



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Warszawa, data: 23 lipca 2025 r.

znak sprawy: DPA-Ia.054.2.2025.AK

Pan

Szymon Hołownia

Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 10595 Państwa Posłów Jarosława Sachajko, Włodzimierza Tomaszewskiego i Anny Gembickiej w sprawie rozwoju Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM)

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację przedstawiam następujące informacje:

1. Rozwój SIM-ów – dane statystyczne:

- *Ile Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych powstało w latach 2021, 2022, 2023, 2024 i do kwietnia 2025 r.?*

Odp.: W latach 2021–kwiecień 2025 powstało łącznie 50 Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) z udziałem Krajowego Zasobu Nieruchomości (KZN).

- *Z jaką liczbą gmin współpracowały te SIM-y w poszczególnych latach?*

Odp.: SIM-y te zostały utworzone we współpracy z 542 gminami, które są ich udziałowcami. Szczegółowe dane w rozbiciu na lata:

- 2021: 23 SIM z udziałem 238 gmin,
- 2022: 9 SIM z udziałem 119 gmin,
- 2023: 14 SIM z udziałem 123 gmin; 12 gmin dołączyło do istniejących SIM,
- 2024: 3 SIM z udziałem 19 gmin; 5 gmin dołączyło do istniejących SIM,
- 2025 (do kwietnia): 1 SIM z udziałem 14 gmin; 12 gmin dołączyło do istniejących SIM.

- *Ilu mieszkańców zostało objętych planami inwestycyjnymi SIM-ów (wg szacunków na etapie projektowania)?*

Odp.: Zgodnie z planami inwestycyjnymi opracowanymi na etapie projektowym, SIM-y planują budowę 36 653 mieszkań. Przy uwzględnieniu średniej liczby osób w gospodarstwie domowym wynoszącej 2,99 (dane GUS, NSP 2021), inwestycje te mogą objąć swoim zasięgiem około 109 600 mieszkańców.

2. Proces inwestycyjny SIM-ów:

- *Ile pozwoleń na budowę zostało wydanych SIM-om w latach 2021–2025 (z podziałem rocznym)?*
- *Na jaką liczbę mieszkań opiewały te pozwolenia?*

Odp.: W latach 2021–2025 wydano 288 pozwoleń na budowę, które obejmowały łącznie 15 309 lokali mieszkalnych, w tym:

- 2021–2023: 109 pozwoleń na 6 606 lokali
- 2024–2025: 179 pozwoleń na 8 703 lokale
- *Ile przetargów na wykonawstwo ogłoszono w każdym z wymienionych lat?*

Odp.: W latach 2021–2025 ogłoszono 165 przetargów na roboty budowlane, w tym:

- 2021: 0
- 2022: 4
- 2023: 48
- 2024: 65
- 2025: 48
- *Ile inwestycji rozpoczęto w danym roku (rozpoczęcie fizycznych prac budowlanych)?*

Odp.: Liczba rozpoczętych inwestycji (fizyczne rozpoczęcie prac budowlanych):

- 2023: 11 inwestycji
- 2024: 53 inwestycje
- 2025: 32 inwestycje

Obecnie SIM-y realizują 96 inwestycji, obejmujących 5 518 mieszkań.

- *Ile mieszkań zostało ukończonych i przekazanych do użytku w poszczególnych latach?*

Odp.: Mieszkania przekazane do użytkowania:

- 2023: 40 lokali
- 2024: 160 lokali
- 2025 (do kwietnia): 272 lokale

łącznie: 472 mieszkania w 13 zakończonych inwestycjach.

3. Finansowanie SIM-ów:

- *Ile środków z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM) przekazano SIM-om w latach 2021–2025?*

W latach 2021-2025 wypłacono z RFRM łącznie 3 404 452 000,16 zł.

- *Ile środków z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (BGK) przekazano w tych latach?*

Odp.: Fundusz Dopłat znajduje się we właściwości Ministra Rozwoju i Technologii.

- *Czy pojawiły się nowe źródła finansowania inwestycji SIM od grudnia 2023 roku? Jeśli tak, jakie?*

Odp.: Od grudnia 2023 r. dostępne są także nowe źródła finansowania inwestycji, w tym:

- Krajowy Plan Odbudowy (KPO) – środki możliwe do wykorzystania m.in. na budowę mieszkań na wynajem o ograniczonym czynszu dla gospodarstw domowych o niskich i średnich dochodach. Poziom wsparcia może wynosić do 25% kosztów przedsięwzięcia, z możliwością łączenia z Funduszem Dopłat.
- Fundusz Termomodernizacji i Remontów – obejmuje premię termomodernizacyjną i komponent OZE, wspierając m.in. instalację fotowoltaiki i pomp ciepła.
- Grant OZE (BGK) – do 50% kosztów kwalifikowanych netto dla instalacji OZE.

- *Jakie są łączone poziomy dofinansowania inwestycji SIM w latach 2021–2025, z podziałem na źródła?*

Poziomy dofinansowania inwestycji SIM w latach 2021–2025 przedstawiają się następująco:

RFRM – do 10% wartości inwestycji (do końca 2024 r.)

Fundusz Dopłat BGK – do 35% (do końca 2024 r.), od 2025 r. do 45%

Partycypacja mieszkańców – 10 – 30%

Kredyt preferencyjny SBC – do 80% wartości inwestycji

KPO – do 25%

Premia Termomodernizacyjna – do 26%, wyższa z OZE

Grant OZE (BGK) – do 50% kosztów kwalifikowanych

4. Grunty z KZN dla SIM-ów:

- *Ile nieruchomości zostało przekazanych SIM-om z Krajowego Zasobu Nieruchomości w latach 2021–2025?*
- *Jaką miały łączną powierzchnię i wartość rynkową?*

Odp.: W latach 2021–2025 KZN wniósł aportem do spółek SIM oraz TBS 90 nieruchomości o łącznej powierzchni 189,71 ha i łącznej wartości rynkowej 396 805 547,00 zł.

- Jakie były roczne cele KZN w zakresie przekazywania gruntów dla celów mieszkaniowych i ile z nich zrealizowano?

Odp.: Poniższa tabela zawiera liczbę nieruchomości planowanych do zbycia w latach 2021–2025, zgodnie z planami działalności KZN, oraz zestawienie ich realizacji.

Plany działalności KZN określają jedynie ogólną liczbę nieruchomości przewidzianych do zbycia, bez wyodrębnienia, ile z nich miało zostać wniesionych aportem do SIM lub TBS.

Tabela: Liczba nieruchomości planowanych do zbycia w latach 2021–2025

Plan działalności KZN na rok	Liczba nieruchomości (lokalizacji) Zasobu KZN będących przedmiotem zbycia (szt.)	Sprawozdanie z planu działalności
2021	20	29
2022	34	20
2023	34	29
2024	48	15
2025	40	4*

*Stan na 30.06.2025 r.

5. Koszty funkcjonowania KZN:

- Ile wynosiły roczne koszty funkcjonowania KZN w latach 2021–2025?

Odp.: Poniżej przedstawiono zestawienie rocznych kosztów poniesionych przez KZN w ramach działalności podstawowej (bez dotacji celowej) w latach 2021–2025, zgodnie ze sprawozdaniami finansowymi:

Koszty działalności podstawowej KZN w latach 2021-2025 na podstawie sprawozdań finansowych

w zł

Rok	Koszty (poniesione) działalności podstawowej (bez dotacji celowej)	w tym:				Największa pozycja usług obcych	kwota
		Wynagrodzenia		Usługi obce			
		kwota	% całego wykonania	łączna kwota	% całego wykonania		
2021	11 325 560,53	6 666 573,15	59%	1 725 350,61	15%	Wynajem powierzchni biurowej	592 510,26
2022	16 398 408,26	8 594 178,61	52%	1 658 392,64	10%	Wynajem powierzchni biurowej	587 420,91
2023	19 929 326,28	12 294 493,46	62%	2 597 525,68	13%	Wynajem powierzchni biurowej	916 347,33
2024	17 566 551,40	11 908 551,13	68%	2 414 079,55	14%	Wynajem powierzchni biurowej	1 101 839,92
2025-06	8 888 009,72	5 961 410,87	67%	1 336 823,14	15%	Wynajem powierzchni biurowej	516 981,34

- *Jakie były główne pozycje kosztowe (wynagrodzenia, obsługa administracyjna, analizy, promocja)?*

Odp.: Główne pozycje kosztowe:

Wynagrodzenia – stanowiły od 52% do 68% całości ponoszonych kosztów w poszczególnych latach,

Usługi obce – w tej kategorii największą pojedynczą pozycję każdego roku stanowił wynajem powierzchni biurowej

- *Z czego wynika wzrost kosztów KZN w 2024 roku o około 1/3?*

Odp.: Nie znajduje potwierdzenia informacja, jakoby doszło do zwiększenia kosztów funkcjonowania KZN w 2024 roku. Wręcz przeciwnie – koszty działalności podstawowej KZN w 2024 r. zmniejszyły się o 2,3 mln zł względem roku 2023. W 2025 roku, w wyniku renegocjacji warunków najmu, uzyskano stawkę czynszu niższą niż w 2023 roku, przy zachowaniu stawek eksploatacyjnych na poziomie z roku poprzedniego.

- *Czy obecny rząd dokonał przeglądu efektywności funkcjonowania KZN i czy opublikowano wyniki?*

Odp.: Tak, obecny rząd przeprowadził przegląd efektywności funkcjonowania KZN, a wyniki tej kontroli zostały opublikowane w formie wystąpienia pokontrolnego z dnia 7 czerwca 2025 r. przez Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej (MFIPR).

Celem kontroli była weryfikacja anonimowych zarzutów dotyczących: polityki kadrowo-płacowej, wykorzystania środków finansowych na świadczenia pracownicze, delegacji krajowych i zagranicznych, zgodności z realizacją ustawowych zadań.

Ogólna ocena obszaru badawczego była pozytywna z zastrzeżeniami, w szczególności kontrola nie potwierdziła zasadności zgłoszonych anonimowo zarzutów, zarekomendowano jednocześnie doprecyzowanie regulaminu naboru pracowników.

Od 2024 r. w KZN wdrożone zostały także działania naprawcze, które spowodowały racjonalizację wydatków powodującą oszczędności rzędu 4,6 mln zł rocznie. Nadto z płynących z KZN informacji wynika, że został wzmoczony nadzór w tym: przeprowadzono kontrole w spółkach SIM, dokonano racjonalizacji składów rad nadzorczych, dokonano przeglądu zasad aportowania gruntów i przeglądu zasad gospodarowania mieniem.

Zwracamy zatem uwagę, że od 2024 r. widoczne są konkretne efekty działań naprawczych i większej efektywności operacyjnej KZN.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/