



# Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

---

Warszawa, data: 13 sierpnia 2025 r.

znak sprawy: DPA-Ia.054.4.2025.AK

**Pan**

**Szymon Hołownia**

**Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy: odpowiedzi na interpelację nr 10900 Pani Poseł Elżbiety Gelert**

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację przedstawiam następujące informacje:

- 1. Czy KZN zainicjował działania zmierzające do zmiany umów spółek SIM-KZN w kierunku ich demokratyzacji, uspołecznienia, wyeliminowania mechanizmów politycznej kontroli oraz zapewnienia pełnej transparentności?**

KZN może tworzyć SIM albo przystępować do SIM lub towarzystw budownictwa społecznego, działających wyłącznie w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółek akcyjnych (art. 7a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości).

Wszelkie zatem obszary stosunków wewnętrznych tych spółek, obejmujące kwestie związane z prowadzeniem spraw spółki, reprezentacją, a także relacjami między wspólnikami oraz organami spółki, regulowane są przede wszystkim przepisami Kodeksu spółek handlowych. Z uwagi na fakt, że przedmiotowe spółki tworzone są z udziałem Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego – gmin – zasady funkcjonowania tych spółek podlegają pewnym modyfikacjom, wynikającym z ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Podkreślenia jednakże wymaga, że ani postanawianie umów przedmiotowych spółek, ani postanowienia przywołanych wyżej aktów prawnych, w żaden sposób nie ograniczają praw korporacyjnych wspólników tych spółek, do których zaliczyć należy prawo do uczestnictwa i głosowania na Zgromadzeniu Wspólników (decyzje podejmowane są uregulowanym w umowach spółek stosunkiem udziałów), prawo do kontroli spółki, składania wniosków dot. funkcjonowania spółki, a także możliwość zaskarżania uchwał i żądania rozwiązania spółki. Jedyne ograniczenie dotyczy prawa do udziału w zyskach spółki, ponieważ zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o SIM, dochody SIM nie mogą być przeznaczane do podziału między wspólników lub członków. Przeznacza się je w całości na działalność statutową SIM.

## **2. Jakie procedury stosuje KZN przy wyborze osób wskazywanych na stanowiska prezesów zarządów spółek SIM-KZN?**

Wyboru kandydata na stanowisko członka zarządu spółki SIM dokonuje rada nadzorcza spółki, stosownie do zapisów umowy spółki. Kandydat na członka zarządu wybierany jest spośród osób spełniających wymogi, o których mowa w art. 22 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (uzzmp), po przeprowadzeniu postępowania kwalifikacyjnego, na podstawie regulaminu uchwalonego przez zgromadzenie wspólników spółki, składającego się od kilku do kilkunastu wspólników (KZN jest jednym ze wspólników w spółce). Spośród kandydatów wyłonionych w postępowaniu kwalifikacyjnym przez radę nadzorczą spółki (w której skład wchodzi przedstawiciele wszystkich wspólników spółki), Prezes KZN, korzystając z osobistego uprawnienia wynikającego z umowy spółki, wskazuje prezesa Zarządu.

## **3. W jaki sposób KZN przygotowuje oraz nadzoruje działania swoich przedstawicieli w radach nadzorczych spółek? Czy opracowano dla nich zasady etyki, kodeks postępowania lub inne narzędzia zapewniające zgodność z przepisami ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym?**

Funkcjonowanie spółek i działalności ich organów regulują przepisy ksh. Wszyscy członkowie wchodzący w skład RN muszą posiadać wysokie kwalifikacje merytoryczne i doświadczenie w zarządzaniu, finansach, prawie czy audycie. Wysokie wymogi wobec członków RN mają na celu zapewnienie standardów ładu korporacyjnego w spółkach. Zapewnia to efektywny nadzór nad zarządami spółek i ochronę interesów Skarbu Państwa. Członkowie RN, wskazywani przez KZN (w przeciwieństwie do członków wskazywanych przez samorządy – udziałowców spółki) muszą uzyskać pozytywną opinię Rady do spraw spółek.

Ksh stanowi podstawowe źródło regulacji dla RN w spółkach kapitałowych i określa ich główne obszary działalności: obowiązek sprawowania stałego nadzoru we wszystkich dziedzinach jej działalności (art. 219), zakres uprawnień nadzorczych (art. 219 ust. 4 i następne), obowiązek lojalności wobec spółki (art. 214), obowiązek zachowania tajemnicy (art. 212, ust. 2) czy obowiązek

kolegialności (art. 390 ust. 1). Ksh, poprzez regulacje dotyczące należytej staranności, lojalności i poufności, ustanawia prawną podstawę dla etycznych zachowań członków rady nadzorczej spółek.

Kolejnym dokumentem, określającym ramy funkcjonowania RN, jest umowa spółki, która rozszerza zakres uprawnień i obowiązków RN ponad to, co jest określone w ksh. Należy również wskazać, że istotnym dokumentem, dla sprawnego działania RN, jest regulamin RN uchwalany przez zgromadzenie wspólników. Dokument ten szczegółowo określa organizację RN oraz sposób wykonywania przez nią czynności. Także inne przepisy wpływają na funkcjonowanie RN, m.in. ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.), określająca obowiązki kontroli rachunkowej RN w zakresie zgodności sprawozdania finansowego z ustawą.

Dodatkowo, członkowie RN powoływani przez KZN, zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Prezesa KZN z dnia 27 listopada 2023 r., w sprawie sprawowania nadzoru właścicielskiego przez Krajowy Zasób Nieruchomości, zobowiązani są do składania cyklicznych raportów dotyczących podejmowanych działań. KZN utrzymuje stały kontakt z członkami RN za pośrednictwem pełnomocników regionalnych oraz pracowników Departamentu Nadzoru Właścicielskiego KZN.

#### **4. Ilu nowych członków rad nadzorczych zostało powołanych przez KZN w roku 2024? W jakim trybie zostali oni wybrani i jakie podmioty zgłaszały kandydatów?**

W roku 2024 zostało powołanych przez KZN 46 nowych członków RN do 50 spółek z udziałem KZN. Wymogi dla kandydatów na członków organów zarządzających i nadzorczych określa art. 22 uzzmp.

Główne warunki jakie musi spełnić kandydat to:

- 1) pozytywna opinia Rady do spraw spółek z udziałem Skarbu Państwa i państwowych osób prawnych. Jest to organ opiniujący kandydatów na członków rad nadzorczych;
- 2) wykształcenie wyższe uzyskane w Polsce lub uznane w RP na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) co najmniej 5-letni okres zatrudnienia lub świadczenia usług na podstawie umowy o pracę, powołania, wyboru, mianowania, spółdzielczej umowy o pracę, innej umowy lub wykonywania działalności gospodarczej na własny rachunek;
- 4) posiadanie jednej z poniższych kwalifikacji: stopień naukowy doktora nauk ekonomicznych, prawnych lub technicznych; tytuł zawodowy radcy prawnego, adwokata, biegłego rewidenta, doradcy podatkowego, doradcy inwestycyjnego lub doradcy restrukturyzacyjnego; ukończenie studiów podyplomowych Master of Business Administration (MBA) lub studiów podyplomowych obejmujących program MBA (np. Executive MBA); posiadanie jednego z uznanych międzynarodowych certyfikatów, takich jak: Chartered Financial Analyst (CFA), Certified International

Investment Analyst (CIIA), Association of Chartered Certified Accountants (ACCA), Certified in Financial Forensics (CFF); - potwierdzenie złożenia egzaminu przed odpowiednią komisją (np. Ministra Skarbu Państwa).

Przy czym kandydat nie może:

- 1) pozostawać w stosunku pracy ze spółką ani świadczyć na jej rzecz pracy lub usług na podstawie innego stosunku prawnego;
- 2) wykonywać zajęć, które pozostawałyby w sprzeczności z jego obowiązkami jako członka organu nadzorczego, mogłoby wywołać podejrzenie o stronniczość lub interesowność, albo rodzić konflikt interesów wobec działalności spółki;
- 3) wchodzić w skład organu partii politycznej reprezentującego partię na zewnątrz oraz uprawnionego do zaciągania zobowiązań ani być zatrudnionym przez partię polityczną na podstawie umowy o pracę lub świadczyć pracy na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze;
- 4) pełnić funkcję społecznego współpracownika albo być zatrudniony w biurze poselskim, senatorskim, poselsko-senatorskim lub w biurze posła do Parlamentu Europejskiego na podstawie umowy o pracę lub świadczyć pracę na podstawie umowy zlecenia lub innej umowy o podobnym charakterze;
- 5) pełnić funkcji członka organu nadzorczego w więcej niż jednej spółce, w której udział Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub państwowej osoby prawnej przekracza 50% kapitału zakładowego lub 50% liczby akcji (z pewnymi wyjątkami).

Wszystkie osoby powołane przez KZN do Rad Nadzorczych spółek spełniają ww. wymagania i uzyskały pozytywną opinię Rady ds. spółek.

**5. Jaki był koszt wynagrodzeń przedstawicieli KZN zasiadających w radach nadzorczych w 2024 roku oraz w pierwszym półroczu 2025 roku – z rozbiciem na poszczególne miesiące?**

Prezentowane niżej koszty wynagrodzeń członków rad nadzorczych są niższe w stosunku do roku 2023 r, w którym wyniosły 1 774 899,79 zł brutto za 123 członków z ramienia KZN.

ROK	MIESIĄC	liczba członków RN SIM przedstawicieli KZN	ŁĄCZNE WYNAGRODZENIE
2024	styczeń	75	113 612,07
2024	luty	12	20 084,71
2024	marzec	10	23 269,80
2024	kwiecień	9	20 792,78
2024	maj	15	27 651,11
2024	czerwiec	18	37 782,50
2024	lipiec	20	41 167,93
2024	sierpień	24	49 036,99
2024	wrzesień	25	50 406,64
2024	październik	35	71 162,18
2024	listopad	39	78 994,48
2024	grudzień	44	91 166,03
<b>2024</b>			<b>625 127,22</b>
2025	styczeń	49	99 014,12
2025	luty	58	119 279,99
2025	marzec	62	125 116,96
2025	kwiecień	63	123 293,46
2025	maj	66	126 934,42
2025	czerwiec	77	145 789,89
<b>I półrocze 2025</b>			<b>739 428,84</b>

W 2024 roku znacząco ograniczono ilość przedstawicieli KZN w radach nadzorczych. Niemniej jednak Najwyższa Izba Kontroli wskazała, że celem wykonywania właściwego nadzoru nad podległymi spółkami, KZN winien skorzystać z przysługującego mu prawa i wskazać członków RN.

**6. Ilu pracowników zatrudnia KZN jako tzw. opiekunów spółek SIM, jakie mają oni zakresy zadań, jakie są ich stałe upoważnienia oraz jaki jest pełen koszt ich zatrudnienia – wraz z kosztami podróży służbowych?**

Krajowy Zasób Nieruchomości nie zatrudnia opiekunów spółek. W celu ograniczenia kosztów podróży służbowych, które w 2023 roku wyniosły 139 468,91 zł, zdecydowano o zmniejszeniu etatów pracowników stacjonarnych oraz zatrudnieniu 5 pełnomocników realizujących zadania KZN na terenie całego kraju. W konsekwencji powyższych działań koszty delegacji w 2024 roku spadły do 6 237 zł.

Do obowiązków pełnomocników regionalnych należy m.in.:

- 1) monitorowanie sytuacji prawnej i ekonomiczno-finansowej spółek z udziałem KZN, postępu realizacji harmonogramu inwestycji mieszkaniowych;
- 2) nawiązywanie współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego, społecznymi inicjatywami mieszkaniowymi, towarzystwami budownictwa społecznego, spółdzielniami oraz innymi jednostkami w celu wspierania społecznego budownictwa czynszowego oraz tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem;

- 3) doradztwo w zakresie pozyskania zewnętrznego finansowania dla spółek z udziałem KZN, celem przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowej lub innej związanej z działalnością inwestycyjną;
- 4) reprezentowanie KZN w organach spółek, w tym poprzez wykonywanie prawa głosu na zgromadzeniach wspólników, a także udział w posiedzeniach rad nadzorczych, na podstawie instrukcji przygotowanych przez Departament Nadzoru Właścicielskiego;
- 5) współpraca z członkami organów ww. spółek;
- 6) budowanie kompetencji spółek w zakresie dobrych praktyk oraz zarządzania strategicznego;
- 7) pozyskiwanie informacji od spółek dot. finansowania i realizacji inwestycji;
- 8) bieżąca współpraca z Departamentem Nadzoru Właścicielskiego w zakresie całokształtu spraw dotyczących spółek, w których KZN posiada udziały.

Wynagrodzenie 5 przedstawicieli regionalnych KZN wynosi łącznie: 70 110,00 zł brutto. Miesięczne koszty pracodawcy (ZUS) – 13 587,31 zł. Średnie miesięczne koszty podróży służbowych (styczeń – czerwiec 2025 r.) – 187,12 zł.

Łącznie średniomiesięczne koszty 5 przedstawicieli regionalnych KZN wynoszą: 83 884,40 zł.

Z poważaniem

Wz. Ministra

Jan Szyszko

Sekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/