



Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 12 maja 2024 r.

znak sprawy: DPA-Ia.053.3.2024.PS

Pan

[REDACTED]

[REDACTED] Porozumienia Spółdzielni Mieszkaniowych

ul. Słoneczna 2

35-061 Rzeszów

Dotyczy: petycji z dnia 10 kwietnia 2023 r. w sprawie zmian w zakresie polityki mieszkaniowej i uchylenia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości


Szanowny Panie [REDACTED]

odpowiadając na petycję z dnia 10 kwietnia 2023 r., przekazaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii pismem z dnia 18 kwietnia 2024 r., znak: DM-III.056.6.2024 w sprawie zmian w zakresie polityki mieszkaniowej i uchylenia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, uprzejmie informuję co następuje.

W związku z licznymi nieprawidłowościami i uchybieniami, jakie miały miejsce w KZN odwołano z dniem 31 grudnia 2023 r. całe kierownictwo KZN, wystąpiono do rzecznika dyscypliny finansów publicznych z informacją o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych przez osoby kierujące KZN, a także przekazano do Prokuratora Generalnego list od sygnalistów w sprawie złamania praw pracowniczych, do których miało dojść w KZN. Nowemu Kierownictwu KZN zlecono m. in. dogłębną ocenę działalności instytucji oraz zdiagnozowanie w ścisłej współpracy z gminami, samorządami i stosownymi ministerstwami, na jakim etapie są inwestycje i Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (zwane dalej „SIM”). Obecnie najważniejsze dla resortu jest, aby misja KZN i Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, czyli programu, który miał wypełnić lukę na polskim rynku mieszkaniowym, była jak najszybciej i jak najbardziej efektywnie realizowana.

Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej dostrzega potrzebę podjęcia zmian legislacyjnych mających na celu rozbudowanie wachlarza możliwości rozdysponowania gruntów Zasobu KZN. Zanim te działania zostaną jednak podjęte niezbędne jest w pierwszej kolejności przeprowadzenie działań naprawczych, które są obecnie realizowane.

W tym kontekście KZN wystąpił do powołanych spółek typu SIM/SPV z żądaniem przedstawienia wyjaśnień w zakresie działań i czynności podjętych przez te spółki do końca 2023 r. W wyniku przekazanych do KZN danych i informacji wytypowano spółki, w których zaplanowano przeprowadzenie pogłębionej kontroli w trybie art. 212 Kodeksu spółek handlowych. KZN przygotował i rozpoczął również procedurę kontrolną w spółkach, w których wykonuje uprawnienia z udziałów Skarbu Państwa, tj. kontrolę wspólnika. KZN podejmuje też rozmowy z samorządowcami w zakresie nowych rozwiązań legislacyjnych dotyczących przeznaczenia gruntów znajdujących się w Zasobie KZN.

Dopiero wyniki ww. kontroli oraz dyskusji z interesariuszami  wypracowanie odpowiednich rozwiązań.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/




POROZUMIENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH
35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2 tel. 17 862 28 07 fax: 17 862 20 55
e-mail: porozumienie@opoczta.pl

Rzeszów, 10 kwietnia 2024 r.

PS/RP1/23/2024

Sz. Pan
Donald Tusk
Prezes Rady Ministrów
Al. Ujazdowskie 1/3
00-583 Warszawa

Dotyczy: zmian w zakresie polityki mieszkaniowej i uchylecia ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1054, dalej: ustawa)

Porozumienie Spółdzielni Mieszkaniowych zwraca się do Pana Premiera o pilną analizę i zmianę przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości z niżej wskazanych względów.

Zgodnie z preambułą do ustawy celem utworzenia Krajowego Zasobu Nieruchomości była realizacja obowiązku prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli określonej w art. 75 Konstytucji oraz obowiązku wynikającego z art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju, a także zadań władz publicznych realizowanych w szczególności przez wprowadzanie instrumentów zwiększających dostępność mieszkań i kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego.

Zwracamy uwagę, że przedmiotowa ustawa została uchwalona jeszcze w czasie pierwszych rządów Prawa i Sprawiedliwości, tym samym 7 letni okres jaki upłynął od tego czasu pozwala już na gruntowną ocenę tego, czy nadzieje, jakie legły u podstaw założeń tej ustawy, które zostały ujęte w cytowanej wyżej preambule do ustawy, zostały spełnione. Nie budzi wątpliwości, że ocena ta jest jednoznacznie negatywna, gdyż w tym okresie nastąpiła całkowita stagnacja w zakresie społecznego budownictwa mieszkaniowego, przeznaczonego dla osób o niższych dochodach, zwłaszcza jeżeli porównamy ją do ilości mieszkań oddanych w tym okresie na rynku komercyjnym. Uwzględniając bowiem czas konieczny na przygotowanie i realizację inwestycji mieszkaniowych, który zwykle waha się od 2 do 4 lat, do 2024r. powinno powstać już tysiące lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niższych dochodach. Tymczasem sytuacja takich osób nie tyle nie uległa poprawie od momentu wejścia w życie ustawy, lecz uległa pogorszeniu.

Na obecną negatywną ocenę rynku mieszkaniowego w Polsce składa się kilka czynników. W pierwszej kolejności negatywnie należałoby ocenić dotychczasowe działania podejmowane przez władze publiczne, które skupiały się tylko i wyłącznie na wsparciu kredytobiorców, jak choćby w ramach programu: „Bezpieczny kredyt 2 %”, gdyż stymulowały one popyt, przy niewystarczającej podaży lokali na rynku, co nie dość, że obciążało budżet państwa, to jeszcze doprowadziło do skokowego wzrostu cen nieruchomości, której w największych miastach w Polsce przekraczały kilkadziesiąt procent. W efekcie osoby, osoby zainteresowane zakupem lokalu musiały za niego więcej zapłacić, a przy ograniczonej zdolności kredytowej w następstwie wzrostu stóp procentowych, skutkowało to zmniejszeniem metrażu lokalu, co z kolei negatywnie przekładać się będzie na wskaźniki demograficzne kraju w przyszłości, gdyż młode rodziny będą miały trudności z założeniem lub powiększeniem rodziny, w sytuacji gdy zostały pozbawione możliwości zakupu większego lokalu. Jednocześnie skutek wzrostu cen nieruchomości, szereg rodzin zostało pozbawionych możliwości

zakupu lokalu, gdyż ich zdolność kredytowa przy galopujących cenach nie była wystarczająca do jego sfinansowania. Z tego względu podobne skutki osiągnię planowany do wprowadzenia kredyt 0 %. Podsumowując należy zauważyć, że dotychczasowe programy rządowe wzmacniały stronę popytową, co przy ograniczeniu podaży lokali wynikającej ze znacznego ograniczenia liczby realizowanych inwestycji doprowadza do wzrostu cen istniejących lokali, a w konsekwencji pogarsza sytuację młodych osób na rynku mieszkaniowych. Z tego względu w celu poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym konieczne jest przede wszystkim zwiększenie podaży lokali mieszkalnych dla osób o niższych dochodach.

Obecnie główną barierą, która poważnie utrudnia realizację budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza tanich lokali z przeznaczeniem na wynajem jest brak terenów pod budownictwo mieszkaniowe, a w przypadku gdy tereny te są dostępne, ich cena jest bardzo wysoka, co automatycznie znacznie podwyższa koszty inwestycji.

Tymczasem zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji: „*Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.*” Z powyższego artykułu ustawy zasadniczej wynika, że władza publiczna powinna podejmować aktywne działania mające na celu zwiększenie dostępności lokali na rynku. Powyższe powinno odbywać się w pierwszej kolejności poprzez tworzenie odpowiednich regulacji prawnych, które ułatwiać będą realizację inwestycji mieszkaniowych, w szczególności poprzez znoszenie barier administracyjnych związanych z długotrwałym procesem uzyskania odpowiednich zgód i pozwoleń warunkujących rozpoczęcie inwestycji, a także zwiększenie dostępności terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Działania władz publicznych nie mogą ograniczać się do redystrybucji już istniejących lokali, lecz powinny sprzyjać zwiększeniu liczny lokali służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli (wyr. TK z 20.04.2005r., K42/02, OTK-A 2005, Nr 4, poz. 38). Postulat ten jest aktualny tak długo, jak długo potrzeby mieszkaniowe każdej osoby pozostającej pod jurysdykcją RP nie są zaspokojone.

Należy podkreślić, że prawo do posiadania własnego mieszkania (którego nie należy utożsamiać wyłącznie z prawem odrębnej własności lokalu) jest jedną z podstawowych potrzeb każdego człowieka, a dopiero jej zapewnienie ułatwia realizację dalszych potrzeb, jak choćby związanych z założeniem rodziny oraz posiadaniem potomstwa, co ma szczególne znaczenie w kontekście negatywnych prognoz demograficznych naszego kraju. Z drugiej strony odpowiednio realizowana polityka mieszkaniowa jest motorem napędowym gospodarki i przyczynia się do wzrostu PKB, gdyż dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego przekłada się na zwiększone zapotrzebowanie na materiały budowlane oraz usługi.

Krajowy Zasób Nieruchomości, powołano w pierwszej kolejności by poprawić sytuację w zakresie budownictwa mieszkaniowego i zwiększyć ilość budowanych lokali mieszkalnych, a także w celu gospodarowania nieruchomościami przekazanymi do Zasobu. Podmiot ten jednak nic nie wnosi w rozwój budownictwa mieszkaniowego czy zwiększenia ilości mieszkań na rynku. Analiza dotychczasowej działalności Krajowego Zasobu Nieruchomości prowadzi do wniosku, że to m.in. w następstwie jego utworzenia i przekazania dziesiątek tysięcy hektarów do Zasobu nastąpił zastój społecznego budownictwa mieszkaniowego, co ostatecznie doprowadziło do fiaska programu Mieszkanie Plus oraz mieszkań, które miały powstać w ramach SIM.

Warto dodatkowo zauważyć, że choć w ustawie o KZN w art. 5 wskazano szereg zadań jakie realizuje KZN, w tym m.in. tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych, podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem, wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego i komunalnego, to jednak podmiot ten, pomimo upływu już 7 lat od jego powołania, nie realizuje tych zadań, marnując

jednocześnie wielomilionowe kwoty, jakie zostały przeznaczone na jego utrzymanie. Prawdziwość tej tezy potwierdza fiasko wszystkich dotychczasowych programów, których celem było zwiększenie podaży lokali mieszkalnych przeznaczonych dla osób o niższych dochodach.

Dodatkowo warto zauważyć, że podmiot ten nie został wyposażony w odpowiednio szerokie kompetencje do gospodarowania tak dużym zasobem. Zgodnie bowiem z art. 7 ustawy KZN, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, może tworzyć spółki celowe lub przystępować do spółek celowych utworzonych z udziałem tylko enumeratywnie wskazanych w ustawie podmiotów, bądź zgodnie z art. 7a może tworzyć SIM, bądź obejmować udziały w tych spółkach. Z tego względu wyposażanie innych podmiotów, które mogłyby przyczynić się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce zostało mocno ograniczone, zwłaszcza że sam sposób gospodarowania nieruchomościami przez KZN także jest ograniczony (art. 51 – 52 ustawy). Dodatkowo należy zauważyć, że utworzenie takiego podmiotu wymaga powołania jego organów, zapewnienia mu budżetu i środków działania, co tylko rodzi dodatkowe koszty po stronie budżetu państwa, o czym wspomniano wyżej.

W tej sytuacji należy zauważyć, że efektywność i sposób działania KZN jest nieprawidłowy, a podmiot ten nie spełnił nadziei jakie wiązały się z jego powstaniem, w szczególności nie przyczynił się do rozwoju budownictwa mieszkaniowego i z tego względu powinien podlegać likwidacji.

Należy zauważyć, że opisana powyżej negatywna ocena funkcjonowania KZN nie jest odosobniona, gdyż podmiot ten jest tak postrzegany w szerszej debacie publicznej. Warto zacytować w tym miejscu fragmenty artykułu z portalu branżowego ze stycznia 2024r. : „W założeniu miały być tysiące mieszkań, a skończyło się na jednym bloku z 40 lokalami. Szybciej niż inwestycje rosły wynagrodzenia, które przez kilka lat skoczyły nawet trzykrotnie. Tak przez ostatnie lata funkcjonował Krajowy Zasób Nieruchomości. Wynagrodzenia pracowników KZN szybko rosły, już od 2019 r. następowały skoki, z 5 mln zł w 2019 r. do 14,5 mln zł zaplanowanych na 2024 r. Wiosną 2023 r. pracownicy KZN donieśli o skandalicznym zachowaniu zarządu, w tym o mobbingu, alkoholowych imprezach w biurze, oraz wykorzystywaniu władzy służbowe. Co konkretnie znalazło się w liście? [redacted] – który jest człowiekiem [redacted] [redacted] – pracownicy zarzucają nękanie, organizowanie imprez zakrapianych alkoholem w biurze, mobbing i zmuszanie szeregowych pracowników do sprzątania po imprezach. Jak twierdzą, „ [redacted] czuć alkohol nawet w godzinach porannych”, a pracownicy faworyzowani [redacted] bywają niedysponowani na drugi dzień po imprezach. „Problem stanowią nie tylko wątpliwe moralnie sytuacje z udziałem [redacted] ale także szereg wykroczeń natury prawnej notorycznie przez niego popełnianych” — napisali pracownicy.

Pierwotnie KZN powołano do zarządzania programem Mieszkanie Plus. Ten jednak — co przyznawali nawet przedstawiciele PiS — okazał się klapą i dość szybko go anulowano. Krajowy Zasób Nieruchomości jednak pozostał i miał przejąć pieczę nad kolejnym programem mieszkaniowym rządu PiS, czyli Społecznymi Inicjatywami Mieszkaniowymi (SIM). Te ruszyły na przełomie 2020 i 2021 r. Plany były ambitne. „Zainteresowanie narasta bardzo szybko i liczymy się z tym, że może dojść do podwojenia, a nawet potrojenia liczby SIM-ów, które będziemy tworzyć w skali całego kraju. Przy obecnej liczbie SIM-ów, zakładamy, że powstanie 30 tys. mieszkań” — mówił wiosną 2022 r. w PAP [redacted] Dziś minister Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz poinformowała, że „w czasie działania SIM, został wybudowany jeden blok liczący 40 mieszkań”.

(cały artykuł dostępny na stronie internetowej: <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/nowa-minister-robi-porzadki-tak-dzialal-krajowy-zasob-nieruchomosci/dglvn4c>)

Z powyższego wynika, że podmiot ten nie tylko nie spełnia założeń i nadziei jakie legły u podstaw utworzenia Krajowego Zasobu Nieruchomości, ale także jak wynika z informacji przekazanych Ministerstwu przez pracowników, w jego ramach wykorzystywane są środki publiczne do zachowań sprzecznych z prawem oraz obyczajnością publiczną, z tego względu wnosimy

o likwidację tego podmiotu, gdyż obecnie funkcjonujące przepisy, a przede wszystkim ograniczone formy przekazywania nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe i brak możliwości współpracy z różnymi podmiotami powodują, że pomimo wielu lat od jego powołania nie przyczynił się on do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w szczególności socjalnego. W świetle powyższego oraz dotychczasowych doświadczeń i rzeczywistej liczby budowanych oraz zrealizowanych lokali, podobnie negatywnie należy ocenić funkcjonowanie Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, które zamiast budowy lokali mieszkalnych i działalności inwestycyjnej skupiają się na tworzeniu struktur, zatrudnianiu pracowników i tworzeniu dodatkowych stanowisk dla określonych osób.

Na koniec należy postulować by w ramach prac nad powołaniem nowego podmiotu, lub nowelizacją dotychczas istniejących rozwiązań, znacznie poszerzyć krąg podmiotów, który na gruntach otrzymanych od Skarbu Państwa będą miały możliwość realizacji budownictwa mieszkaniowego dla osób o niższych dochodach, gdyż dopiero połączenie tych dwóch czynników, a to szerszego udostępnienia gruntów oraz zwiększenie liczby podmiotów realizujących lokale przeznaczone na wynajem bądź w formie lokatorskich praw do lokali pozwoli na poprawę sytuacji mieszkaniowej i zrównoważony rozwój całego sektora mieszkaniowego, a nie jak ma to miejsce obecnie, wyłącznie sektora deweloperskiego.

W tym miejscu szczególnego znaczenia nabierają już istniejące spółdzielnie mieszkaniowe. W Polsce funkcjonuje obecnie kilka tysięcy spółdzielni mieszkaniowych, które posiadają ugruntowane struktury oraz zaplecze biurowe i osobowe, a także duże doświadczenie zarówno w budowie, jak i zarządzaniu budynkami. Należy przypomnieć, że w zasobach spółdzielni mieszka około 10 mln ludzi, co stanowi więcej niż ¼ populacji naszego kraju. Dodatkowo należy pamiętać, że przed kilkudziesięciu laty zasadniczo wyłącznie spółdzielnie mieszkaniowe budowały lokale mieszkalne, przy rocznej podaży lokali przekraczającej kilkaset tysięcy. Z tego powodu bezwzględnie konieczne jest szersze włączenie tych podmiotów do programów realizowanych przez władze publiczne, zmierzających do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, a zwłaszcza socjalnego i lokatorskiego.

Podkreślamy, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a wcześniej ustawa prawo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które wyznosiło prawo umowy najmu. Nie podlega ono sprzedaży, dziedziczeniu oraz egzekucji. Jednocześnie prawo umożliwia uzyskanie tytułu prawnego do lokalu osobom nieposiadającym zdolności kredytowej, w tym w przypadku, gdy członek spółdzielni ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, wpłaca jedynie niewielką część wkładu budowlanego, a pozostałe koszty budowy finansowane są zaciąganego przez spółdzielnię w Banku Gospodarstwa Krajowego nie przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu.

Jest to konstrukcja bliźniaczo podobna do zasad jakie zapisano dla Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, na podstawie art. 28 i następane, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Jednocześnie zgodnie z art. 9¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: „*Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowane w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807, 1561 i 2456), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy*”.
Z powyższego wynika, że zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe, które realizują lokale mieszkalne korzystając z finansowania zwrotnego, udostępniają lokale mieszkalne na rzecz osób o niższych dochodach, co przemawia za tym, by zarówno SIM jak i spółdzielnie mieszkaniowe mogły uzyskać prawo do zabudowy nieruchomości Skarbu Państwa na analogicznych zasadach. Tymczasem spółdzielnie mieszkaniowe, pomimo dużego doświadczenia i sukcesów w zakresie budowy lokali mieszkalnych, zostały pozbawione możliwości realizacji lokali na gruntach Skarbu Państwa, a przecież historia pokazuje, że największa podaż lokali mieszkalnych miała miejsce właśnie w okresie,

gdy sektor spółdzielczy mógł planować inwestycje oraz budować całe osiedla na gruntach przekazanych przez Skarb Państwa, co umożliwiło milionom Polaków uzyskanie prawa do mieszkania.

Z tego względu wnosimy o uwzględnienie naszego wniosku dotyczącego likwidacji Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz przyjęcia rozwiązań, które umożliwią spółdzielniom mieszkaniowym realizację budynków mieszkalnych na nieruchomościach Skarbu Państwa a następnie ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. Jest to rozwiązanie mające na celu budowę budynków mieszkalnych na otrzymanych nieruchomościach, przy równoczesnym maksymalnym obniżeniu kosztów budowy, a to sprawi z kolei, że osoby o niższych dochodach będą miały możliwość uzyskania tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego. Pozwoli to dynamicznie zwiększyć podaż lokali dla osób o niższych dochodach, co jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Z poważaniem,


POROZUMIENIA SM


Otrzymują:

1. Adresat,
2. Parlamentarny Zespół ds. Spółdzielczości
3. a/a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

WIT:

o.