



Ministerstwo FiPR

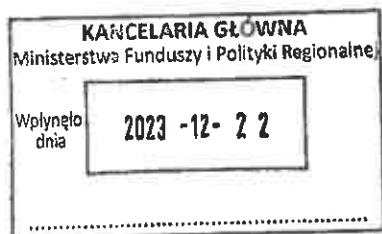
RPW/58667/2023 P

Data: 2023-12-22

**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, 18 grudnia 2023 r.

RS/RP1/48/2023



Sz. P.

**Katarzyna Pelczyńska – Nałęcz**

**Minister Funduszy**

**i Polityki Regionalnej**

**ul. Wspólna 2/4**

**00-926 Warszawa**

Szanowna Pani Minister,

Działając w imieniu spółdzielni mieszkaniowych zwracam się z wnioskiem o rozważenie możliwości podjęcia pilnych działań, które pozwoliłyby na dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, skierowanego w szczególności do osób mniej zamożnych, których nie stać na nabycie pierwszego mieszkania. Potrzeba niecierpiących zwłoki zmian w tym zakresie wynika z faktu, że kolejne programy wdrażane przez poprzednią ekipę rządzącą, które miały na celu zwiększenie podaży mieszkań, były całkowicie nieudane i zakończyły się fiaskiem.

Obecnie jedyną pomocą w nabyciu pierwszego mieszkania stanowi program Bezpieczny Kredyt 2 %, należy jednak zaznaczyć, że program ten nie służy zwiększeniu podaży lokali. Należy przy tym podkreślić, że program ten skierowany jest do osób bardziej zamożnych, gdyż dopłata do rat kredytu mieszkaniowego, obejmująca różnicę między stałą stopą ustaloną w oparciu o średnie oprocentowanie kredytów o stałej stopie w bankach kredytujących, a oprocentowaniem kredytu zgodnie ze stopą 2%, wymaga posiadania zdolności kredytowej (i to zdolności do zaciągnięcia kredytu o stałej stopie, która jest bardziej rygorystyczna niż w przypadku kredytów o zmiennej stopie procentowej). W konsekwencji z programu skorzystają wyłącznie osoby, które posiadają już zdolność kredytową. Program ten wzmacnia stronę popytową, co przy ograniczeniu podaży lokali wynikającej ze znacznego ograniczenia liczby realizowanych inwestycji doprowadziło do wzrostu cen istniejących lokali, a w konsekwencji pogorszyło sytuację osób nieposiadających zdolności kredytowej, bądź których zdolność kredytowa nie pozwala na zakup odpowiedniego lokalu. W tym kontekście szczególnego znaczenia nabiera konieczność prowadzenia odpowiedniej polityki mieszkaniowej dotyczącej zapewnienia odpowiedniej podaży lokali dla osób o niższych dochodach.

W uzasadnieniu niniejszego pisma wskazuję, że 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 z jednej strony 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 gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.**

Z drugiej strony działanie władzy publicznej powinno być nakierowane na odpowiednie stymulowanie popytu, poprzez kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego i prowadzenia odpowiedzialnej polityki fiskalnej w celu utrzymywania stabilnego poziomu stóp procentowych, które oddziałują zarówno na zdolność kredytową osób ubiegających się o kredyt hipoteczny jak również kształtują wysokość odsetek, jakie zobowiązani są płacić kredytobiorcy. 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.

W tym kontekście należy nadto zaznaczyć, że wspomniany wyżej program Bezpieczny Kredyt 2 % doprowadził do kolejnego negatywnego zjawiska, jakim jest zmniejszenie metrażu mieszkań nabywanych przez młode rodziny, gdyż z uwagi na rosnącą ich cenę oraz jednocześnie narzucone ograniczenia maksymalnej ceny mieszkania, jedyną możliwością skorzystania z tego programu był wybór mniejszego mieszkania. W następstwie tego zjawiska, w większych miastach, gdzie ceny lokali są szczególnie wysokie, młode rodziny mogły pozwolić sobie na zakup lokalu o powierzchni nieprzekraczającej 50 m<sup>2</sup>. W takiej sytuacji rodziny te na wiele lat zostały niejako skazane na małe mieszkanie, co negatywnie przekłada się na kluczową z punktu widzenia demografii decyzję tych osób do posiadania bądź powiększenia potomstwa.

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.

W cytowanym we wstępie uzasadnienia art. 75 ust. 1 Konstytucji, szczególny nacisk położono na rozwój budownictwa socjalnego, a zatem przeznaczonego dla osób o niższych dochodach, które to osoby, nie są w stanie dokonać zakupu mieszkania na rynku z uwagi na brak wymaganych środków finansowych lub brak zdolności kredytowej. Tym samym odpowiedzialna i zrównoważona polityka mieszkaniowa powinna brać pod uwagę nie tylko tzw. sektor deweloperski.

Obecnie główną barierą, która poważnie utrudnia realizację budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza tanich lokali z przeznaczeniem na wynajem jest **brak odpowiednich terenów pod budownictwo mieszkaniowe**, a w przypadku gdy nieruchomości

są dostępne, cena tych nieruchomości jest bardzo wysoka, co automatycznie znacznie podwyższa koszty inwestycji. Znaczną liczbą nieruchomości gospodaruje Krajowy Zasób Nieruchomości, przy czym posiada on tereny w niemal każdym mieście w Polsce, które to nieruchomości zgodnie z przepisami o KZN mogą być przekazywane na potrzeby budownictwa mieszkaniowego, m.in. poprzez nieodpłatne wnoszenie ich tylko do nowo utworzonych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM). Z uwagi jednak na niewielką liczbę tych utworzonych od nowa podmiotów, tereny te nie są przeznaczane na cele mieszkaniowe w stopniu, który realnie przyczyniłby się do zwiększenia liczby lokali mieszkalnych dla osób o niskich dochodach.

Nowopowstałe podmioty tzw. Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, na gruntach wniesionych do nich w formie aportu, w założeniu mają realizować lokale mieszkalne udostępniane w ramach najmu dla osób o niższych dochodach.

Zwracamy uwagę, że w przeciwieństwie do niewielkiej liczby utworzonych „SIMów”, w Polsce funkcjonuje już 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 1/4 populacji naszego kraju. 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 w polskim porządku prawnym, od kilkudziesięciu już lat, w pierw w ustawie prawo spółdzielcze, a obecnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, istnieje już prawo, które na warunkach bardzo zbliżonych do SIM, pozwala na udostępnienie lokali mieszkalnych dla osób o niższych dochodach, mowa tu o **spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu**. Jest to prawo które w swej istocie, co uznaje się za ugruntowane w doktrynie oraz orzecznictwie, zbliżone jest do umowy najmu. Nie podlega ono sprzedaży, dziedziczeniu oraz egzekucji. Jednocześnie prawo to umożliwia uzyskanie tytułu prawnego do lokalu osobom nieposiadającym zdolności kredytowej, bowiem w przypadku, gdy członek spółdzielni ubiega się o ustanowienie prawa do lokalu, wpłaca jedynie niewielką część wkładu budowlanego, a pozostałe koszty budowy finansowane są z kredytu zaciąganego przez spółdzielnię w Banku Gospodarstwa Krajowego, a nie przez osobę ubiegającą się o prawo do lokalu. Podkreślamy, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r., poz. 438) podstawowym celem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, przy czym spółdzielnia, zgodnie z art. 1 ust.1<sup>1</sup> ustawy, nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Ponadto po zakończeniu inwestycji spółdzielnia zobowiązania jest do jej rozliczenia z członkami spółdzielni, którzy uzyskali tytułu prawne do lokali mieszkalnych na danej inwestycji. Z kolei zgodnie ust. 3 tego artykułu spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

Spółdzielnia mieszkaniowa ustanawia spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu w oparciu o umowę o budowę lokalu zawartą z członkiem spółdzielni. W zamian za prawo do lokalu członek wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający kosztom budowy lokalu, przy czym

jak wspomniano wyżej, w przypadku umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jedynie część wkładu mieszkaniowego wpłacana jest przy zawarciu umowy, a pozostała kwota spłacana jest systematycznie w ramach opłat za lokal. **Jest to konstrukcja bliźniaczo podobna do zasad w oparciu o które najemcom udostępnia się lokale mieszkalne w ramach SIM, na podstawie art. 28 i następane, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.**

Podkreślenia raz jeszcze wymaga, że spółdzielnia uzyskuje od członka przy zawarciu umowy jedynie niewielką część wkładu budowlanego, na sfinansowanie kosztów budowy, a na pozostałą zaciąga kredyt w Banku Gospodarstwa Krajowego na zasadach określonych we wspomnianej wyżej ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. W kontekście powyższego należy zwrócić uwagę, że w przypadku korzystania przez spółdzielnię z finansowania zwrotnego, zastosowanie znajdzie art. 9<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi:

„Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego 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.”

Zgodnie z art. 15a ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego m.in. spółdzielniom mieszkaniowym na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Dodatkowo należy przywołać art. 15e tej ustawy, który stanowi, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1. Przepisów art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 438) nie stosuje się. Ponadto, zgodnie z art. 15f ustawy: **Do lokali mieszkalnych na wynajem wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i spółki gminne przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego przepisy art. 28-33 stosuje się odpowiednio.** Powyższe potwierdza tezę, że zasada udostępniania tak wybudowanych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali są analogiczne jak w przypadku SIM.

Wspomniane wyżej przepisy art. 28–33 regulują kwestie dotyczące czynszu regulowanego a zwłaszcza zasad udostępniania spółdzielczych praw do lokali osobom o ograniczonych dochodach. 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 pozyskanych z KZN.

Spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, posiadają kilkudziesięcioletnie doświadczenie w budowie budynków oraz zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków, posiadają potencjał by zwiększyć podaż lokali dla osób o niższych dochodach, co jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Mając na uwadze powyższe, wnosimy o rozważanie zmiany ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez:

**a) zmianę art. 51 ust. 1 ustawy i dodanie ust. 3b o treści:**

Art. 51 [Gospodarowanie nieruchomościami, dysponowanie środkami finansowymi Zasobu]

1. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego, związkowi tych jednostek lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
- 3a) przekazania jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność tej jednostce przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz.U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. 1561);
- 3b) *nieodpłatnego przekazania spółdzielni mieszkaniowej w celu realizacji na tych nieruchomościach budynków mieszkalnych i ustanawiania po ich wybudowaniu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,*
- 4) aportu do spółki celowej, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;
- 5) umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 6) zamiany nieruchomości.

**b) zmianę art. 52 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 3 ustawy:**

art. 52 [Nieodpłatne przekazanie nieruchomości]

1. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego *albo spółdzielni mieszkaniowej* może nastąpić w drodze umowy:

- 1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy *albo lokale do których spółdzielnia mieszkaniowa ustanowi spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali na rzecz osób* ~~spe. art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa~~ *o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 790)*

3. W przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, przed upływem 10 lat od dnia jej nieodpłatnego przekazania, KZN występuje do jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego lub spółki celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego, *albo spółdzielni mieszkaniowej* z żądaniem zwrotu wartości rynkowej nieruchomości, określonej na dzień

żądania. KZN może odstąpić od żądania zwrotu, jeżeli nieruchomość zostanie zbyta lub przeznaczona na cele publiczne.

Wnosimy nadto o rozważenie innej formy udostępnienia nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, która pozwoliłaby realizować budynki mieszkalne wielorodzinne na tych nieruchomościach i ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali w tych budynkach, mając jednak przy tym na uwadze, że zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.

Końcowo zwracamy uwagę, że jednym ze 100 konkretnych wskazanych w programie Koalicji Obywatelskiej na pierwszych 100 dni rządów jest *postulat uwolnienia gruntów skarbu państwa i Krajowego Zasobu Nieruchomości, a zwłaszcza tych, które trafiły do KZN na potrzeby programu Mieszkanie Plus, aby zwiększyć podaż lokali mieszkalnych*. Nie budzi wątpliwości, że opisany w niniejszym piśmie wniosek wpisuje się w ten postulat, gdyż nie dość że włączy kilka tysięcy podmiotów w możliwość budowy mieszkań na wynajem, które posiadają w tym względzie kilkudziesięcioletnie doświadczenie, to jeszcze pozwoli osobom o niższych dochodach uzyskać tytułu prawny do lokalu mieszkalnego. Przypomnieć raz jeszcze należy, że spółdzielnie mieszkaniowe działają w niemal każdym mieście w Polsce, a te podmioty posiadają nie tylko doświadczenie w budowie budynków ale także w zarządzaniu tymi budynkami na rzecz członków. Odpowiednia synergia w tym zakresie jest ich niewątpliwym atutem, a uwolnienie gruntów skarbu państwa jest warunkiem koniecznym prowadzenia zrównoważonej i skutecznej polityki mieszkaniowej przez władze publiczne.

Należałoby się zastanowić czy **celowe jest utrzymywanie takiej organizacji jak Krajowy Zasób Nieruchomości**, który został utworzony w następstwie wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, gdyż podmiot ten, powołany w założeniu do gospodarowania nieruchomościami przekazanymi do Zasobu, nic nie wnosi w rozwój budownictwa mieszkaniowego czy zwiększenia ilości mieszkań na rynku a jest jedynie przechowalnią. Generuje również dodatkowe koszty ponoszone chociażby na utrzymanie pracowników, floty samochodów służbowych czy usług doradczych a te środki finansowe można by w całości przeznaczyć na budownictwo mieszkaniowe.

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. Z tego względu konieczna jest gruntowna analiza rozwiązań przyjętych w 2017 r. i podjęcie stosownych działań.

Z poważaniem,

  
mgr inż.

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a



# Minister Funduszy i Polityki Regionalnej

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

Warszawa, data: 11 lutego 2024 r.

znak sprawy: DPA-Ia.053.2.2024.PS

Pan

[REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE] Rozumienia Spółdzielni Mieszkaniowych  
ul. Słoneczna 2  
35-061 Rzeszów

**Dotyczy: petycji z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie działalności Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz nowelizacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości poprzez rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN o spółdzielnie mieszkaniowe**

Szanowny Panie [REDAKTOWANE]

odpowiadając na petycję z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie działalności Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz nowelizacji przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2023 r. poz. 1054, zwanej dalej „ustawą o KZN”) poprzez rozszerzenie katalogu podmiotów uprawnionych do nieodpłatnego nabycia nieruchomości należących do Zasobu KZN o spółdzielnie mieszkaniowe, uprzejmie informuję co następuje.

Na wstępie pragnę wskazać, że treść petycji dotyczy kwestii systemowego podejścia do rozwoju budownictwa mieszkaniowego w Polsce należących do kompetencji Ministra Rozwoju i Technologii.

W zakresie kompetencji ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego pozostaje sprawowanie nadzoru nad KZN utworzonym na mocy ustawy o KZN. Obowiązująca treść przepisów ww. ustawy wprowadza instrumenty prawne mające na celu zwiększenie dostępności mieszkań do wynajęcia po umiarkowanych cenach poprzez wykorzystanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa. Ustawa

o KZN przewiduje przeznaczenie tych nieruchomości na inwestycje z zakresu budownictwa mieszkaniowego. Jej istotą jest zatem wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i ich gospodarowanie przez KZN zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, z późn. zm.), a także budowa dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę). Nieruchomości należące do Zasobu KZN są przeznaczane jako wkład niepieniężny do społecznych inicjatyw mieszkaniowych lub towarzystw budownictwa społecznego, tj. spółek z udziałem KZN oraz gmin, których celem jest realizacja inwestycji mieszkaniowych.

Obecnie w KZN prowadzony jest audyt społecznych inicjatyw mieszkaniowych, a także kontrola programów realizowanych przez te spółki. Dopiero wyniki tych analiz będą podstawą do podjęcia ewentualnych zmian systemowych, w tym również zmian legislacyjnych, mających na celu zintensyfikowanie procesu budowlanego

Ponadto, zwracam uwagę, że spółdzielnie mieszkaniowe są ~~\_\_\_\_\_~~ rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, w ramach którego udzielane jest finansowanie zwrotne na preferencyjnych warunkach na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Dodatkowo na gruncie przepisów ustawy z dnia 4 listopada 2022 r. o kooperatywach mieszkaniowych oraz zasadach zbywania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 28) nowe spółdzielnie mieszkaniowe mogą przystępować do przetargów ograniczonych na zbycie nieruchomości, ogłaszanych przez gminy w celu wsparcia realizacji inwestycji mieszkaniowych, a także ubiegać się o rozłożenie ceny zakupu nieruchomości na raty oraz o bonifikatę w cenie nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, realizacja podniesionego przez Pana Prezesa postulatu wymagałaby zmian systemowych dotyczących nie tylko kwestii gospodarowania nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa znajdujących się w ustawie o KZN, ale przede wszystkim zmian systemowych w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, w tym funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Jednocześnie wyjaśniam, że obecnie trwa analiza działalności KZN. Założeniem nie jest likwidacja społecznych inicjatyw mieszkaniowych czy też KZN-u jako instytucji, lecz reorganizacja w celu efektywnego wykorzystania środków publicznych. Ewentualne decyzje dotyczące funkcjonowania i kontynuacji działań jednostki będą mogły zostać podjęte po zakończeniu tej analizy.

Z poważaniem

Katarzyna Pełczyńska-Nałęcz

/podpisano elektronicznie/