest blokada finansowa, ponieważ my nie możemy rozpocząć realizacji inwestycji bez odpowiedniego zabezpieczenia finansowego. Bardzo się cieszę i dziękuję państwu posłom za zwiększenie środków na ten cel. Te 2 mld 700 mln zł w roku 2025 i ponad 5 mld zł w roku 2026, tak jak pan minister Lewandowski komunikował, zgodnie z wyliczeniami Banku Gospodarstwa Krajowego pozwolą tak naprawdę na wypłatę wszystkich transz wniosków złożonych do funduszu dopłat dzisiaj, więc tak naprawdę to sprawi, że to quasi wyhamowanie, czyli nazwijmy to oczekiwanie na środki finansowe już nie będzie blokowało tych inwestycji i te inwestycje ruszą.

Natomiast my dzisiaj mamy już wydanych 240 pozwoleń na budowę na 10 500 lokali w formule SIM, więc jest to naprawdę imponująca liczba. Natomiast kolejne inwestycje cały czas są projektowane, cały czas pozwolenia na budowę są wydawane i tak naprawdę wszędzie te inwestycje są realizowane.

Tutaj jeszcze padło pytanie, ile mieszkań oddano w roku 2025. W 2025 r. zostało oddanych strictly 1313 mieszkań. W tej chwili w trakcie realizacji jest 6200 mieszkań. Te procesy inwestycyjne trwają od 18 do 24 miesięcy, więc możemy śmiało powiedzieć, że w kolejnych latach ok. 3 tys. mieszkań, a może i więcej, będzie oddawanych do użytkowania. Natomiast oczywiście procesy inwestycyjne czasami spowalniają nie z naszej winy, więc ciężko też jednoznacznie powiedzieć, ile w którym roku tych mieszkań będzie oddanych. Natomiast na pewno jest to dosyć pokaźna liczba. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

Pan minister Karnowski.

Sekretarz stanu w MFiPR Jacek Karnowski:

Proszę państwa, w uzupełnieniu, odnosząc się tutaj też zresztą do pana posła Tomaszewskiego. Wiecie państwo, gminy przyjmują różną politykę mieszkaniową. Jedni chcą budować budownictwo komunalne, inni TBS, inni wejść w SIM, jeszcze wykorzystać SAN-y. Ja nigdy korzystałem z SIM, nie chciałem w to wejść, miałem swoje powody w Sopocie, a też nie chciałem wejść w SAN, bo nikt mi nie chciał dać mieszkania do SAN. To jest bardzo logiczne, że akurat w takim mieście nikt nie chciał dać.

Jeżeli chodzi o Łódź, drogi panie Marku, to tak bym się nie martwił, bo widać ewidentny postęp w tym mieście od czasów prezydentury pani prezydent Zdanowskiej. Natomiast też chciałbym jeszcze jedno powiedzieć, że rzeczywiście powiedzmy sobie szczerze, SIM są jednak przeznaczone trochę dla ludzi o wyższym dochodzie niż mieszkania komunalne, a socjalne są zupełnie na dole.

Też chciałbym zaznaczyć, że przy wykorzystaniu kredytu z BGK trzeba się wykazać pewną ilością też remontowanych mieszkań na mieszkania socjalne. To nie jest tak, że się uzyskuje od razu kredyt tylko na mieszkania komunalne. Niestety przez wiele lat tych środków w BGK brakowało. To mówię też z praktyki własnej, że rzeczywiście było trudno na te mieszkania komunalne czy na SIM środki dostać. W tej chwili jest tego dużo i widać, że na przyszłe lata, o czym mówiła pani dyrektor, będzie dojdzie do 10 mld zł rocznie. Jest tych środków dużo i wydaje się, że powinno wystarczyć.

Natomiast chciałbym jeszcze przypomnieć, że jest coś takiego, że jeżeli ktoś, jakaś gmina nie ma na wkład własny, to jest jeszcze formuła PPP, taką realizujemy w Żorach, gdzie może też podmiot prywatny wejść w tę formułę. Pan prezes KZN też przygotowuje się z taką formułą, bo jeżeli w ogóle gmina nie ma możliwości, to na pewno trzeba wejść. Myślę, że mimo że KZN ma pewien zasób nieruchomości, to jest problemem i zawsze był problem z gruntami na budownictwo. Mamy części miast takich, gdzie jeszcze w środku miast są grunty rolne. Wiemy, że Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi broni tych gruntów rolnych jak niepodległości. Mamy grunty kolejowe. Ludzie, którzy są związani z samorządem, wiedzą, że kolejarze też bronią ich jak niepodległości i może warto się tym zainteresować, to jest taki apel do Komisji Samorządu i Polityki Regionalnej. Dam przykład chociażby takiego miasta Malbork, znacie pewnie państwo dość dobrze, gdzie w środku miasta jest grunt rolny przez nikogo nieużytkowany, a miasto nie może tego gruntu pozyskać chociażby na budownictwo komunalne czy na inne funkcje, co jest ciekawe.

Natomiast zachęcam i myślę, że warto naprawdę rozwijać każdą formę budownictwa. Osobiście też byłem za dopłatami do kredytów. Uważam, że to też nie była najgorsza sytuacja, ale inna jest decyzja rządu. Rozumiem to, że wchodzimy w SIM, wchodzimy w budownictwo komunalne, budownictwo socjalne, w SAN i w partnerstwo publiczno-prywatne.

Natomiast co do kosztów budownictwa, to oczywiście chociaż one są jeszcze różne w zależności od regionu kraju, od miasta, bo inne będą koszty budownictwa w okolicach Białegostoku, a inne w Warszawie, to sobie też wszyscy zdajemy sprawę, tak że jestem optymistą, jak chodzi o to.

Jeszcze jedna uwaga do mojego kolegi Marka Wójcika. Musimy też bardzo rozsądnie patrzeć, żebyśmy nie mieli w pewnym momencie w jakichś miejscach nadpodaży mieszkań, a w innych braku podaży, bo nie raz tak jest. Co do prywatyzacji mieszkań uważam, że też powinniśmy to pozostawić zawsze w kwestii gminy, bo ci radni z burmistrzem czy z prezydentem, czy z wójtem, najlepiej wiedzą, jaką politykę mieszkaniową w danej miejscowości stosować. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

Pani dyrektor jeszcze prosi o głos. Bardzo proszę.

Zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Justyna Wilde:

Tak. W miarę krótko, ale postaram się odnieść do wszystkich aspektów, które jeszcze były przez panów posłów i pana Marka podejmowane. Jeżeli chodzi o liczbę mieszkań oddawanych do użytkowania w ostatnich 3 latach w budownictwie komunalnym i w budownictwie społecznym czynszowym jest zauważalny wzrost w ostatnich latach. W 2023 r. oddano 1200 mieszkań komunalnych, rok później 1900, a w tym roku już do listopada 1,5 tys. mieszkań komunalnych. Jeżeli chodzi o mieszkania społeczne, czynszowe, to w 2023 r. oddano 2 tys., w 2024 r. 2,5 tys., a w tym roku już 3,9 tys.

Tutaj chciałabym sprostować coś, co wydaje mi się istnieje w przestrzeni publicznej, że SIM nie powstał 2 lata temu czy 3 lata temu. SIM to jest nazwa dawnych TBS i trzeba pamiętać, że te spółki działają od 2015 r. i one są dofinansowane w ramach preferencyjnych kredytów od tego roku, więc te dane, które podawał pan prezes KZN, dotyczą tylko SIM z udziałem KZN. Natomiast jeżeli chodzi o wszystkie spółki funkcjonujące pod tą kategorią Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, to ich jest więcej, bo w sumie jest ich ponad 2 tys. Natomiast tych, które stworzył KZN ze swoim udziałem, z udziałem Skarbu Państwa, jest 49. Tak, panie prezesie?

Prezes KZN Łukasz Bałajewicz:

48.

Zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Justyna Wilde:

48. Zatem tak prostując, bo mam wrażenie, że niektóre te informacje są troszeczkę niedokładnie mówione. Tutaj chciałabym sprostować też w kontekście finansowania, bo w tym roku w ramach programu SBC, czyli tego wsparcia budownictwa społecznego, czynszowego, zakwalifikowano ponad 3 tys. mieszkań i to jest wszystkich mieszkań. Oczywiście jeszcze edycja jesienna nie została zakończona, więc tych mieszkań będzie więcej w tym roku. W kolejnym roku będą kolejne.

Jeżeli chodzi o KPO i wsparcie budowy mieszkań o wysokich standardach energetycznych, to liczba umów zawarta w ramach KPO przekracza wskaźnik, który został określony, więc oczywiście robimy wszystko, żeby wszystkie problemy, które się pojawiają, rozwiązywać jak najszybciej i na razie nie ma zagrożenia realizacji tych inwestycji.

Odnosząc się do tej efektywności wspierania różnych form budownictwa, to tak jak już moi przedmówcy powiedzieli, to są działania komplementarne – finansowanie budownictwa komunalnego, wspieranie SIM, to nadal powinno tak zostać, ponieważ nie wszędzie, nie w każdym obszarze Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe się sprawdzają, ponieważ mamy przypadki, gdzie SIM przestają działać, ponieważ nie mają chętnych, szukają chętnych na wybudowane mieszkania. Mamy takie głosy, dochodzą do nas głosy, ponieważ czynsz w społeczno-czynszowym jest wyższy od komunalnego, więc nie można zapominać, że te SIM-y też nie mogą powstać na każdym terenie. Niektóre SIM-y obejmują kilka gmin. Zarządzanie takim zasobem budynków, gdzie odległość między jedną gminą a drugą to jest ok. 30 km, to też trzeba się zastanowić, na ile to jest rozsądne, bo przy zarządzaniu i przy patrzeniu na całokształt kosztów trzeba wiedzieć, jaki zasób mamy, więc tutaj tak do pana posła Tomaszewskiego – finansujemy zarówno ten zasób, jak i zasób komunalny, jak i zasób społeczny, czynszowy.

Jeżeli chodzi o remonty mieszkań zasobu komunalnego, to oczywiście zachęcamy wszystkie gminy do większego zaangażowania się w te inwestycje. Widzimy wzrost tego zainteresowania. Są środki, więc można składać wnioski. Wiemy, że nie są to łatwe inwestycje, natomiast naprawdę warto, bo to są budynki, które istnieją. Natomiast przebudowa czy dostosowanie do obecnych standardów jest możliwa.

Jeżeli chodzi o dochodzenie do własności, to zdaniem ministra i w tym kierunku też idziemy, to utrzymanie takiego zasobu mieszkaniowego, żeby po prostu on rósł, a nie malał i w wyjątkowych sytuacjach uzyskanie mieszkania przez najemcę musi być pewnymi ograniczeniami wskazane.

Jeżeli chodzi o nieruchomości Skarbu Państwa, jest ustawa rządowa, która umożliwia zwiększenie nieruchomości czy zwiększenie powierzchni nieruchomości czy też kategorii nieruchomości, które mogą być przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, więc myślę, że idziemy

w dobrym kierunku, zarówno zwiększając finansowanie budowy mieszkań, jak i usprawniając cały system czy proces budowlany, w tym dostęp do nieruchomości. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję.

Pan minister jeszcze chce uzupełnić. Proszę.

Sekretarz stanu w MFiPR Jacek Karnowski:

Dwa sprostowania, bo pani powiedziała, a myślę, że się pani przejęczyła, że TBS zaczęły się od 2015 r. Ustawa jest z 1995 r., tak że tutaj chciałbym, żebyśmy się wyprostowali.

Zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Justyna Wilde:

Tak, przepraszam.

Sekretarz stanu w MFiPR Jacek Karnowski:

Druga rzecz. Wiecie państwo, tak z praktyki SIM powstają nieraz w małych miejscowościach, gdzie na przykład jest 30 mieszkań, więc trudno, żeby SIM tylko w tej miejscowości powstały. One powstają dlatego nieraz w jakiejś odległości, żeby po prostu nie było kosztów administracyjnych. Nie wiem, to pan dyrektor zaraz lepiej powie i pan prezes, pewnie tam trzeba kilkaset mieszkań, żeby opłacało się tym zarządzać. Prawda? Bo przy 50 to koszty byłyby trochę za duże. Uważam, że na razie jeszcze mamy głód mieszkań wszędzie, myślę, że raczej moja uwaga odnosiła się co do przyszłości.

Natomiast jeszcze raz podkreślę – jestem zdecydowanym zwolennikiem, żeby to gminy i miasta same prowadziły politykę co do własności mieszkań albo ilości mieszkań czynszowych.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Pan prezes jeszcze, bardzo proszę.

Poseł Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

Panie przewodniczący, tylko jedno pytanie bez konieczności odpowiedzi dzisiaj do pana ministra. Będę wdzięczny za uświadomienie, ponieważ przed obecnymi władzami Łodzi udało im się wybudować 1322 nowe mieszkania do procesu rewitalizacji, żeby można było dysponować, przeprowadzać, ratować. Chciałbym, żeby pan minister mówiąc o tym, że się znacznie później poprawiło, żeby mnie uświadomił, ile nowych mieszkań po tym okresie, a w ramach rządów obecnej władzy zostało nowych wybudowanych. Będę bardzo wdzięczny za przekazanie tej informacji.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Pan minister pewnie uświadomi na piśmie.

Sekretarz stanu w MFiPR Jacek Karnowski:

Bardzo chętnie, ale jak się zmieniała Łódź, jak wypiękniała, to każdy widzi.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Dobrze. Dziękujemy.

Poseł Włodzimierz Tomaszewski (PiS):

Dzięki programom, które wprowadzamy.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Pan prezes jeszcze na koniec. Bardzo proszę.

Prezes KZN Łukasz Bałajewicz:

Tak. Panie przewodniczący, szanowni państwo, tylko dwa sprostowania. Pierwsze dotyczy kwestii rozproszenia SIM. Cały czas przedstawiam dane dotyczące SIM z udziałem KZN. Nie mam danych co do innych SIM czy też TBS. Natomiast dwa sprostowania. Pierwsze sprostowanie dotyczy kwestii zarządzania SIM. Sam miałem zaszczyt pełnić funkcję zastępcy burmistrza właśnie w małym mieście, w którym był jeden budynek ówczesnego TBS z 40 kilkoma lokalami i tak naprawdę właśnie koszty eksploatacji i koszty zarządcze były niewspółmierne do przychodów z tego zasobu. Dlatego właśnie powstały SIM międzygminne, żeby te koszty rozpraszać, żeby te spółki zarządzały kilkoma bądź kilkunastoma nieruchomościami, a większość rzeczy dotyczących bieżącej eksploatacji i tak jest outsourcingowanych, więc w tym przypadku już dzisiaj, patrząc na realizację tych SIM, możemy zobaczyć TBS Kamienna Góra, który przed SIM właśnie taką

formułę stworzył i to jest właśnie idealny przykład tego, jak właśnie taki międzygminny SIM może sobie świetnie radzić i te koszty zarządcze rozpraszać poprzez inne inwestycje.

Natomiast drugie sprostowanie dotyczy rzekomego braku zainteresowania lokalami, które są wybudowane w formule Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. Szanowni państwo, musimy zdać sobie sprawę z tego, że pierwsze nabory rozpoczęły się już 3 lata temu, dużo, dużo wcześniej, niż rozpoczęły się nabory inwestycyjne. Wówczas te osoby, które 3 lata temu przystąpiły i złożyły akces do SIM w przeciągu tych 3 lat niekiedy nie oczekiwały na te mieszkania, które zostaną dopiero zrealizowane i te można powiedzieć odpływy najemców powstawały. Natomiast wszystkie nieruchomości, które zostały oddane w ostatnim czasie, są w 100% zagospodarowane.

Jako przykład podam miejscowość Niżna Łąka w gminie Dukla w województwie podkarpackim. Wybudowaliśmy 86 mieszkań w zabudowie szeregowej i wszyscy mówili, że nie będzie tam zainteresowania. Mamy 100% mieszkań, które są zakwaterowane, tak naprawdę podwoiliśmy wolumen mieszkańców miejscowości. Tak naprawdę we wszystkich miejscowościach, kiedy widać już ten budynek, kiedy jest stworzona elewacja, to jak rozmawiam również z prezesami tych SIM, to mówią, że takim elementem, kiedy następuje prawdziwe zainteresowanie, to jest taki przykład, o jakim pan Marek mówił z SAN, że wiele ludzi jeszcze nie wie, co to są SIM i tak naprawdę dopiero kiedy budynek powstanie, kiedy ludzie naocznie zobaczą, że te mieszkania są dostępne i można w nich zamieszkać wówczas następuje wzmożone zainteresowanie tym naborem. Powtarzam po raz kolejny – oddaliśmy już kilkanaście inwestycji i nigdy nie było problemu z naborem, kiedy one są zrealizowane, więc też chciałbym sprostować te informacje, które były wskazywane. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Michał Krawczyk (KO):

Bardzo dziękuję. Wyczerpaliśmy porządek obrad. Bardzo państwu dziękuję za dyskusję.

Przypominam, że do 7 stycznia sekretariat Komisji czeka na zgłoszenia do planu pracy na przyszły rok.

Zamykam posiedzenie Komisji.