



# Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

---

**Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz**

Warszawa, data: 10 marca 2025 r.

znak sprawy: DPA-Ia.011.19.2025.PS

**Pan**

**Szymon Hołownia**

**Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 7927 Pana Posła Michała Cieślaka oraz grupy Posłów w sprawie budownictwa czynszowego i braku środków niezbędnych do realizacji polityki mieszkaniowej w ramach SIM i TBS**

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na interpelację przedstawiam następujące informacje.

**Pyt. 1. Dlaczego w 2024 roku nie były niezwłocznie wnoszone nieruchomości do SIM-ów?**

**Pyt. 3. Dlaczego nieruchomości KZN nie są wnoszone w całości do SIM (jak było do 2023) przez co obniża się wartość SIM i obniża zdolność kredytową SIM.**

Plan aportów i projekt umowy o dotację celową na 2024 r. były przygotowane jeszcze przez poprzednie kierownictwo KZN pod koniec 2023 r. W ramach prowadzonych procedur naprawczych w KZN, od początku 2024 r. przeprowadzono weryfikację planowanych aportów (których plan został przygotowany pod koniec 2023 r.) pod kątem ustalenia: faktycznego zapotrzebowania przez gminę na mieszkania na danym terenie, planów inwestycyjnych SIM oraz zapotrzebowania SIM na grunty (powierzchnię nieruchomości w danej lokalizacji) w odniesieniu do potrzeb mieszkaniowych gminy, jak również powierzchni nieruchomości niezbędnej do realizacji inwestycji mieszkaniowej wynikającej z zapotrzebowania gminy oraz planów inwestycyjnych SIM.

W przypadku zaistnienia potrzeby podziału geodezyjnego nieruchomości, KZN opracowuje wstępny projekt podziału i zleca jej podział.

KZN, konfigurując przedmiot aportu, kieruje się zasadą, aby SIM mógł wykorzystać nieruchomość w sposób optymalny w celu realizacji planowanej inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Część zaplanowanych w 2023 r. aportów na rok 2024 była nieuzasadniona i wymagała zmiany pod kątem dostosowania powierzchni do potrzeb inwestycyjnych w danej lokalizacji. Wnoszenie w latach ubiegłych jako aportów do SIM nieruchomości o dużych powierzchniach, znacznie przewyższających potrzeby inwestycyjne, świadczy o niegospodarności i złym dysponowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa poprzez ich „wyprowadzanie” do spółek bez uzasadnionej potrzeby. Wartość wnoszonego aportu nieruchomości nie ma bezpośredniego wpływu na zdolność kredytową SIM. Jednocześnie, należy podkreślić, że KZN udziela zgody na ustanowienie hipoteki na wniesionej nieruchomości do SIM, w celu zabezpieczenia realizacji inwestycji mieszkaniowej na potrzeby uzyskania kredytu przez spółkę. Zdolność kredytowa SIM wynika z wielu czynników i w dużym stopniu zależy od działań zarządu danej spółki, m.in. pozyskania pozostałych źródeł finansowania inwestycji (poza finansowaniem dłużnym), konieczne jest również spełnienie szeregu wymagań formalnych i proceduralnych związanych z prawidłowym przygotowaniem inwestycji do realizacji. Z dotychczasowego doświadczenia wynika, że spółki uzyskują pozytywne decyzje kredytowe oraz zawierają umowy kredytowe na częściowe finansowanie inwestycji, bez dodatkowego zabezpieczenia kredytu w postaci ustanowienia hipoteki na innej nieruchomości gruntowej.

## **Pyt. 2. Dlaczego poprzez niewnoszenie aportów (nieruchomości) KZN opóźnia proces inwestycyjny w SIMach?**

Za proces inwestycyjny w SIM odpowiedzialne są zarządy spółek i to one przygotowują plany inwestycyjne, z których m.in. wynika kolejność pozyskiwania gruntów pod inwestycje mieszkaniowe. Aporty nieruchomości do SIM są wnoszone przez KZN na uzasadniony wniosek SIM, uwzględniający zapotrzebowanie na mieszkania w danej gminie. W tym miejscu należy podkreślić również, że w 2024 r. na wniosek SIM, KZN przygotował aport nieruchomości do SIM (uzyskując wszystkie stosowne zgody organów nadzorujących), a gminy - wspólnicy SIM nie wyraziły zgody na ten aport. Niezależnie od powyższego należy podkreślić, że KZN wspiera proces przyspieszenia realizacji inwestycji mieszkaniowych w SIM poprzez m.in. udzielanie zgód do dysponowania nieruchomościami Zasobu KZN na cele projektowe SIM w trakcie prowadzonej procedury przygotowania nieruchomości do aportu. Dzięki tej procedurze po wniesieniu nieruchomości jako aportu do SIM, spółka może od razu rozpocząć proces inwestycyjny związany z realizacją robót budowlanych.

**Pyt. 4. Dlaczego KZN zrezygnował z udzielania zabezpieczeń kredytów dla SIM-ów, chociaż ma taką ustawową możliwość? (W styczniu 2024 zlikwidowano tego rodzaju zabezpieczenia, jakie wprowadzono w 2023).**

Potwierdzamy, że ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (dalej: ustawa o KZN) w dalszym ciągu przewiduje możliwość ustanawiania zabezpieczeń kredytów dla SIMów. Niemniej jednak należy podkreślić fakt, że udzielanie tego typu zabezpieczeń finansowych, w tym w formie ustanowienia hipoteki na nieruchomościach Zasobu KZN ograniczałoby na wiele lat możliwość realizacji zadań, o których mowa w art. 5, 7 i 7a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (dalej: ustawa o KZN), w szczególności przez możliwość wykorzystania nieruchomości Zasobu obciążonych hipoteką do realizacji inwestycji mieszkaniowych, a co za tym idzie zwiększenia dostępności mieszkań na wynajem. Ponadto podkreślenia wymaga, że zgodnie z ustawą o KZN sumy hipotek nie mogą łącznie przekroczyć kwoty 350 000 000 zł. Łączne potrzeby kredytowe SIM na projekty będące w realizacji szacowane są na ponad 2 mld zł w 2025 r. (co wynika ze złożonych wniosków kredytowanych do BGK), a co za tym idzie obowiązujące rozwiązania prawne nie odpowiadają rzeczywistym potrzebom w tym zakresie.

**Pyt. 5. Ile założono nowych spółek SIM, poza rozpoczętymi inicjatywami jeszcze w 2023 roku?**

W 2024 roku założono 3 spółki SIM, natomiast 2025 roku planowane jest utworzenie jednej spółki SIM. Co do zasady, KZN nie planuje tworzenia kolejnych spółek, działania koncentrować się będą na wzmocnieniu potencjału istniejących SIM, poprzez przystępowanie nowych partnerów (gmin) do istniejących spółek. Powyższe ma na celu ograniczenie kosztów operacyjnych związanych z tworzeniem nowych spółek, tj. brak ponoszenia lub znaczne obniżenie kosztów funkcjonowania nowych zarządów SIM, rad nadzorczych, pracowników, organizacji biura spółek, itd.

**Pyt. 6. Ile środków zabezpieczono w RFRM na rok 2024 i ile przekazano do SIM-ów (w rozbiciu miesięcznym) do grudnia 2024.**

Plan finansowy RFRM na 2024 rok przyjęty we wrześniu 2023 r. przewidywał na realizację zadań kwotę 69,8 mln zł. W 2024 r. Minister Funduszy i Polityki Regionalnej i Prezes KZN starali się o zmianę tego planu i zwiększenie limitu środków na 2024 r. o ponad 374,7 mln zł. Ostatecznie plan RFRM został zmieniony i środki zostały zwiększone ponad pięciokrotnie w odniesieniu do planu przyjętego w roku 2023. W 2024 r. wypłacono w ramach wsparcia dla gmin 448,1 mln zł (sierpień – 38,7 mln zł, wrzesień – 20,6 mln zł, październik – 10,5 mln zł, grudzień - 378,3 mln zł) przy bardzo dużym zaangażowaniu KZN, BGK i MFiPR. Przepisy ustawy z dnia 26 lipca 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa nie przewidują możliwości przekazywania środków finansowych

z RFRM bezpośrednio do SIM. Wsparcie z RFRM było wypłacane na wnioski gmin w celu objęcia udziałów w SIM.

**Pyt. 7. Dlaczego w ostatnich dniach grudnia 2024 przekazano środki z RFRM (przy okazji go likwidując) do udziałowców SIM stawiając ich (gminy) w trudnej sytuacji na koniec roku budżetowego, szkodząc przy tym spółkom SIM, które nie mogły tych środków otrzymać w roku 2024, a tym samym nie mogły stworzyć pełnego montażu finansowego, a tym samym rozpocząć inwestycji? (Wszystkie inwestycje, jakie były w 2024 r. realizowane i są też obecnie realizowane bazują na środkach, jakie zabezpieczyliśmy SIMom w l. 2021-2023).**

Środki finansowe z RFRM były wypłacane nie tylko w ostatnich dniach grudnia 2024 r. Wpłaty rozpoczęto w drugiej połowie 2024 r. KZN nie ma wpływu na termin przekazywania przez gminy środków finansowych z RFRM do SIM. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 lipca 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa gminy mają 6 miesięcy na objęcie udziałów w SIM od dnia zaksięgowania środków na rachunku bankowym gminy. Należy zauważyć, że do roku 2023, środki z RFRM były również wypłacane pod koniec grudnia, a gminy nie zgłaszały zastrzeżeń z tym związanych. Jednocześnie, nie można zgodzić się z twierdzeniem, jakoby spółki nie mogły rozpocząć przygotowania inwestycji. Proces inwestycyjny jest wieloetapowy. Spółki przygotowywały dokumentację projektową, uzyskiwały pozwolenia na budowę, gminy prowadziły nabór najemców, podpisywane były umowy o partycypację w kosztach inwestycji, co również stanowiło jedno ze źródeł finansowania inwestycji.

**Pyt. 8. Dlaczego rozpoczęto proces legislacyjny mający na celu zwiększenie dotacji podmiotowej dopiero w 2 połowie 2024, chociaż wiadomym było dużo wcześniej, że dotacja jest niewystarczająca. W konsekwencji otrzymano dotację w drugiej połowie grudnia 2024. Czy KZN poniósł z tego tytułu dodatkowe koszty (np. z tytułu opóźnień w opłaceniu zobowiązań).**

Kierownictwo KZN od początku 2024 roku podejmowało wysiłki w celu ograniczenia kosztów funkcjonowania instytucji. Prowadzone były analizy wielkości kosztów i możliwości ich niwelowania, trwały też rozmowy z organami nadzorującymi w zakresie możliwości uzyskania zmian w dotacjach. Twierdzenie, jakoby proces legislacyjny został rozpoczęty zbyt późno, jest nieuzasadnione. Zmiany w przepisach weszły w życie w terminie umożliwiającym realizację zadań i zobowiązań finansowych KZN. KZN nie poniósł dodatkowych kosztów. Zobowiązania były realizowane terminowo.

**Pyt. 9. Dlaczego finalnie o 1/4 zwiększyła się dotacja budżetowa dla KZN (do 4,5 mln) w porównaniu do dotacji w roku 2023 (4 mln) i lat wcześniejszych.**

W 2024 roku KZN otrzymał 18 502 000 zł środków z dotacji podmiotowej. Nie była to większa kwota w stosunku do 2023 roku. Wysokość otrzymanych dotacji podmiotowych w latach 2022-2024 kształtowała się w następujący sposób: 2022 – 15 mln zł, 2023 – 19 mln zł, 2024 – 18,5 mln zł.

**Pyt. 10. Dlaczego w uzasadnieniu do zmiany ustawy o KZN podwyższającej dotację podmiotową kosztem dotacji celowej kłamano, iż taka zmiana jest obojętna dla budżetu państwa? Kosztem był tu dodatkowy podatek, który poniósł skarb państwa:**

- dotacja celowa finansowała VAT od wnoszonych aportów i ten VAT wracał do Urzędu Skarbowego,

- natomiast dotacja podmiotowa jest dodatkowym obciążeniem budżetu.

Dotacja celowa, zgodnie z ustawą o KZN, przeznaczona i wykorzystywana jest na pokrycie kosztów związanych bezpośrednio z wnoszeniem nieruchomości wchodzących w skład Zasobu jako aport do spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1, oraz do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego. Oznacza to, że z dotacji pokrywany jest nie tylko podatek VAT, ale również finansowane są opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem MPZP, w związku ze zbyciem nieruchomości aportem do SIM. Dotacja celowa zabezpiecza również środki na opłaty adiacenckie związane z podziałami geodezyjnymi nieruchomości, koszty wyceny nieruchomości, podziału nieruchomości i koszty sporządzenia aktów notarialnych – umów powołania SIM, aportu nieruchomości do SIM.

**Pyt. 11. Czy prawdą jest, że minister Krzysztof Paszyk zasiada we władzach Fundacji Rozwoju, który posiada udziały w spółkach deweloperskich, takich jak Levender House, Dalina House, Clover House, Kalina House, Platan Finance?**

Zgodnie z informacją przekazaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, w kontekście nomenklatury stosowanej w Ustawie z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach, Minister Krzysztof Paszyk nie zasiada we władzach fundacji.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/