

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

**Komisja
Samorządu
Terytorialnego
i Polityki
Regionalnej**

■ **PODKOMISJI STAŁEJ GOSPODARKI
I INFRASTRUKTURY KOMUNALNEJ
(NR 3)
z dnia 23 maja 2024 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej

– podkomisji stałej gospodarki i infrastruktury komunalnej (3)

23 maja 2024 r.

Podkomisja stała gospodarki i infrastruktury komunalnej, obradująca pod przewodnictwem posła **Jarosława Wiesława Wieczorka (PiS)**, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– gospodarka mieszkaniowa – instrumenty wsparcia realizacji zadań przez jednostki samorządu terytorialnego.

W posiedzeniu udział wzięli: **Juliusz Tetzlaff** dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii i **Marek Wójcik** pełnomocnik zarządu ds. legislacji Związku Miast Polskich.

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

Przewodniczący poseł **Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS)**:

Szanowni państwo, otwieram kolejne posiedzenie podkomisji stałej gospodarki i infrastruktury komunalnej. Serdecznie pragnę powitać państwa parlamentarzystów oraz oczywiście zaproszonych gości. Witam serdecznie pana dyrektora Juliusza Tetzlaffa... Jeżeli coś niedobrze wypowiedziałem, to przepraszam.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii **Juliusz Tetzlaff**:

Bardzo dobrze, dziękuję.

Przewodniczący poseł **Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS)**:

Bardzo serdecznie witamy. Witamy pana Marka Wójcika, człowieka wielu prominencji, zdolności, ale generalnie – przedstawiciela korporacji samorządowych. Bardzo serdecznie witamy pana Adama Bandosza, doradcę technicznego w Departamencie Infrastruktury... Nie ma? Nie dotarł, aha.

No to miło mi powitać również przedstawicieli Kancelarii Sejmu, pracowników odpowiedzialnych za Komisję Samorządu Terytorialnego i również naszą podkomisję.

Czy kogoś pominąłem z gości? Nie.

Szanowni państwo, spotykamy się dzisiaj, aby porozmawiać o kwestii budownictwa mieszkaniowego, komunalnego, Towarzystw Budownictwa Społecznego, socjalnego, w szerokim rozumieniu budownictwa mieszkaniowego ze wsparciem sektora publicznego, czyli zarówno rządowego wsparcia, jak i przy współpracy z instytucjami, jednostkami samorządu terytorialnego. Na wstępie może poprosilibyśmy pana dyrektora o krótką informację dotyczącą planów ministerstwa w zakresie wsparcia budownictwa mieszkaniowego. I ja mam już taką prośbę, żeby też pan dyrektor spróbował się odnieść do tego w porównaniu do programów, które funkcjonują czy funkcjonowały, chociażby Programu Wspierania Budownictwa Komunalnego i Socjalnego, tam był program na 5 mld zł, z czego spora część już została zaprojektowana. Czy planujecie kontynuować? To jest chyba do 2027 r. w projekcji tego programu rządowego. Gdyby mógł pan dyrektor powiedzieć po tych 5 miesiącach, jaki jest plan na przyszłość, ale myślę, że tutaj taką rolę wiodącą będzie też pani przewodnicząca...

Posel Jolanta Niezgodzka (KO):

Ja chcę bardziej w zakresie postulatów.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardziej w zakresie postulatów. I jak usłyszymy to, jaka przyszłość, to wówczas przejdziemy do dyskusji, która myślę, że będzie najbardziej kreatywna dla podkomisji, bo chcielibyśmy też wyciągnąć wnioski i niewykluczone, że tymi wnioskami również podzielić się z instytucjami możliwymi do zmian w prawie, czy też możliwymi do uruchamiania programu wsparcia. Bardzo proszę, panie dyrektorze.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Dziękuję za wprowadzenie i dziękuję też od razu za nakreślenie tych wątków, które poruszył pan przewodniczący, bo ułatwią one trochę wejście w tę informację. Skoro wspominał pan o programie BSK, czyli budownictwa socjalnego i komunalnego, faktycznie jest to obecnie główny instrument, który skupia w swoim obszarze działania – ustawą, którą jest regulowany i tym funduszem dopłat, który służy wydatkowaniu środków w ramach tego programu – wsparcie dla inwestycji samorządowych obejmujących budownictwo komunalne, czyli w tym budowę, ale i remonty pustostanów w gminnych, budownictwo społeczne czynszowe, czyli TBS i SIM-y, i wszystkie inne formy, takie nieco poboczne jak społeczne agencje najmu od tego roku, ale także... no to nie są mieszkania, ale domy i miejsca noclegowe dla osób, które mieszkać nie mają, czyli dla osób bezdomnych, także są z tego programu i tego funduszu finansowane.

Ten program ma limit wydatków rocznych, obecnie przewidziany swoją ustawą, bo tak jest ten limit określony, w wysokości miliarda złotych. Tyle możemy na program obecnie przeznaczać i w ostatnich latach doprowadzono w tym programie do sytuacji, w której faktycznie ta kwota była wydatkowana. Program istnieje w tej nazwie, ale i sam ustawa, która go wprowadzała, istnieje od 2008 r., przy czym pierwsze lata jego działania, w zasadzie do roku 2020, nie wykorzystywały limitów, które w nim są. Zresztą te limity miliardy złotych są od 2018 r., ale nawet ich podniesienie nie spowodowało w pierwszym ruchu wykorzystania środków, czyli takiej liczby inwestycji, której rząd by oczekiwał i na którą by liczył. W 2021 r. wprowadzone zmiany i znaczące podniesienie wsparcia spowodowało, że faktycznie samorządy rozpoczęły zgłaszać wnioski do tego programu. Wnioski, w których, co ważne do podkreślenia, wymagane jest posiadanie przez inwestora – gminę bądź TBS – pozwolenia na budowę, co ułatwia patrzenie na te wnioski jako na faktyczne inwestycje, które się po udzieleniu wsparcia zadzieją. Ponieważ tak naprawdę na etapie przyznawania pieniędzy samorząd czy ten inwestor, jak w przypadku TBS-u, jest gotowy do tego, żeby faktycznie inwestycje rozpocząć i to się potwierdza. Jest niewiele przypadków w tym programie, w których inwestycja po udzieleniu wsparcia nie zostaje zrealizowana. Są to najczęściej jakieś przypadki szczególne wynikające z braku znalezienia firmy wykonawczej albo... no rzadkie w każdym razie.

Program rozwijał się i w zeszłym roku osiągnął swój rekordowy wynik. To znaczy sfinansowano z niego budowę 10 tysięcy lokali mieszkalnych. Jest to absolutnie... Może liczba ta nie robi wrażenia, kiedy myślimy o ogólnej liczbie mieszkań, które się buduje, ona czasem sięga w Polsce 200 albo nawet 230 tysięcy rocznie, tyle jest oddawanych do użytkowania, no ale w skali całego okresu od 1989 r. jest to wynik bez precedensu. Żeby porównać go z poprzednimi liczbami, to można wskazać, że w poprzednich latach to było maksymalnie około 2-3 tysiące takich rozpoczynanych inwestycji. Więc program, od tej strony wskazujący, że jest on przygotowany i określa dobre warunki, mechanizmy wsparcia, trzeba ocenić pozytywnie. Konstruuje on jakby swoje mechanizmy i poziom dofinansowania na właściwym poziomie.

Problemem jest oczywiście kwestia znalezienia na ten program środków, ponieważ w tej chwili nawet ten miliard złotych, którym dysponujemy rocznie i został zapisany w ustawie budżetowej, wystarczył na pokrycie wniosków złożonych tak naprawdę w końcówce zeszłego roku i na początku obecnego. To jest około 5 tysięcy lokali mieszkalnych, które mamy już dziś objęte wsparciem, no i na ten moment kolejne wnioski, które już w programie są na kwotę ponad kolejnego 1,6 mld zł, będą rozpatrzone – jeżeli nie zostanie dokonana zmiana – w roku następnym, czyli też ograniczając pulę nowych wniosków.

Ocena resortu jest taka, że program należy kontynuować, ponieważ – tak jak tu słusznie pan przewodniczący zauważył – program wygasa. On dokładnie wygasa z końcem 2025 r., jeżeli nie podejmie się żadnych działań z nim związanych, to już w 2026 r. będzie bez wsparcia i ministerstwo podjęło taką inicjatywę legislacyjną. Projekt ustawy zmieniającej, a w zasadzie wydłużającej działanie programu w obecnym kształcie oraz podnoszącej limity wydatków na ten program, został wpisany do wykazu prac Rady Ministrów, został zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego. Obecnie oczyszczamy go jeszcze z uwag zgłoszonych w ramach uzgodnień międzyresortowych i konsultacji publicznych i przypuszczam, przynajmniej mam taką nadzieję, że w najbliższym tygodniu lub dwóch skierowanych zostanie na Komitet Rady Ministrów, tak żebyśmy do Sejmu zdążyli z nim przyjść jeszcze przed wakacjami parlamentarnymi. Takie są założenia.

Obecnie proponowane podniesienie limitu wydatków, które w tym projekcie jest zawarte... proponujemy podniesienie i zmianę z wysokości miliarda złotych rocznie do 5 miliardów złotych rocznie. Trzeba tu jednak pamiętać o tym, że jest to podniesienie limitu wydatków, a więc możliwości, jakie stwarza rządowi i parlamentowi w ustawie budżetowej przeznaczenie określonej kwoty na program, a decyzja o tym, jaka kwota będzie finalnie podejmowana, jest w ramach corocznej ustawy budżetowej. To jest 5 miliardów – jeszcze doprecyzuję, że to jest 5 miliardów w obecnym roku i w roku następnym, natomiast w kolejnych latach jest to jeszcze wyższy limit. On rośnie w sumie aż do 10 miliardów roku 2030. Taki byłby wtedy limit i zakładamy generalnie, że w ramach takiego wsparcia możliwa byłaby budowa 20 tysięcy mieszkań – rozpoczynanie budowy czy tworzenie w ramach remontów pustostanów tych wszystkich instrumentów, które w tym programie są, 20 tysięcy mieszkań rocznie, co byłoby już wskaźnikiem wartym uwagi i oddziałującym na cały rynek mieszkaniowy, ponieważ zwłaszcza mieszkania społeczne adresowane do osób, które nie są osobami najbiedniejszymi, takimi, które... tylko osobami, które posiadają dochody i są powiedzmy w takiej grupie, która mogłaby już rozważać wzięcie kredytu mieszkaniowego na własność i taki najem z ograniczonym, regulowanym czynszem mógłby być dla nich po prostu alternatywą ponoszenia niższych kosztów zamieszkiwania, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych niż w przypadku spłacania kredytu, to by już mogło... takie pojawienie się budownictwa w takiej skali mogłoby zacząć oddziaływać nawet na ceny na rynku komercyjnym, ponieważ wpływałoby na mniejszą liczbę chętnych czy większą konkurencję, większą potrzebę zabiegania o klienta nawet przez tego dewelopera, który mieszkania buduje. To jest oczywiście wyzwanie, które nie spełni się z dnia na dzień, ponieważ rozpoczęcie tych inwestycji oznacza, że one... proces budowlany trwa 2-3 lata, więc pierwsza fala takich mieszkań, których rozpoczęlibyśmy budowę, da efekty po pewnym czasie. Niemniej jednak jest to przełom idący w kierunku tego, aby taki rynek mieszkaniowy społeczny stał się istotnym sposobem oddziaływania nad politykę mieszkaniową.

Jeśli chodzi o dalsze plany ministerstwa, to muszę wyjaśnić, że rozpoczęcie procesu legislacyjnego zmierzającego głównie do tego, aby podnieść limit wydatków i uregulować jeszcze kilka niezwiązanych akurat z mieszkalnictwem stricte, ale także z samorządami kwestii jak dotyczące wyznaczania liczby miejsc postojowych oraz kwestii wnoszenia aportu gruntów pod inwestycje spółek gminnych, bo to jest w tym projekcie ustawy, o którym mówiłem, jest takim pierwszym krokiem koniecznym do podjęcia jak najszybciej i dlatego też ograniczonym trochę zakresem tego projektu, aby zapewnić ciągłość realizacji inwestycji przez samorządy, aby te budowy mogły być szybko realizowane.

Jednocześnie w resorcie prowadzimy też prace nad tym, aby program usprawnić, a w zasadzie nawet zastąpić go trochę już nowymi przepisami. Jak wspomniałem, ustawa o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych jest ustawą z 2008 r. i w tym zakresie doczekała się wielu nowelizacji, co powoduje, że niektóre jej przepisy stają się może nie dość czytelne, skomplikowane i choć inwestorzy poruszają się w nich, to często napotykały na pewne problemy i stąd decyzja o tym, aby korzystając z wypracowanych mechanizmów, czyli poziomów wsparcia, zasad jego udzielania, które się sprawdzają, wykorzystać to, aby tę ustawę napisać od nowa, wprowadzić do niej pewne nowe elementy, jeszcze bardziej uatrakcyjnijące program, upraszczające go

i ułatwiające budowę. Przykładem rozwiązania, nad którym myślimy, jest uproszczenie pewnej procedury, w jakiej TBS wnosi o finansowe wsparcie. Dzisiaj on robi to zawsze za pośrednictwem gminy i to często jest utrudnieniem. Chcielibyśmy to uprościć, żeby to była procedura, że za zgodą gminy on by na przykład mógł o takie wsparcie występować bezpośrednio i w ramach limitów wyznaczonych mieszkań przez gminę, ale żeby bardziej ułatwić mu tę procedurę, co na przykład pozwoliłoby włączyć w ten system nie tylko TBS-y, ale i na przykład spółdzielnie mieszkaniowe, które działają na terenie miast czy gmin i też chciałyby budować mieszkania na wynajem, bo też mogą przecież takie inwestycje realizować na zasadach zbliżonych do tego, jak TBS-y.

To jest jednak wszystko przed nami, o tym wszystkim raczej będziemy dyskutować w drugiej części roku, jeżeli będą decyzje moich przełożonych i Rady Ministrów, która wpisze to do wykazu prac legislacyjnych. To musi być też projekt, który będzie konsultowany szeroko z samorządami i z TBS-ami. Na razie to są założenia, które powstają u nas wewnętrznie i niejako też uzależnienie jest ich kontynuowania od przyjęcia pierwszego kroku, czyli tej ustawy zwiększającej finansowe wsparcie, aby te limity na kolejne 10 lat faktycznie były bezpieczne i dawały perspektywę, że tych mieszkań będziemy mogli budować wystarczającą liczbę dla... w skali działania programu i dla obywateli, bo zmienianie zasad po to tylko, żeby budować 2 tysiące mieszkań, może nie być grą wartą aż takiego zainteresowania, bo wzbudzi oczekiwania, których nie będziemy w stanie spełnić. Więc w tym zakresie mogę powiedzieć, że prace nasze są intensywne i posuwają się naprzód. Mam nadzieję, tak jak powiedziałem, że ustawa, która zwiększa limit wydatków, trafi do państwa do parlamentu już w najbliższych miesiącach, pewnie w lipcu – mam nadzieję na początku lipca lub pod koniec czerwca. Takie mamy założenia. No i to tyle, jeżeli chodzi o ten instrument.

Mogę powiedzieć też, że ten instrument jest istotnie rozwijany w kontekście ułatwień inwestycyjnych. Niebawem udostępnimy pierwszy zapewne projekt architektoniczny, który będzie do wykorzystania przez gminę bądź TBS za darmo, przez nas udostępniony. Zostały one wyłonione w konkursach robionych przez pracownię. Był szeroko zakrojony konkurs, do którego zgłosiło się 36 różnych pracowni architektonicznych. Wybranych zostało 5 prac, najlepszych, które oferują gotowy projekt architektoniczny do zaadaptowania na działce budowlanej po to, żeby przyspieszyć proces inwestycyjny, ułatwić go, a jednocześnie zapewnić w ramach tej inwestycji coś, co też odczuwamy jako wyzwanie stojące przed samorządem realizującym inwestycje, zwłaszcza samorządem mniejszym, niebędącym z dużego miasta, a więc budowy budynków w technologiach w większym stopniu oszczędzających energię. Wiemy, że problem jest przy ogłaszaniu przetargów na zrobienie projektu w mniejszych zwłaszcza gminach czy jednostkach, problem zgłoszenia się do takiego przetargu firmy, która jest w stanie taki budynek zaprojektować. Taki budynek będzie... taki projekt będzie mógł być jej udostępniony za darmo. Będzie wymagał zaadoptowania tylko do działki, dołączenia przyłączy i wykonania takich prac projektowych, z którymi już raczej większość firm, takich projektowych, powinna sobie poradzić. Więc chociażby w tym zakresie rozwijamy ten program.

Adaptujemy go także do wymogów Krajowego Planu Odbudowy, ponieważ program ten jest objęty jedną z reform Krajowego Planu Odbudowy. W ramach tej reformy większe dofinansowanie dostanie samorząd, który właśnie buduje, czy TBS też, który buduje budynek w standardzie wyższej efektywności energetycznej, wyższej o 20%, niż wynika to z przepisów krajowych, a więc bardziej oszczędzając energię, a wtedy też i wsparcie jest wyższe. To jeśli chodzi o instrument, o którym wspomniał pan przewodniczący i którym wywołał mnie do odpowiedzi, czyli właśnie ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych, program BSK.

Wspomnę także jeszcze o drugim instrumencie, który mamy. On nie dotyczy tylko samorządów, ale samorządy także mogą z niego korzystać w ramach jednego z wpisanych grantów. Mówimy o Funduszu Termomodernizacji i Remontów, który również jest zarządzany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Program nosi nazwę i można go odszukać na stronach internetowych jako Program TERMO, również jest regulowany ustawą. W ramach tego programu mamy działające wsparcie krajowe, które pozwala termomodernizować budynki istniejące, remontować części wspólne, bo ten

program budownictwa socjalnego i komunalnego mówi o lokalach mieszkalnych, a czasem jednak remontu wymaga nie tylko lokal mieszkalny, ale i klatka schodowa, dach i części wspólne, tak zwane powierzchnie. One są... takie remonty mogą być finansowane właśnie z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Co więcej, możliwe jest też, w ramach również wdrożenia reformy Krajowego Planu Odbudowy, uzyskanie grantu na dofinansowanie odnawialnego źródła energii w wysokości 50%. Z tego może korzystać wspólnota mieszkaniowa, spółdzielnia mieszkaniowa, ale oczywiście także i jednostka taka jak TBS czy gmina. Jeżeli mają budynek, na którym chciałyby takie OZE położyć, to 50% jest to w tej chwili bardzo wykorzystywany instrument. Ta reforma jest chyba jedną z lepiej prowadzonych reform i mającą... Wdrożonych już i już realizowanych, objętych tą reformą jest ponad 300 tysięcy lokali mieszkalnych, czyli we wnioskach tyle zostało już, i budynkach, tyle mieszkań zostało objętych takim działaniem, że tańszy prąd z dachu już zasila te mieszkania. To są oczywiście budynki wielorodzinne. Więc w tym zakresie to są... to jest drugi instrument.

Mamy także, chociaż nie w moim bezpośrednio ministerstwie, ale w zarządzanym przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Krajowy Zasób Nieruchomości, który dysponuje gruntami na potrzeby między innymi samorządów. Jeżeli samorząd chciałby realizować inwestycję, a działka znajduje się akurat w zasobie KZN-u i na terenie tej gminy jest możliwość uzyskania takiej działki albo jeżeli będziemy mówić o budynku komunalnym, zapewne będzie to jakaś forma przekazania tej działki, a jeżeli mówimy o budynku TBS lub, czy w zasadzie, Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej, bo taka jest dzisiejsza nazwa tych podmiotów, to wówczas można przekazać taką działkę na budowę mieszkań. KZN obejmuje wtedy udziały w takiej spółce jako formę rozliczenia. Jak ten produkt będzie się rozwijał i jakie dane są do tego aktualne, to tu bym musiał poprosić o pomoc Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, a zaproszenie dostaliśmy przedwczoraj, więc niestety... i wczoraj miała być ta Komisja, więc przepraszam, ale nie mam dziś tych danych. Wiem, że tam też prace i działania są. KZN też... były też medialnie te sprawy poruszane, zwłaszcza na początku obecnej kadencji. Nie chcę się do tego odnosić, bo też nie mam pełnej wiedzy w tym zakresie. Jest to instrument dodatkowy, raczej uzupełniający niż główny. Chyba tyle, jeżeli miałbym powiedzieć od siebie i oczywiście chętnie odpowiem na państwa pytania.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję, panie dyrektorze, za takie szerokie wprowadzenie w główny nurt naszego tematu dzisiaj, czyli tej ustawy wspierającej budownictwo i opowiedzenia trochę, co wokół może być realizowane. Może zanim przejdziemy do dyskusji, jeszcze pytanie do pana Marka Wójcika, czy zechciałby przedstawić swój wkład, komentarz, ewentualnie jakiś postulat, który samorządy pewnie mają? No wiem, że te prace między rządem a samorządem zapewne normalnym trybem i torem idą, ale chodzi o to, czy są jakieś punkty rozbieżne. I myślę, że warto byłoby również o tych punktach rozbieżnych tutaj podyskutować. Bardzo proszę.

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji Związku Miast Polskich Marek Wójcik:

Z prawdziwą przyjemnością, panie przewodniczący. Bardzo dziękuję za udzielenie głosu. Dziękuję panu przewodniczącemu za to, że ten temat staje na posiedzeniu podkomisji, bo to jest coś, co będzie stanowiło nie tylko dla samorządu, dla nas wszystkich, temat priorytetowy. Skoro zacząłem od podziękowań, to podziękuję też panu dyrektorowi. Chcę państwa poinformować, że rzeczywiście współpracuje nam się bardzo dobrze z resortem i z panem dyrektorem osobiście, i czujemy takie wsparcie dla rozwiązywania problemów, które stają przed samorządami terytorialnymi w tym obszarze.

Ja opowiem o kilku kwestiach, które... część z nich ma wymiar czysto operacyjny, ale także część jest takich, które sięgają nieco dalej. Kluczowe dla nas jest to, zaczynając od tych dalej, jaka będzie polityka mieszkaniowa państwa w ogóle, w całości, bo te nasze samorządowe działania muszą się do tej polityki odnosić i mówię to z powodu... Tu przytoczę przykład. Dobrze wiemy, jakie skutki przyniósł kredyt 2%. Słyszymy o tym, że kredyt ma wynieść 0%, tak? A więc jeszcze dalej. Chcielibyśmy wiedzieć, to znaczy mamy pewne doświadczenie już w tym zakresie i chcielibyśmy wiedzieć, jak to będzie wyglądało

dalej, bo mamy wrażenie, że my jako samorządy potem jesteśmy takim niekoniecznie chętnym, ale niestety zmuszonym do próby stabilizacji na tym rynku i wsparcia tych osób, których decyzje o charakterze strategicznym podejmowane przez polityków potem dotyczą. Natomiast chodzi o tę politykę mieszkaniową w różnym aspekcie, także tym demograficznym. Tu, jeżeli chodzi o politykę mieszkaniową i tu pan dyrektor zapewne też potwierdzi, my mamy ogromne zróżnicowanie przestrzenne, jeżeli chodzi o realizację tych projektów i w tym zakresie widać wyraźnie, że one koncentrują się w dwóch ośrodkach, tych ośrodkach, które w tej chwili mają... przyciągają mieszkańców i po drugie, które realizują różnego rodzaju przedsięwzięcia o charakterze gospodarczym, które również wiążą się potem z polityką mieszkaniową. Tu zawsze przytaczam przykład..., ale także jest trzeci jeszcze element, ten dotyczący tego, co się dzieje w skali globalnej w świecie, a także co się dzieje w związku z wojną w Ukrainie, napaścią Rosji na Ukrainę, i tu jest kilka takich miejsc w Polsce, które są wyraźnym dowodem na to, że to wszystko wpływa na podejmowane przez nie działania. Tu przytoczę przykład Kępna, gdzie z jednej strony jest bardzo wiele projektów od lat realizowanych, a równocześnie to chyba najbardziej ukraiński powiat w Polsce, tak? To co... to zapotrzebowanie, które tam się pojawia, wynika także z chęci pozostania nie tylko zresztą uchodźców, bo to się działo również przed wojną w tym miejscu, ale to jest tylko przykład.

Mówię o demografii także dlatego, że my chcielibyśmy, aby o niej porozmawiać, dlatego że... tu przytoczę znów kolejny przykład – Wałbrzych. Wałbrzych to jest miasto, które za chwilę może mieć mniej mieszkańców niż miało przed II wojną światową. Miało kiedyś prawie 100-114 tysięcy, chyba na przełomie XX i XXI wieku. Teraz jest tam mnóstwo pustostanów, mnóstwo budynków do modernizacji i remontu, a równocześnie jest ogromny popyt na nowe mieszkania, więc pytanie, jak to rozwiązać, żeby tę substancję rozsądnie wykorzystać i nie doprowadzić do takiej depopulacji, która spowoduje, że potem będziemy ponosili ogromne koszty społeczne i finansowe na odbudowę tej społeczności. Mówię to dlatego, że przy okazji także tego programu będę starał się wrzucać takie konkretne propozycje.

Warto być może rozważyć też, oprócz termomodernizacji i remontów, także tę kwestię zagospodarowania pustostanów. Jest ich prawie milion. To jest dla wielu osób, które... dla wielu osób jest to spore zaskoczenie, że taka jest ich skala, ale rzeczywiście my w tej chwili w samorządach próbujemy zabrać się za ich zagospodarowanie, wykorzystanie w większym stopniu. To także uwzględnia się we wnioskach do programów, tak? Do obydwu zresztą programów, tak? Bo często... czasem to jest...

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Są... 80% jest na wsparcie remontu pustostanu.

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji ZMP Marek Wójcik:

Tak, dlatego to się tu pojawia. Dlatego też, jak mówimy o zwiększeniu nakładów na program wsparcia budownictwa mieszkaniowego, to bardzo się cieszymy z tych deklaracji zwiększenia skali dofinansowania, bo rzeczywiście ten miliard to był mniej więcej 1/3 chyba tego, na co już składaliśmy wnioski, a projekty jeszcze można składać będzie do końca roku, tak że podziękowanie ogromne za te 5 miliardów.

Natomiast wracam do punktu wyjścia – chcielibyśmy wykorzystywać te środki z taką perspektywą długookresową i dlatego tak ważna jest kwestia podjęcia decyzji strategicznych, co ma być, a co ma nie być, co ma być w perspektywie kilkudziesięciu lat, a nie tylko jutra, tak? Stąd propozycja rozmowy na ten temat.

Kolejna sprawa to jest..., aha, przepraszam, jeszcze dokończę ten wątek zróżnicowania przestrzennego, bo tu widać wyraźnie, że w niektórych mniejszych... na niektórych obszarach, w mniejszych miejscowościach, jeżeli podejmowane są jakieś przedsięwzięcia, one mają charakter czysto indywidualny, taki incydentalny. To są jakieś drobne fragmenty i stąd potrzeba rozmowy na temat tego, w jaki sposób poprzez budownictwo mieszkaniowe ograniczyć depopulację i również wywołać takie pozytywne zjawiska, na przykład lokalizacji działalności gospodarczej, bo to się ze sobą wiąże i to nie jest tak, że najpierw musi być fabryka, potem mieszkania. Czasem najpierw muszą być mieszkania, żeby była fabryka, więc to bywa różnie.

Są zresztą bardzo dobre przykłady i tutaj dotknę następnej kwestii, która też wiąże się z programami. Mianowicie my wciąż mamy problem na linii samorząd terytorialny nasi partnerzy, szczególnie gospodarczy, tak? Więc tu są takie programy, ja zawsze z ogromną radością opowiadam o Karlinie, gdzie to rzeczywiście jest tak, że udało się dogadać z przedsiębiorcami w taki sposób, że załatwia się kilka rzeczy naraz, tak? Młody człowiek, który chce pracować w firmach, jeżeli pracuje tam i się realizuje, i realizuje dobrze swoje zadania, ma wsparcie ze strony przedsiębiorstwa na rzecz budownictwa mieszkaniowego komunalnego. Przedsiębiorcy dopłacają nam do tego, bylebyśmy budowali mieszkania dla tych ludzi, ale to się odbywa również na tej zasadzie, że na początku jest osoba, jest pracownik, który rzeczywiście potrafi, który wykonuje zawód potrzebny, taki, który jest potrzebny firmie. To jest dobra praktyka. Tu przywołuję to Karlino, bo to jest chyba pionier w tym zakresie, ale ciągle jest problem na styku z partnerami gospodarczymi. Ciągłe ta kwestia „deweloper” straszy, tak? I to też mówię o tym zupełnie otwarcie. My w wielu miejscach współpracujemy z deweloperami bardzo dobrze, natomiast wciąż nad nami wisi tutaj oskarżenie o to, że robimy jakieś nieczne interesy. To nieprawda, a jeżeli tak, to rzadko. Natomiast te przedsięwzięcia w partnerstwie publiczno-prywatnym na razie ruszają wolno. Czekamy teraz na to... znaczy nie czekamy, bo coś działamy, ale w tej chwili są pierwsze miesiące realizacji tych zadań we współpracy według nowych reguł dotyczących planowania przestrzennego. I tutaj też dobrze... to jest dobry kierunek i przy tych zmianach dotyczących przepisów postulujemy to, aby go kontynuować. To znaczy, żeby rzeczywiście... Zmiany z ubiegłego roku dotyczące planowania przestrzennego wprowadziły obowiązek kooperacji z realizacjami przedsięwzięć mieszkaniowych w taki sposób, żeby wzmacniać nie tylko budowę mieszkań, ale również infrastruktury niezbędnej mieszkańcom we współpracy z deweloperami. To jest dobry kierunek i te plany inwestycyjne to jest dobry pomysł, dlatego należałoby kontynuować ten kierunek, ale z drugiej strony my też prosimy przy prawie o stabilizację.

Przywołam przykład parkingów. No to rzeczywiście, to co się dzieje w ostatnich latach... te ciągłe korekty i ciągłe zmiany nie zawsze w dobrą stronę. Widzę te słynne 2 miejsca parkingowe na lokal bez względu na to, gdzie ten lokal ma powstać, tak? Liczymy na to, że to się uda zmienić i będziemy autonomicznie jako samorządowcy móc planować, tworzyć rozwiązania na poziomie lokalnym, które będą narzucały pewne standardy w tym zakresie, rozsądne, bo z całą pewnością liczba tych miejsc parkingowych w budynku, który powstaje obok stacji metra albo obok stacji... obok jakichś przystanków, jakiegoś centrum komunikacyjnego, obok tras rowerowych, to zupełnie inny świat niż coś, co dotyczy miejsc pozbawionych tego typu transportu zbiorowego chociażby, czyli to też pewien postulat, aby w tej materii stworzyć rozwiązania, które nam będą przyjazne.

Przy miejscach parkingowych od razu korzystam z okazji, żeby powiedzieć o tym, że będziemy prosili też o nowelizację przepisów dotyczących stref parkowania, możliwości otwierania się na te strefy również w stosunku do mniejszych miast, które spełniają różną rolę, chociażby uzdrowiskowych czy też kultu religijnego, gdzie też problem niekoniecznie od poniedziałku do piątku jest znaczący. Teraz pojawiły się nowe rozwiązania i też powolutku one są uruchamiane, od SIM począwszy. To dobre rozwiązanie, aczkolwiek tu na pewno będzie trzeba sporo czasu, żeby one się rozpędziły. To tu nie mam cienia wątpliwości, ale też prosimy o to, aby w tej kwestii stosować taki mechanizm monitorowania, jak realizowane są te przepisy, jak to się... jak te przedsięwzięcia są realizowane i korekty, jeżeli potrzeba przepisów.

Przed nami też kwestia związana z budownictwem komunalnym, które... Jak państwo wiecie, generalnie się zmniejsza liczba mieszkań komunalnych, natomiast jest pytanie, do kogo mamy kierować budownictwo mieszkaniowe? Kto ma być klientem? Tu jest odwieczny dylemat i też, jak pan przewodniczący prosił o postulaty, to chodzi o to, żebyśmy w tej kwestii też sobie dookreślili, kto ma być odbiorcą, jakiego rodzaju klient, i dostosowali do tego wsparcie. Ostatnie lata przynoszą najwięcej tego typu instrumentów dla grup, i to nie będzie, myślę, dla nikogo obraźliwe – defaworyzowanych. Tak więc to budownictwo socjalne, budownictwo, które przed nami..., mianowicie może warto byłoby pomyśleć także przy okazji programów do wsparcia samorządów tych, które będą

budowały mieszkania dla osób starszych, to będzie ogromny problem, albo dostosowały mieszkania czy budynki mieszkanie do potrzeb osób starszych. W wielu miastach już dzisiaj to widać. Jest gigantyczny kłopot, tu też nie chcę tego rozwijać, ale nie chcielibyśmy tworzyć takich obszarów zamkniętych tylko dla seniorów, ale chcielibyśmy adaptować istniejące budynki albo doprowadzać do tego, aby projektując nowe budynki uwzględniono potrzeby osób starszych.

W tym zakresie też jest prośba o rozważenie możliwości wsparcia budownictwa mieszkaniowego, nie tylko samego mieszkania, i wiem, że wywołam teraz temat trudny – ale coraz wyraźniej widać, szczególnie w stosunku znów do budownictwa socjalnego kierowanego do grup defaworyzowanych w jakiś sposób albo niesamodzielnym, niepełnosprawnym – potrzeby także infrastruktury towarzyszącej. I to z pozoru nie wiąże się z budownictwem mieszkaniowym, a ma bezpośredni wpływ na to, jak będzie konstruowana przestrzeń i jakie będzie zainteresowanie mieszkaniami. W związku z tym wydaje się, że też warto byłoby na tę sprawę zwrócić uwagę.

Może jeszcze kwestia taka dotycząca przepisów też... Mianowicie my przeżywalismy w tym roku problem dotyczący tego słynnego rozporządzenia dotyczącego warunków technicznych, tak? No to było duże wyzwanie, ale mówię o tym dlatego, że rzeczywiście zależało nam na tym, aby te terminy w taki sposób konstruować przy wprowadzaniu takich przepisów, aby nam dawały szansę na dostosowanie się. I tu cieszę się, że wspólnie udało nam się dogadać i z resortami w tej kwestii, ten termin wydłużono, ale było poważne zagrożenie, że szczególnie TBS-y będą miały gigantyczny problem, będą musiały przeprojektować swoje przygotowane... przemodelować swoje przedsięwzięcia i decyzje w tej sprawie mogły też pozbawić ich środków zewnętrznych, dofinansowania z różnych źródeł. To też ważne w kontekście legislacyjnym, skoro rozmawiamy o tym w Sejmie.

I na koniec kwestia dotycząca nieruchomości, bo z jednej strony dobrze, że KZN jest tam... Nie korzystaliśmy za często, to też prawda, ale też tam nie ma zbyt wiele w tym KZN-ie, jeżeli chodzi o nieruchomości, prawda? Bo to jest jedna sprawa. Ale tutaj wydaje się, że gdyby było większe otwarcie na linię nieruchomości Skarbu Państwa-KZN albo bezpośrednio nieruchomości Skarbu Państwa-samorząd, to też pomogłoby nam bardzo w realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych. Zwracamy się często, tu pan przewodniczący jako były wojewoda wie o tym, że my też zwracamy się do wojewodów o zgodę na możliwość przejmowania komunalizacji gruntów Skarbu Państwa, ale gdyby rzeczywiście pojawiłoby się tutaj jakieś takie większe otwarcie na to, żebyśmy mogli, jeżeli realizujemy tego typu cele, korzystać albo z nieruchomości KZN-u bezpośrednio, albo z nieruchomości będących w zarządzie Skarbu Państwa, to też pomogłoby nam w rozwoju, w prowadzeniu intensywnej polityki mieszkaniowej. Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. Szanowni państwo, zatem rozpoczynam dyskusję. W pierwszej kolejności bardzo proszę panią przewodniczącą o zabranie głosu.

Poseł Jolanta Niezgodzka (KO):

Dziękuję, panie przewodniczący. Dziękuję, panie dyrektorze, za te informacje. To jest bardzo dobra informacja, że podnosimy limit wydatków do 5 miliardów. To jest bardzo potrzebna rzecz, potrzebujemy środków...

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Ja tylko doprecyzuję, że to jest projekt jeszcze przed przyjęciem przez Radę Ministrów, więc to wszystko może być...

Poseł Jolanta Niezgodzka (KO):

Ale dobrze, że taki jest kierunek. Potrzebujemy wszelkich form wspierania budowy nowych mieszkań czy też remontów pustostanów. Ale ja mam tutaj bardzo... Chciałabym nakreślić bardzo ważny problem, który dotyczy TBS-ów. Do zmiany w mojej ocenie jest ustawa o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. To jest ta ustawa na bazie, której funkcjonują dzisiaj SIM-y i TBS-y. Ten system przede wszystkim wymaga audytu i dużych zmian, i o te zmiany od wielu lat wnoszą mieszkańcy, którzy w tych TBS-ach

mieszkają. W ich ocenie ten system jest dzisiaj mocno dysfunkcyjny. Przede wszystkim brak systemu kontroli nad działalnością spółek. Mieszkańcy w ogóle nie mają wglądu w plany remontowe, w to co wchodzi w skład czynszu, w jakiej wysokości, nie wiedzą, ile kredytu zostało do spłaty. Najczęściej spółki zasłaniają się tajemnicą przedsiębiorstwa i to niezależnie od tego, czy to są spółki samorządowe, czy to są spółki, gdzie samorządy nie mają żadnych udziałów.

Dlatego w mojej ocenie konieczny jest audyt tego systemu i zastanowienie się nad taką gruntowną zmianą, ponieważ jeżeli mamy inwestować w ten system kolejne pieniądze, to może oznaczać, że będziemy mieć kolejnych mieszkańców, którzy się będą borykali z tymi wszystkimi problemami.

Przede wszystkim trzeba uregulować sytuację mieszkańców, którzy nie są najemcami, nie partycypowali w kosztach budowy, a spłacają w czynszu kredyt. To dotyczy tych najemców, którzy podpisali umowę najmu przed 2004 r. Uregulowania wymaga też sytuacja najemców, którzy by się nimi stać, wpłacali partycypację wykorzystując kogoś z rodziny lub osobę trzecią. Stworzono taką sztuczną sytuację. Wynajmując mieszkanie w zasobach TBS-u, nie można było być jednocześnie partycypantem i najemcą.

Konstrukcja kredytów to bardzo często jest pętla zadłużenia. TBS-y wykorzystują wspólny worek kredytowy dla wszystkich kredytów zaciąganych przez siebie i mamy takie sytuacje jak w Poznaniu, że prawie po 20 latach mieszkańcy spłacili 1% kredytu. To oznacza, że oni tego kredytu nigdy nie spłacą, a tym ludziom obiecywano, że po tym, jak TBS spłaci kredyt, będą mieli obniżone czynsze o wartość... o tę część spłaty kredytu. Organizacja tego schematu spłaty wygląda po prostu w wielu miejscach tak, że do spłaty tego kredytu nigdy może nie dojść. Mieszkańcy, tak jak już wspomniałam, nie mają wiedzy o tych spłatach. TBS-y, które korzystały z wakacji kredytowych, w ogóle nie uwzględniały tego i nie obniżały tych wartości w czynszu, więc de facto mieszkańcy płacili tyle samo, mimo że TBS-y korzystały z wakacji kredytowych. Ustawa powinna wyraźnie mówić o tym, że mieszkańcy powinni spłacać kredyt zaciągnięty na budowę konkretnej lokalizacji, w której mieszkają. Tak jak już powiedziałam, nie mają też wiedzy o zyskach z czynszu, z działalności komercyjnej. W ich ocenie często te środki z czynszu przeznaczone są dobrowolnie, a ustawa też nie przewiduje momentu kalkulacji czynszu po spłacie kredytu, jeżeli w ogóle do tego kiedyś dojdzie. Dlatego tutaj potrzebna jest, być może, nowa ustawa, gdzie uwzględnione zostaną przede wszystkim prawa mieszkańców.

Również kwestia dojścia do własności. Wielu mieszkańcom obiecywano, że po spłacie kredytu będą mogli wykupić te mieszkania, więc trzeba się zastanowić nad tym, czy nie postawić takiego... takiej grubej kreski i nie rozpocząć tego systemu na nowo, zastanowić się wtedy, czy do tego... do tej własności mieszkańcy będą mogli dojść i zastanowić się nad tymi przypadkami, gdzie ludzie od 20 lat, od 10, od 15 lat spłacają te kredyty, de facto powinni spłacić już te mieszkania, szczególnie jeżeli chodzi o te sytuacje, gdzie mamy do czynienia ze spółkami, które są w stu procentach samorządowe, bo to de facto samorząd wnosi grunt, który jest mieszkańców, mieszkańcy opłacają spółkę i utrzymują tę spółkę z własnych pieniędzy, opłacają czynsz i spłacają ten kredyt. De facto finansują w stu procentach każdy element, a tak naprawdę mogą nigdy nie dojść do własności. Nigdy nie może... może nigdy nie dojść do tej sytuacji, gdzie ten czynsz, tak jak powiedziałam już wcześniej, zostanie obniżony po spłacie kredytu, jeżeli do niej dojdzie, więc trzeba się zastanowić nad tą ścieżką uwłaszczania po spłacie kosztów też budowy lokalu, uregulować składniki czynszu i sposób ich określania.

Przychody z działalności niekomercyjnej w pierwszej kolejności powinny prowadzić do obniżenia czynszów mieszkańców i nie mogą być swobodnie dysponowane na inne cele. Kredyt, który jest udzielany spółce, powinien być rozliczany oddzielnie, tak żeby nie dochodziło właśnie do sytuacji, że TBS-y spłacają te kredyty wspólnie na zasadzie tego wspólnego worka kredytowego. To co już wspomniałam, czyli możliwość wykupu, jakoś musi zostać również uregulowana. Powinna być większa społeczna kontrola zarządów SIM czy też TBS-ów. Tutaj można się na przykład zastanowić nad tym, aby w radach nadzorczych udział mieli reprezentanci mieszkańców. Doprecyzowanie definicji tutaj jest też bardzo potrzebne, no i audyt, tak jak powiedziałam, dotychczasowej działalności i większa kontrola też ze strony państwa nad działalnością tych spółek.

Bardzo ogólnie zarysowałam tutaj teraz tylko ten problem. Ja również, jako przewodnicząca Zespołu do spraw Towarzystw Budownictwa Społecznego, zwracałam się z prośbą o spotkanie. Mam nadzieję, że do tego spotkania niebawem dojdzie, bo nie wyobrażam sobie, że będziemy inwestować kolejne duże pieniądze w system, które w ocenie wielu osób, mieszkańców, ekspertów jest po prostu w tym momencie dysfunkcyjny. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. Czy od razu panowie się odniosą? Czy najpierw jeszcze parę pytań z zespołu? Pan poseł Kamil Wnuk, bardzo proszę.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Bardzo dziękuję, panie przewodniczący, za udzielenie głosu. Ja chciałem serdecznie podziękować pani przewodniczącej Niezgodzkiej, ponieważ pani przewodnicząca, która jest przewodniczącą Zespołu parlamentarnego do spraw TBS-ów i te wnioski, które tutaj były, to była praca z wieloma organizacjami, tak naprawdę społecznymi, które zgłosiły do tego zespołu nam masę spraw i też zgadzam się z pierwszym zdaniem pani przewodniczącej, że bardzo dobrze, żeby jak największe środki były przeznaczone tutaj na ten program i jestem za tym, bo to jest bardzo ważna sprawa ogólnie wydaje mi się dla wszystkich Polaków, ponieważ mieszkalnictwo jest trochę piętą achillesową.

Poprzednie rządy, już nie wchodząc w szczegóły, bardzo dużo obiecywały, było mówione o konkretnych liczbach, nic z tego nie zostało dotrzymane. Były kiedyś te TBS-y, są nadal, zostały wprowadzone SiM-y, które miały w jakiś sposób zastąpić, zrealizować pewne działania. Nie zrealizowały tego. Teraz mamy... troszkę się zmieniła władza po 15 października, miejmy nadzieję, że ten program, który nomen omen wcale nie jest złym programem, tylko był fatalnie realizowany, będzie teraz lepiej realizowany. Natomiast zakładam, że te założenia, które tutaj zostały wprowadzone, miały naprawić i poprawić pewne rzeczy, natomiast w żaden sposób, to zostało powiedziane przez panią przewodniczącą, nie uwzględniają dotychczasowej sytuacji i tych negatywnych skutków.

Tutaj pan przewodniczący Wójcik powiedział, że były pojedyncze takie sytuacje, natomiast z perspektywy organizacji społecznych, ludzi, którzy mieszkają stricte w mieszkaniach w ramach tych programów realizowanych... Byliśmy na kilkugodzinnym spotkaniu, gdzie zostały przedstawione te nieprawidłowości i błędy, i było ich niestety bardzo dużo. Obecne prawodawstwo pozwalało na wiele sytuacji. I wydaje mi się tutaj, te poprawki, które są wprowadzane, te zmiany, które są wprowadzone, jeszcze zwiększają... nie rozwiązują tych problemów i nie uwzględniają sytuacji, które były wcześniej. Wydaje nam się, że... mi się tak wydaje przede wszystkim, ale też jest to poparte właśnie wieloma tymi wnioskami tych organizacji społecznych, że nie można tak samo postrzegać tych podmiotów, które wcześniej podpisały te umowy na innych trochę warunkach, a teraz podejmując tę ustawę w takiej formie no to nie dajmy im... zmieniamy reguły w trakcie gry, tak? Te osoby w jakiś sposób... mieli na jakiejś przestrzeni czasu mieć możliwość stania się właścicielami tych mieszkań, natomiast teraz takiej możliwości nie mają. To jest jedna kwestia.

Druga kwestia. Tutaj bardzo dużo powiedział właśnie pan przewodniczący Wójcik. Ja się z tym w stu procentach zgadzam, że... Kuriozalne jest nawet to, co mamy tutaj w tej dokumentacji, kuriozalne w sensie takim, że niestety tak wygląda polskie prawodawstwo, że tutaj te zmiany powinny dotyczyć 3 ustaw, tak naprawdę, związanych z mieszkalnictwem plus planów zagospodarowania przestrzennego, plus kwestie finansowania, a tutaj mamy poprawki aż w 14 ustawach. No tak jest, tak wygląda u nas legislacja, że niestety jak... To jest przykład tego, jak wyglądało to z mieszkalnictwem. To jest tak podzielone, jak nie powinno być. Chyba powinniśmy iść w takim kierunku, żeby to trochę uprościć i ułatwić. Albo droga do... albo własność, albo najem, i skupić się na tym, bo to nie jest tak, że każdy musi być właścicielem mieszkania i nie jest tak, że każdy tego oczekuje – ułatwiać te procedowanie.

I też pan tutaj z departamentu powiedział o spółdzielniach mieszkaniowych. To jest jedna poprawka. Teoretycznie dzisiaj według ustawodawstwa spółdzielnie mają możliwość budowania także nowych mieszkań, natomiast to nie funkcjonuje w Polsce. Za cały poprzedni... w poprzednim roku powstało około 3 tysiące takich mieszkań we wszyst-

kich spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce. To jest bardzo mało, tak naprawdę, biorąc pod uwagę, że spółdzielnie zarządzają zasobem mieszkaniowym dla około 15 milionów Polaków dzisiaj. To są bardzo niewielkie liczby. I też nie jest to uwzględnione w tych zmianach – zwiększenie możliwości, i moim zdaniem, chyba że czegoś nie wiem, to proszę tutaj o wyjaśnienie tego, trzeba by było bardziej zaangażować właśnie ten czynnik spółdzielczy w ramach... zwiększyć im możliwości, ponieważ dzisiaj to głównie podmioty oczywiście prywatne i na zasadzie partnerstwa, ale żeby te spółdzielnie mogły bardziej wejść w realizację właśnie budowy tych mieszkań – stworzyć jakieś mechanizmy, instrumenty ku temu.

Wczoraj też był zespół do spraw spółdzielczości mieszkaniowej, gdzie uczestniczyło ponad 20 podmiotów społecznych plus związki rewizyjne, plus prezesi spółdzielni mieszkaniowych. W sumie około 50 różnych podmiotów uczestniczyło w tym zespole. Były różne wnioski, ale co łączyło strony, które są skonfliktowane między sobą w rzeczywistości, czyli często organizacje społeczne walczące z zarządami spółdzielni i też zarządy tych spółdzielni mieszkaniowych zgadzali się w dwóch kwestiach tak naprawdę: problem regulacji gruntów, co jest problemem w wielu kwestiach właśnie spółdzielni mieszkaniowych, a drugi, co się wszyscy zgadzali, to jest możliwość... ułatwienie budowania nowych mieszkań w ramach spółdzielni mieszkaniowych, co też niestety dzisiaj... dzisiaj przepisy prawa dają taką możliwość, rzeczywiście, ja nie mówię, że nie, ale niekoniecznie mają takie łatwe warunki, a wydaje mi się, że po to właśnie jest ten program, żeby zwiększyć, nieważne, jaka to będzie forma, czy spółdzielnie mieszkaniowe, czy rynek komercyjny, czy komunalka, czy gminy, ale żeby tych mieszkań więcej powstawało i żeby młodzi ludzie mogli te mieszkania otrzymać. Moim zdaniem w tym kierunku powinniśmy iść przede wszystkim, takie działania podejmować. Ale druga sprawa to, co powiedziała pani przewodnicząca, nie wylewać dziecka z kąpielą, czyli te osoby, które wcześniej różnego rodzaju umowy podpisywały i w ramach tych umów miały możliwość dojścia do własności, jeżeli taka możliwość była oczywiście w zawartych przez nie umowach, to nie można tego im teraz odebrać. Dziękuję.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. To w takim razie mam prośbę do pana dyrektora o odniesienie się. Ja jeszcze będę mieć kilka pytań, ale to może w drugiej turze, żeby nie zasypać.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Dużo wątków było i ja też przepraszam, ale nie odniosę się, nie będę deklarował podjęcia działań, bo to pewnie jest decyzja i faktycznie... i spotkań zwłaszcza mieszkańców TBS z przedstawicielami kierownictwa mojego resortu, z ministrem, który będzie do tego właściwy, już wyznaczony, bo to on podejmie decyzję, ja jestem dyrektorem, mogę natomiast sprostować pewne rzeczy i chciałbym to zrobić.

Jeżeli chodzi o mieszkańców TBS – kwestia dojścia do własności. TBS-y wprowadzono w Polsce w latach dziewięćdziesiątych na podstawie modelu francuskich HLM-ów. Tak naprawdę było to przejęcie modelu zachodniego. Ustawa przewidywała działanie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, który finansował, wspierał budowę tych mieszkań, samorządy dawały grunty, ludzie wpłacali partycypację. Ustawa mówiła, że mieszkań nie wyodrębnia się na własność, czyli nie można ich sprzedawać. To był po prostu zwykły stosunek najmu. Ten przepis zmieniono dopiero w 2011 r., kiedy wprowadzono możliwość, za zgodą, bo ten przepis de facto wprowadzony wtedy mówił, że nie ma zgody prawnej na to, aby TBS sprzedał mieszkanie. Po prostu ustawa tego zabraniała. Mówienie o tym, że ktoś więc obiecywał osobom, które stawały się najemcami tych lokali, dojście do własności tych mieszkań... Wtedy po prostu te osoby oszukiwał i tyle. Nie można tego mówić. Przepis był zabraniający. W 2011 r. rząd i Sejm faktycznie zmieniły tę ustawę, wpisując możliwość sprzedaży mieszkania, ale za obopólną zgodą członków tego układu, a ten układ opiera się na zasadzie właściciel budynku, TBS, który jest wynajmującym i lokator-najemca. Jeśli jedna i druga strona dogadają się co do tego, że chcą mieszkanie sprzedać, to ustawa na to się zgodziła. Ale właściciele, czyli TBS-y, zresztą trudno się temu do końca pewnie dziwić, bo ich model działania polega na tym, że budują mieszkania na wynajem i czynsze stanowią źródło dochodu, nie są zapewne chętne do tego, aby

te mieszkania wyodrębniać na własność, zwłaszcza że powoduje to wchodzenie w skomplikowane stosunki właścicielskie. My żeśmy to trochę w przepisach ułatwili, że tam będzie wciąż zachowana możliwość kontroli tego TBS-u nad wspólnotą powstającą i tak dalej, ale generalnie nie ma woli.

Zresztą trudno się temu dziwić, ponieważ ten stosunek, który łączy najemcę TBS-u... znaczy właściciela TBS-u i najemcę, nie różni się, proszę państwa, niczym od stosunku najmu mieszkania, które kupicie państwo z kredytem i wynajmiecie sobie po prostu w sposób rynkowy. Różni się jedynie tym, że w przypadku TBS-u kredyt jest preferencyjny i czynsz, i stawka czynszu jest ograniczona ustawowo do pewnego poziomu. Żeby pokazać, jaka jest skala stawki czynszowej w zasobach TBS, maksymalnej, którą może TBS stosować, to powiem państwu, że w Warszawie, bo ona jest proporcjonalnie dostosowana do tego, jakie są koszty odtworzenia lokalu w danym mieście czy regionie, w Warszawie taka maksymalna stawka czynszu TBS za metr, o ile pamiętam, to jest około 32 zł za metr, podczas gdy rynkowa i na rynku możecie państwo sobie to poszukać po prostu w ofertach na OTO DOM czy wszędzie indziej, zaczyna się pewnie od ok. 100 zł. Taka jest różnica w czynszu płaconym przez najemcę zasobu Towarzystwa Społecznego Mieszkaniowego a osobą, która w tym zasobie się nie znalazła, bo na przykład nie dostanie... bo tych lokali nie było.

To jest więc odpowiedź na to, czy możemy system zmieniać i poprawiać, aby lokatorzy czuli się w nim lepiej i właściwiej, to jest oczywiście pełna zgoda, ale odpowiedź też na to, czy ten system rozwijać i kontynuować, i żeby te mieszkania były dalej budowane. To jest odpowiedź, czy chcemy budować mieszkania na wynajem z czynszem za 32 zł, czy nie? Do tego się to de facto sprowadza na terenie miasta takiego jak Warszawa i ocena rządu jest taka, że powinniśmy jednak takie budownictwo wspierać, bo wciąż zapewnia ono możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowym osobom, których na wyższy czynsz stać nie będzie ani na zakup mieszkania na rynku z kredytem.

Wyjaśnię także jeszcze jeden wątek, który się tutaj pojawił, czyli kwestię spłacania kredytów przez najemców mieszkań TBS. To jest trochę uproszczenie. Kredyt jest zaciągany przez spółkę TBS czy SIM i spłacany przez ten spółkę. I faktycznie dochód na spłatę tego kredytu pochodzi między innymi z czynszów, ale to jest uproszczenie drogi, że kredyt najemca spłaca w czynszu. To jest nieuzasadnione niczym, bo stroną kredytu, stroną umowy kredytu jest ta spółka. To tyle, jeżeli chodzi o takie najważniejsze rzeczy, które powiedzmy, chciałbym sprostować w tym zakresie.

A decyzje o pewnych uregulowaniach i uproszczeniu... Na pewno najbardziej istotną kwestią poruszaną przez najemców jest kwestia tej partycypacji wpłacanej, bo faktycznie jest to problem i wskazywane przez najemców i kierowane do nas przypadki, w których TBS nie wyrażał zgody na zrobienie partycypacji albo zaniedbywał swoje obowiązki jako podmiot, który jest właścicielem i ma swoje obowiązki wobec mieszkania, które wynajmuje, to jest na pewno rzecz istotna, ale zwracam też uwagę w drugą stronę, że często partycypacje, te starsze, są przedmiotem handlu przez tych lokatorów i sprzedawane z przebicciem często 200% albo 300%. Ja widziałem nawet u siebie, w mojej miejscowości, oferty sprzedaży partycypacji, która de facto obejmuje wkład 30% maksymalnie w lokal sprzedawany po 400 tys. zł za mieszkanie pięćdziesięciometrowe. Te rzeczy się tutaj krzyżują i na pewno wymagają podjęcia działań, ale musimy pamiętać także o tym, że działamy w reżimie ustawy zasadniczej, konstytucyjnej, która to ustawa zabrania nam niestety – może niestety, a chyba też i dobrze – ingerowania w stany umów zawartych przez dwa podmioty wcześniej. My nie możemy dzisiaj... Każde działanie, na przykład gdybyście państwo proponowali, że ci ludzie uzyskają prawo wykupu tych mieszkań czy ich uzyskania na własność, jest de facto wywłaszczeniem spółki TBS jej majątku, wywłaszczeniem niezgodnym z konstytucją, bo nie jest to cel publiczny – indywidualny zakup mieszkania.

Także te wszystkie rzeczy przy naszych spotkaniach dalszych chciałbym, żebyście państwo też brali pod uwagę i też w rozmowach z przedstawicielami lokatorów, bo ich postulaty często są słuszne i często zwracają uwagę na wiele niedociągnięć. My na przykład jednym z tych z wprowadzeniem członka rady nadzorczej, o którym tu pani przewodnicząca także wspomniała, do rady nadzorczej TBS-u... W ustawie, co prawda mówi-

łem, że nie ma tam dużo większych zmian w tej ustawie procedowanej, wprowadzamy obligatoryjną możliwość wprowadzenia członka przez gminę, żeby ona kontrolowała. Jeśli chodzi o wybór członka mieszkańców... Jak mielibyśmy go wybrać w TBS-ie, który ma 5 tysięcy lokali we Wrocławiu, żeby 5 tysięcy osób w osiedlach rozsiadanych po całym mieście wybrało swojego przedstawiciela do rady nadzorczej? Jak rozwiążemy ten problem, jesteśmy gotowi do dyskusji. I zresztą też nie wiem szczerze, czy oczekiwanie tych osób wobec tego członka rady nadzorczej będzie spełnione, no bo będzie... Pewnie go przegłosują po prostu, kiedy przyjdzie do podejmowania kluczowych inwencji.

Co do kontroli spółek TBS gminnych i... Tu na pewno jest przestrzeń do tego, aby wprowadzić rozwiązania, ale znowu musimy pamiętać o tym, że są to po prostu spółki prawa handlowego. Te spółki działają tak jak wszystkie inne spółki, które na przykład prowadzą najem mieszkań, więc należy się zastanowić, dlaczego tylko te, a nie na przykład sektor PRS, który również prowadzi działalność na wynajem, miałyby być objęte specjalnie warunkami kontroli. A jeżeli mówimy o spółkach gminnych, dlaczego tylko te, a nie na przykład spółki wodociągowe, komunalne czy inne spółki, które są też własnością, miałyby mieć inne warunki traktowania? Z mojej strony i z naszego ministerstwa jest tutaj otwartość na takie działania, tylko po prostu sami spotkamy się ze strzyżeniem czy to Rządowego Centrum Legislacji, czy to komisji sejmowych, Biura Legislacyjnego Sejmu, jak już by taka ustawa doszła, dlaczego postępujemy niezgodnie z zasadami równości i konstytucji? Zapewne to by było podniesione. Tak więc przy tych wszystkich podmiotach proszę także o to, aby wziąć pod uwagę uwarunkowania prawne i faktyczny stan tego, co w tym budownictwie jest prowadzone.

Jeśli chodzi o pytania pana Marka dotyczące naszych celów polityki mieszkaniowej i działań podejmowanych... zaczął pan od kredytu na start i kredytu 2%. Powiem tak, te dwa instrumenty, jeżeli... nie należy ich postrzegać jako wykluczające się ani jako alternatywne. Inna będzie grupa osób, która korzysta z mieszkalnictwa komunalnego, inna będzie grupa osób, które korzystają z mieszkalnictwa społecznego. Być może w jakiejś części będą to osoby, które odpuszczają sobie branie kredytu, tylko skorzystają z preferencyjnego najmu, ale generalnie jeden produkt i drugi nie są adresowane często do tej samej grupy osób. Po prostu. Osoba, która kwalifikuje się dochodami do budownictwa komunalnego, nie uzyska kredytu na start, nie uzyskałaby kredytu 2% i nie uzyska nigdy pewnie kredytu na rynku komercyjnym w zupełności, ponieważ jej dochód jest za niski albo na przykład osoba ta jest już w wieku, który i tak wyklucza ją, przez bank po prostu, przy ustalaniu zdolności kredytowej. Każdy z tych instrumentów jest więc dedykowany innej grupie, łącznie składają się na politykę mieszkaniową. Rozstrzygnięcia w zakresie każdego z nich są istotne i wpływają na cały rynek, ale to nie jest tak, że jedno lub drugie, i mam nadzieję... Często tak do tej pory było, że jedno się zastępowało drugim i stawiało w kontrze przeciw drugiemu. Czy tak jest? Nie, nie wydaje mi się. Jest oczywiście kwestia... One mogą ze sobą konkurować w sytuacji, kiedy musimy wybrać, na który z nich przeznaczyć środki finansowe budżetu państwa. To w tym zakresie jest wybór, który z nich jest ważniejszy, i ten wybór pewnie będzie stał przed państwem jako parlamentem, jeżeli do takiego wyboru dojdzie, a być może znajdą się środki na obie rzeczy realizowane w równym zakresie, co chyba byłoby rozwiązaniem dobrym. Tak mi się wydaje.

Jeśli chodzi o rzeczy, które też poruszał pan Marek szeroko, czyli kwestie dotyczące tego, jak to budownictwo powinno być adresowane, jak wspierać rozwój danej miejscowości, gminy, to trzeba – i taka jest też tutaj nasza polityka w resorcie, nie tylko mojego departamentu, ale i kolegów odpowiadających za proces budowlany, planowanie przestrzenne, gospodarkę nieruchomościami – aby samorząd miał te instrumenty, aby tę politykę sobie prowadzić w dowolny sposób, żeby te instrumenty były jak najbardziej elastyczne. Natomiast wiadomo, że już za skuteczność ich wdrożenia i wykorzystania będzie odpowiadał samorząd. Rząd nie przyjdzie i chyba nie chcielibyście państwo, żeby rząd przychodził i ustalał, co ma być i wskazywać modele działania. One są zresztą różne i widzą to, pokazują to gminy, że największą efektywność osiągają jak bardzo kreatywnie podejść, najbardziej, do swojego do swojego terenu, do swojego regionu i będą rozwią-

zywać ten swój problem i modelować tą politykę w taki sposób, aby dawać efekty w najlepszy sposób dla mieszkańców.

Infrastruktura towarzysząca, o której pan wspomniał, jest przez nas już zaznaczona w programie. Mamy grant, który pozwala gminie wydać 10%... uzyskać dodatkowo, jeżeli zrealizuje budynek komunalny lub TBS-owski, to może dostać także dodatkowe wsparcie na infrastrukturę towarzyszącą, którą się... i to jest oczywiście 10%. Nie wydaje się może, że to jest dużo, ale pamiętajmy, że często te inwestycje korzystają z innych programów, jak chociażby budowy dróg czy też żłobków. To wszędzie inne są programy redukujące, dające po często 80%, a tu jest dodatkowe 10%, które można z tym połączyć i uzupełnić.

Kwestie mieszkań i powierzchni dla seniorów również się w naszych programach już znajdują i finansujemy także powierzchnie wspólne dla seniorów w ramach budynków, jeżeli budowane są lokale. Oczywiście nie do wykorzystywania w celach gospodarczych, tylko po prostu jako... nie może na tym samorząd czy TBS zarabiać.

I tu od pana Marka wracając do pana posła – kwestie spółdzielni mieszkaniowych. Zdajemy sobie sprawę z tego, że spółdzielnie mieszkaniowe stanowią pewien potencjał do wykorzystania i wiem... znaczy mówiąc o przyszłym programie i o zmianach, które chcielibyśmy w nim wprowadzić, widzimy potencjał do tego, jak uprościć pewne procedury naszych programów, aby spółdzielnie mieszkaniowe mogły z nich chętniej korzystać. Powiem przykładowo – dzisiaj, żeby na przykład budować mieszkania na wynajem w systemie TBS, potrzebna jest współpraca z gminą i to taka na zasadzie umów, wskazywania lokatorów przez gminę, co często między gminą a spółdzielnią po prostu się nie udaje z różnych przyczyn. Spółka gminna to jest dla gminy oczywisty partner, spółdzielnia niekoniecznie. Odchodząc od... upraszczając zasady tej współpracy, czyli wyrażania zgody na przykład przez gminę na to, aby spółdzielnia mogła realizować, czyli zmieniając biurokrację między tymi podmiotami do minimum, jesteśmy na przykład w stanie zachęcić, myślę, spółdzielnie do tego, aby przynajmniej w większej, może nie kilkuset tysięcy mieszkań rocznie, ale przynajmniej dwukrotnie zwiększyć ich zainteresowanie tym programem, a także myślimy o tym, żeby po prostu program samego wsparcia tych lokatorskich mieszkań również rozwinąć i żeby również mogły być one z wykorzystaniem w spółdzielni budowane.

Przy okazji kredytu mieszkaniowego na start, o którym też tu było wspomniane, dodam, że jest w nim za zawarty komponent, który pozwalać będzie uzyskać taki kredyt również lokatorowi, który stara się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, bo on tam wpłaca wkład mieszkaniowy, czyli także będzie to zniesienie pewnej bariery dla spółdzielni, które chciały budować i miały problem z pozyskaniem, znalezieniem lokatorów chętnych do wpłaty tego niezbędnego do realizacji inwestycji wkładu mieszkaniowego.

Jeśli jakieś rzeczy jeszcze mam państwu do powiedzenia i pominąłem któreś z pytań, to przepraszam i chętnie naprawię swój błąd, jeśli państwo je powtórzyście.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Dziękujemy... Bardzo proszę, panie pośle.

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Ja tylko jedno zdanie. Jeżeli mogę, to ostatnia kwestia, którą pan poruszył, czyli spółdzielnie mieszkaniowe, bo pan powiedział w sumie tak... no poza tym ostatnim zdaniem to mało konkretów w sensie, że dopiero chcemy, będziemy, bo... bo tutaj no faktycznie poza jedną zmianą taką formalną nie ma nic. Kiedy jest ogólnie planowane takie podjęcie takich działań i jakie to mają być konkretnie działania? A druga kwestia, też mam taką właściwie prośbę, że w momencie, gdy no będą przygotowane takie projekty, to też właśnie, no po to powstają te nasze zespoły... Naprawdę było bardzo dobrze i dla was myślę, że też spore ułatwienie, ja wiem, że jest procedura, konsultacje i tak dalej i że to było wystawione 10 kwietnia i każdy miał prawo zgłosić swoje poprawki, natomiast dobrze byłoby, żeby właśnie na tym etapie procedowania, może wcześniej, z tymi zespołami parlamentarnymi, które właśnie po to powstają i zapraszają czynniki społecznej też na tym wcześniejszym etapie konsultować te rzeczy, bo wtedy byłoby może mniej pytań i łatwiej by było robić dobre przepisy prawa. Dziękuję.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Ja odpowiem na to pytanie, kiedy. Powiem też panom posłom i często też odpowiadam na pytania w ten sposób dziennikarzom, którzy często żądają od nas... oczekują odpowiedzi. System pracy rządu, administracji rządowej... ja przepraszam, jeżeli powiem... nie chciałbym, żeby to tak zabrzmiało, ale z punktu widzenia pracy Rady Ministrów regulamin pozwala, i powinno tak być, pozwala mówić o projekcie w sposób odpowiedzialny w momencie, kiedy uzyska on wpis do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów. On zostaje wtedy oceniony przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów i dostaje zgodę na procedowanie. W mojej ocenie każde wcześniejsze informowanie o projektach, pomysłach bez tego przeanalizowania... Oczywiście słuchanie ludzi, rozmawianie z nimi, to jest co innego. Słuchamy, ale mówienie, co zamierzamy zrobić i jak to będzie wyglądało, bez uzyskania tego wpisu, jest trochę nieodpowiedzialne, ponieważ wtedy rozpoczyna ono często dyskusję, chociaż rząd może w ogóle tego... podjąć decyzję, że tego nie proceduje i nie zgadza się na przykład na taki projekt, i jest to...

Powiem tylko od takiej strony praktycznej – wsłuchując się w głosy spółdzielni, my się spotykamy, bo w ministerstwie były organizowane spotkania z przedstawicielami spółdzielni, związków rewizyjnych oraz między innymi tak... tego obszaru, więc było jedno, potem jeszcze drugie ogólne dla wszystkich inwestorów i będą kolejne, i postulaty związane z tymi..., które tam wyniknęły, między innymi służą jako podstawa tych prac. Kiedy te prace będą nabierać tempa i będą realizowane, to będziemy pewnie takie konsultacje przeprowadzać, uzupełniać finalnie. Nie wykluczam... To nie wyklucza absolutnie współpracy... to jest oczywiste, że my w przypadku możliwości współpracowania z zespołami parlamentarnymi w takich spotkaniach możemy uczestniczyć i to tym bardziej wsłuchiwać się, mieć kolejne forum do tego, aby takie wnioski wyciągać. No więc... tak mogę odpowiedzieć na pytanie, kiedy i jak. Nie jestem ani nie byłbym nieodpowiedzialny, mówiąc dzisiaj o tym, co rząd zamierza zrobić, kiedy nie widział tego jeszcze na przykład i nie oceniał zespół premiera.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo proszę, pan Marek Wójcik.

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji ZMP Marek Wójcik:

Dziękuję, panie przewodniczący. Tylko tak sygnalnie odniosę się do kwestii TBS-ów, którą pani przewodnicząca też podniosła. Tak, rzeczywiście trzeba się przyjrzeć regulacjom dotyczącym TBS-u, ale podzielam głos pana dyrektora o potrzebie ogromnej ostrożności co do kwestii własności. To, że mamy do czynienia trochę z innym światem od 2011 r., ale nie całkiem innym... Bo to nie jest zero-jedynkowe: wtedy nie mogłem, a teraz mogę mieć, bo to dalej jest jeszcze długa droga, ale rzeczywiście to byłoby wywłaszczanie TBS-ów i wydaje mi się, że... mamy bardzo złe doświadczenia z chociażby słynnej ustawy Bieruta w Warszawie. W związku z tym to tak trochę pachnie tym Bierutem.

Wobec tego wydaje mi się, że trzeba inaczej regulować kwestie związane z dochodzeniem do własności, także rozliczaniem kredytów, ale według mnie, i chyba się nie mylę, koszt kredytu tak czy inaczej stanowi element czynszu i tak czy inaczej, nawet jeżeli teoretycznie – zachowam się trochę jak mieszkaniec – teoretycznie mogę po 20 latach powiedzieć – spłaciłem kredyt, to ponieważ TBS wrzuca do jednego worka kredytowego różne kredyty, w związku z tym ja mam obciążenie tak czy inaczej, nawet gdyby według mojej wiedzy, nawet gdyby można było uznać jako mieszkaniec, że kredyt zaciągnięty na moje mieszkanie został spłacony, to i tak, będąc w TBS-ie robię dobry interes, ponieważ czynsz płacę o wiele niższy, niż płaciłbym na rynku, tak? Tego jestem niemal pewny. W związku z tym... ale to jest kwestia do rozmowy, do uświadamiania prawdopodobnie mieszkańców w większym stopniu, ale byłbym ostrożny co do grubej kreski.

Natomiast są jeszcze dwie rzeczy. Pierwsza to jest ta dotycząca kredytu. Ja się zgadzam z panem dyrektorem, to inny odbiorca, tyle tylko, że kwestia instrumentów kierowanych do biorcy, którego stać na kredyt, nawet 0%, jednak wpływa potem na sytuację budownictwa mieszkaniowego i wpływa także na tych odbiorców, których na kredyt nie stać, czy nas budujących lokale komunalne. I ostatnia sytuacja dotycząca spółdzielni mieszkaniowych. Ja chcę państwu powiedzieć, że dla nas, z punktu widzenia samorzą-

dowego, spółdzielnie mieszkaniowe od razu podnoszą nam ciśnienie z jednego powodu od wielu, kilkudziesięciu lat, a mianowicie z powodu własności nieruchomości. Ten temat wraca nieustająco i oczekiwania spółdzielni mieszkaniowych także. On nie dotyczy tylko i wyłącznie... a ponieważ spółdzielnie mieszkaniowe często posiadają nieruchomości rzeczywiście, na których można byłoby coś budować, choć pewno nie wiem, czy mieszkańcy by się cieszyli, gdyby były zabudowane te tereny w taki sposób, jak budowane są dzisiaj poza spółdzielniami. Pewnym walorem mieszkańców spółdzielni mieszkaniowej jest to, że tego powietrza, przestrzeni jest troszeczkę między blokami, i tego zielonego więcej, ale nawet poza taką zabudowaną... spółdzielnie posiadają rzeczywiście nieruchomości, ale tu one chcą w całości przeznaczać je wyłącznie na budownictwo, i tu jest problem styku z samorządem. Dlatego, że mówimy – spółdzielnie oczekują od nas, że my będziemy budowali infrastrukturę. Spółdzielnia ma kilka tysięcy mieszkańców, ale tam nie da się dogadać z nimi, żeby wybudowali przedszkole sami albo partycypowali w budowie szkoły. Oczekują, że to już załatwi gmina. Proszę?

No nie. Ale ja zakładam, że wsparcie już jest, że będzie można w ten sposób rozmawiać, ale chodzi o tę otwartość, o to, żeby już przestali spółdzielcy na wszystkich możliwych poziomach oczekiwać, że nagle, że po kilkudziesięciu latach wrócimy do rozmowy na temat własności. To jest jedna sprawa. I druga sprawa, żeby rzeczywiście zechcieli z nami współpracować w większym wymiarze co do infrastruktury potrzebnej ich mieszkańcom. To tyle, bo generalnie jestem zwolennikiem spółdzielni. To było dobre rozwiązanie. Niestety potem z różnych powodów niemerytorycznych inne mamy spojrzenie, ale sam jestem członkiem spółdzielni, która fantastycznie działa i przynosi nam wszystkim radość. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. Pan poseł Rafał Komarewicz, bardzo proszę.

Poseł Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Bardzo dziękuję. Ja tutaj chciałem poruszyć sprawę, o której była mowa, dotyczącą wykupu mieszkań w TBS-ach, bo musimy wiedzieć, że struktura właścicielska TBS-ów jest różna. Ja mam takie wrażenie, że my rozmawiamy tylko o TBS-ach gminnych, ewentualnie tych, które mają w większości udziały gminy, natomiast w moim mieście, w Krakowie, jest niestety odwrotnie, dlatego że większość TBS-ów to są TBS-y stricte, nawet w stu procentach prywatne i oczywiście mieszkańcy na przykład tych TBS-ów... dla nich głównym beneficjentem jest wykup tych mieszkań. Ja oczywiście tutaj nie patrzyłem na tą ustawę, na projekt ustawy, który państwo przygotowaliście, i tam jest zapis o całkowitym zakazie sprzedaży mieszkań. Z drugiej strony pokazujecie państwo punkt, że z Banku Gospodarstwa Krajowego kredyt może dostać tylko gmina, czyli prawdę mówiąc jakby wykluczacie zupełnie te TBS-y prywatne, w stu procentach prywatne, więc jest jakby taki dualizm. I teraz jest pytanie takie, czy... dlaczego w ogóle uważacie, że nie powinno się na przykład sprzedawać mieszkań w TBS-ach, jeżeli na przykład TBS jest prywatny? Przecież te pieniądze mogą TBS-y, te prywatne, zainwestować na przykład w budownictwo, czyli mogą nakręcać rynek. To jest moje pytanie. Dziękuję.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

To wyjaśnię, że wsparcie, które jest udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego z Funduszu Dopłat, jest... beneficjentem jego jest faktycznie gmina i zawsze jest gmina, w każdym przypadku. Następnie to wsparcie, po skierowaniu do gminy, gmina wnosi do spółki TBS albo jako rozliczenie i za te pieniądze TBS buduje mieszkania, ponieważ TBS dostaje tę pomoc, to wsparcie jako realizację działania w interesie gminy i realizację gminnej polityki mieszkaniowej. Dzięki temu możemy mu tę pomoc rozliczyć jako pomoc publiczną w ogólnym interesie gospodarczym. Nie jest naszym celem li tylko dawanie pieniędzy, żeby ktoś budował, bo to jest... tylko po prostu, żeby konkretnym osobom o konkretnych dochodach, więc te TBS-y także mogą je dostawać. Jeżeli miasto Kraków chciałoby z nimi współpracować, to jest do tego przestrzeń.

Drugim komponentem, o którym tu nie mówiliśmy, jest preferencyjny kredyt, który dostają już bezpośrednio same TBS-y i one mogą korzystać w ramach Programu Spo-

łecznego Budownictwa Czynszowego. Grant z tego programu BSK przekazywany dla TBS-u dochodzi do 35%. Kredyt może pokryć pozostałą część. On jest oprocentowany stawką WIBOR, czyli w stosunku do innych kredytów inwestycyjnych niezwykle preferencyjną, a w przypadku kredytów udzielonych od zeszłego roku przez pierwsze 5 lat ta stawka jest jeszcze ograniczona do 2%. To było trochę tak jak w kredycie 2%, bezpiecznym, więc to jest preferencja.

Teraz wracając do tego wyodrębnienia na własność. Właśnie dlatego, że albo dajemy... bo zakazem wyodrębnienia na własność w nowej ustawie, o której pan wspomniał, obejmuje się tylko te lokale TBS-ów, które zostaną wybudowane z wykorzystaniem środków publicznych. Jeżeli TBS buduje bez wykorzystania tych środków, to może sprzedawać te lokale jak chce, ale wciąż to on będzie decydującym w tym zakresie, bo są to jego lokale. Jeżeli będzie pan jako firma... wybuduje budynek mieszkalny i będzie chciał je wynajmować, to w którymś momencie może pan zdecydować, że je sprzeda i tyle. Natomiast w momencie, kiedy my udzielimy panu wsparcia na to, żeby pan budował te lokale z ogromną pomocą, bo nawet te dopłaty do kredytu są bardzo dużą pomocą, a jeszcze grant 35%, to tutaj projekt ustawy, który przedstawiliśmy, mówi – i tak jak zresztą powraca do tego, co było w latach dziewięćdziesiątych przyjęte – w takim przypadku wyodrębnienia na własność nie ma, ponieważ państwo polskie pomaga po to, aby ten budynek został wybudowany i służył nie tylko tej rodzinie pierwszej, która się do niego wprowadzi, ale jak ona już będzie zarabiała większe pieniądze i go opuści, to będzie służył kolejnej i kolejnej albo tej jednej, która w nim mieszka, będzie służył w tym momencie dotąd, kiedy ona tego lokalu potrzebuje.

System, w którym następnie taki lokal byłby sprzedawany... Postulat, który tutaj nie wybrzmiewał i często państwo nie może... a on jest tak naprawdę pokazywany dalej, że ten wykup to nie jest koniec. To ma być wykup też z bonifikatą. Ja powiem, no nie wiem... To jest decyzja, oczywiście rozstrzygnięcie polityczne. Ja jako pracownik administracji mogę mieć swoje rekomendacje dla swojego przełożonego, a z resztą... Ale w przypadku mojego ostatniego... znaczy ministra, który kierował ten projekt, było przekonanie, że jeżeli jest pomoc publiczna, to nie ma mowy o tym, żebyśmy sprzedawali ten lokal taniej tej osobie albo sprzedawali go w ogóle. To takie było rozstrzygnięcie idące... i taka filozofia jest przy tym programie.

Wracając zatem do Krakowa – dziś przepisy pozwalają miastu... znaczy tym TBS-om prywatnym sprzedawać mieszkania, tylko one zapewne nie chcą, a wywłaszczenie ich, zmuszenie do tego byłoby sprzeczne z konstytucją, ponieważ jest to ich własność.

Posel Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Mogę jeszcze?

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Tak, bardzo proszę.

Posel Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Panie dyrektorze, wie pan co? Ja bym tak oczekiwał, szczerze mówiąc, od ministerstwa nie powrotu do lat dziewięćdziesiątych, bo mamy de facto trzecie dziesięciolecie lat dwutysięcznych i jakby widzimy, jak wyglądała gospodarka przez ten okres, ja bym oczekiwał od państwa, żebyście wymyślili coś, co spowoduje nakręcenie tego rynku. Bo wie pan, bo ja uważam, że po pierwsze – ta pomoc i kredyty zostały spłacone, tak? To nie jest tak, że po prostu to jest subwencja, którą dostaje dany TBS i nie musi tego spłacać. Te kredyty są spłacane. To jest pierwsza rzecz. Więc to nie jest już pomoc, jeżeli zostało spłacone, znaczy że już nie jest pomoc. To jest pierwsza rzecz.

Druga rzecz. Pan mówi o tym, że gmina może włożyć pieniądze do TBS-u, tak? Ale...

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Włożyć albo rozliczyć.

Posel Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Ale do TBS-u, w którym... z udziałowcem, tak?

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Nie, każdego. Prywatnego też.

Posel Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Każdego TBS-u?

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Być może czasem jest tak, że ten prywatny prezes nie dogaduje się z prezydentem i wtedy tej współpracy pewnie nie ma, ale jeżeli chodzi o to, że prywatny TBS może z gminą współpracować, tak samo zresztą jak spółdzielnia mieszkaniowa, to nic tego nie wyklucza. Możecie państwo...

Posel Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Ale wydaje mi się, że przekazanie pieniędzy ze strony prywatnego TBS-u to chyba jest...

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Znaczy to nie odbywa się bez niczego. Dostajecie... Jest projekt inwestycyjny, gmina musi go wtedy pilnować, żeby projekt był zrealizowany i wskazuje do tego lokalu najemców, bo to tak wygląda. Te pieniądze są za to... Inaczej – gmina kupuje tymi pieniędzmi... Najpierw gmina dostaje pieniądze od nas i za te pieniądze, w skrócie, kupuje w tym sensie prawo...

Posel Rafał Komarewicz (Polska2050-TD) – spoza składu podkomisji:

Ale to normalnie zakup, po prostu zakup.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Nie, ależ to jest uproszczenie. Gmina zyskuje... Inaczej – gmina zawiera z TBS-em umowę, że w wybudowanym budynku będzie miała prawo wskazywania najemców do tego, żeby oni stali się najemcami. Za to... Podpisanie tej umowy pozwala gminie przekazać pieniądze do TBS-u. Jeżeli to jest TBS gminny, może być to na przykład podniesienie kapitału zakładowego, ale jeżeli jest to TBS prywatny, jest to po prostu rozliczenie kosztów budowy, który ten TBS poniósł. I teraz, jeżeli prezes spółki jest... tę umowę zawrze i doprowadzi do jej zawarcia z gminą, gmina będzie wskazywała lokatorów z kryterium czynszowym, on będzie właścicielem i będzie wynajmował im lokale. Na tym polega ten system, ponieważ te pieniądze, duże, bo to jest 35%, stanowią pomoc publiczną.

Publiczna pomoc może być rozliczona na dwóch zasadach: albo to pomoc *de minimis*, która jest ograniczona pewną kwotą i pewnie nie starczyłaby na budowę mieszkania, albo jako pomoc w ogólnym interesie gospodarczym, którą rozliczamy, już w skrócie mówiąc, w ten sposób, że bierzemy różnicę, jaki byłby dochód tego TBS-u, gdyby oferował czynsz rynkowy, w Warszawie na przykład byłoby to 100 zł, a utraconym dochodem, który zobowiązuje go do pobierania czynszu w wysokości 32 zł. Ta pomoc publiczna, czyli ten utracony... to jest oczywiście bardzo uproszczone przedstawienie mechanizmu, sprawia, że pozwalamy i to nie my, tylko przepisy unijne pozwalają do takiej spółki wnieść pieniądze na budowę mieszkań i świadczyć usługę w postaci najmu osobom spełniającym kryteria dochodowe, czyli zarabiającym za mało, żeby sobie zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe na rynku. I nie ograniczamy tutaj...

Powiem tak – ustawa nawet mówi, że to nie musi być, przynajmniej mówiła, że może być tutaj spółdzielnia, nie musi być TBS, ale w istocie sprowadza się do tego, bo tylko taki podmiot jest tym zainteresowany. Więc tyle. I są prywatne TBS-y w Polsce, które również realizują te inwestycje albo z udziałem gminy mniejszościowym na przykład, albo... no w większości oczywiście są to spółki gminne, bo tu porozumienie jest najprostsze, ale nie wyklucza to tego, żeby TBS-y z miasta, o którym pan wspomniał, zawarły umowę z miastem i żeby miasto partycypowało w kosztach takiej budowy i rozwijało budownictwo w oparciu o spółkę, która nie jest jego podmiotem. Pytanie, jak ocenia tę spółkę, jak ocenia współpracę z nią i czy widzi w niej niewygodnego partnera? Ja w to się niestety już zaangażować, z punktu widzenia administracji centralnej, nie mogę.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. Ja bym jeszcze chciał, zanim będziemy zmierzać ku końcowi, zadać kilka swoich pytań. Pierwsze dotyczy całości tego programu i tego limitu. Rozumiem, że te środki finansowe, które mogą być, założmy, podniesione z miliarda do 5 miliardów, one będą miały źródło finansowania w postaci zapisów wprost budżetowych, czy zapisów dotyczących finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego, czy też inne źródła? To jest pytanie numer jeden.

Czy kierunkowo... ja rozumiem, że pan dyrektor już częściowo zasugerował, że nie jest w stanie na to odpowiedzieć, ale czy poza tymi projektami, które będą korygowane, czy też kontynuowane i zmieniane, myślicie o jakimś zupełnie innym nowym projekcie wspierającym budownictwo mieszkaniowe w Polsce? Oczywiście z założeniem dofinansowania przez środki publiczne.

Trzecie pytanie dotyczy... chyba trochę do pana Marka Wójcika, bo mówimy o tej inwentaryzacji pustostanów. Czy wy dysponujecie, w ramach tej inwentaryzacji, konkretną bazą danych, jeżeli chodzi o pustostany? Czy to jest po prostu spis rzuconych szacunków przez samorządy? Gdzie można mówić o takiej liczbie pustostanów?

I pytanie również do pana dyrektora, bo tam się pojawiały szacunki w realizacji inwestycji dotyczących nowo wybudowanych czy też ewentualnie modernizacji pustostanów – czy tutaj macie jakiś algorytm, jaki mniej więcej jest nakład na dostosowanie pustostanu do użyteczności mieszkaniowej względem algorytmu przy budowie nowego mieszkania?

To są takie pytania ogólne, natomiast tutaj pan poseł Kamil Wnuk mnie troszkę zainspirował w takim duchu, że mówi, że ten program wcześniejszy, czy ten, który jest kontynuowany, jest... no całkowicie dysfunkcyjny, czy też niedziałający sprawnie. Ja jednak pragnę zaznaczyć, że program, który został stworzony chyba w 2001 r., jeżeli dobrze pamiętam, który zakładał finansowanie na poziomie łącznym 5 mld złotych, doprowadził do znaczącego wzrostu realizacji tych postulatów, chociażby jak budować, czy też modernizacja pustostanów w poszczególnych miejscowościach i gminach. Przeskok jest fundamentalny, jeżeli chodzi o nakłady. Tylko w 2001, 2002 i 2003 to jest ponad 3 mld złotych, które zostały na to przeznaczone. Nie chcę pokazywać, ile to było w latach poprzednich, ale sam program, myślę, że spełnia swoje oczekiwania. Ze strony samorządów również jest dużo pozytywnych zwrotów, bo nie byłoby w stanie sfinansować modernizacji starszych kamienic czy też dostosowania wielu mieszkań, gdyby nie właśnie możliwość dofinansowania w tym aspekcie. Oczywiście jest, że jak każdy projekt, każda ustawa po jakimś okresie, czy program, który funkcjonuje, z jednej strony podlega analizie, a z drugiej strony albo podlega zamknięciu, albo jakiejś ewaluacji. I myślę, że można wywnioskować ze słów pana dyrektora, że zmierzamy w kierunku ewaluacji programu, który będzie kontynuowany przy korektach formalnoprawnych i ze zwiększonym limitem, co nie znaczy, że ze zwiększonym finansowaniem, bo to trzeba też bardzo jasno i wyraźnie powiedzieć. Założenia limitowe można ustawić bardzo wysoko, ale zabezpieczenie finansowe w jakimś montażu to rozumiem, że dopiero jest przyszła decyzja rządu, być może również w oparciu o ustawę budżetową przez parlament.

Panie dyrektorze, gdyby do tych wątków, a pan Marek Wójcik do tego inwentaryzacyjnego...

Dobrze, w formie *ad vocem*, uzupełniając, tak?

Poseł Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Tak, dziękuję, panie przewodniczący. Ja nie wyraziłem się, że ten program jest dysfunkcyjny, nie użyłem takiej formy i proszę w moje usta takich słów nie wkładać, bo to jest nieprawda. Powiedziałem tylko, że w ramach realizacji tego programu jest wiele nieprawidłowości, które tutaj pani przewodnicząca Niezgodzka... przedstawiła kilka przykładów konkretnych i nie uzyskała na nie odpowiedzi w tej kwestii od pana dyrektora. Ja nie powiedziałem, że jest dysfunkcyjny, bo wiele rzeczy, choćby te remonty, zostało zrealizowanych i bez BGK na pewno by się nie udało wielu rzeczy zrobić w miastach na przykład województwa śląskiego, w jakich mieszka pan przewodniczący bądź też ja.

Natomiast jeżeli chodzi o możliwości, o realną realizację, to zdecydowanie na rynku deweloperskim ci właśnie deweloperzy więcej zrobili komercyjnie, a chyba główne zało-

zenie ministerstwa naszego i nas jako parlamentu jest takie, żeby być dla obywateli, dla ludzi, żeby być konkurencyjnym i zrobić coś, to co pan Wójcik tutaj wspominał, a mam wrażenie, że niestety te działania nie do końca spełniają swoją rolę i na pewno trzeba nad tym jeszcze mocno popracować. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Rozumiem, że być może słowo, które padło z moich ust, nie jest bardzo precyzyjne. Ja sobie odtworzę i przekażę, jak padło dokładnie. Taką intencję wyczytałem, ale może precyzyjnie nie zacytowałem, za co przepraszam. Natomiast ze słów pana posła dało się odczytać takie nastawienie do tego projektu, który jest w trakcie realizacji.

Szanowni państwo, to jest moje zdanie jako posła, wcześniej jako wojewody śląskiego, nie prowadzącego te dzisiejsze obrady, ale musimy jednak rozgraniczyć kwestie prywatnych inwestycji mieszkaniowych i kwestie publicznego wsparcia mieszkaniowego. Zakładam, że dzisiaj dyskusja głównie skupia się na instrumentach wsparcia przy udziale środków publicznych, bo można oczywiście wspierać również rozwiązaniami prawnymi, czy też ułatwiającymi takie ustawy, co też miało miejsce w ostatnich latach, aby więcej budownictwa mieszkaniowego w oparciu czy to o grupę firm, które budują, czy też osoby prywatne, które budują...

Posel Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Próby podjęte były.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

To nawet nie były próby. Bardzo wiele samorządów skorzystało chociażby z ustawy umożliwiającej uchwalenie zgody na zmianę zagospodarowania przestrzennego i realizację inwestycji mieszkaniowych. I to samorzady o tym decydowały. Możliwość ze strony parlamentu i rządu została dana, samorząd decydował, i część samorządów z tego skorzystała, część nie, kształtując swoją politykę planistyczną w mieście.

To jeszcze zanim pan dyrektor, w uzupełnieniu pani przewodnicząca.

Posel Jolanta Niezgodzka (KO):

Ja chciałam uzupełnić, bo słowo „dysfunkcyjny” padło z moich ust i ono dotyczyło mojej oceny funkcjonowania systemu TBS, a nie jakichkolwiek programów. Mówiłam o mojej ocenie funkcjonowania systemu TBS. Dziękuję, panie przewodniczący.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję, ale jednak na myśli miałem ten... to pierwsze zdanie pana posła, bo odniósł się negatywnie do programu wsparcia i tego programu pięciomiliardowego, który obecnie funkcjonuje. Nie tego, który będzie, tylko tego, który trwa. Pan dyrektor...

Posel Kamil Wnuk (Polska2050-TD):

Nie programu wsparcia, tylko formy częściowej jego realizacji, szanowny panie przewodniczący.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Tyle wątków było i teraz ja już... Jeżeli chodzi o kwestię odniesienia się, jaki jest koszt remontu pustostanu i o pustostanach, bo tutaj te wszystkie wątki dotyczące działania TBS-ów to jest trochę inny wątek z rozmowy, bo mówimy o systemie działania pewnych spółek. A mówiliśmy o finansowaniu samorządów, więc żeby nie mieszać tych dwóch kwestii.

Pustostan i kwestie pustostanów. Dane, które posiadamy i które są wymieniane w przestrzeni publicznej, pochodzą niestety w dużej mierze ze spisu powszechnego, ostatniego, który został przeprowadzony i nieszczęśliwie się złożyło, że ten spis powszechny przeprowadzony został, po pierwsze, tuż przed wojną i po drugie, w samym szczycie pandemii. Jego dane dotyczące tego, jak on dziś przekłada się na kwestie zagospodarowania pustostanów... no są... każą poddawać w pewną wątpliwość wiarygodność danych, które on... Znaczący nie tyle wiarygodność, bo dane pewnie były wiarygodne, tylko to, jak te dane już zostały zmienione. Był to, jak mówię, szczyt pandemii, czyli miejsca, kiedy puste mieszkania faktycznie stały w Polsce, bo studenci i osoby zatrudnione na pracach sezonowych wrócili do domów. Po drugie, chwilę później wybuchła wojna i masa osób

zza granicy naszej wschodniej przyjechała i znalazła miejsce do zamieszkania w Polsce, najczęściej właśnie w tych niewykorzystywanych wcześniej mieszkaniach. Ale problemem bez wątpienia pozostają pustostany, które są zwłaszcza w posiadaniu samorządów. Są miasta, gdzie tych pustostanów jest dużo i tam pozostawianie tego pustostanu pustym jest zapewne... no pewnie powodem tego stanu jest jego stan techniczny.

Jeśli chodzi o to, jak to wygląda w naszym programie, to koszt pokrywany przez nas – 80% remontów... Ja nie chcę skłamać, ale tak jak ostatnio rozmawialiśmy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, to wynosi około 100 tys. zł na mieszkanie w przypadku takiego remontowanego pustostanu. Koszt budowy mieszkania nowego to jest około, w zależności oczywiście od metrażu, ale to jest tam 300-400 tys. zł, więc oczywiście ten koszt remontu jest niższy niż budowy. Z tego też względu byśmy pewnie przy nowych programach rozważali albo nawet samorządy byśmy prosili o to, aby one w pierwszej kolejności podejmowały remonty, tam gdzie one są możliwe, a dopiero później zgłaszały nowe inwestycje, ale też nie chcemy tutaj... bo trzeba podchodzić do tego też ostrożnie. Samorząd może mieć te pustostany w jednym miejscu, a inny obszar gminy wymaga nowych inwestycji, więc to po prostu trochę trzeba zdać się na to... na racjonalność wójtów, burmistrzów i prezydentów miast przy rozpoczynaniu tych inwestycji, ale remonty są i u nas w te ramach chociażby 10 tysięcy mieszkań, których budowę rozpoczynaliśmy w zeszłym roku, część to były TBS-y, dość spora część rozpoczynała inwestycje, ale nawet na tych gminnych no to było ponad... Nie chcę też skłamać, możemy przesłać te dane, ale to było ponad 1600 mieszkań. To były mieszkania, które były remontami pustostanów i odtwarzaniem, i ten pułap liczby mieszkań, które są remontowane, rośnie nam z roku na rok. Więc samorządy też... to był instrument od 2021 r. działający, żeby ten remont był też tak równie atrakcyjnie finansowany. Znieśliśmy tam niektóre bariery, wcześniej było, że tylko lokal, który jest wyłączony z użytkowania decyzją organu nadzoru budowlanego, a teraz już to jest prościej u nas przeprowadzić, a to sprawiło, że tych pustostanów gminy remontują więcej, do czego zachęcamy.

Mamy nadzieję, że pieniądze... i odpowiadając na kolejną część pytania – podnosząc limity roczne, będziemy oczywiście zawsze uzależnieni od tego, co zdecyduje rząd, a *de facto* parlament, przyjmując ustawę budżetową i wpisując w część wydatków na zasilenie Funduszu Dopłat określoną kwotę. Limit oznacza, że nie będzie można wrzucić kwoty wyższej i dzisiaj nie można przyjąć kwoty wyższej niż miliard. Możemy pozyskiwać środki na przykład z funduszy. Taka była polityka poprzedniego rządu, że istniał chociażby Fundusz Covidowy i udało się część środków z tego funduszu także skierować na ten program. Dzięki temu na przykład w zeszłym roku podniesiony... to był limit jednorazowo podniesiony do 1,5 mld zł. Ostatecznie z budżetu państwa pochodziło ok. 1,3 mld zł, ale dodatkowe 600 milionów to były zwroty z pewnych zadań covidowych, które też pozwoliły zasilić i udzielić w sumie wsparcia na kwotę 1,9 mld zł na te budowy i to było tych 10 tysięcy mieszkań. Stąd też, jak pan przewodniczący i państwo widzą, te 5 miliardów, o których mówimy, to jest dwukrotność, prawie dwukrotność tej liczby i dwukrotność liczby mieszkań tym samym, która by mogła powstawać. Może nawet trochę więcej mogłoby ich być. Tak to się kształtuje przy tych kwestiach. My mówimy o środkach z budżetu państwa. Jeżeli będą możliwości pozyskiwania innych środków unijnych, to oczywiście też będziemy z takich programów mogli korzystać, chociaż Unia nie finansuje *de facto* budowy mieszkań, a jedynie efektywność energetyczną, podnoszenie ich stanu technicznego. Budowanie mieszkań raczej jest poza obszarem polityki wspieranej przez Unię. W KPO na przykład nasze wsparcie ogranicza się... jest adresowane głównie na inwestycje, które służą ochronie klimatu, tak to jest traktowane.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. Jeszcze tylko wątek dotyczący tego, czy jakieś nowe projekty. Bo ja wiem, że częściowo pan mówił o tym na początku, ale...

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

To ja powiem tak, że jeżeli chodzi o ten kierunek wsparcia, to wydaje mi się, że lepszym rozwiązaniem jest pozostawienie tego źródła jako jednego... znaczy jednego instrumentu tego funduszu dopłat, przy czym to nie wyklucza jego rozszerzania i otwierania w nim

dodatkowych funkcji. Jedno źródło, jeden adres, pod którym można uzyskać te informacje, wydaje mi się działać skuteczniej niż rozsiane i rozczłonkowane po różnych zadaniach i ustawach instrumenty, które mogłyby wspierać. Do tego trochę... jak mówię, można ten instrument pozycjonować i tworzyć, tak żeby w ramach jednej ustawy te różne rozwiązania szczególne mogły być objęte i chyba tak wydaje się to skuteczniejszy sposób działania, bo w momencie, kiedy te instrumenty są różne, powoduje, że na przykład dostajemy pytania, że... Jakiś podmiot, który mógłby skorzystać, on tego nie znalazł, nie widział albo skorzystał z innego, nie w pełni wykorzystał wszystkie możliwości, które daje prawo, bo jest ono w różnych resortach, instytucjach czy systemach. Tam, gdzie wsparcie będzie rządowe, wydaje mi się, że Fundusz Dopłat już zrobił sobie na tyle markę i na tyle wypracował rozpoznawalność wśród samorządów, że wydaje mi się, że wszystkie zmiany, jakie są w nim też wprowadzane, są też odczytywalne i od razu trafiają do beneficjentów, do ich wiadomości, a oni też łatwiej od razu zgłaszają się w konsultacjach i wiedzą, gdzie zgłaszać swoje postulaty. My tych postulatów słuchamy i te, które są zasadne, staramy się wprowadzać i uwzględniać.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Bardzo dziękuję. To jeszcze ten ostatni wątek dotyczący pustostanów i tych szacunków, bo zakładając że jest to milion, jest to 3 razy mniej niż koszt dostosowania pustostanu, no to jest jeden z takich kierunków, który ten projekt i ten program realizował, i czy tam jest też badana, na poziomie tego miliona, struktura problemów lokatorskich? Bo to jest tak, że jest szacunkowy milion, ale możliwość realnego zainwestowania w ten pustostan może być mocno ograniczona. To już do pana Marka, ale...

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Ja tylko dodam, że ten milion dotyczył, z tego co kojarzę, wszystkich pustostanów. Nie gminnych tylko...

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji ZMP Marek Wójcik:

Tak, dotyczy wszystkich pustostanów oczywiście i pan przewodniczący zadał bardzo konkretne pytania. Postaram się odpowiedzieć na nie równie konkretnie. Otóż my mamy... rzeczywiście inwentaryzujemy pustostany tam, gdzie mamy możliwość ich liczenia. Ja podam, szkoda, że nie ma pana posła Komarewicza, bo on dał krakowski przykład – w Krakowie 20% lokali biurowych jest pustostanem i 15% mieszkań jest pustostanem. To jest prawie 60 tysięcy mieszkań, ogromna liczba, dlatego że ich właścicielom nie opłaca się ich wynajmować, dlatego że korzystają pięciokrotnie bardziej na wroście cen. Mieszkanie wybudowane w Krakowie w ubiegłym roku za 500 tys. zł sprzeda się dzisiaj za 600 tys. zł. W związku z tym właściciele zarabiają na prawie własności, nie opłaca im się wynajmować, natomiast to też jest pustostan. Dlatego pokazuję takie dwa obszary, gdzie mamy problem z liczeniem. Ten, bo to jest pustostan według definicji, ale tu mamy ograniczone możliwości podliczenia, i drugi – to jest na obszarach mniej zurbanizowanych. Tam pustostanów jest już bardzo dużo i to dobrze pan dyrektor powiedział o GUS-ie, bo wtedy przy okazji spisu to się ujawniło. Jest wiele niezamieszkanymi domów czy mieszkań, no i one niestety nie stanowią zasobu komunalnego, bo gdyby stanowiły zasób komunalny, nie byłoby problemu.

Ja chcę powiedzieć, że według mojej wiedzy, jeżeli chodzi o pustostany, których właścicielem jest gmina, to w tym przypadku, jeżeli by był kontynuowany ten trend, który się pojawił w programie, to ja myślę, że mniej więcej za 2-3 lata byśmy większość tych pustostanów zagospodarowali. Natomiast niestety w tej liczbie miliona są też takie, które nie są... są pustostanem, ale nie są własnością samorządu terytorialnego.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

To taki konkludujący wniosek czy pytanie – czy to na styku właśnie rządu i samorządu istnieje możliwość dokonania inwentaryzacji pustostanów, wyłącznie w strukturze właścicielskiej samorządu, nadających się do tego typu programu, który funkcjonuje? Czyli że nie mówimy o milionie, a mówimy, że mamy 80 tysięcy mieszkań dzisiaj zinwentaryzowanych, w które warto zainwestować i należałoby tam zainwestować jak najszybciej, bo to jest uwolnienie niemałych zasobów.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

To ja odpowiem, bo my takie... Takich danych w skali kraju nie będzie. Są gminy, które pewnie takich inwentaryzacji nie mają, są takie, które...

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Próbują.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Które próbują i są takie, które mają, ale odpowiedź już na podstawie tych danych, które są i też nawet nie danych, co informacji po prostu przekazywanych wprost przez prezydentów miast, którzy się z nami kontaktują – wiadomo, że skala jest na tyle duża, że spokojnie możemy zakładać, że taki nasz program może – finansując budowę pustostanów, raczej remonty pustostanów – na pewno przyczynić się do znacznego zwiększenia liczby mieszkań komunalnych, które są w gminach. Są miasta... Miasto miastu nierówne. To historia trochę nam to podyktowała. Mamy miasto takie jak Warszawa, które – zniszczone w czasie wojny i odbudowane po wojnie – ma zasoby, chyba że jest nieuregulowany stan prawny, ale to jest inne kwestia takich nieruchomości, które tam się znajdują, ale te, które są wybudowane po wojnie, pewnie będą w dobrym stanie technicznym, na tyle dobrym, że mogą być wykorzystywane. I mamy miasta takie, które na przykład zostały pozostawione przez... albo... no Wrocław czy Łódź są przykładami miast, gdzie jest dużo kamienic starych, niewyremontowanych i liczba pustostanów jest duża, bo po prostu historia tak potraktowała te miasta – nie zburzyła ich, ale pozostawiła zasoby, którymi potem nikt się nie zajmował przez długi czas i stąd te miejsca wymagają większych inwestycji w zakresie remontów. Tak to się w Polsce działo, po prostu.

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji ZMP Marek Wójcik:

Jeśli można jeszcze, panie przewodniczący, bardzo krótko też dołączę. Pustostan to także biurowiec. To nie jest tylko lokal mieszkaniowy. W związku z tym też przytoczę przykład krakowski, bo on jest znakomity. W tej chwili mamy już, jeżeli chodzi o inwestycje, oczekiwania ze strony inwestorów na budowę 350 tysięcy dodatkowej powierzchni na biurowce. To jest dokładnie tyle samo niemal, ile stoi wolnych biurowców w tej chwili w Krakowie. Więc jest pytanie, to też jest pustostan, dlatego być może to jest akurat do rozmowy i dziękuję, że pan przewodniczący podnosi, żebyśmy spróbowali również rozmawiać o tym, w jaki sposób zagospodarować pustostany, które nie są lokalem mieszkaniowym, a są na przykład w dyspozycji naszej, komunalnej. To też można byłoby zrobić.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Ale mówimy o własności i substancji samorządowej, tak?

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji ZMP Marek Wójcik:

Niestety mówimy tylko o komunalnej, bo do prywatnej dostępu nie mamy.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

No to Ministerstwo Rozwoju jest właściwym ministerstwem, do którego można by kierować poszukanie jakiegoś projektu, bo to jest też uwolnienie przestrzeni biurowej czy też lokali użytkowych dla przedsiębiorców i być może na poziomie zwiększenia konkurencyjności dostępności do tego rynku będzie to również dla nich korzyść.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

Ja powiem tak, w zeszłym okresie jeszcze Sejm uchwalił taką zmianę, która ułatwia przekształcenie biurowca na mieszkania. Gdyby on był... to można czasem tak zrobić, żeby bez konieczności zbytniej, gdy plan by wykluczał, to można taki pusty biurowiec, jak on już nie spełnia funkcji biurowej, łatwiej przebudować i mieć z tego lokale mieszkalne nie tylko gminne, ale prywatne po prostu też, żeby ludzie mogli... czy spółki mogły w ten sposób wykorzystać tę powierzchnię. I pewnie przestrzeń do tego, żeby technicznie... Tu trzeba rozmawiać zapewne nie tylko z planowaniem przestrzennym o kwestii planistycznej, bo te będą najważniejsze, ale i o kwestiach technicznych, czyli jak to technicznie zaadaptować, żeby w jedną lub drugą stronę takie budynki przekształcać. To na pewno są wyzwania, na pewno jest... Każde miasto będzie miało też specyficzny

rynek mieszkaniowy, bo musicie państwo pamiętać, że inne będą problemy dużych miast, ale też i różne miasta będą miały różne problemy. Inne będą właśnie w takim mieście jak Warszawa, inne w Łodzi, a inne we Wrocławiu, inna będzie skala tych wszystkich rzeczy, a inne będą w mniejszych miejscowościach, gdzie pewnie budowania nowych budynków i biurowców może nie być na przykład.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Znaczący na Śląsku to się często odbywało poprzez transformację. Chodzi o tę rewitalizację obszarów postgórniczych i one dzisiaj funkcjonują w dużej mierze jako technoparki, jako miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, pozakulturowej.

Ale musimy zmierzać powolutku do końca...

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji ZMP Marek Wójcik:

Okay, tylko chodziło o to, że przy pustostanach biurowcach to jest takie zjawisko – wyprowadzają się zajmujący biurowce stare do nowych, a te stare zostają puste w tej chwili. To jest takie częste zjawisko i im się opłaca w tej sytuacji zburzyć ten biurowiec stary i budować budynek. Tak to wygląda.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

I jak wyczytałem z wypowiedzi pana dyrektora, znacząco więcej jest wniosków na dofinansowanie pustostanów, zmodernizowanie, niż możliwości programu.

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT Juliusz Tetzlaff:

No to powiem, że w ogóle wniosków jest więcej niż dzisiejsze możliwości programu. Mogę powiedzieć, żeby było jasne – 2021 r. to jest wprowadzenie wyższych dopłat. Podnieśliśmy wtedy budownictwo komunalne do 80%, potem na TBS-y do 35% z 20% i się zaczęło. W pierwszym okresie to były jeszcze pozwolenia na budowę, które schodziły z poprzednich, więc to pierwsze 2 lata program działał na styku swoich możliwości. W zeszłym roku 2 mld zł w sumie, bo jak mówiłem, był wciąż limit 1-1,5 mld zł w sumie, ostatecznie przeniesiony jeszcze poprawką w Sejmie, a wydaliśmy z budżetu 1,3 mld zł, doszło jeszcze z tego covidowego, więc w sumie 2 mld zł zostało skierowanych na ten program w zeszłym roku. Pozwoliło to udzielić wsparcia na budowę 10 tysięcy mieszkań i pozostawiło poza tym wsparciem około... na nowy rok, na początek roku zaczynaliśmy z 5 tysiącami mieszkań we wnioskach, które rozpatrzyliśmy w ramach nowego miliarda złotych i od tego momentu już nowych wniosków nie rozpatrujemy, a dziś w Funduszu Dopłat znajdują się wnioski, już z pozwoleniami na budowę, na kolejny 1,6 mld zł – mamy maj.

Czyli pokazuje to z jednej strony, że program, jeżeli chodzi o swoją ofertę, skalę wsparcia, rozwiązywania, jest dla samorządów atrakcyjny. Pokazuje też, że jakby tylko danie pieniędzy daje możliwość od razu przełożenia tego na budowy, remonty, wszystkie rzeczy, które ten fundusz finansuje. Nie jest to program taki, jak czasem słyszeliście państwo albo można zakładać, nie wierzyć, że rząd zapowiada, że będą budynki mieszkalne. Tu mówimy już o danych, one czekają w kolejce, żeby im dać pieniądze i mają pozwolenie na budowę. I takie liczby, o których mówimy, czyli na przykład te 15 tysięcy już w zeszłym roku by mogło być, gdyby tych pieniędzy było jeszcze więcej, pewnie, a w tym... no jesteśmy w stanie pewnie dojść do 20 tysięcy.

Przewodniczący poseł Jarosław Wiesław Wieczorek (PiS):

Absolutnie program działa, bo ja jestem żywym dowodem na to, że w wielu miejscowościach na Śląsku te pustostany są modernizowane, a część już nawet jest oddana i zamieszkują tam lokatorzy. Mogę także wyrazić tutaj pewne zadowolenie, że ewaluacja tego projektu może, przy zwiększonym budżetowaniu, jeszcze bardziej przyczynić się do tego, że te pustostany znajdą swoich lokatorów w przyszłości przy wsparciu samorządu również.

Panie dyrektorze, bardzo serdecznie dziękuję. Panie ministrze, bardzo serdecznie dziękuję. Państwu również serdecznie dziękuję za dzisiejsze posiedzenie. To nie znaczy, że pozostajemy bez konkluzji. Będzie prośba, no myślę, że taka naturalna, że jak się tylko pojawi już stosowny projekt na poziomie do głębszej analizy ze strony podkomisji stałej, to bardzo proszę, żebyśmy byli jednymi z pierwszych, którzy zostaną

zainspirowani do prac nad tym projektem. I tutaj do współpracowników, i do pana Marka Wójcika, kolejne posiedzenie czerwcowe chciałbym, aby było objęte tematyką odpadów komunalnych, ale również z uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych na terenach samorządów. Bardzo serdecznie dziękuję.