



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-II.054.6.2024
Warszawa, 27 czerwca 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 2840 posła Roberta Warwasa w sprawie wymogów zabezpieczenia kredytu SBC

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 2840 posła Roberta Warwasa w sprawie wymogów zabezpieczenia kredytu udzielonego w ramach rządowego programu społecznego budownictwa czynszowego (dalej: kredyt SBC), przedstawiam następujące informacje.

Należy wskazać, że społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM) to podmioty działające w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2024 r. poz. 527, dalej: ustawa) oraz przepisów wykonawczych do ustawy. Ustawa wskazuje również, na jakich warunkach SIM może uzyskać preferencyjny kredyt na realizację inwestycji mieszkaniowych. Instrument wsparcia opiera się przede wszystkim na środkach własnych Banku Gospodarstwa Krajowego (dalej: BGK), z których udzielane są kredyty dla inwestorów społecznego budownictwa czynszowego (TBS, SIM, spółek, gminnych i spółdzielni mieszkaniowych), z dopłatą dla Banku ze środków budżetu państwa do preferencyjnego oprocentowania (dla inwestorów preferencyjne oprocentowanie to WIBOR trzymiesięczny).

Z informacji zawartych w interpelacji można wnioskować, że dotyczy ona nowopowstałych SIM, które zaczęły swoją działalność po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 11). Przepisy te weszły w życie 1 stycznia 2021 r. Zatem istotnym dla sprawy zabezpieczeń kredytu SBC jest to, że SIM, w przeciwieństwie do działających od lat towarzystw budownictwa społecznego (TBS), to aktualnie podmioty rozpoczynające prowadzenie działalności gospodarczej, nieposiadające zdolności kredytowej. Zgodnie z przepisem art. 70 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. z 2023 r. poz. 2488) BGK może udzielić takiemu podmiotowi kredytu pod warunkiem m. in. przedstawienia przez kredytobiorcę prognoz finansowych potwierdzających osiągnięcie zdolności kredytowej w określonym czasie oraz ustanowienia szczególnego sposobu zabezpieczenia spłaty kredytu.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od BGK rodzaj takiego zabezpieczenia uzgadniany jest indywidualnie z każdą SIM. Poręczenie finansowe samorządu jest tylko jedną z możliwych form szczególnego zabezpieczenia. Nie ma natomiast warunku udzielenia takiego poręczenia przez gminę – przyjmowane jest ono wyłącznie w przypadku takiej propozycji ze strony SIM oraz po potwierdzeniu woli i zdolności samorządu do udzielenia poręczenia.

BGK od początku współpracy z SIM prowadzi analizy i uzgodnienia wewnętrzne oraz rozmowy z partnerami zewnętrznymi (Krajowy Zasób Nieruchomości, Komisja Europejska) w celu wypracowania akceptowalnych dla obu stron wymogów i rozwiązań związanych ze szczególnym sposobem zabezpieczenia kredytu. BGK dokonał m.in. przeglądu wybranych gruntów pozostających w dyspozycji KZN pod kątem ich wykorzystania na ten cel. Wypracowano również w BGK zasady ustanawiania takich zabezpieczeń przez SIM, które odbiegają od standardowych reguł obowiązujących w ich procedurach – są mniej restrykcyjne w zakresie zarówno wartości zabezpieczenia w stosunku do kwoty udzielanego kredytu, jak i czasu obowiązywania zabezpieczenia.

W kwietniu br. BGK złożył wniosek do Komisji Europejskiej o objęcie kredytów SBC udzielanych przez BGK nowo utworzonym podmiotom gwarancją InvestEU. Wdrożenie takiego instrumentu sprawiłoby, że SIM nie musiałaby już proponować szczególnego zabezpieczenia kredytu na dodatkowej działce gruntu, gotówce na rachunku bankowym czy w postaci poręczenia gminy. Obecnie BGK oczekuje na odpowiedź KE w tej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, MRiT nie prowadzi na ten moment innych działań zmierzających do uproszczenia procesu realizacji wymogów zabezpieczenia kredytu SBC w kontekście SIM, w tym również nie rozważa utworzenia Mieszkaniowego Funduszu Poręczeniaowego.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /