

IX kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

**Komisja
Gospodarki
i Rozwoju**

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
ROZWOJU GOSPODARCZEGO
(NR 8)
z dnia 25 maja 2023 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Gospodarki i Rozwoju

– podkomisji stałej do spraw rozwoju gospodarczego (nr 8)

25 maja 2023 r.

Podkomisja stała do spraw rozwoju gospodarczego, obradująca pod przewodnictwem posła **Wiesława Buża (Lewica)**, przewodniczącego podkomisji, wysłuchała:

– informacji Ministra Rozwoju i Technologii o udziale spółdzielczości mieszkaniowej w realizacji budownictwa mieszkaniowego i o wspieraniu sektora spółdzielczości mieszkaniowej przez programy rządowe.

W posiedzeniu udział wzięli: **Piotr Uściński** sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami, **Mirosława Wnuk** doradca ekonomiczny w Najwyższej Izbie Kontroli, **Mieczysław Grodzki** prezes zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej, **Jerzy Jankowski** prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wraz ze współpracownikami, **Grzegorz Zajdel** radca prawny Porozumienia Spółdzielni Mieszkaniowych, **Wiesław Szeliga** zastępca prezesa do spraw ekonomicznych Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Katarzyna Gadecka** i **Ziemowit Uździcki** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Otwieram posiedzenie podkomisji stałej do spraw rozwoju gospodarczego.

Witam serdecznie członków podkomisji oraz zebranych gości. Witam szczególnie pana Piotra Uścińskiego, sekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami – witam, panie ministrze. Witam pana Mieczysława Grodzkiego, prezesa Krajowej Rady Spółdzielczej – witam. Jest z nami pan Jerzy Jankowski, prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP – witamy serdecznie. Witam pana Wiesława Szeligę, zastępcę prezesa do spraw ekonomicznych w Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – przyjechał pan kawał drogi, dziękuję za obecność. Witam pana Grzegorza Zajdla, radcę prawnego w Porozumieniu Spółdzielni Mieszkaniowych. Witam serdecznie pana Piotra Pałkę, eksperta w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Witam panów posłów, już to uczyniłem wcześniej. Dojdą do nas jeszcze koledzy posłowie, bo mają komisje, tak? Posiedzenia dwóch komisji, obiecali, że zaglądną, bo są również zainteresowani zagadnieniem.

Szanowni państwo, porządek dzienny posiedzenia brzmi: informacja ministra rozwoju i technologii o udziale spółdzielczości mieszkaniowej w realizacji budownictwa mieszkaniowego i o wspieraniu sektora spółdzielczości mieszkaniowej przez programy rządowe. Czy są uwagi do porządku? Nie ma, dziękuję bardzo.

Stwierdzam, że podkomisja przyjęła porządek dzienny, więc przystępujemy do jego realizacji. Zanim oddam panu ministrowi głos, chciałem, szanowni państwo, powiedzieć może kilka zdań komentarza albo wprowadzenia. Pozwoliłem sobie zaproponować taki temat posiedzenia, jako że uczestnicząc w miarę aktywnie w obradach naszego parlamentu, uczestnicząc też we współdziałaniu ze spółdzielniami mieszkaniowymi, z których się w jakiś sposób wywodzę, byłem tam... Jestem członkiem, pełniłem tam funkcję wiceprzewodniczącego rady nadzorczej przez kilka kadencji, w związku z tym i doświadczenie, i praktyka, i bezpośredni kontakt ze spółdzielczością, wskazują na to, że chcia-

łem zdecydowanie zwrócić uwagę i żeby to wybrzmiało...na spółdzielczość mieszkaniową, że jako podmiot – jest, funkcjonuje, ma się dobrze, ma swoją historię, ma swoje doświadczenia. Przede wszystkim ma swój dorobek, w mieszkalnictwie i w budownictwie, i w zarządzaniu, i w administrowaniu. A pozwoliłem sobie zauważyć, procedując ustawy, „Mieszkanie plus”, czy uczestnicząc w tym procedowaniu, czy inne programy, chociażby SIM, że tam nie ma zapisanej spółdzielczości. Owszem, traktuje się ją bardzo pozytywnie, że ona jest, powinna funkcjonować, nie ma ataku na spółdzielczość, jako podmiot jest akceptowana, natomiast w proponowanych rozwiązaniach ustawowych jakby tego podmiotu nie było. W związku z tym dzisiaj chciałem, żeby pan minister właśnie w tej sprawie nam..., zgodnie z tematyką posiedzenia, dał wprowadzenie, dał opis sytuacji, jak w temacie posiedzenia, a później, sądzę, podyskutujemy, jak my to z naszej pozycji wspólnie widzimy na przyszłość.

Panie ministrze, bardzo proszę o zabranie głosu.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Piotr Uściński:

Szanowny panie przewodniczący, Wysoka Komisjo, przekazaliśmy rozszerzony materiał ministra rozwoju i technologii w temacie, o który pan przewodniczący poprosił. Ja tylko w skrócie omówię... Mam nadzieję, że ta dyskusja będzie taka dosyć zwięzła, bo za chwilę będę miał... Może nie za chwilę, ale za... o 15.00 przewidywana... Być może będzie chwila opóźnienia, ale mam dwa projekty ustaw na drugim czytaniu na sali plenarnej.

Szanowni państwo, w ramach informacji przedstawię informacje przede wszystkim o rządowym programie popierania budownictwa mieszkaniowego w kontekście właśnie spółdzielczości mieszkaniowej oraz o programie TERMO i roli spółdzielni mieszkaniowych w tym programie. W rozszerzonym materiale są również dane liczbowe, które myślę, że państwa zainteresują.

Jednym z kluczowych programów w zakresie mieszkalnictwa, przeznaczonym dla osób wymagających wsparcia w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, jest właśnie rządowy program popierania budownictwa mieszkaniowego. W ramach tego programu, oprócz Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych i spółek gminnych, również spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o 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.

W ramach SBC kredytobiorcy mogą ubiegać się o finansowanie zwrotne pokrywające do 80% kosztów przedsięwzięcia. Finansowanie to jest udzielane przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Funkcjonujący model finansowania polega na udzieleniu przez BGK kredytów z własnych środków, oferowanych na preferencyjnych warunkach. W trakcie całego programu, przez 10 lat, BGK przeznaczy na ten cel ok. 4,5 mld zł. Natomiast z budżetu państwa bankowi jest przekazana dopłata do oprocentowania, pokrywająca różnicę między oprocentowaniem nominalnym, a preferencyjnym udzielonego wsparcia... Czyli to preferencyjne jest w tej chwili na poziomie WIBOR 9M. Wyniesie łącznie prawie 750 mln zł. W ramach dotychczasowych edycji programu SBC spółdzielnie mieszkaniowe złożyły 20 pozytywnie zakwalifikowanych wniosków, obejmujących budowę 5153 mieszkań.

W zakresie programu THERMO dostępne są instrumenty wsparcia inwestycji polegających na termomodernizacji, remontach oraz instalacji odnawialnych źródeł energii w budynkach wielorodzinnych, w tym również zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Właściciel lub zarządca budynku może otrzymać wsparcie w postaci premii termomodernizacyjnej na realizację właśnie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w wyniku którego nastąpiło zmniejszenie zapotrzebowania na energię dostarczaną na potrzeby ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej oraz ogrzewania do budynków mieszkalnych. Możliwe jest dofinansowanie m.in. ocieplenia budynków, wymiany okien i drzwi, podłączenia do sieci ciepłowniczej itp. Wysokość premii termomodernizacyjnej wynosi co do zasady 26% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Może zostać jednak powiększona do 31% w przypadku jednoczesnego zakupu, montażu, budowy lub modernizacji instalacji OZE. Możliwe jest również otrzymanie dodatkowej premii w wyso-

kości 50% kosztów zaprojektowania, zakupu i montażu kotew metalowych, służących do wzmocnienia połączeń płyt w budynku wykonanym w technologii wielkopłytowej. Natomiast grant termomodernizacyjny ze środków KPO pozwala zwiększyć dofinansowanie o kolejnych 10% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego. Wskazałem tutaj na środki KPO, ale powiem państwu, że to już funkcjonuje, jest prefinansowane i już można ubiegać się o te środki, mimo że jeszcze tych pieniędzy z KPO nie mamy. Ponadto spółdzielnia mieszkaniowa może otrzymać premię remontową na realizację przedsięwzięcia remontowego, polegającego na wymianie w budynku wielorodzinnym okien lub remoncie balkonów, przebudowie budynku wielorodzinnego, w wyniku której następuje jego ulepszenie, wyposażenie budynku wielorodzinnego w instalacje i urządzenia wymagane dla oddawanych do użytkowania budynków mieszkalnych, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

Mamy również od 1 lutego 2023 roku... Spółdzielnie mogą składać wnioski o grant OZE, czyli odnawialne źródła energii, realizowany również ze środków KPO, ale to również jest prefinansowanie. Wsparcie obejmuje inwestycje polegające na zakupie, montażu, budowie lub termomodernizacji instalacji OZE w budynku, w wyniku której zainstalowana moc instalacji wzrośnie o co najmniej 25%. Wysokość grantu OZE wynosi 50% kosztu inwestycji bez VAT.

To tak z grubsza przedstawiłem sposoby, w których wspieramy spółdzielczość. Tak jak powiedziałem, ta rozszerzona informacja przekazana jest państwu na piśmie. Jeśli są jakieś pytania, to ja jestem, jest pan dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa, możemy odpowiedzieć na pytania.

Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo, panie ministrze.

Bardzo proszę, może w pierwszej kolejności panowie posłowie mają jakieś pytania, uzupełniające stwierdzenia, dotyczące przedstawionego projektu...znaczy informacji? Bądź inne zagadnienia? Bardzo proszę.

Poseł Kwiatkowski, bardzo proszę.

Poseł Robert Kwiatkowski (LD) – spoza składu podkomisji:

Dzień dobry.

Pytanie, które pewnie grzeszy ogólnością, ale jak patrzę na te procenty, czy właściwie promile z informacji pana ministra – promile ilustrujące udział spółdzielni w programie, czy udział w realizacji budownictwa mieszkaniowego, no to ciśnie się na usta takie pytanie, co zrobić, żeby te proporcje się zwiększyły i czy w ogóle taki jest cel i taka jest intencja rządu? Czy rząd preferuje tę formę budownictwa mieszkaniowego, czy też raczej uznaje, że jest to działalność, która właściwie jest marginalna? I tym samym chce zmieniać dość radykalnie strukturę zasobów mieszkaniowych, bo, jak wiemy, istotną część krajowego zasobu mieszkaniowego, to są właśnie mieszkania spółdzielcze, zwłaszcza mieszkania własnościowe.

Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję.

To bardzo proszę może od razu o tę odpowiedź.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

My rozwijamy różne formy... Wspieramy różne formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Polaków i m.in. przedstawiłem, na jakie wsparcie mogą liczyć spółdzielnie. To, że one budują... Ktoś może powiedzieć, że to jest dużo, ktoś może powiedzieć, że to jest mało, no, ale kilka tysięcy mieszkań oddawanych jest rocznie, 1,5 tys., np. 2 tys. w 2021 roku, to jest może dużo, może mało – tyle jest po prostu. Spółdzielnie mieszkaniowe nie są... Nie wiem, skarb państwa nie ma w nich udziału, one funkcjonują na wiadomo jakich zasadach i my ani nie rugujemy, ani nic innego nie robimy z tym, po prostu tak to wygląda. Jednocześnie faktycznie wspieramy różne formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, nie tylko spółdzielni, ale mamy... Te programy są adresowane również

do innych... Innej formy współmieszkania w budownictwie wielorodzinnym. Wspieramy zakładanie nowych SIM, wspieramy budownictwo komunalne, socjalne, które realizują gminy. Wspieramy Polaków, którzy chcą budować swój własny dom, chociażby przez deregulację prawa budowlanego, które już weszły w życie i za chwilę wchodzi. Mamy propozycje dla tych, którzy chcieliby sami też wybudować... Formę spółdzielni, no, do tej pory każdy może to zrobić. Każdy, kto chce... Polacy mają taką wolność, mogą zakładać nowe spółdzielnie. I te nowe spółdzielnie powstają, chociaż nie jest to jakaś masowa skala, ale jest taka możliwość, ludzie z tego korzystają. Ale jeżeli ktoś chce w bardziej uproszczonej formie, też taką formę wprowadziliśmy – kooperatywy mieszkaniowej. I też sobie zdajemy sprawę, że kooperatywy mieszkaniowe to nie jest jakiś game changer, który zmieni nam sytuację na rynku, ale dajemy taki różny wachlarz możliwości, żeby w zależności od tego, jak biorą Polacy... Jak będą chcieli swoje potrzeby mieszkaniowe zaspokajać, żeby mogli z tego skorzystać. Te programy, które adresujemy do budownictwa, i jednorodzinne, wielorodzinne, do Polaków, te programy, które wspierają, czy oszczędzanie na mieszkaniu, czy kredytobiorców, to też są programy, z których Polacy mogą skorzystać w całym tym wachlarzu rozwiązań. I mogą wykorzystać budując swój własny dom, i korzystając z SIM, i ze spółdzielni mieszkaniowej.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Panie przewodniczący, gdyby jeszcze były do mnie jakieś pytania, to ja mógłbym w miarę... Nie wiem, na jeszcze jedno, czy dwa pytania odpowiedzieć, ale już dostaliśmy informację, że mam iść na salę obrad, na drugie czytanie, więc jeśli państwo pozwolą, to zostawiłbym tutaj pana dyrektora, który mógłby pogłębić odpowiedzi.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Pozwoli pan, że ewentualnie powtórzę część dzisiejszego pytania klubowego, które miałem przyjemność m.in. panu zadać, ale tak w skróconej formule i zwracając uwagę na ważną sprawę.

Zauważam, że brak jest działań w zakresie, jeśli chodzi o skierowanie... I to powtarzam, jestem przekonany, że tak jest, mimo że tak dużo pan wskazywał na możliwości współpracy, skorzystania. Ale jeśli chodzi o skierowany program, do spółdzielni mieszkaniowych, które mają rzeczywiście długą historię budowy i zarządzania mieszkaniami, uważam, że zostały całkowicie pominięte w dopuszczeniu do ułatwień, powtarzam, w realizacji spółdzielczego, mieszkaniowego budownictwa lokatorskiego, za czym my tutaj jednoznacznie się opowiadamy. Uważam, że takie rozwiązanie mogłoby znacznie zwiększyć dostępność mieszkań dla osób o niskich dochodach. Czy rząd rozważy możliwość nowelizacji przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, tak aby umożliwić spółdzielniom mieszkaniowym pozyskiwanie nieruchomości skarbu państwa pod budownictwo mieszkaniowe lokatorskie bądź na wynajem? Spółdzielnia ma tu swoje doświadczenie, ma swoje praktyki i wiem, że brak wykorzystania potencjału spółdzielni mieszkaniowych oraz brak możliwości korzystania przez istniejące spółdzielnie z nieruchomości skarbu państwa, które są obecnie w gestii Krajowego Zasobu Nieruchomości, stanowi istotną przyczynę niewystarczającej skuteczności realizacji polityki mieszkaniowej. Dlaczego państwo, rząd nie chce z tego skorzystać?

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Szanowny panie przewodniczący, podobne pytanie zadawał pan na sali plenarnej, może spróbuję jakoś inaczej odpowiedzieć.

Mamy taką oto sytuację, że są różne możliwości, np. wspierania budownictwa... Bo państwo zasadniczo dofinansowuje budownictwo raczej to, które jest przeznaczone dla osób o umiarkowanych dochodach, osób, które nie mają jeszcze własnego mieszkania itd. Chodzi o to, że to jest pomoc, która trafia przede wszystkim do tych najbardziej potrzebujących. Nie są to przeważnie rozwiązania powszechne. I tak samo tutaj proponujemy, są rozwiązania, z których mogłyby skorzystać spółdzielnie mieszkaniowe, gdyby chciały budować mieszkania dla osób niżej sytuowanych, dla osób z kryterium

dochodowym, gdyby chciały budować np. mieszkania komunalne. Pytanie jest takie, czy możemy ich bardziej do tego zachęcać, bo są narzędzia, tylko my... One nie są rozpowszechnione. Jednak większość z tych narzędzi nie korzysta. Ale jesteśmy też otwarci na dyskusję. Jeżeli są jakieś... Byłyby jakieś pomysły, jak ich do tego zachęcić, bo... to jesteśmy otwarci.

Jeśli chodzi o KZN, który pan wspominał, tak jak mówiłem panu wcześniej, odpowiadając na sali plenarnej, KZN póki co nie ma ustawowych możliwości, aby przekazywać grunty spółdzielniom mieszkaniowym na budownictwo typowo spółdzielcze. Gdyby była mowa o tym, że to jest budownictwo komunalne, prowadzone we współpracy z gminą, to tam byłoby można szukać jakichś rozwiązań.

Bardzo przepraszam, panie przewodniczący, jestem w trudnej sytuacji, bo powinienem być z państwem tutaj, ale na sali plenarnej też muszę być, bo jest drugie czytanie projektu, więc przepraszam, zostawiam tutaj dyrektora i pozostaję w dyspozycji do dalszej współpracy.

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Ale jeszcze jedno pytanie. Można?

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Panie przewodniczący, ale kilka minut temu dostałem informację, że mam już iść. I jak nie pójdę, to co? No, powinienem... Nie zacznie się drugie czytanie beze mnie, tak że muszę.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

To może tak szybciotko pani poseł Skowrońska.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Minister już odpowiada na pytania, ja już muszę iść, bo za chwilę jest następny punkt.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję panie ministrze, sądzę, że jeszcze...

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Daj Boże. Zawsze pan nas lekceważy. Dobra. Dobra, tak jak było w Komisji. No, dobra.

Sekretarz stanu w MRiT Piotr Uściński:

Ale proszę tak nie mówić, bo pani się spóźniła. Ja tutaj byłem przed czasem.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję panie ministrze...

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Dobra, dam do protokołu.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

...siła wyższa. Bardzo proszę, są przedstawiciele ministerstwa.

Proszę bardzo, pani poseł Krystyna Skowrońska.

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Po pierwsze... Aha, to jest jeden przedstawiciel, tak? Jeden. Bardzo serdecznie poprosiłabym o rozmawianie ze spółdzielniami... To znaczy, to co pan poseł Buż zaproponował – sprawę budownictwa spółdzielczego. Tak jak spółdzielnie mieszkaniowe i tego zasobu jest... Wybudowano w przeszłości ileś mieszkań, potem dano szansę na sprywatyzowanie, na pełną własność – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. A teraz chciałam zapytać, skoro minister powiedział, że nie ma możliwości przekazywania gruntów, to chciałam zapytać, czy i kiedy odbyła się z inicjatywy pana ministra rozmowa z przedstawicielami reprezentującymi spółdzielczość mieszkaniową? Bo to jest istotna rzecz, żeby powiedzieć o określonym segmencie rynku.

Druga sprawa, to pewnie państwu powinno więcej zależeć na tym spotkaniu, jeżeli mówimy o zabezpieczeniu prawa wieczystego użytkowania albo jakiejś innej formy, żeby można było mówić o zasobie gruntowym dla spółdzielni. To jest druga sprawa.

Trzecia sprawa, gdyby państwo rzeczywiście chcieli rozmawiać ze spółdzielniami mieszkaniowymi, tymi budującymi, to państwo doskonale wiedzieliby, że obiekty towarzyszące... Czy do państwa dotarła informacja, że wszelkiego rodzaju inwestycje, te w otoczeniu, nie samo mieszkanie, żeby były zwolnione z podatku VAT albo obniżona stawka podatku VAT? To są przynajmniej trzy istotne postulaty.

Państwo doskonale wiedzą, minister był i prosiłabym pana dyrektora o w miarę rzetelne przekazanie, jeśli będzie potrzeba, to posiedzenie jest nagrywane, żeby zainteresować się tym jako segmentem, czyli własnościowe – kupujemy, to co substancje w zasobach komunalnych, to co robią miasta i spółdzielnie. Dlaczego mówię o spółdzielniach, a nie o rynku kupowania od dewelopera? Bo są to dwa różne interesy. Potem utrzymywania tej substancji mieszkaniowej, określonego zarządzania tą substancją, ale i kreowania jeszcze jednej rzeczy – kosztu nabycia, czy kosztu takiego mieszkania. Jeżeli będzie to robił nie deweloper, a spółdzielnia i jeśli będzie konkurencja na tym rynku, to może się okazać, że wybudowanie mieszkania będzie tańsze. Ja nie mówię, że zawsze, ale tak się może okazać. I bardzo prosiłabym pana dyrektora o przekazanie, ale także udzielenie odpowiedzi na piśmie, bo dzisiaj jesteśmy na poważnym spotkaniu podkomisji, żeby o tych rzeczach rozmawiać. I żeby w tym zakresie porozmawiać, tak naprawdę, o pomysłach z przedstawicielami spółdzielczości mieszkaniowej, Krajowej Rady Spółdzielczej, bo rozumiem, że jako określone segmenty spółdzielczości państwo mają dużo doświadczenia, dużo pomysłów i żeby mogły się one w tym wzajemnie zmierzyć. A jeśli nie, to zrobmy taką debatę. Bo myślę, że dzisiejsze spotkanie, za co dziękuję panu przewodniczącemu podkomisji, panu Wiesławowi Bużowi i mam nadzieję, że rozmowa na ten temat będzie z dużą troską o możliwość poprawy również ilości zabezpieczeń, ale i potaniaenia kosztów wybudowania mieszkań. Bo wiemy, jaka jest w tym zakresie, po stronie... Przeświadczenie naszych mieszkańców albo młodych, kupujących mieszkania, że jest to rodzaj lokaty i że nie możemy się równać do rynków zachodnich, gdzie buduje się mieszkania na wynajem.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

To co? Pan dyrektor? Czy może jeszcze goście, a później pan dyrektor?

Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Rozwoju i Technologii Janusz Tetzlaff:

Jak państwo wolą.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

To bardzo proszę, tak żeby było płynnie.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Szanowna Komisjo, szanowna pani poseł, jeśli chodzi o spotkania ze spółdzielniami, to organizujemy takie spotkania. Jesteśmy i w roboczych kontaktach ze spółdzielniami, i sam też uczestniczyłem w kilku takich spotkaniach, i tutaj, z Krajową Radą Spółdzielczą byliśmy nawet zapraszani na spotkania. Może nie w ostatnich miesiącach, ale w momentach, kiedy rozmawialiśmy o różnych formach wsparcia. Odbywały się spotkania z przedstawicielami poszczególnych spółdzielni, tak że często się spotykaliśmy.

Z tych wszystkich spotkań, które odbywaliśmy, płynęły postulaty, różne, przy czym... Muszę wyjaśnić jedną rzecz. Jeżeli dajemy, jako państwo... udzielamy jakiejś formy wsparcia na budownictwo, to o czym mówił też pan minister, ono musi być powiązane ze świadczeniem pewnego rodzaju usługi publicznej. Jeżeli inwestor ma dostać pieniądze od państwa, grunt od państwa, czy cokolwiek od państwa, to musi być powiązane w pewien sposób z usługą, która jest dla tego państwa, czy dla samorządu w tym państwie świadczona. Tak jak robią to Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, czy TBS, tak samo i spółdzielnie mają tego możliwość, mogą korzystać ze wsparcia, które powoduje i kredyt preferencyjny, jak również wsparcie w postaci grantów, pod warunkiem, że powstający lokal jest udostępniany osobom o ograniczonych dochodach. Kryterium dochodowe, które kwalifikuje do lokatorskiego, w przypadku spółdzielni, prawa do lokalu. Ponieważ

pomoc publiczna musi być rozliczona w formie rekompensaty. To nie są przepisy polskie, to są przepisy ogólnounijne., które od nas tego wymagają i tak to musi być skonstruowane, bo spółdzielnia, traktowana jako przedsiębiorca, musi swoją pomoc rozliczyć w formie świadczonej usługi publicznej. Jest pytanie do spółdzielni, czy one są zainteresowane budową lokali, które później udostępniają w formie najmu, bądź w formie lokatorskiego prawa, osobom o dochodach niższych. Czy też wolą na rynku to prawo lokatorskie udostępniać, bądź wynajmować, nie będąc związanym później ograniczoną stawką czynszu przy takim lokalu? Spółdzielnie z ostatnich...

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Przepraszam, panie dyrektorze, w spółdzielni nie ma pojęcia czynszu.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Czynszu, jeżeli będą budować na wynajem. Przecież spółdzielnie mogą także tworzyć lokale na wynajem. Przy lokatorskim prawie muszą wtedy również wskazywać na lokatorów o niższych dochodach. Jeżeli takiego zainteresowania... Są spółdzielnie, które takie wnioski złożyły. Nie jest ich wiele. W 2021 roku były bodajże dwie takie spółdzielnie w programie, czyli było zainteresowanie... Możliwość była dostrzeżona. Było kilka wniosków odrzuconych ze względu na brak zdolności kredytowej i brak podstawy do tego, żeby wniosek przyjąć, bo być może był źle skonstruowany. Tu nie znam szczegółów, bo wnioski rozpatruje BGK. Natomiast prawda jest taka, że taka możliwość istnieje. To, że spółdzielnie po prostu wolą oferować lokale w systemie zwykłym, no, dla ludzi, którzy do nich się zgłaszają, o różnych dochodach, często lepiej zarabiających, czyli nie wymagających wsparcia, jest ich decyzją. My zachęcamy do tego, żeby włączały się w nasze programy, ale decyzję podejmują członkowie spółdzielni – członkowie na walnych zgromadzeniach. I to jest ich decyzja. W te decyzje również nie chcemy ingerować. Tworzymy programy wsparcia dedykowane poprawie stanu tkanki mieszkaniowej w spółdzielniach mieszkaniowych. Ostatnio uruchomiony, właśnie o którym mówił pan minister, program TERMO i dofinansowania do fotowoltaiki na dachach, który jest adresowany co prawda w ogóle do budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, ale z wniosków, które wpływają, wiemy, że korzystają z niego głównie spółdzielnie. W pierwszej kolejności, jest to główny beneficjent tego rozwiązania – premii remontowych, premii termomodernizacyjnych, z których mogą korzystać i poprawiać swój zasób. Jeśli chodzi o budowę nowych budynków, mogę powiedzieć z tych informacji, które wynikały właśnie ze spotkań ze spółdzielniami, że to członkowie tych spółdzielni nie chcą podejmować takich decyzji, chociażby z tego względu, że nie chcą, żeby przestrzeń, która dzisiaj... Np. teren, który dzisiaj jest w dyspozycji spółdzielni, był przeznaczony na nowy budynek i zawierał przestrzeń wspólną do zamieszkiwania, więc problemy, proszę państwa, które dotyczą tego, że spółdzielnie nie budują, nie leżą tylko po stronie programów rządowych i wsparcia takich inwestycji, a tak naprawdę leżą też w postrzeganiu tego, jak właściciele... Bo członkowie spółdzielni... należy to rozumieć jako właściciele, podchodzą do tego, czy chcą budować nowe budynki na swoich osiedlach. Zainteresowanie naszymi programami, jeżeli już mogę tak mówić, największe – wykazują spółdzielnie nowe, które chcą dopiero powstać i założyć, i pozyskać wsparcie na swój pierwszy zasób. Te spółdzielnie, które mają większe doświadczenie, znaczy, większy zasób – ich członkowie, najprawdopodobniej, ja też to rozumiem, bo jest to ich decyzja, nie muszą myśleć o tym, że ma powstać kolejny budynek, do którego będą kolejni lokatorzy, korzystający zapewne z tych samych przestrzeni i podejmują decyzje, być może takie, że tych inwestycji rozpoczynać nie chcą. Tak więc, jeśli mówimy o wsparciu, jeżeli chodzi o grunty Krajowego Zasobu Nieruchomości, nie jest to moje... Nie jestem z resortu, który nadzoruje Krajowy Zasób Nieruchomości, więc nie mogę powiedzieć, jakie będą decyzje tego resortu. Tu, mowa ministra była o tym, jak wygląda stan dzisiejszy. Jeśli ewentualnie rozwiązanie, polegające na udostępnieniu gruntów tym spółdzielniom mieszkaniowym byłoby możliwe, być może tak. Zwróć uwagę, że spółdzielnie w swoich inwestycjach realizują także inwestycje, także budowane budynki przeznaczają na sklepy, powiedzmy, którym wynajmują powierzchnie, czyli na działalność komercyjną, a więc to też trzeba by rozstrzygnąć, czy udostępnienie gruntu...

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Trzeba tak osiedle urządzić...

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Ale mówimy o gruntach publicznych, które są przekazywane jako pomoc, czy jako wsparcie publiczne. Rozliczenie tego musi być w formie usługi publicznej, a więc iść na usługę publiczną. Nie jest nią otworzenie, na terenie udostępnionym przez...za darmo, np. przez...

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Strach się bać.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Muszą też państwo wiedzieć, że jeżeli chodzi o grunty udostępniane z zasobu KZN, one nie są udostępniane za darmo, jak to może brzmieć, ale w zamian za objęcie udziału w spółce. Spółdzielnia niespecjalnie jest w stanie zaoferować taki model rozwiązania, ponieważ nie ma udziałów, którymi może się podzielić. Stworzona spółka... Żeby pokazać mechanizm udostępniania gruntów przez KZN, polega on na tym, że grunt skarbu państwa wnoszony jest do tej spółki nieodpłatnie, bo nie ma gotówki, a obejmowany jest udział, więc skarb państwa nie traci na tym jakby swojego majątku, bo zamienia po prostu grunt na udziały i staje się udziałowcem spółki. W spółdzielni mieszkaniowej taki mechanizm nie zadziała, ponieważ spółdzielnia mieszkaniowa nie ma udziałów. Do oddania ma prawa członkowskie, skarb państwa nie stanie się członkiem spółdzielni, bo jest to konstrukcja dość abstrakcyjna. To tyle, wyjaśniając tylko warunki i argumenty wsparcia.

Powiem szczerze, nie dostałem w ministerstwie... Nie dostaliśmy postulatów, które wskazywałyby konkretne przyczyny i postulaty mówiące... Po stronie spółdzielni, czy innych organizacji, mówiące, że ich wprowadzenie i uruchomienie spowoduje, że znacznie się zwiększa liczba inwestycji. Najczęściej, tak jak mówię, spotykamy się z przedstawicielami nowotworzonych spółdzielni, które pytają nas o warunki wsparcia. Kiedy je dostają, to czasem składają wnioski o..., a czasem wybierają inną formę rozwiązania. Zawsze tutaj, przy tym wsparciu udzielanym w ramach naszych programów, kluczową rzeczą jest nawiązanie współpracy z samorządem lokalnym, bo to jego potrzeby są realizowane na bazie naszych programów rządowych i na bazie publicznego wsparcia. Zatem często... I tu też takie głosy słyszałem, nawiązanie współpracy z samorządem różnych miast jest problemem, aby spółdzielnia mogła o wsparcie występować, bo po prostu gmina nie chce z taką...czy miasto, nie chce ze spółdzielnią współpracować, bądź też ta spółdzielnia nie chce w taką współpracę wchodzić.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Panie prezesie, proszę bardzo. Pan Jerzy Jankowski, bardzo proszę.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Dziękuję.

Słuchając tego, o czym pan dyrektor mówi, jestem lekko zaskoczony albo zdumiony. Mówi się o budowaniu mieszkań, to powiem panu dyrektorowi. Oddaliśmy ponad 5 tys. mieszkań lokatorskich. Z mieszkaniem lokatorskim wiąże się wkład mieszkaniowy, a wkład mieszkaniowy jest to różnica między wybudowaniem mieszkania, a pomocą publiczną. Nie ma tej pomocy publicznej, więc nie ma mieszkań lokatorskich. Podstawowa sprawa.

Po drugie, o czym pan minister...dyrektor nie wspomniał, cena metra kwadratowego oddawanego w spółdzielni lokatorskiej w oparciu o kredyty zaciągane w BGK, o czym pan dyrektor nie wspomniał, powiem panu – to jest 3,4–3,6 tys. zł, a nie 15 tys. zł. Tym się różni, że nie możemy budować na wynajem, bo pan doskonale wie, że spółdzielnie mieszkaniowe pracują bezwynikowo. Jak pracują bezwynikowo, to za co mają wybudować budynek? Za co? Nie możemy tego zrobić. Realizacja ustawy, która weszła do obrotu prawnego, o czym pan nie wspomniał, że można dzisiaj założyć spółdzielnię bez udziałów i wpisowych, czyli powstaje wydmuszka bez kapitału. Kto wydmuszcze bez kapitału

pożyczy jakiegokolwiek pieniądze? Nikt. W momencie, kiedy budujemy na odrębną własność, to spółdzielnia staje się producentem wspólnot. Wybudujemy budynek, ludzie założą wspólnotę i wychodzą, a my mamy zaciągnąć kredyt zabezpieczony na majątku spółdzielczym?

I wreszcie to, co pan był uprzejmy powiedzieć. Jest Krajowy Zasób Nieruchomości i nie do końca się z panem zgadzam. My wielokrotnie występowaliśmy o to, żeby rozważyć dopuszczenie nas do korzystania z gruntów skarbu państwa i mówiliśmy wprost – żadnej własności, wieczyste użytkowanie. Dlaczego? Bo mieszkanie lokatorskie nie podlega dziedziczeniu, nie może być zbyt, ono funkcjonuje. Bo mówimy o jakiejś polityce mieszkaniowej. A polityka mieszkaniowa, o której mówimy polega na tym – budujemy i sprzedajemy. To jaka to jest polityka mieszkaniowa? Żadna polityka mieszkaniowa. Bo ja rozumiem, że mówimy o budynkach komunalnych, które w każdym kraju się buduje, powinny być budowane ze środków publicznych i nie wmawiać ludziom, przepraszam za kolokwializm, kitu, że oni to kupią. Najlepiej rozwiązana sytuację ma Wiedeń – 250 tys. mieszkań komunalnych. I nikt tym ludziom nie mówi, że możemy kupić te mieszkania. Czyli co, kupujemy za dwa, na rynku wtórnym sprzedajemy po pięć, nawet żaden bank takich rozwiązań nie proponuje. Z pieniędzy publicznych. Przypomnę panu, że te wszystkie propozycje w Niemczech kończą się marnie. W wypadku, kiedy były wybory kanclerza Niemiec, w Niemczech odbyło się referendum. Zna pan wynik tego referendum? 58% obywateli i mieszkańców Berlina przegłosowało, że wszystkie prywatne środki... Fundusze inwestycyjne, które wykupiły mieszkania, mają podlegać nacjonalizacji. Państwo ma je wykupić, bo ludzie nie są w stanie opłacić czynszu. I coś, co jest bliskie obecnej sytuacji. W Wielkiej Brytanii w 1979 roku brakuje mieszkań komunalnych, prawie 10 mln, podjęto uchwałę, kiedy rządziła pani Thatcher, że należy wszystkie mieszkania komunalne sprywatyzować. Wie pan, żeby kupili. I coś, co jest w Polsce charakterystyczne – 40% mieszkań kupił minister budownictwa. Sprywatyzował. Nie wykupili ci ludzie, którzy dzisiaj funkcjonują w tym systemie mieszkań komunalnych. Były osoby trzecie i dzisiaj jest ustawa nacjonalizująca, bo ludzie tego nie mogą utrzymać.

My mówimy o mieszkaniach spółdzielczych lokatorskich, o których mówimy, że mają prostą sytuację. Proponujemy jedną rzecz. Udostępnijcie... Prosilibyśmy o rozważenie udostępnienia gruntów z Krajowego Zasobu Nieruchomości na wieczyste użytkowanie, czyli ten, kto nam da wieczyste użytkowanie, będziemy płacić mu, pieniądze będą do niego wracały – nikt za darmo niczego nie chce. Te mieszkania, trzeba jasno powiedzieć, nie robić ludziom złudzeń, że ktoś nie ma zdolności kredytowej i naraz mówimy, to my wybudujemy na wynajem z dojściem do własności. Jak ja mam zdolność kredytową, to nie jest mi potrzebna żadna pomoc do czegokolwiek. Idę do banku, biorę kredyt, kupuję pałac. A on nie ma żadnej zdolności kredytowej... Potem są audycje w telewizji. Nie stać nas na 1500 zł czynszu, ale chcemy mieć własność. Widział pan faceta, którego nie stać na mercedesa, a chce go mieć? Ja też chciałbym. To się nie da, więc przestaniemy się łudzić. Trzeba powiedzieć – to jest jeden sektor i ten sektor nie podlega żadnemu wykupieniu, to jest sektor komunalny, zabezpiecza ludzi najbiedniejszych. Na drugim końcu tego stołu są ludzie, którym trzeba zrobić... I tu państwo powinno naszym zdaniem zainterweniować. Znaleźć środki na przymuszenie wręcz gmin do zrobienia planu zagospodarowania przestrzennego. Dostyc tych WZ, raz są wieże, raz są inne budynki, bo jak nie będzie to opisane w planie... Jeżeli będzie plan zagospodarowania, ja będę miał pieniądze, zdolność kredytową, nie potrzebuję niczyjej pomocy. Pójdę do banku, wezmę kredyt, wybuduję sobie pałac albo nie wiem, apartament albo wieżę. I środek to jest spółdzielczość mieszkaniowa. I trzeba jasno powiedzieć, my się nie upieramy, z nikim nie chcemy konkurować. My chcemy robić mieszkania lokatorskie, które nie będą podlegały dziedziczeniu, nie można ich nigdy wykupić, a jak się komuś poprawi sytuacja materialna, to pójdzie sobie do dewelopera. I teraz jest pytanie, jak rozliczyć tego człowieka, który mieszka w mieszkaniu lokatorskim, panie dyrektorze? Tak, jak dzisiaj. W 2000 roku ustawa już obowiązuje. Ja muszę rozliczyć... Ja – spółdzielnia musi rozliczyć wkład w cenach zbycia... oddania mieszkania, czyli jeżeli dzisiaj jest cena metra kwadratowego np. 5 tys., to 5 tys. razy 50 metrów kwadratowych, oddają pełną wartość rynkową miesz-

kania. Nie ma żadnej krzywdy, że komukolwiek... Kogoś oszukałem. Wtedy mamy jeden problem... Likwidujemy spekulacyjny obrót mieszkań na rynku wtórnym. Bo dostanę 250 tys., pójdę do dewelopera, na resztę wezmę kredyt. I wtedy ten system się domyka.

Dzisiaj mówi pan o tym, że kooperatywy mieszkaniowe. No, cieszę się, bo to jest chyba jedyna lektura, którą ktoś przeczytał. To przypomina mi „Ziemie Obiecane”: Ja nie mam nic, ty nie masz nic, on nie ma nic i razem wybudujemy fabrykę. Wie pan, czym to się skończyło? Fabryka się spaliła. Bo tak się to skończyło, tak? I teraz, jeżeli przyjmujemy tę formę, o której pan mówi, to my jesteśmy gotowi podjąć się realizacji tego programu w oparciu o kredyt BGK, w takich warunkach jakie są, tylko poprosimy o jedno – żeby powiedzieć, że jeżeli zaciągam kredyt na wybudowanie mieszkania, to kredyt powinien być zabezpieczony na tej nieruchomości, a nie na całym majątku spółdzielczym. Bo jak my wystąpimy na walnym zgromadzeniu i jest 500 ludzi na tym zebraniu, a buduję 100 mieszkań, to oni mówią, no, zaraz, zaraz, ale jak nie będą spłacać, to my wszyscy poniesiemy konsekwencje finansowe niewywiązania się z kredytu, więc jeżeli przyjęlibyśmy rozwiązanie: Buduję 100 mieszkań, na tej nieruchomości zaciągam kredyt i ten kredyt zabezpieczony jest tylko na tej nieruchomości, to dotyczy tych 100 ludzi, tych rodzin, które te mieszkania dostały. Nikogo innego nie obciąża. I wtedy logicznym jest, że nie potrzeba uchwały walnego zgromadzenia, może być uchwała rady, czy zarządu, bo to dotyczy tych konkretnych ludzi. I drugi warunek, ci ludzie muszą zostać członkami spółdzielni. A spokojnie, w wyniku różnych inicjatyw, już nie powiem czyich, zlikwidowano pojęcie członków oczekujących. Przecież to jest najgłupsze rozwiązanie pod słońcem. Mówię to z pełną odpowiedzialnością. Jeżeli ktoś jest członkiem oczekującym i teraz patrzę na panią poseł, a mówiła o tym jeszcze 8 lat temu, czy 7 lat, nie pamiętam, że jak jestem członkiem spółdzielni, to mogę skorzystać z art. 8 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Muszą mi pokazać każdą umowę, każdą fakturę, wszystko mogę kontrolować. A jak jestem osobą z zewnątrz, to nie mam żadnych praw, nawet nie mogę być wybrany do rady nadzorczej ani brać udziału w zebraniu, więc jeżeli już, to przywróćmy to członkostwo. Mówimy w formule budowy kosztowej. Przecież my nie możemy... Jeżeli robimy to, co pan mówi, że spółdzielnia... To też trzeba mówić prawdę. Realizuje inwestycję w systemie deweloperskim, to ja się pytam – musi mieć rachunek powierniczy. A skąd ma mieć pieniądze na tym rachunku, skoro pracuje bezwynikowo? Ludzie płacą tyle, ile kosztuje utrzymanie mieszkania. Czyli pieniądze wypracowane przez spółdzielnię powinny obniżyć opłatę eksploatacyjną za mieszkanie, a nie tworzyć jakiś fundusz przyszłym ludziom. To w ogóle jest postawione na głowie. I mówię to z pełną odpowiedzialnością, panie ministrze, bo dzisiaj mamy już Siemianowice Śląskie i pewne miasta, które... Znaleźliśmy demokrację, wprowadziliśmy pełnomocnictwo na walnych zgromadzeniach. Jest banda ludzi, którzy jeżdżą, kupują po 50 zł te pełnomocnictwa od starszych osób i przychodzą na walne, i robią – pierwsze, zbycie nieruchomości, wejście do kasy. I w Chrzanowie wpadli do budynku, rozwalili firmę, zdemolowali biuro prawne, tak? I to jest efekt tych działań, więc jeżeli chcemy to naprawdę uregulować, to ja prosiłbym tylko o trzy rzeczy. Gdyby umożliwiono nam korzystanie, jeszcze raz powtarzam, z gruntów Krajowego Zasobu Nieruchomości... Chcicie mieć kontrolę – a, proszę bardzo, nie sprzedawajcie, dajcie nam w wieczyste użytkowanie. My mamy budować mieszkania lokatorskie, które nigdy nie będą sprzedawalne. Za wieczyste użytkowanie będziemy zwracali temu, kto jest właścicielem gruntu, będziemy budowali taniej, szybciej, a ludziom, którzy będą zarabiali, oby jak najwięcej, to pójdą sobie poza spółdzielnię. I wszystko na ten temat. I jeszcze raz panu powtarzam, 3400 zł metr kwadratowy w Jaworze, 3200 zł w Bielawie, 3800 zł pod Poznaniem. Gdzie ktoś buduje za taką cenę? A my budujemy. Można? Można, tylko trzeba chcieć.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo panu prezesowi za wypowiedź i za odpowiedź.

Panie dyrektorze, może do tej wypowiedzi będzie pan uprzejmy się jeszcze odnieść?

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

W tej wypowiedzi dużo wątków było poruszonych, bo było i planowanie przestrzenne, i lokale komunalne, i kwestie dotyczące spółdzielni, i lokatorskich praw, w które moim

zdaniem można wstąpić, może nie jest to dziedziczenie, ale można po śmierci członka wstąpić w prawo. Ale jeżeli chodzi o kwestie, które tutaj zostały poruszone...

Szanowni państwo, jest też, jeżeli chodzi o budowę... Musimy pamiętać o tym, że... Rozstrzygnięciem tego, czy państwo ma pomagać i dokładać do danej budowy jest to, kto w tym lokalu zamieszka. Jeżeli mówimy o ludziach, którzy mogą być... Bo spółdzielnie nie muszą wcale być ograniczone pod kątem tego, kto dostaje to prawo i kto z niego korzysta. Niestety, nie ma kryteriów dochodowych dostępu do spółdzielni, mogą to być osoby bogate. Tam, gdzie spółdzielnia decyduje się na to, żeby takie ograniczenie wprowadzić, tam, jak mówiłem, jest możliwość skorzystania z naszych programów. I nie jest też prawdą, że w przypadku kredytu udzielanego przez BGK trzeba poręczać całym zasobem. Natomiast trzeba poręczać wartością, która odpowiada kwocie kredytu. Trudno oczekiwać od Banku Gospodarstwa Krajowego, który, mimo że pełni pewną rolę, jest bankiem zobowiązanym do udzielania pożyczek i świadczenia usług bankowych. Jeżeli kredyt udzielany jest na 100 mln zł, to zabezpieczeniem nie może być sama działka, warta 5 mln zł. Natomiast...

Posel Krystyna Skowrońska (KO):

Ale wypłata jest w transzach.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Tak, jest w transzach. Natomiast Bank Gospodarstwa Krajowego, jesteśmy w kontakcie i z tego co wiem, w każdym przypadku zdejmuje zabezpieczenie zaraz po zakończeniu inwestycji, wybudowaniu lokali. Może pomóc gmina i często gminy...same te rzeczy budują, z tego samego programu korzystają TBS i spółki gminne, które na podstawie tego samego programu budują rocznie co najmniej 7-8 tys. mieszkań, a jest ich, jak spółdzielni mamy 3200 w Polsce, tak tych TBS mamy 200. A budują tych mieszkań i korzystają z tych programów bardzo szeroko i z powodzeniem, więc to wszystko możliwe jest do połączenia. I do uzyskania wsparcia, do skorzystania z tych programów konieczna jest, tak jak mówię, dobra współpraca z samorządem, który tych lokatorów, czy to na zasadach najmu oferowanego przez TBS, czy spółdzielnie przecież mogą też na wynajem tworzyć, czy też do spółdzielczego prawa lokatorskiego, będzie wskazywać i będzie mówić... Bo to jest zadanie... Łączymy to z zadaniem gminy, które wynika z ustawy o samorządzie gminnym. Gmina ma obowiązek prowadzenia zadań z zakresu mieszkalnictwa dla swojej wspólnoty samorządowej. Na podstawie tego zadania, my jako państwo, możemy tworzyć programy, które mówią, że świadczenie usługi publicznej w tym interesie może być dofinansowane, czy objęte pomocą w postaci gruntu, wniesienia dofinansowania, czy udzielenia preferencyjnego kredytu. Jeśli ten element się nie pojawia, będziemy mieli po prostu pomoc publiczną, tak jak dla przedsiębiorcy, czyli objętą wszystkimi wymogami de minimis i innymi elementami, które się z tym wiążą. Możemy pomagać lokatorom i możemy pomagać ludziom, którzy m.in. do spółdzielni chcieliby, na bazie lokatorskich praw, czy też na zasadzie współpracy...mieszkań w spółdzielni, chcieliby zabezpieczać swoje potrzeby mieszkaniowe. Program „Pierwsze Mieszkanie”, ustawa o pierwszym mieszkaniu, wprowadza pomoc w postaci kont mieszkaniowych, które będzie można przeznaczyć także na wkład mieszkaniowy w spółdzielni mieszkaniowej. Będzie można z kredytem 2% kupić, no, dojść w systemie tego wkładu budowlanego, kiedy spółdzielnia realizuje nową inwestycję i oferuje budowę mieszkania, więc tutaj dla lokatorów, którzy spełniają warunki nieposiadania pierwszego mieszkania, pomoc jest adresowana tak samo, jak do wszystkich osób i uczestniczących na rynku w systemie deweloperskim, czy własnym, którzy budują własnymi środkami mieszkania, czy też na zasadzie najmu w SIM. Tak, że tutaj te wszystkie elementy są zawsze adresowane tak samo.

Powiem tak, są spółdzielnie, które inwestycje realizują i są takie, które od lat nie rozpoczęły budowy. Porządek prawny obowiązuje je w takim samym zakresie. Jako ministerstwo dostajemy też liczne... Bo rozpatrujemy skargi, kierowane przez lokatorów, na spółdzielnie. I nie mamy możliwości rozstrzygnięcia tych skarg, natomiast w niektórych przypadkach, tych uzasadnionych, kierujemy wnioski o lustrację. I tak, patrząc w tych sytuacjach, o których mówił pan prezes, kiedy lokatorzy, czy mieszkańcy spółdzielni postępowali niewłaściwie na zebraniach. Mamy też... Są też przypadki w drugą

stronę, kiedy to spółdzielnia jednak narusza...porządek prawny i postępowania z lokatorem, więc nie wskazywałbym tutaj, że jest to jakaś jednolita i... Po prostu zawsze zdarzają się w tak dużych zasobach... Zdarzają się przypadki, które nie są godne pochwały, czy są wręcz sprzeczne z prawem.

Tak jak powiedziałem, przy możliwościach korzystania z programów i tych postulatów dotyczących chociażby też udostępniania gruntu... Byliśmy też dzisiaj przy pytaniu, mieliśmy spotkanie z przedstawicielami Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej. Te postulaty przekażemy dalej, bo dziś nie ma pani dyrektor z tego resortu. My współpracujemy, więc przekażę, czy ewentualnie rozważą możliwość współtworzenia jakiegoś wsparcia z gruntu w KZN, chociaż, tak jak mówię, problemem będzie rozliczenie tego gruntu, ponieważ wszyscy nie możemy go rozliczyć za objęcie udziałów, a nie dajemy tej spółce go za darmo, tylko po prostu jest on z tego rozliczany udziałem, którego spółdzielnia mieszkaniowa nie ma, czy nie może go dać. Musiałaby za to zapłacić preferencyjną cenę, co, jak przypuszczam, będzie już blokadą do tego, żeby z tego instrumentu skorzystać.

Co do tego wsparcia, powiem tak, dzisiaj my też koncentrujemy się... I tak jak widzimy też oczekiwania od spółdzielni w tym, żeby istniejące zasoby zabezpieczyć i poprawić ich stan techniczny, i tkanę mieszkaniową, która się w nich utworzyła, zapewnić lokatorom dobre warunki życia, bo z tym też spotykamy się, że jest problem. Stąd, jak mówiłem, to wsparcie dla inwestycji dotyczących energooszczędności, odnawialnych źródeł energii, z których, mam nadzieję, będą państwo korzystać w jak największym wymiarze, bo dobrze, żeby to adresować, zwłaszcza przy już poruszonym na dzisiejszym posiedzeniu Sejmu wzroście cen energii. Instalowanie odnawialnych źródeł energii z pokryciem kosztów 50% może w jakiejś perspektywie zabezpieczyć przed wzrostami cen i po prostu uniezależnić spółdzielnie od ceny energii, co byłoby chyba ze wszech miar pożądane.

Jeśli chodzi też o remonty, o wszystkie inne elementy, tutaj, tak jak mówię, wprowadzane są te instrumenty. Natomiast przy tworzeniu nowych mieszkań, tak jak państwu powiedziałem, instrumenty są – zainteresowanie jest nieduże. A z kolei w tych przypadkach...tam, gdzie to zainteresowanie się pojawia, inwestycje są realizowane, czyli z jednej strony mamy instrument, który... Mamy dowody na to, że on działa i da się zastosować. Z drugiej strony nie przychodzi po niego wcale jakaś duża liczba... Jest mała liczba chętnych. Po prostu oceniają, że lepsze są dla nich... Niewchodzenie w program mieszkaniowy dla osób o niższych dochodach i realizowanie go po prostu bez ograniczeń, które się z tym programem wiążą, czyli stosowanie swoich stawek, bez kryteriów naboru, lokatorom, którym chcą wskazać mieszkania, bez narzucania ich np. przez gminę.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję, jeszcze raz pan prezes. I jeszcze tylko tak zapytam porządkowo...

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Panie dyrektorze, ja rozumiem, że celem tego spotkania jest próba odpowiedzi, jak zabezpieczyć ludziom dach nad głową, a nie własność mieszkania. Bo w Polsce przewija się taka dyskusja, czy mieszkanie to prawo, czy towar. I towar, i prawo. Bo jak towar, to skorzystanie z towaru zawsze się pokrywa z kosztem jego funkcjonowania. A prawo, to jest zabezpieczenie dachu nad głową. To jest zawsze moralny dylemat, który stoi przed ludźmi. Ja rozumiem, że my rozmawiamy o takich sytuacjach, w których chcemy zrobić wszystko, żeby te mieszkania, zarówno w sensie zabezpieczenia dachu nad głową, jak i ekonomicznym, były tańsze.

I słucham tego, co pan mówi – jeżeli się przekazuje grunty skarbu państwa do spółki, to ja zakładam spółkę po to, żeby na niej zarabiał, a nie tracił, więc jak przekazujemy grunty do spółki, to ta spółka buduje te mieszkania. Ja rozumiem, że cena tego gruntu wliczana jest cenę metra, ja za to płacę ergo, moje obciążenie rośnie, płacę coraz więcej za mieszkanie, bo ja jestem udziałowcem spółki, chcę mieć z tego zysk. Sami państwo pokazują w programach telewizyjnych, że Poczta Polska nie chciała. Wy chcieliście mieć pieniądze za to. Jeżeli mówimy o milionach, a takie informacje są zawarte w programach telewizyjnych, to te miliony się na co przekładają, panie dyrektorze? Na cenę metra.

Na cenę metra, no, bo ktoś to musi zrobić. A my o czym mówimy? Bo ja tak zrozumiałem to spotkanie – jakie działania wspólnie możemy podjąć, żeby stworzyć ludziom przede wszystkim dach nad głową po przystępnych cenach. I proszę nie łączyć TBS ze spółdzielnią, bo my, w odróżnieniu od TBS, jak ludzie płacą kredyt, jest osobna pozycja, każdy członek spółdzielni, przychodząc do spółdzielni doskonale wie, że spłacił 20%, 30%, 40% kredytu, bo jest to osobno księgowane na jego nazwisko. W TBS tego nie ma. Pan to wie i ja to wiem. Jak się zwalnia mieszkanie w TBS, to się rozlicza, tylko co? Kaucję. A nie tę spłaconą część kredytu. I to jest ta różnica. Nasz wniosek jest moralnie i etycznie bardziej uzasadniony. Racjonalny ekonomicznie i sprawiedliwy społecznie, bo spłacony kredyt oddajemy ludziom. W TBS tego nie ma, więc my mówimy o takim rozwiązaniu, panie dyrektorze. My, jak budujemy mieszkania lokatorskie, nie przyszliśmy po grunty do skarbu państwa, tylko poszliśmy na zebranie i przekonaliśmy ludzi, że np. w Bielawie wybudowaliśmy 120 mieszkań lokatorskich i ludzie się zgodzili na walnym zgromadzeniu, że ten grunt dali za darmo. A płacili za wieczyste użytkowanie 15–20 lat, bo to był grunt spółdzielni. Bo zrozumieli, że ktoś nie ma dachu nad głową i chcieliby mieszkać jak ludzie. A my mówimy tak – chcemy zrobić system, w którym ludziom trzeba ulżyć, bo nie mają zdolności kredytowej, ale mają się rozmnażać, mają żyć godnie. A z drugiej strony mówimy, no to sprzedamy do spółki, założymy spółkę, spółka z definicji ma wypracowywać zysk. I na końcu to wszystko ma być taniej. Nie bardzo to rozumiem.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Sprostuję tylko, że spółki, które korzystają z zasobu nieruchomości KZN, to są Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe i TBS, a więc spółki, które nie wypracowują zysku dla swojego udziałowca.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

A proszę mi powiedzieć, jeżeli zwalnia się mieszkanie w TBS, to jakie pieniądze mi oddadzą? Spłaconą część kredytu, czy nie?

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Nie dostanie pan spłaty części kredytu...

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Dziękuję.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

...bo to nie pan go spłaca.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

A kto?

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

TBS, który zaciągnął kredyt.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

TBS. A w miesięcznym cyklu, kto oddaje ten kredyt?

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

No, ale tam w tym kredycie jest też pomoc państwa, udział gminy, który obniżył wartość mieszkania...

Poseł Wiesław Szczepański (Lewica):

Panie dyrektorze, ale ten kredyt spłacam w czynszu. Dlatego, że stawka czynszu po prostu obejmuje również stawkę kredytu.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Oczywiście.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Przy takim rozumieniu każdy człowiek, który wynajął mieszkanie kupione z kredytu, spłaca mieszkanie z czynszu, który płaci mu nawet najemca komercyjny. Czy to jest...?

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Panie dyrektorze, przypomnę, że w wypadku spółdzielni, co oczywiście potem Trybunał Konstytucyjny uznał za formę niekonstytucyjną, kiedy przekształcaliśmy mieszkania własnościowe w odrębną własność też była pomoc publiczna, ona sięgała 50%, 40%, 30% – w ciężar budżetu państwa. I żeby uzyskać odrębną własność musieliśmy spłacić część kredytu do banku, a to, co pomogło państwo, musieliśmy oddać do budżetu państwa, więc tutaj jest podobnie. Dlaczego się mówi „w czynszu”... Ale w czynszu ten kredyt spłacają ludzie, którzy mieszkają w tych mieszkaniach TBS. No, kto je spłaca? Przecież nie inni. I to jest ta różnica, więc my mówimy, panie szanowny, dyrektorze, że nasz system jest bardziej transparentny. Przychodzi pan Iks do spółdzielni i wie – 20% wkładu, wpłaca co miesiąc spłatę kredytu i on co miesiąc wie, ile tych pieniędzy już spłacił. Jak oddaje mieszkanie, to my mu musimy oddać, pierwszy wkład i spłaconą część kredytu, wniesioną do spółdzielni, zwaloryzowaną w dacie zwolnienia mieszkania. Czy to nie jest sprawiedliwe?

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Nie mówię, że jest sprawiedliwe, natomiast muszą państwo zrozumieć, że jest pewna różnica między tymi dwoma podmiotami. Z jednej strony mamy spółdzielnię, czyli podmiot, w którym, w skrócie, grupa ludzi, chcących współpracować razem zrzesza się w formie spółdzielni i na swoją rzecz podejmuje różne działania. Zaciągają jako zrzeszenie, czyli ta spółdzielnia, kredyt, z tego kredytu budują mieszkanie. Kiedy rozliczą kredyt, to mogą przekształcić to sobie na własność i stają się właścicielami, członkami spółdzielni, tego podmiotu. System, w którym mamy do czynienia z inwestorem w postaci spółki, powołanej do celu tworzenia mieszkania na wynajem, polega na tym, że są to dwa podmioty, które łączy umowa. Nie są jedni członkami drugiego podmiotu, tylko mamy podmiot, który jest inwestorem i ten podmiot, na zasadach pewnej współpracy z tym...partycypacji, którą wnosi lokator udostępnia mu lokal w formie najmu, z ograniczonym, niskim czynszem, czyli na dość preferencyjnych warunkach. Ten lokator ma umowę zawieraną na czas nieoznaczony, czyli taką na długi okres i w tym funkcjonuje. To człowiek wybiera, w pewien sposób powinien decydować, mieć możliwość wyboru, którą opcję wybiera. Czy jest możliwość zrzeszenia się z większą grupą, czy przystąpienia do spółdzielni mieszkaniowej, czy TBS. Nie mogę powiedzieć, które z tych rozwiązań jest bardziej sprawiedliwe. Mogę powiedzieć natomiast, że w przypadku TBS, czy SIM, pewnego rodzaju wyróżnikiem jest to, że ci... Osoby, które mogą dostać tam mieszkanie, stać się najemcami, z mocy ustawy muszą spełniać kryterium dochodowe, natomiast członkiem spółdzielni mogą zostać teoretycznie nawet osoby zarabiające miliony złotych, bo nic nie zabrania im tworzyć spółdzielni, w tym momencie i być ich członkami. My możemy oferować pomoc publiczną tylko w przypadku, kiedy ten inwestor, czy to będzie spółdzielnia mieszkaniowa, czy TBS, czy ktokolwiek inny, jakikolwiek inny podmiot, chcący budować mieszkania, oferuje te mieszkania konkretnej grupie ludzi, czyli tej, która ma ograniczone dochody. No, bo dawanie gruntów publicznych, czy dawanie pomocy, po to, żeby zostały w tej, czy w innej formie mieszkania udostępnione osobom bogatym, przyznają państwo, nie jest rozwiązaniem kierunkowym. Rozwiązania, które są wprowadzane, są możliwe do zastosowania i przez spółdzielnię, i przez TBS, no, może poza tymi gruntami z KZN, ale jeżeli chodzi o kredyty, są możliwe do zastosowania i o pomoc przy wsparciu. Natomiast prawda jest taka, że spółdzielnie nie podejmują w tym momencie powszechnie, poza nielicznymi wyjątkami, wniosków o to, żeby mieszkania budować i ograniczać tym samym lokatorów, którzy mieliby tam trafić, w kryteriach dochodowych.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Panie dyrektorze... Już, tylko... Bo o cel posiedzenia i tematykę posiedzenia... My chcemy dzisiaj osiągnąć następujące wyjaśnienie, ewentualnie skonfrontowanie różnych systemów wsparcia budownictwa mieszkaniowego i mieszkalnictwa w Polsce. I oczekiwaliśmy informacji pana ministra o udziale spółdzielczości oraz przede wszystkim, o możliwościach wsparcia sektora spółdzielczości mieszkaniowej przez programy rządowe. I bardzo dużo dzisiaj tutaj dowiedzieliśmy się w tej kwestii, ale również chodzi

o to, żeby zwrócić uwagę na możliwość takiego ustanowienia prawa, czy takich prawnych rozwiązań, żeby naprawdę skorzystać z możliwości funkcjonującego na rynku podmiotu pod nazwą „spółdzielnie mieszkaniowe”. I tutaj jakby... Zwracam uwagę, mówiłem o tym. Ja śledzę te wszystkie poczynania i tak tworzą się nowe inicjatywy, nowe możliwości, ale tak naprawdę w żadnej nie szuka się możliwości stworzenia takich warunków, w których istniejące spółdzielnie mieszkaniowe ze swoim, mówię, tym kapitałem, dorobkiem, mogły wejść i skorzystać. Po co? Po to, żeby pomóc po prostu ożywić rynek mieszkaniowy i nie na sprzedaż, tylko właśnie lokatorski, ewentualnie na wynajem. Jeśli nie ma takich możliwości, to czy nie należałoby popracować nad tym, żeby takie możliwości formalno-prawne stworzyć? Stąd dzisiaj w pewnym sensie kontrola i utwierdzam się w przekonaniu, że taka rozmowa jest potrzebna, bo, naprawdę, na rynku polskim szukamy nowych rozwiązań, a mamy dobrze funkcjonujący, doświadczony podmiot, tylko trzeba by od strony formalnej popracować.

I tak przy okazji jeszcze, jak jestem... skoro jestem przy głosie. Zglądałem na stronę Ministerstwa Rozwoju i Technologii. Rzeczywiście mamy tam opisany Narodowy Program Mieszkaniowy. Przygotowując się do posiedzenia podkomisji popatrzyłem na materiały tam zawarte. Rzeczywiście jest opisany tam program, że do 2030 roku ma się zaspokoić, czy mamy zaspokoić potrzeby wszystkich grup społecznych, jeśli chodzi o mieszkania. Te mieszkania mają mieć jakby wszyscy. Tak, że mamy już 2023 rok, za 7 lat nie jestem przekonany, że przy takim rozdrobnieniu, czy rozczłonowaniu, różnorodności, jaka jest w tej chwili..., a praktycznie żadna się nam nie spina i nie sprawdza. W życiu nie będę w to wchodził. Ale pod literką... Tam jest... Te główne programy rozwoju mamy opisane pod literkami, jest ich tam chyba 9. I po literkę „c”, nie mylę się, jest zapisany i opisuje „Rozwój spółdzielczości mieszkaniowej”. Koniec, kropka. Szukałem, gdzie... To dzisiaj się dowiedziałem bardzo dużo, że... gdzie rękę wyciągacie, jakie możliwości kredytowe, inwestycyjne itd, ale tam tego opisu rozwoju skierowanego do spółdzielczości mieszkaniowej bardzo mi brakuje i bardzo prosiłbym zwrócić na to uwagę, czy nie należałoby chociażby tego, co pan minister wcześniej i pan dyrektor powiedzieli, nie opisać, żeby było widać, że państwo wyciąga pomocną rękę pomocną również do spółdzielczości mieszkaniowej. Bo tak, to jest takie puste, zapis jest, hasło i nic za nim więcej nie ma, chyba że po prostu słabo szukałem. Ale jako ministerstwo, które... Macie też w jakiś sposób nadzorować funkcjonowanie spółdzielczości od strony formalno-prawnej, toteż należałoby w tym Narodowym Programie Mieszkaniowym to opisać. I taki, mówię, był cel dzisiejszego posiedzenia.

Jestem przekonany, że jest konieczność dalszej rozmowy. W najbliższym czasie było sygnalizowane spotkanie z udziałem spółdzielców, być może wpisujemy się, jako członkowie podkomisji, jeśli będą posłowie zainteresowani do udziału w tym spotkaniu. A na pewno, panie prezesie, panowie przedstawiciele spółdzielczości mieszkaniowej, spróbujemy wrócić do rozmowy, aby ożywić ewentualnie, jeśli tam nie wyszło, powołać spotkanie w ramach Parlamentarnego Zespołu do spraw Spółdzielczości Mieszkaniowej. My go powołaliśmy na początku kadencji, bo widzieliśmy, że... Tu, wspólnie, kilku posłów z tego zespołu, stwierdziliśmy, że jest taka potrzeba. Byliśmy w kontakcie, ale państwo nie wyrażali jak gdyby chęci takiego spotkania. My to konsultowaliśmy. Ale okazuje się, że jest o czym rozmawiać, jest potrzeba, żeby o tym rozmawiać, bez względu na sytuację i kto skąd pochodzi. Bo jest do załatwienia temat spółdzielczości, ona musi być, uważam, bardziej aktywna, teraz to zauważam ze swojej strony, ta pasywność musi być schowana, bo nic złego nie robi – robi, uważam, samo dobro i chce budować, przede wszystkim. Bo mam sygnały chociażby z jednej spółdzielni z Rzeszowa, że wybudowali kilka, kilkanaście bloków, a obok są obszary w ramach skarbu państwa, Krajowego Zasobu Nieruchomości. Aż się prosi, żeby tylko skierować projektowanie i w tym obszarze po prostu kontynuować budownictwo mieszkaniowe, tylko trzeba by teraz ustawowo i prawnie uregulować kwestie, żeby spółdzielnia mogła z tych zasobów skorzystać. Dlatego i dzisiaj zadałem pytanie. Mam dzisiaj taki trochę dzień spółdzielczy. Zadałem pytanie i z trybuny sejmowej w tej sprawie, i interpelację wystosowałem w tej sprawie. Będę państwa informował później o efektach tej pracy.

Jeszcze Krystyna Skowrońska, pani posłanka. Czy ktoś jeszcze chciałby...? Jeszcze pan. Bardzo proszę, te dwa głosy.

Poseł Krystyna Skowrońska (KO):

Cieszę się, panie dyrektorze, za udzielenie odpowiedzi, ale ja jestem osobą, która bardzo rzetelnie stara się przypilnować sprawy. Mam nadzieję, że po tym spotkaniu to, o czym powiedział pan prezes, o czym powiedział pan dyrektor... Do takiego spotkania dojdzie, aby można było wypracować... Wiem i z trybuny widzę, jak państwo, resort, czy pański minister, chwali się, ile wybudowano mieszkań, ale to są mieszkania, których państwo nie budowali albo nie włożyli ani złotówki. A zatem, jeżeli mówimy i doskonale znamy, jeżeli może nie pan, to pańscy rodzice doskonale znają spółdzielczość i jak wtedy wyglądał rynek. Albo ile na tym rynku jest dodatkowej wartości, bo SIM wam się niekoniecznie udało. I namawiam ogromnie albo np. będę pytać...będę pytać jedną stronę, jak i drugą stronę, która... Żeby była rozmowa także o takim segmencie.

To, o czym powiedział pan poseł Buż... Pomysłów jest ileś po naszej stronie. Ale co z tego? Zawsze, jak mamy pomysły, to państwo mówią pas, pas, pas. W brydża nie gramy, no, po trzech pas, to jak? Tak, że sami weźmiemy sprawy w swoje ręce, ale w tej chwili mówimy o obecnej sytuacji i o obecnym komponencie, bo jeżeli mówicie, że dajecie kredyt na 2%... Akurat ja jestem bankowcem. I akurat sposób finansowania wszystkich podmiotów na tym rynku, łącznie z tym nowym projektem, dotyczącym kredytu 2%, czy inne, znam świetnie. A zatem można byłoby, przy chęciach, stworzyć, znaleźć taki modus vivendi, dodatkowo osiągnąć wspólny cel. I ręczę, że wtedy, jeżeli członkowie są świetnie zorganizowani, byłoby to nawet taniej niż komercja, ale zostawiam rynek komercyjny.

Ale jeszcze o jednej rzeczy, skoro jest pan przewodniczący Komisji Administracji i Spraw Wewnętrznych, jest i pan poseł, szef podkomisji. O jeszcze jedną rzecz zapytam i jeśli to możliwe, żeby nie pisać interpelacji, poproszę uprzejmie powiedzieć o myśle i rozwiązaniu sprawy SIM. Bo te bardzo wysokie czynsze i narzekanie osób, które zamieszkują i sposób wykończenia tych ich mieszkań i mówienie... Dzisiaj o czynszach, które miały być 1500 zł, a są 3500 zł i wyższe – koszty utrzymania. I mówienie przez was, przez rządzących, przez ministra, że damy i wykupimy, i przekażemy... Jak? Za ile? I to pokazuje, że są rzeczy... Zdarza się, we wszystkim, że są rzeczy, które nie wychodzą. My rozumiemy, tu, przynajmniej na tej Komisji, staramy się zawrzeć jakiś kompromis i rozmawiać rzetelnie o możliwych rozwiązaniach, o możliwych docelowych propozycjach państwa, tam gdzie nie wyszło i możliwym uzupełnieniu rynku, który byłby... No, rozwiązaniu problemu – to, o czym mówimy. Jeżeli samorzady będą chciały... Przecież pan dyrektor wie świetnie, że samorzady nawet dzisiaj, gdyby chciały, w bardzo wielu projektach nie mogą partycypować, z uwagi na sytuację ich zadłużenia i brak środków własnych. Sprawa zabezpieczenia tego na określonym gruncie, wypłacania kredytu, zabezpieczenia, przecież tak się dzieje cały czas, jeżeli podejmowane są jakiegokolwiek działania związane z udzielaniem kredytów. Tak, że uważam, że takie spotkanie, czasem sobie trzeba powiedzieć, co jest trudnego, żeby doprowadzić do rozmowy i takiej udanej rozmowy życzę. Jeśli będę zaproszona, to postaram się spotkać. Z ministrem akurat pracowałam ileś lat w Komisji Finansów Publicznych, tak że jeśli się w czymś przydam albo jeśli urodzi się jakiś pomysł, to jak ojciec chrzestny, to tak już będzie... Bardzo serdecznie życzę... Do tego życzyłabym jeszcze dużo serca.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

I jeszcze pan prezes chciał zabrać głos. I to będzie już ostatni głos dzisiaj. Znaczą, pana dyrektora jeszcze poprosimy ewentualnie o podsumowanie.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Pytanie było, po prostu chciałbym odpowiedzieć.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dobrze, dobrze. Może po tym głosie, dobrze? Chyba, że pani poseł już wychodzi...? Nie, zostaje. To proszę bardzo, panie prezesie i już pan dyrektor podsumuje tutaj całość.

Proszę bardzo.

Prezes zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej Mieczysław Grodzki:

Mieczysław Grodzki, Krajowa Rada Spółdzielcza.

Właśnie wracam z zebrania przedstawicieli Banku Spółdzielczego w Siedlcach. Tam były zebrania grup członkowskich, członkowie przyszedli, wybrali delegatów. Delegaci na zebraniu zgodnie, łącznie od godziny 10.00 do godziny 13.00, potrafiли przyjąć wszystkie sprawozdania, podzielić wynik finansowy, zresztą ponad 11 mln zł, zrobić zmiany statutowe z udziałem notariusza i się zakończyło. To przecież wy zlikwidowaliście zebrania grup członkowskich spółdzielczości mieszkaniowej. Wtedy członek musiał uczestniczyć osobiście, a w tej chwili pełnomocnik. I w skrajnych przypadkach dochodzi do tego, że pełnomocnicy nie będący członkami, nie mający nic wspólnego ze spółdzielnią, decydują o majątku spółdzielców. Czy to jest właściwe? Nie wiem. Ja, jeszcze dalej...

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Nie, to nie jest właściwe.

Prezes zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej Mieczysław Grodzki:

Panie dyrektorze, jeszcze jedno. To pan kieruje do mnie te wszystkie wystąpienia – patologie, o których pan mówi i nie oszukujmy się, tych patologii to pan skierował 14 w roku 2022. Jak na 3,5 tys. spółdzielni to niewiele. Ale i ma pan trzy u siebie, gdzie ja nie mogę przeprowadzić tej lustracji, a wpisaliście sobie w ustawę, że jeżeli Krajowa Rada Spółdzielcza tego nie zrobi i Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych – to resort to zrobi. No i czekam, kiedy pan te lustracje przeprowadzi, bo też chciałbym zobaczyć protokół z prowadzonej lustracji, bo ja podejmuję działania w ciągu 30 dni i wszystkie protokoły panu przekazuję, z wnioskami polustracyjnymi. Chyba pan tu nie ma zastrzeżeń, bo nie ma spraw, które trzymamy gdzieś tam – na boku. Dlatego, panie dyrektorze, chętnie zobaczę pana protokół – pana, przez resort wykonany o lustracji, spółdzielni mieszkaniowej, jak wy tę patologię wyjaśnicie, bo my potrafimy to wyjaśniać, jak pan widzi. Realizujemy te pana wnioski i wszystkie, tak że pełnomocnictwo jest to zły wymysł i myślę, że w najbliższym czasie powinno się do tego podejść z pełną premedytacją albo przynajmniej zapisać, że pełnomocnikiem musi być członek tej samej spółdzielni, wtedy oczywiście – to jest ta sama spółdzielnia, a w tej chwili dowolność. I jak się to dzieje z tymi grupami, autobusami, to my wszystko wiemy, łącznie z przyłączeniem małej spółdzielni do dużej spółdzielni przez pełnomocników. Bo taka jest prawda. Tak, że panie dyrektorze, ja panu zawsze odpowiadam.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Jeszcze pan prezes Jerzy Jankowski i...

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Panie dyrektorze, to nie jest... Znaczący, nie do końca można podzielić pogląd, że to panowie wymyślili ten zapis. Nie, nie. Autorem tego zapisu jest wybitny ekspert prawa spółdzielczego, pani senator Staroń. Ona wymyśliła pełnomocnictwo. To nie był pomysł rządowy.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Sejm to przegłosował.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

No, to większość tutaj wszystko głośuje. I ja mam tylko jedno pytanie, panie dyrektorze. Jeżeli poważnie traktujemy to, o czym rozmawiamy i chcemy podejść do rozwiązania, czy złożyć jakąś ofertę, czy ona będzie kupiona, zgadzam się z panem, nie zawsze ryba bierze, nie? Możemy siedzieć, ale nie zawsze się udaje. Czy nie warto byłoby się zastanowić, panie dyrektorze, nad dwoma rzeczami? Bo my jesteśmy epatowani w mediach, tak? Tym, ile kosztuje metr itd. Pan wie, ja wiem. Jak wysoka jest rentowność deweloperów – 27%, 28%. I przebiegłość deweloperów nie zna granic. Przecież wprowadziliście państwo ustawę – i dobrze, o rachunkach powierniczych, tak? To oni podpisują jakieś umowy rezerwacyjne, partycypacyjne, byle tylko brać od ludzi pieniądze i ryzyko eko-

nomiczne ponosi deweloper. A może umówmy się, panie dyrektorze, i zastanówmy się. Deweloper chce być biznesmenem – a, proszę uprzejmie. Zaciąga kredyt, buduje mieszkanie do końca, a ja przyjdę – albo kupię, albo nie kupię. Jak kupię, to zarobi, a jak nie kupię, to strzeli sobie w łeb. Oba rozwiązania akceptuję. Kolega mówi, że nie akceptuje.

I druga rzecz, panie dyrektorze, jeżeli mówimy o TBS, zgadzam się z panem, proszę zwrócić uwagę, w „Rzeczpospolitej” co mówią ludzie z TBS? Oni chcą wykupić mieszkania na preferencyjnych warunkach. To znaczy, na jakich? Na jakich? Umorzenie 80%? 90%? Niestety, z przykrością stwierdzam, że nauczyliśmy ludzi systemu łódzkiego -protekcijnego. Przekształcanie wieczystego użytkownika gruntu we własność. Gminy mogły dać 50% i państwo mogło dać 50%, gminy mogły dać nawet więcej. Natychmiast nowelizacja, jak gminy dały 90%, państwo też daje 90%. Zaczynamy robić wyścig, kto komuś coś da. I teraz proszę zobaczyć, panie dyrektorze...

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Panie prezesie, bo musimy salę opuścić...

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Już kończę. I zastanówmy się nad jedną rzeczą. Jeżeli robimy mieszkania lokatorskie, może być pełna zgoda. Zgadzam się, żeby pan powiedział, o jakim poziomie dochodów będą ludzie kwalifikowani. Pełna zgoda. Nie potrzebuję do tego gminy. Po drugie, proszę określić cenę metra. Jeżeli nie wybuduję drożej niż 6 tys. zł, to dostanę pieniądze, a jak nie, to won. I to jest mój problem, jak ja znajdę tego wykonawcę za 6 tys. zł. Proszę bardzo, ja się zgadzam i pan ma rację, żeby nie szaleć z tymi cenami, bo ja nie bardzo rozumiem, panie dyrektorze, dlaczego w jednym mieście można wybudować za 4 tys. zł, a w drugim za 12 tys. zł. Co, ten murarz w Warszawie zarabia 400% więcej niż murarz w Jaworze?

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Panie prezesie, bardzo proszę.

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Ślicznie dziękuję. Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo, panie dyrektorze. To już będzie ostatni głos dzisiaj, podczas posiedzenia, proszę bardzo.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Dziękuję za te wszystkie głosy, które państwo tu zgłaszali.

Jeszcze odnośnie do pytania pani poseł o SIM i o cały ten program „Mieszkanie Plus”. Muszę tylko uporządkować. Te wątki, które się ostatnio w zakresie lokatorów „Mieszkania Plus” – to nie są SIM, to są mieszkania rynkowe, PFR Nieruchomości. SIM to są spółki, dawne TBS, to ten sam system, to są gminne spółki, w SIM nie wszystkie, część – ta która wzięła grunt z KZN – skarb państwa ma po prostu udział. Ale to są... Jeżeli chodzi o formę prawną, jest to spółka i tu mogę powiedzieć, że jest to model stosowany, budownictwa, który inkorporowaliśmy w latach dziewięćdziesiątych jeszcze, z Francji – to zostało zastosowane na Zachodzie, więc... I w tym obszarze, mogę powiedzieć, te inwestycje się rozwijają. My współpracujemy z samorządem, bardzo dobrze układa się współpraca i z tymi spółkami TBS, nawet starymi, i z SIM – lokatorzy... Tam też się pojawiają w tym obszarze problemy, bo czynsze też rosną, mimo że są ograniczone – podwyżki pojawiają się wszędzie. Ten czynsz rośnie, np. w Warszawie rośnie z 28 zł do 29 zł za metr. Dla lokatora to jest duża podwyżka, on na rynku zapłaciłby trzy razy więcej, ale wiadomo, że on też to odczuwa i mierzymy się z tym w całym mieszkalnictwie. Jeśli chodzi o pomysły, żeby spółdzielnie włączyć, jestem... Organizowaliśmy takie spotkania i spotykaliśmy się... Specjalnie nawet pisywaliśmy do tych spółdzielni, które budują i zapraszaliśmy je na takie spotkania. One dzieliły się z nami różnymi przemyśleniami i to wszystko powstawało, ale też, to, co mogę powiedzieć też wprost, żeby powszechnie uruchomić taką... Żeby te 3200 spółdzielni budowało, a nie tylko 50 z nich,

nawet mniejsza liczba, rozpoczynało nowe inwestycje. Często dostawaliśmy wprost informacje, że ich zarządy i prezesi nie są po prostu tym zainteresowani. A nie są zainteresowani i tym samym nie pokazują swoim lokatorom i tym członkom takich informacji, że można by to zbudować – nie starają się.

Jedną z inicjatyw, które podejmowaliśmy w tym roku, jako resort, była zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która miała wprowadzić kadencyjność prezesów spółdzielni i ich powszechny wybór przez członków. No, nie została przeprowadzona i nie zakończył się proces legislacyjny. Tu stanowisko państwa było negatywne w tym zakresie, z tego co pamiętam. Natomiast był to jeden ze sposobów do tego, żeby przez presję od tych wyborców w jakiś sposób wymusić zaangażowanie, chociażby w inwestowanie w zasób, czy rozwój spółdzielni. Jaka będzie przyszłość tej ustawy, tego...

Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:

Dwie kadencje tak, tylko trzeciej nie.

Dyrektor departamentu MRiT Janusz Tetzlaff:

Ale kadencyjność nie była wprowadzona w tym projekcie, że to miały być dwie kadencje i zakończenie, tylko po prostu miały być kadencje, można było tym prezesem zostawać co kolejną kadencję, nie ograniczało to liczby kadencji, natomiast wprowadzało obowiązek powielania tego wyboru co jakiś czas, bo dziś spółdzielnia może wybrać prezesa i on jest nim do momentu aż ustąpi, bo trudno zebrać członków do jego odwołania. Ale to tak na marginesie, więc tu te problemy są złożone i trzeba by tak naprawdę zacząć... Znaczący, zacząć... Trzeba oczywiście rozmawiać, my jesteśmy, jako resort do tego gotowi, zapewniam też, że w zakresie strony internetowej, tu, tych postulatów – także zgłoszę do mojego biura komunikacji, aby tę zakładkę uzupełnić o to, co jest dedykowane do spółdzielni. Tu pewnie problem polega na tym, że niektóre instrumenty są dedykowane wprost do mieszkalnictwa wielorodzinnego, a spółdzielnie mieszkaniowe są po prostu jednym z głównych jego beneficjentów. Ale nie jest to napisane, że spółdzielnia mieszkaniowa składa wnioski, tylko wniosek składa się na budynek mieszkalny wielorodzinny, a wtedy spółdzielnie pierwsze ustawiają się kolejno, jak właśnie przy programie TERMO, który mamy.

Tak, że to w ramach odpowiedzi i wyjaśnień na państwa ostatnie zadane pytania.

Przewodniczący poseł Wiesław Buż (Lewica):

Dziękuję bardzo.

Szanowni państwo, wyczerpaliśmy porządek obrad. Bardzo dziękuję panu ministrowi i panu dyrektorowi za złożenie informacji i udzielenie odpowiedzi na zadane pytania. Bardzo dziękuję koleżance i kolegom posłom za przybycie. Serdecznie dziękuję państwu zaproszonym gościom, że zechcieliście znaleźć czas i podzielić się z nami waszymi spostrzeżeniami w przedmiocie dzisiejszego posiedzenia podkomisji stałej.

Dziękuję bardzo. Zamykam posiedzenie komisji.