



Warszawa, dnia 18-02-2021 r.

**Ministerstwo
Klimatu i Środowiska
Sekretarz Stanu
Pełnomocnik Rządu
ds. Odnawialnych Źródeł Energii**

Ireneusz Zyska

DPM-WE.050.3.2021.JZ
1471407.4791293.3816810

**Pani Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu RP**

Szanowna Pani Marszałek,

w nawiązaniu do interpelacji Posła Franciszka Sterczewskiego oraz grupy posłów w sprawie Polskich Domów Drewnianych SA - K9INT18672 z dnia 29.01.2021 r. poniżej przedstawiam stosowne wyjaśnienia.

Pyt. 1. Dlaczego do tej pory nie zrealizowano żadnej inwestycji w ramach Polskich Domów Drewnianych?

Polskie Domy Drewniane S.A. (dalej: PDD S.A., Spółka) to spółka deweloperska, która rozpoczęła oficjalnie swoją działalność w dniu 04.09.2019 r. z chwilą wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn.zm.) podstawową działalnością Spółki jest energooszczędne budownictwo drewniane obejmujące budowę budynków mieszkalnych, zarządzanie tymi budynkami oraz wynajmowanie budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych z możliwością ich sprzedaży na rynku komercyjnym oraz w systemie preferencyjnym, zgodnie z zasadami programu Mieszkanie +. W dokumentach założycielskich, w świetle misji i celu działania Spółki, przyjęte zostało założenie, że budynki budowane przez PDD S.A. będą spełniać wysokie standardy związane z poszanowaniem ochrony środowiska naturalnego.

Zainteresowanie działalnością Spółki pozwala sukcesywnie zwiększać świadomość dotyczącą funkcjonowania polskiego przemysłu drzewnego i możliwości jego wykorzystania w budownictwie. Obecny stan rozwoju w Polsce budownictwa mieszkaniowego na bazie technologii z wykorzystaniem drewna wskazuje na niewykorzystany potencjał w tej sferze. W ramach zwiększania tej świadomości należy w pierwszej kolejności wskazać, że zarówno budowa banku ziemi przez dewelopera jak i sam cykl produkcyjny w budownictwie trwa ok. 5 lat, przy czym ok. 3 lata to okres na zakup nieruchomości i uzyskanie wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń oraz ok. 2 lata do momentu rozpoczęcia do ukończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Spółce PDD S.A. udało się ten proces

znacznie skrócić. Na poparcie powyższego można przytoczyć przykład jednej z pilotażowych inwestycji - zakup nieruchomości w Choroszczy nastąpił pod koniec lutego 2020 r., zaś już w styczniu 2021 r. zostało wydane ostateczne pozwolenie na budowę. Zatem okres uzyskiwania wszystkich niezbędnych pozwoleń i uzgodnień trwał niecałe 12 miesięcy od momentu zakupu gruntu, co biorąc pod uwagę warunki działania w okresie pandemii i w wielu przypadkach blokadę pracy administracji publicznej i samorządowej jest bardzo dobrym rezultatem, zdecydowanie przekraczającym obowiązujące standardy rynkowe.

Pyt. 2. Dlaczego jedyne wybudowane już domy mają być sprzedawane na warunkach rynkowych?

Pierwsze inwestycje pilotażowe muszą być sprzedawane na warunkach rynkowych, m.in. ze względu na fakt, że długookresowa wizja rozwoju Spółki Polskie Domy Drewniane sformułowana w Planie Operacyjnym na lata 2019-2020, zakłada, iż Spółka jest „(...) nowoczesnym, rentownym i innowacyjnym przedsiębiorstwem deweloperskim umożliwiającym przeciętnie zarabiającym Polakom zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w ekologicznej i energooszczędnej technologii”. Głównym celem handlowym Spółki, zgodnie z konkretyzującą powyższy dokument Strategią na lata 2022-2023 jest skuteczne wprowadzenie na rynek oferty swoich domów i mieszkań oraz jak najszybsza ich komercjalizacja, co jest warunkiem m.in. pozyskania kapitału na uruchamianie kolejnych projektów deweloperskich. To oznacza, że w okresie strategii na lata 2020 - 2023 podstawowym źródłem przychodów Spółki, która musi wykazać swoją rentowność, będzie sprzedaż domów i mieszkań.

Drugie kluczowe źródło przychodów Spółki, wynikające z jej misji, tj. wynajem mieszkań, pojawi się po okresie objętym niniejszą Strategią. Warto mieć na uwadze, że przychody z wynajmu są rozłożone w czasie, toteż wprowadzenie wynajmu do oferty nie pozwoliłoby w początkowym etapie na osiągnięcie wymaganej od Spółki rentowności, a celem strategicznym na najbliższe 2 – 3 lata jest uzyskanie przez Spółkę trwałej rentowności i stworzenie stabilnych warunków ekonomiczno-finansowych do generowania nadwyżki finansowej. Taki podział przychodów uzyskiwanych przez Spółkę wynika z faktu, iż w momencie tworzenia Spółki nie zostały wniesione do niej grunty o łącznej pow. 300 ha, na których Spółka miała realizować pierwsze inwestycje. Stąd wynika konieczność realizacji całego planu działalności Spółki w oparciu o warunki umożliwiające osiągnięcie rentowności w zakładanym modelu.

Pyt. 3. Kiedy do użytku zostaną oddane domy przeznaczone na wynajem, zgodnie z założeniami programu?

Zgodnie z przyjętym harmonogramem inwestycji deweloperskich pierwsze budynki na wynajem zostaną oddane do użytku w 2024r., co oznacza, że od 2024r. Spółka zacznie w ramach swojej działalności oferować mieszkania przeznaczone na wynajem i uzyskiwać z tego tytułu przychody. Oferta będzie dostępna w ramach rządowych programów wsparcia rozwoju sektora mieszkaniowego. Wychodząc jednak naprzeciw zgłaszanym oczekiwaniom, aktualnie Spółka prowadzi rozmowy z Krajowym Zasobem Nieruchomości., Zgodnie z nowelizacją Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późn. zm.), powstała możliwość tworzenia spółek celowych z udziałem KZN. W ramach tej współpracy i realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego realizowanego przez spółkę celową, część mieszkań będzie przeznaczona na wynajem.

Pyt. 4. Jaką kwotę do tej pory wydano na działanie programu? Na co zostały przeznaczone te fundusze? Jaka część wydatków spowodowana była koniecznością wypłacenia pensji członkom zarządu spółki?

Zgodnie z ustawą powołującą Spółkę do życia oraz z jej Statutem, kapitał zakładowy wynosi obecnie 50 mln zł (pięćdziesiąt milionów złotych) na dwa lata działalności, a nie jak wskazano w zapytaniu „500

mln rocznie”. Ze środków, które Spółka otrzymała w 2019 r., w 2020 r. dokonała zakupu nieruchomości w następujących lokalizacjach: Łódź, Choroszcz, Pułtusk i Środa Śląska, co wygenerowało łączne wydatki na poziomie 35,5 mln zł. Ponadto, w grudniu 2020 r. Spółka podpisała umowy przedwstępne warunkowe, w związku z czym wydatki poniesione na wpłacone zaliczki i zadatki wyniosły ok. 4 mln zł.

W odniesieniu do pytania o wynagrodzenia członków Zarządu, uprzejmie informuję, iż do ustalania wynagrodzenia członków organów Spółki stosuje się przepisy ustawy z dnia 9 czerwca 2016 r. o zasadach kształtowania wynagrodzeń osób kierujących niektórymi spółkami (Dz. U. z 2019 r. poz. 1885 i 2217 oraz z 2020 r. poz. 284) oraz ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1526).

Zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zasad kształtowania wynagrodzeń członków Zarządu Spółki: „stała część wynagrodzenia miesięcznego dla Członka Zarządu Spółki wynosi od jednokrotności do trzykrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego” oraz „część zmienna wynagrodzenia Członka Zarządu Spółki, stanowiąca wynagrodzenie uzupełniające za rok obrotowy Spółki, uzależniona jest od poziomu realizacji celów zarządczych i nie może przekroczyć 50 % wynagrodzenia podstawowego w poprzednim roku obrotowym(...)”.

W związku z powyższym wynagrodzenia dwóch członków Zarządu, kierujących Spółką stanowią trzykrotność przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw i wyniosły: łącznie za 2019 rok – 224.642,19 zł a za 2020 rok łącznie - 356.533,08 zł.

Z poważaniem

Ireneusz Zyska
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/ – podpisany cyfrowo/

Do wiadomości:

Departament Spraw Parlamentarnych, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów