



Minister Klimatu i Środowiska

Paulina Hennig-Kloska

BM-WP.050.28.2024.KM
3031791.11962851.9636579
Warszawa, 10-03-2024

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Szanowny Panie Marszałku,

w nawiązaniu do interpelacji Pani Posel Urszuli Paśławskiej z dnia 7 lutego 2024 r. znak: **K10INT1296**, w sprawie *finansowego wspomaganie energooszczędnego budownictwa drewnianego*, poniżej przedstawiam odpowiedzi na poruszone zagadnienia, przygotowane we współpracy z Narodowym Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

- Zgodnie z zapisami art. 400a finansowanie ochrony środowiska i gospodarki wodnej obejmuje między innymi wspomaganie energooszczędnego budownictwa drewnianego/ art. 400 a pkt 10a/ w związku z powyższym proszę o udzielenie odpowiedzi jakie działania ujęte w powyższym punkcie były finansowane przez system funduszy ochrony środowiska w ciągu lat 2018-2022.***

Ministerstwo Klimatu i Środowiska dostrzega potrzebę wspierania rozwoju zarówno ekologicznych metod budowy jak i promowania naturalnych materiałów budowlanych w tym stosowania drewna w konstrukcjach. W ocenie MKiŚ, znaczenie budownictwa w procesie dochodzenia do neutralności klimatycznej jest bardzo duże, a ambitne cele redukcji emisji gazów cieplarnianych i zanieczyszczeń do powietrza obok poprawy efektywności energetycznej budynków i urządzeń, stanowią ogromne wyzwanie dla branży budowlanej.

W świetle powyższego uprzejmie informuję, że w latach 2018-2022 MKiŚ realizowało projekty pn. *Budownictwo drewniane* i *Dom z klimatem*, których głównym celem było promowanie ekologicznych materiałów i metod budowy oraz wsparcie rozwoju branży budownictwa drewnianego w Polsce. Efektem tych działań było:

- opracowanie polskich wersji norm w zakresie budownictwa drewnianego;
- przeprowadzenie cyklu szkoleń dla rzeczoznawców do spraw przeciwpożarowych i pracowników nadzoru budowlanego dotyczących stosowania drewna w konstrukcjach;
- opracowanie poradnika dla inwestorów, architektów i wykonawców z zakresu budownictwa drewnianego ze szczególnym uwzględnieniem konstrukcji;
- przeprowadzenie konkursów dla architektów, inwestorów i wykonawców, studentów i dla ogółu społeczeństwa, które promowały proekologiczne materiały budowlane i przyjazne dla środowiska metody budowy;

- przeprowadzenie kampanii, która zachęcała ogół społeczeństwa do skorzystania z dostępnych programów wsparcia finansowego proekologicznych inwestycji, takich jak „Czyste Powietrze”, „Mój Prąd” i „Moja Woda” oraz inwestowania w nowoczesne technologie, w ramach kampanii uruchomiono stronę internetową domzklimatem.gov.pl oraz publikowano artykuły tematyczne w prasie branżowej i Internecie;
- zorganizowanie dwóch konferencji naukowych podejmujących tematykę architektury i budownictwa oraz nagranie serii podcastów związanych z adaptacją miast do zmian klimatu.

Ponadto, informuję, że Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej¹ nie udzielał dofinansowania do energooszczędnego budownictwa drewnianego, o którym mowa w art. 400a pkt 10a) ustawy Prawo ochrony środowiska².

2. *Jak wygląda funkcjonowanie Spółki Polskie Domy Drewniane SA, opisanej w art. 421a-421k ustawy poś.*

Na wstępie pragnę zaznaczyć, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska nie jest instytucją, która sprawuje nadzór nad działalnością spółki Polskie Domy Drewniane S.A.³. Na czele Spółki stoi Zarząd, jako organ wykonawczy Akcjonariuszy, powołany do prowadzenia działalności gospodarczej Spółki i reprezentowania jej na zewnątrz. Organem, który zajmuje się sprawowaniem kontroli nad Zarządem Spółki jest Rada Nadzorcza. W związku z powyższym Minister Klimatu i Środowiska nie ma bezpośrednich kompetencji nadzorczych wobec ww. Spółki, a Spółka ta nie jest zobowiązana do raportowania Ministrowi informacji o polityce zatrudnienia czy wydatkach ponoszonych na bieżącą działalność.

Zgodnie z założeniami przyjętymi przez Ustawodawcę, a przedstawionymi w dokumencie „Ocena Skutków Regulacji”⁴ z dnia 26 czerwca 2018 r. oraz w uzasadnieniu do projektu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2018, poz. 1648)⁵, **głównym celem funkcjonowania PDD S.A. jest wspieranie budownictwa mieszkaniowego w Polsce przy wykorzystaniu technologii energooszczędnego budownictwa drewnianego**, w tym m.in.: *„budowanie drewnianych nieruchomości mieszkalnych, zarządzanie tymi nieruchomościami, pozyskiwanie lub tworzenie nowych rozwiązań technologicznych w zakresie przetwarzania drewna, a także prowadzenie innej działalności związanej z energooszczędnym budownictwem drewnianym oraz infrastrukturą towarzyszącą”*.

Spodziewanym efektem funkcjonowania PDD S.A. miało być m.in.: zwiększenie, w relatywnie krótkim czasie dostępności mieszkań, w tym mieszkań dostępnych dla osób o umiarkowanych dochodach, wsparcie rozwoju energooszczędnego budownictwa drewnianego, wsparcie rozwoju budownictwa ekologicznego, rozwój nowoczesnych

¹ dalej: NFOŚiGW

² dalej: POŚ

³ dalej: PDD S.A. lub Spółka

⁴ dalej: OSR

⁵ opracowanym przez Rządowe Centrum Legislacji w oparciu o rekomendacje Rady Mieszkalnictwa, działającej przy Prezesie Rady Ministrów

technologii prefabrykacji i konstrukcji drewnianych, a także pośrednie przyczynienie się do zmniejszenia zanieczyszczeń powietrza przez obniżenie emisji CO₂. Są to kluczowe wytyczne, które uwzględniono przy tworzeniu długofalowej strategii rozwoju Spółki.

Oferta Spółki w zakresie drewnianego budownictwa mieszkaniowego, co do zasady, powinna być skierowana do osób o umiarkowanych dochodach, tj. „o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych, a jednocześnie zbyt wysokich, aby ubiegać się o najem mieszkania od gminy”. Mimo, iż powyższe nie zostało jasno wyrażone w ustawie, o której mowa powyżej, to stanowi istotny kierunek w procesie profilowania klienta Spółki. Jednocześnie należy podkreślić, iż powyższe nie wyklucza możliwości realizacji inwestycji deweloperskich klasy „premium”, skierowanych do klientów dysponujących środkami finansowymi umożliwiającymi zakup takich nieruchomości. Ponadto inwestycje te nie powinny mieć charakteru dominującego, w szczególności w pierwszych latach funkcjonowania Spółki.

Nowoczesne budownictwo drewniane z wykorzystaniem proekologicznych i energooszczędnych rozwiązań, w postaci m.in. zastosowania instalacji fotowoltaicznych, pomp ciepła oraz innowacyjnych technologii takich jak planowana uprzednio produkcja płyt konstrukcyjnych CLT z klejonego krzyżowo drewna sosnowego z terenów Polski, zaimpregnowanych przeciwogniowo, dostarcza na rynek produkt klasy „premium”. Trudno zatem oczekiwać, że będzie w pełni dostępny dla osób o umiarkowanych dochodach. Koszty wznoszenia budynków energooszczędnych i ekologicznych są wyższe niż w przypadku realizacji inwestycji deweloperskich w technologii tradycyjnej, bez zastosowania nowoczesnych technologii, do której Polacy są przyzwyczajeni i w większości decydują się na zakup mieszkań właśnie w tej technologii ze względów ekonomicznych.

W odniesieniu do powyższego, istotne znaczenie ma kolejne założenie Ustawodawcy, by oprócz realizowania proekologicznej i prospołecznej misji, Spółka prowadziła działalność na zasadach rynkowych. Uzyskiwana rentowność powinna zatem prezentować wartości zbliżone do rynkowych, z reguły marża deweloperska kształtuje się na poziomie ok. 15-30% brutto, co w odniesieniu do założenia dotyczącego profilu klienta Spółki obiektywnie było i wciąż jest trudne do osiągnięcia.

Kolejnym z podstawowych założeń uzasadniających społeczny charakter funkcjonowania PDD S.A. miał być, określony w OSR, zasób gruntów do wykorzystania przez Spółkę w projektach deweloperskich. **Powierzchnia gruntów należących do Skarbu Państwa, przeznaczona pod inwestycje PDD S.A., które stanowić miały niezalesione grunty Lasów Państwowych, a które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone były pod budownictwo mieszkaniowe, kształtować się miała w przedziale od 250 do 300 ha.** Przyjęto również założenie, że pod budownictwo jednorodzinne zostanie udostępnione 30% powierzchni gruntów przeznaczonych pod inwestycje, a pod wielorodzinne - 70% powierzchni. Szacowana oferta gruntów miała obejmować wszystkie województwa, przy czym największa powierzchnia obejmować miała województwo śląskie (ok. 100 ha), dolnośląskie (ok. 50 ha), opolskie (ok. 20 ha), warmińsko-mazurskie (ok. 25 ha), mazowieckie (ok. 22 ha), małopolskie (ok. 9 ha), zachodniopomorskie (ok. 9 ha), łódzkie (ok. 8 ha), kujawsko-pomorskie (ok. 7 ha), lubelskie (ok. 4 ha), podlaskie (ok. 4 ha), wielkopolskie (ok. 2 ha), podkarpackie (poniżej 1 ha). Ostatecznie pod inwestycje PDD S.A., nie przekazano żadnych gruntów, co jak słusznie podsumowała Najwyższa Izba Kontroli spowodowało

zmianę charakteru działalności Spółki ze społecznego na komercyjny, w wyniku czego powstała konieczność pozyskania przez Spółkę gruntów na wolnym rynku, co w sposób bezpośredni wpłynęło zarówno na liczbę zrealizowanych inwestycji deweloperskich, koszty realizacji inwestycji oraz w konsekwencji także wolumen sprzedaży.

Kolejnym istotnym założeniem projektowanego ówczasie rozwiązania była, wskazana w OSR (poniżej tabela - wyciąg z OSR), liczba wszystkich planowanych do wybudowania przez PDD S.A. lokali, która miała wynosić 11 950, z czego liczba mieszkań stanowiła ponad 90% udziału (11 000 mieszkań) w stosunku do niespełna 10% udziału domów drewnianych (950 domów) w odniesieniu do wszystkich wybudowanych nieruchomości.

Planowana liczba mieszkań wybudowanych w ramach działalności PDD S.A. – realizacja do roku 2022:

Przyjęte założenia	2018	2019	2020	2021	2022	Razem 2018-2020
Powierzchnia gruntów przekazana pod budowę mieszkań /t/	250					
Ilość mieszkań w budynkach wielorodzinnych	-	1 500	2 000	3 000	4 500	11 000
Wartość mieszkań	- zł	412 500 000 zł	550 000 000 zł	825 000 000 zł	1 237 500 000 zł	3 025 000 000 zł
Ilość mieszkań w zabudowie jednorodzinnej	20	230	200	200	300	950
Wartość domów	5 600 000 zł	64 400 000 zł	56 000 000 zł	56 000 000 zł	84 000 000 zł	266 000 000 zł
Razem	20	1 730	2 200	3 200	4 800	11 950
Wartość roczna	5 600 000	476 900 000	606 000 000	881 000 000	1 321 500 000	3 291 000 000 zł
Wartość narastająco	5 600 000	482 500 000	1 088 500 000	1 969 500 000	3 291 000 000	6 837 100 000 zł

Odnosząc się do założeń Ustawodawcy w zakresie planowanej liczby nieruchomości mieszkalnych, które Spółka miała zrealizować w latach 2018 - 2022, w celu oddania planowanej skali działalności, należy wskazać poglądowo przykład największego i najdłużej funkcjonującego na polskim rynku dewelopera, jakim jest Dom Development S.A. Podmiot ten funkcjonuje na rynku od 27 lat i w ciągu tego czasu wybudował ponad 46 000 mieszkań, co stanowi średnio (w zaokrągleniu) 1 704 mieszkania rocznie.

Gdyby w przypadku tego dewelopera przyjąć założenia zastosowane w odniesieniu do Spółki, uwzględniając jego moce wytwórcze, Dom Development S.A., w ciągu 5 lat byłby w stanie wybudować 8 520 mieszkań.

Ustawodawca założył jednak, że nowopowstała spółka PDD S.A. nie mając de facto żadnego doświadczenia w realizacji inwestycji deweloperskich oraz żadnego zaplecza wykonawczego, w analogicznym okresie wybuduje aż 11 950 mieszkań, czyli aż 2 390 mieszkań rocznie. Powyższy wolumen miał zostać osiągnięty w latach 2018 - 2022.

Na szczególną uwagę zasługuje również fakt, iż Spółka PDD S.A. została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nie w 2018 r., ale dopiero 4 września 2019r., kiedy to Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, wydał postanowienie w przedmiocie jej rejestracji.

Ponadto, co istotne, od 20 marca 2020 r. do 15 maja 2022 r. trwała w Polsce epidemia COVID-19, a po tym terminie do 1 lipca 2023 r. stan zagrożenia epidemicznego, zaś od 24 lutego 2022 r. nieprzerwanie trwa wojna będąca wynikiem agresji Rosji wobec Ukrainy, co nie pozostawało i w dalszym ciągu nie pozostaje bez znaczenia dla działalności deweloperskiej PDD S.A. (w tym w szczególności znaczący odpływ z Polski pracowników

budowlanych ze Wschodu, ograniczona dostępność zaplecza wykonawczego oraz materiałów budowlanych, jak również wzrost kosztów materiałów budowlanych).

Kolejnym aspektem mającym kluczowe znaczenie dla funkcjonowania PDD S.A. oraz realizacji jej podstawowych celów były ustawowo przewidziane limity dofinansowania Spółki.

Historycznie warto wskazać, iż Spółka Polskie Domy Drewniane S.A. została zawiązana 5 marca 2019 r. z kapitałem zakładowym w wysokości 50 000 000,00 zł. Nowoutworzone akcje zostały objęte w następujący sposób: Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z siedzibą w Warszawie objął 99% akcji w kapitale zakładowym Spółki, to jest 49 500 akcji imiennych serii A o numerach od 00 001 do 49 500, o łącznej wartości 49 500 000,00 zł, natomiast Bank Ochrony Środowiska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie objął 1% akcji w kapitale zakładowym Spółki, to jest 500 akcji imiennych o numerach od 49 501 do 50 000 o łącznej wartości nominalnej 500 000,00 zł. Wszystkie nowoutworzone akcje, każda o wartości nominalnej 1 000,00 zł, zostały pokryte wkładem pieniężnym.

4 września 2019 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, o czym była mowa powyżej, wydał postanowienie w przedmiocie rejestracji PDD S.A.

W kwietniu 2021 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej NFOŚiGW, na którym został omówiony przygotowany przez Spółkę wniosek o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Przedmiotowy wniosek Spółki został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą NFOŚiGW. Uchwała Rady Nadzorczej NFOŚiGW została przekazana do Ministerstwa Klimatu i Środowiska. W lipcu 2021 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 70 000 000,00 zł.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa powyżej, zostało dokonane poprzez emisję 70 000 (siedemdziesięciu tysięcy) akcji uprzywilejowanych imiennych serii B, o numerach od B 00 001 do B 70 000, o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każda i łącznej wartości nominalnej 70 000 000,00 zł. Akcje serii B zostały objęte w całości przez NFOŚiGW. Wszystkie nowoutworzone akcje, każda o wartości nominalnej 1 000,00 zł zostały pokryte wkładem pieniężnym. Aktualnie NFOŚiGW posiada 99,58% akcji Spółki PDD S.A., zaś pozostałą część, tj. 0,42% Bank Ochrony Środowiska.

25 października 2021 r. zostało wpisane do KRS podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 50 000 000,00 zł do kwoty 120 000 000,00 zł.

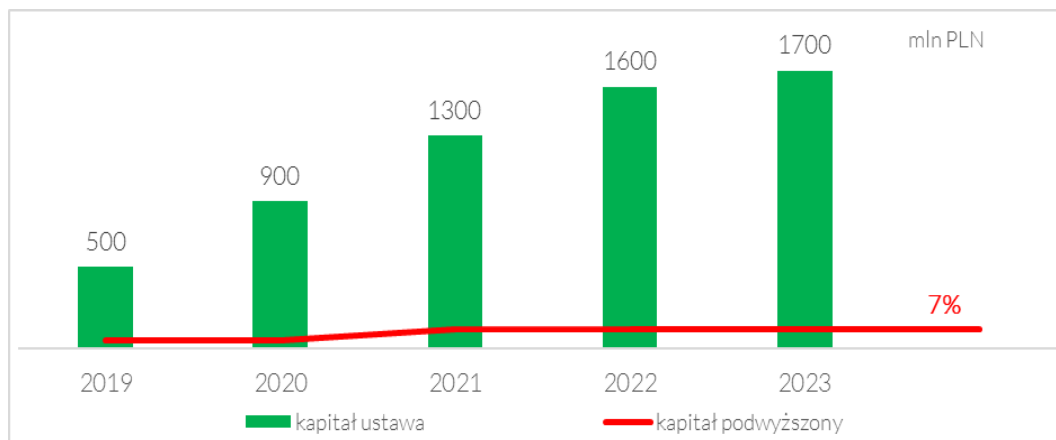
Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska „W latach 2018–2027 maksymalny limit wydatków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej będący skutkiem finansowym wejścia w życie ustawy wynosi w:

- 1) 2018 r. – 60 mln zł;
- 2) 2019 r. – 500 mln zł;
- 3) 2020 r. – 400 mln zł;
- 4) 2021 r. – 400 mln zł;
- 5) 2022 r. – 300 mln zł;

- 6) 2023 r. – 100 mln zł;
- 7) 2024 r. – 0 zł;
- 8) 2025 r. – 0 zł;
- 9) 2026 r. – 0 zł;
- 10) 2027 r. – 0 zł”.

Zważywszy na fakt, iż Spółka nie funkcjonowała jeszcze 2018 r., łączna wartość dofinansowania miała wynosić 1 700 000 000 zł, z czego PDD S.A. otrzymała zaledwie 7% tej kwoty, co zostało zaprezentowane na poniższym wykresie.

Wysokość wydatków na rozwój działalności PDD wg założeń ustawy Prawo ochrony środowiska (narastająco)



Poniżej przedstawiam informację nt. zrealizowanych inwestycji deweloperskich przez Spółkę Polskie Domy Drewniane S.A.

Spółka PDD S.A., po rozpoczęciu działalności, przeprowadziła analizę około 150 lokalizacji z przeznaczeniem pod inwestycje deweloperskie, na podstawie której wytypowano 14 projektów do kompleksowego zweryfikowania. Następnie zasiła „Bank Ziemi”, nabywając nieruchomości gruntowe w Choroszczy, Łodzi, Pułtusku, Lublinie oraz Środzie Śląskiej, w celu realizacji projektów deweloperskich.

W drugiej połowie 2020 r. rozpoczęto inwestycje pilotażowe, tj. „Domy na Pszennej” w Łodzi oraz „Osiedle Jabłoniowa Aleja” w Choroszczy k. Białegostoku. Domy w Łodzi oddano do użytkowania w IV kwartale 2021 r., natomiast w Choroszczy pozwolenie na użytkowanie lokali mieszkalnych Spółka otrzymała w I kwartale 2022 r., zaś lokali usługowych w IV kwartale 2021 r. Spółka zrealizowała i oddała do użytkowania inwestycje obejmujące trzydzieści jeden domów jednorodzinnych oraz dwa lokale usługowe. Inwestycja „Domy na Pszennej” w Łodzi została skomercjalizowana w opcji najem z dojściem do własności. Kontynuowana jest także jedna umowa najmu w rozumieniu przepisów k.c.

W inwestycji „Osiedle Jabłoniowa Aleja” w Choroszczy 28 grudnia 2023 r. został sprzedany jeden dom w modelu najem z dojściem do własności. Aktualnie trwają rozmowy z potencjalnymi najemcami domów, którzy zgłaszają problemy z pozyskaniem dofinansowania na zakup nieruchomości i rozważają zakup tańszych nieruchomości na rynku pierwotnym, wybudowanych w technologii tradycyjnej.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w inwestycji w Choroszczy do wynajęcia pozostawało 19 domów oraz dwa lokale użytkowe, z czego jeden z nich został zaadaptowany jako miejsce prowadzenia projektu dofinansowanego przez NCBR pn.: „Opracowanie technologii płyt konstrukcyjnych z klejonego krzyżowo drewna sosnowego z terenów Polski, o podwyższonej klasie reakcji na ogień, na potrzeby wielokondygnacyjnego budownictwa drewnianego”.

Wzrost cen nieruchomości w reakcji na niską podaż nieruchomości oraz zastosowana technologia i wielkość działek (jedynie 60 m² każda) nie wpłynęły pozytywnie na poziom sprzedaży domów w inwestycji „Osiedle Jabłoniowa Aleja” w Choroszczy.

W odniesieniu do posiadanych przez Spółkę nieruchomości gruntowych w Lublinie oraz Pułtusku, z uwagi na niewielką wartość inwestycyjną dla Spółki, należy rozważyć ich sprzedaż (m.in. bardzo wysokie koszty realizacji inwestycji ze względu na konieczność doprowadzenia mediów i/lub wykonania drogi dojazdowej).

Obecnie, po zakończeniu inwestycji pilotażowych, planowane są kolejne, m.in. na terenie intensywnie rozwijającej się Aglomeracji Wrocławskiej. Istotnym, w kontekście realizacji kolejnych inwestycji deweloperskich, jest uwzględnienie złożoności oraz czasu trwania całego procesu inwestycyjnego. Należy podkreślić, iż proces przygotowania inwestycji trwa zwykle kilka lat, nie wspominając już o etapie realizacji samego projektu i oddania lokali do użytkowania. Zgodnie z raportem „Budownictwo w 2022 r.” z dnia 13 marca 2023 r., opublikowanym przez Główny Urząd Statystyczny na stronie www.stat.gov.pl w ramach informacji sygnałnych: „przeciętny czas trwania budowy nowego budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania (liczony od daty jej rozpoczęcia do terminu oddania budynku do użytkowania) w 2022 r. zwiększył się o 1,5 miesiąca w stosunku do roku poprzedniego i wyniósł 42,5 miesiąca. Budynki wielorodzinne, przekazane do eksploatacji w analizowanym okresie, wznoszono w czasie ponad 2-krotnie krótszym niż jednorodzinne”.

Jak wynika z danych opracowanych przez GUS (tabela poniżej), w przypadku konstrukcji drewnianych przeciętny czas trwania budowy wyniósł 31,9 miesiąca, tj. ponad 2,5 roku. Powyższe dotyczy jedynie czasu trwania budowy, natomiast nie uwzględnia wszystkich etapów całego procesu inwestycyjnego.

Warto zatem podkreślić, że w przypadku obydwu zrealizowanych przez Spółkę projektów deweloperskich, proces inwestycyjny zakończył się przed upływem 24 miesięcy od jego rozpoczęcia, pomimo, że od marca 2020 r. do maja 2022 r. na terenie całego kraju obowiązywał stan epidemii COVID-19. Oznacza to, że Spółka zrealizowała przedsięwzięcia budowlane w terminach krótszych niż wynikające z danych opublikowanych przez GUS.

3. Jakie działania zostaną podjęte przez resort w celu uzdrowienia zaistniałej sytuacji?

Nowo powołany Zarząd Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeprowadzi analizę efektów działalności Spółki Polskie Domy Drewniane S.A w odniesieniu do celu jej powołania, o którym mowa w art. 421a ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska, i podejmie stosowne decyzje.

W resorcie klimatu i środowiska zostaną również przeanalizowane obecnie funkcjonujące i potencjalne mechanizmy zachęt dla realizacji inwestycji w zakresie energooszczędnego budownictwa drewnianego.

Z wyrazami szacunku

Paulina Hennig-Kloska
Minister Klimatu i Środowiska
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/

Do wiadomości:
Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.