



# Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

---

Warszawa, data: 26 lipca 2024 r.

znak sprawy: DPA-Ia.054.2.2024.AK

**Pan**

**Szymon Hołownia**

**Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację numer 3599 Pana Posła Marka Krzakały  
oraz grupy Posłów w sprawie przyszłości społecznych inicjatyw mieszkaniowych  
i możliwości rezygnacji samorządów z udziału w SIM-ach**

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 3599 w sprawie przyszłości społecznych inicjatyw mieszkaniowych i możliwości rezygnacji samorządów z udziału w SIM-ach przedstawiam następujące informacje.

**Odpowiedź na pytania 1 i 2.**

*1. Czy Ministerstwo rozważa możliwość przeprowadzenia zmian legislacyjnych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, których przedmiotem będzie umożliwienie wystąpienia przez gminy będące jednocześnie współnikami inicjatyw mieszkaniowych (niezależnie od ich formy prawnej), z tychże inicjatyw, i odzyskanie wniesionych do nich praw własności nieruchomości w określonych sytuacjach, stanowiąc jednocześnie regulacje prawne będące lex specialis do reguł obowiązujących na gruncie Kodeksu spółek handlowych?*

*2. Jaka jest skala problemu i czy inne samorzady na terenie kraju sugerowały podobne rozwiązania co Gmina Kuźnia Raciborska?*

W chwili obecnej MFIPR nie prowadzi prac legislacyjnych mających na celu uproszczenie procedury wystąpienia przez gminy jako współników ze Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych. W szczególności wskazujemy, że zaproponowana możliwość odzyskania wniesionych jako aport nieruchomości SIM stanowiłaby precedens zagrażający stabilności i możliwości operacyjnej SIM,

a także wpływała w sposób negatywny na sytuację pozostałych wspólników (gmin) zainteresowanych realizacją planowanych inwestycji. Zwracamy uwagę, iż wniesiony na poczet kapitału zakładowego aport stanowi filar planowanego montażu finansowego wskazanych spółek. Wskazujemy jednocześnie, iż MFiPR nie posiada podstawy formalno-prawnej do sprawowania kontroli nad już powołanymi SIM. Konstrukcja prawna wskazanych spółek, w szczególności starających się o wsparcie z RFRM, zgodnie z art. 33m ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (dalej „uosfrm”) oparta była o świadome działanie upoważnionych władz gminy wyrażone w postaci zatwierdzonego przez radę gminy w drodze uchwały wniosku wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Ponadto do wniosku o wsparcie z RFRM niezbędne do załączenia są informacje między innymi o: planowanym terminie realizacji działania w związku z którym udzielane ma być wsparcie (w przypadku wsparcia, o którym mowa w art. 33l pkt 1 i 2 uosfrm), szacunkowy koszt przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, w celu realizacji którego obejmowane są udziały lub akcje w istniejącej SIM oraz szacunkową liczbę mieszkań planowaną do utworzenia w ramach tego przedsięwzięcia (w przypadku wsparcia, o którym mowa w art. 33l pkt 2 uosfrm). Gminy zatem przed powzięciem decyzji o przystąpieniu do SIM oraz pozyskaniu pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym posiadały pełne informacje w przedmiocie planów inwestycyjnych spółki i podejmując zobowiązanie powinny były z należytą starannością zbadać jej możliwości inwestycyjne. Zgodnie z art. 23 uosfrm spółki SIM działają w formie prawnej: spółek z.o.o., spółek akcyjnych lub spółdzielni osób prawnych. W związku z czym umorzenie udziałów/akcji wspólnika jest prawnie uregulowane i możliwe na zasadach ogólnych wynikających z KSH oraz w przypadkach szczególnych, o których mowa w uosfrm. Wskazujemy także, iż podobny problem dotyczący konieczności zmiany przepisów nie został dotychczas odnotowany. W szczególności w toku prowadzonych przez MRiT w ostatnich miesiącach prac legislacyjnych mających na celu zmianę uosfrm, w trakcie prowadzonych konsultacji nie odnotowano zgłoszenia uwagi obejmującej wskazaną materię. Wskazujemy także, że w toku zapytań dotyczących wykładni przepisów ustaw kierowanych do MFiPR, nie odnotowano sytuacji wniesienia przez gminę aportu na kapitał zakładowy SIM (zwyczajowo KZN wyposaża SIM w nieruchomości wnosząc je aportem do spółki). Zapytania dotyczyły zaś zasad zwrotu środków z RFRM lub stosowania przepisów KSH. Niemniej jednak z dokonanych analiz nie wynikało występowanie luki legislacyjnej dotyczącej możliwości wystąpienia wspólnika ze spółki SIM prowadzonej w formie spółki z.o.o.

### **Odpowiedź na pytania 3 i 5.**

*3. Czy Ministerstwo rozważa możliwość przeprowadzenia zmian legislacyjnych których przedmiotem będzie maksymalne odciążenie najemców od kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej, w tym rezygnację z ustawowego obowiązku obciążania najemców opłatami na poczet kosztów realizacji inwestycji?*

*5. Czy planowane są zmiany w prawie, których przedmiotem będzie przyjęcie regulacji rezygnujących (zmniejszających) z nakładania na najemców obowiązku ponoszenia kosztów partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego i rezygnacji z rozwiązania uzależniania tego obowiązku od zawarcia umowy najmu?*

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej na tym etapie nie planuje wprowadzenia zmian legislacyjnych, które miałyby na celu wskazane działanie. Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych SIM są ustalane niezależnie przez zgromadzenie wspólników/akcjonariuszy w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez SIM pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań SIM związanych z budową. Opłaty na poczet kosztów realizacji inwestycji jak i wnoszona partycypacja stanowią istotną część finansowania projektów mieszkaniowych. Zmniejszenie tych opłat lub ich całkowite zniesienie mogłoby negatywnie wpłynąć na możliwości finansowe SIM, w tym możliwości płynnej spłaty zobowiązań kredytowych. Wskazujemy, że mieszkania SIM przeznaczone są dla ludności o umiarkowanych dochodach – czyli mieszkańców, którzy są w stanie uczestniczyć w koszcie wybudowania i utrzymania wskazanej infrastruktury mieszkaniowej. Jednocześnie mieszkania w zasobach SIM co do zasady nie stanowią zasobów komunalnych, przeznaczonych dla osób w najtrudniejszej sytuacji finansowej. SIM-y to spółki not-profit, stąd montaż finansowy ich inwestycji jest skomplikowany i składa się na niego wiele czynników takich jak: wkłady obejmowane przez gminy ze środków wsparcia z RFRM, aporty KZN (lub innych wspólników), wsparcie z Funduszu Dopłat, preferencyjne kredyty z BGK, a także partycypacje najemców. Zwolnienie najemców z wszelkich opłat mogłoby prowadzić do zmniejszenia liczby realizowanych projektów mieszkaniowych z uwagi na kwestie finansowania. Z socjologicznego punktu widzenia zwracamy także uwagę, na kwestię wyższej dbałości najemców o powierzoną im przestrzeń, w sytuacji gdy dla jej uzyskania ponieśli oni nakład finansowy.

#### **Odpowiedź na pytanie 4.**

*4. W jaki sposób Ministerstwo planuje rozwiązać kwestię poręczenia jako zabezpieczenia pozyskania środków na realizację inwestycji związanych z działalnością SIM, wobec informacji, że KZN jako pierwotny poręczyciel nie będzie zabezpieczał środków pozyskiwanych na cele budownictwa mieszkaniowego w formie SIM poprzez udzielanie poręczenia?*

Zabezpieczenie pozyskania środków na realizację inwestycji związanych z działalnością Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) może być osiągnięte poprzez kilka alternatywnych mechanizmów zabezpieczających, występujących już na rynku i uregulowanych prawnie, należą do nich między innymi:

1. Obligacje komunalne: Jednostki samorządu terytorialnego mogą emitować obligacje komunalne (gminne, miejskie), które byłyby przeznaczone na finansowanie projektów mieszkaniowych, SIM, których gminy są partycypantami.

2. Ubezpieczenia kredytów jako zabezpieczenie dla instytucji finansujących.
3. Hipoteka na nieruchomościach wniesionych aportem do SIM celem zabezpieczenia zobowiązań kredytowych.
4. Realizacja projektów przy udziale formuły partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP): w ramach partnerstw publiczno-prywatnych sektor prywatny mógłby zaangażować się w finansowanie i realizację inwestycji mieszkaniowych, w zamian za określone gwarancje ze strony gmin - partycypantów (wieloletnia prognoza finansowa) lub KZN.

Każde z istniejących rozwiązań rynkowych wymaga szczegółowej analizy i dostosowania do specyficznych potrzeb inwestycji oraz lokalnych uwarunkowań prawnych i finansowych. Ważne jest, aby SIM w porozumieniu z gminami wybrały takie mechanizmy zabezpieczające, które zapewnią stabilność finansową projektów i zminimalizują ryzyko zarówno dla inwestorów, jak i instytucji bankowych. Kierowanie i odpowiedzialność za inicjatywy podejmowane przez poszczególne SIM należy w dominującym stopniu do członków zarządu SIM którzy powinni działać proaktywnie mając na celu osiągnięcie założeń towarzyszących powołaniu spółki.

#### **Odpowiedź na pytanie 6.**

*6. Czy i dlaczego rozważane jest odbieranie najemcom wyłonionym w procesie inwestycyjnym prawa do wykupienia lokalu mieszkalnego?*

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej nie odpowiada za inicjatywę legislacyjną mającą na celu zmianę ustr. Projekt ustawy wraz z uzasadnieniem procedowany jest przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii pod numerem projektu: UA7. Finalny kształt procedowanej ustawy i jego aktualne założenia po zgłoszeniu uwag pozostaje w kompetencji MRiT.

#### **Odpowiedź na pytanie 7.**

*7. Czy już wiadomo, co ostatecznie rząd zrobi z Krajowym Zasobem Nieruchomości i ze Społecznymi Inicjatywami Mieszkaniowymi?*

Rząd wciąż analizuje różne opcje i rozwiązania, które mogłyby zostać wprowadzone w celu optymalizacji funkcjonowania tych instytucji. Decyzje te wymagają szczegółowych konsultacji oraz przemyślanego podejścia, aby zapewnić skuteczność i efektywność realizowanych projektów mieszkaniowych. Na chwilę obecną KZN pozostaje pod nadzorem Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej. Spółki SIM stanowią zaś samodzielne byty prawne funkcjonujące w oparciu o przyznane im uprawnienia.

#### **Odpowiedź na pytanie 8.**

*8. Ile inwestycji rozpoczęły spółki SIM z udziałem KZN na terenie kraju oraz ile jest na ukończeniu?*

Przedstawiamy aktualne dane liczbowe pozyskane z KZN:

- liczba mieszkań w budowie - 2746

- liczba mieszkań w projektach z pozwoleniami - 10192

- liczba mieszkań w projektach w przygotowaniu - na etapie planowania, zabezpieczania finansowania lub wyboru generalnego wykonawcy stanowi (bez rozróżnienia na pozwolenie na budowę) ponad 10 tys. lokali mieszkalnych wobec potencjału SIM wynoszącego ponad 33,5 tys. lokali.

Dotychczas oddano inwestycję w Lęborku oraz Ostrowitem, w najbliższym czasie planowane jest również oddanie inwestycji w miejscowościach Świdwin i Bełchatów.

Krajowy Zasób Nieruchomości jest współnikiem w 49 spółkach typu SIM, w tym w 2 TBS. W 2024 r. powstały 3 SIM (było to zakończenie procesów rozpoczętych w 2023 roku).

Z poważaniem

wz. Ministra

Jan Szyszko

Sekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/