



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Krzysztof Hetman

Znak pisma: DM-II.054.1.2024

Warszawa, 11 kwietnia 2024 r.

Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP

**Dotyczy:** odpowiedzi na interpelację nr 2259 Pana Posła Daniela Milewskiego w sprawie rewitalizacji pustostanów oraz dofinansowania projektów w modelu TBS

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację Pana Posła Daniela Milewskiego nr 2259 z 28 marca 2024 r. w sprawie rewitalizacji pustostanów oraz dofinansowania projektów w modelu TBS, przedstawiam następujące informacje.

Na wstępie informuję, że istnieją już instrumenty, które wspierają rewitalizację pustostanów oraz inwestycje TBS. Są to:

- rządowy program wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego (tzw. program BSK), realizowany na podstawie ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 304), w ramach którego udzielane jest z bezzwrotne finansowe wsparcie z budżetu państwa (poprzez Fundusz Dopłat) na rozwój budownictwa zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe osób o niższych dochodach (przede wszystkim budownictwa komunalnego) oraz
- rządowy program preferencyjnych kredytów dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (tzw. program SBC), realizowany na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 790), w ramach którego udzielane są preferencyjne kredyty ze środków własnych Banku Gospodarstwa Krajowego towarzystwom budownictwa społecznego, społecznym inicjatywom mieszkaniowym, spółdzielniom mieszkaniowym oraz spółkom gminnym, z dopłatą do preferencyjnego oprocentowania ze środków budżetowych (poprzez Fundusz Dopłat).

W ramach programu BSK dofinansowanie z Funduszu Dopłat (FD) na remont istniejącego, ale niezamieszkanego lokalu/budynku może wynieść nawet 80% kosztów przedsięwzięcia. Gminy mogą ubiegać się również o wsparcie na udział w inwestycjach innych inwestorów, takich jak SIM, TBS, spółdzielnie mieszkaniowe. W tym przypadku również możliwe jest dofinansowanie remontu lokalu/budynku niezamieszkanego, czyli pustostanu.

Finansowe wsparcie z budżetu państwa udzielane jest za pośrednictwem operatora programu – Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK). Do zadań BGK należy: przyjmowanie wniosków o finansowe wsparcie i ich ocena formalna; powiadamianie beneficjentów wsparcia, którzy złożyli wnioski, o wynikach oceny formalnej oraz o decyzji BGK o przyznaniu wsparcia, zawieranie z beneficjentami wsparcia umów o udzielenie

finansowego wsparcia, dokonywanie wypłat środków finansowych; monitorowanie przedsięwzięć objętych finansowym wsparciem w zakresie spełnienia warunków umownych i ustawowych, sprawdzanie prawidłowości rozliczenia udzielonego wsparcia po zakończeniu realizacji przedsięwzięcia, okresowa weryfikacja poziomu przyznanej rekompensaty w przypadku przedsięwzięć związanych ze świadczeniem UOiG; publikowanie w Biuletynie Informacji Publicznej informacji o programie.

Natomiast w ramach programu SBC udzielany jest preferencyjny kredyt (do 80% kosztów przedsięwzięcia) społecznym inicjatywom mieszkaniowym (SIM), towarzystwom budownictwa społecznego (TBS), spółkom gminnym oraz spółdzielniom mieszkaniowym na budowę lokali mieszkalnych na wynajem, z limitowaną ustawowo stawką czynszu (maksymalnie 5% wartości odtworzeniowej) lub na budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Również w tym programie, operatorem programu jest BGK, który działa zgodnie z procedurami określonymi w przepisach regulujących instrument wsparcia.

Mając powyższe na uwadze, odnosząc się do **pytania pierwszego** zawartego w interpelacji, informuję, że to BGK monitoruje i sprawdza prawidłowość wykorzystania udzielonego w ramach programów BSK i SBC wsparcia bezzwrotnego i zwrotnego.

W przypadku stwierdzenia przez Bank wykorzystania udzielonej w ramach programu BSK kwoty finansowego wsparcia albo jej części niezgodnie z celem jego udzielenia, zawinonego przez beneficjenta wsparcia opóźnienia zakończenia realizacji przedsięwzięcia bądź rażącego opóźnienia w przedłożeniu rozliczenia kosztów przedsięwzięcia lub oświadczenia, BGK odstępuje od umowy, a beneficjent wsparcia zwraca do FD kwotę finansowego wsparcia wraz z odsetkami w wysokości określonej jak dla zaległości podatkowych. Jeśli chodzi zaś o kredyt udzielony w ramach programu SBC, na podstawie art. 15b ust. 4 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, w przypadku, gdy kredytobiorca naruszy warunki, na jakich jest udzielane finansowanie, BGK może odmówić udzielenia finansowania zwrotnego lub żądać zwrotu (w całości lub w części) udzielonego finansowania zwrotnego.

Odpowiadając na **pytanie drugie** informuję, że decyzją Zespołu ds. programowania prac rządu z dnia 15 marca 2024 r., w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów został zamieszczony projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw (pozycja UA7), który adresuje zapowiedź zawartą w przywołanym przez Pana Posła pakiecie zobowiązań zaprezentowanych przez Premiera Donalda Tuska. Planowany termin przyjęcia projektu przez Radę Ministrów, to II/III kwartał 2024 r. Mając na uwadze, że regulacje w tym zakresie już istnieją, głównym warunkiem realizacji postulatu jest zapewnienie odpowiedniego finansowania projektu. Wymaga to ustawowej modyfikacji limitów wydatków budżetowych w zakresie programów BSK i SBC. Najważniejsze projektowane zmiany to podwyższenie w 2024 i 2025 r. maksymalnego limitu wydatków budżetu państwa na program BSK (obecnie limit roczny wynosi 1 mld zł) oraz ustalenie limitu wydatków na program w kolejnych latach 2026-2030 (stopniowy wzrost wydatków, docelowo w 2030 r. do wysokości 10 mld zł) oraz wydłużenie o 1 rok aktualnego programu SBC (zaprogramowanego w 2015 r. do 2024 r.) do czasu opracowania nowego wraz ze zwiększeniem jego skali. Zmiany te wymagają zwiększenia limitu wydatków budżetowych na dopłatę dla BGK do preferencyjnego oprocentowania kredytów oferowanych ze środków własnych Banku inwestorom SBC.

W zakresie **pytania trzeciego** informuję, że kryteria, jakie muszą spełniać finansowane przedsięwzięcia, zostały określone w obowiązujących, przywołanych wcześniej regulacjach. W przypadku programu BSK, wszystkie przedsięwzięcia spełniające kryteria

podlegają finansowaniu, pod warunkiem dostępności środków w FD i zgodnie z kolejnością wpływu. W programie SBC, w przypadku gdy zapotrzebowanie na środki zwrotne zgłoszone przez inwestorów jest wyższe niż dostępne środki, wówczas do wyboru finansowanych przedsięwzięć wykorzystywane są kryteria określone w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania (Dz.U. z 2021 r., poz. 766).

W odniesieniu natomiast do **pytania czwartego i piątego** wyjaśniam, że gminy coraz chętniej sięgają do rezerwy lokalowej, jaką są pustostany. Już obecnie jest to jeden z istotniejszych elementów programu BSK. W 2023 r. zakwalifikowanych zostało 200 wniosków gmin o wsparcie remontu gminnych pustostanów, na kwotę wsparcia 150 mln zł. W ramach tych wniosków przywrócone do użytkowania w ramach mieszkaniowego zasobu gminy będą 1294 lokale mieszkalne. Jak wspomniano wcześniej, wszystkie poprawne pod kątem formalnym wnioski podlegają finansowaniu, pod warunkiem dostępności środków. Kluczowe jest zatem działanie zmierzające do zwiększenia dostępności finansowego wsparcia na ten cel w ramach programu BSK w latach 2024-2025. Przy czym podkreślenia wymaga, że zarówno program BSK jak i SBC mają charakter podażowy, co w ocenie MRiT będzie działało stabilizująco na rynek komercyjny.

Podmiotem odpowiedzialnym za alokację i monitorowanie wykorzystania środków w zakresie programu BSK i programu SBC, jak dotychczas, będzie BGK (**pytanie szóste**).

W kwestii **pytania siódmego** podkreślenia wymaga fakt, że zwiększenie dostępności finansowego wsparcia na remont pustostanów w ramach programu BSK jest rozwiązaniem już sprawdzonym i ekonomicznie uzasadnionym, ze względu na ograniczoną dostępność gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Zwiększenie dostępności wsparcia na tego typu inwestycje będzie miało pozytywny wpływ na zahamowanie trendu wyzbywania się przez gminy „trudnego”, wymagającego inwestycji zasobu i będzie stanowiło istotne wsparcie dla zaspokajania lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Równie istotne jest także wspieranie nowych inwestycji społecznych czynszowych. Celem polityki mieszkaniowej powinno być przede wszystkim wsparcie w uzyskaniu mieszkania dla osób o dochodach, które są niewystarczające do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na rynku komercyjnym. Projekt ustawy o zmianie ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz niektórych innych ustaw ma na celu ułatwienie realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej i znaczne zwiększenie skali budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego, które stanowią przeciwwagę dla własności mieszkaniowej. Zapewnienie adekwatnego finansowania inwestycji komunalnych pozwoli gminom na odpowiedzialne planowanie inwestycji mieszkaniowych w kolejnych latach, co w efekcie, łącznie z innymi instrumentami projektowanymi w obszarze mieszkalnictwa, stworzy kompleksową ofertę mieszkaniową dla różnych grup dochodowych.

**Z wyrazami szacunku**

Krzysztof Hetman

Minister Rozwoju i

Technologii

elektroniczny /

/ kwalifikowany podpis