



MIESZKANIE PLUS KTO MOŻE WYNAJAĆ I KUPIĆ MIESZKANIE OFEROWANE PRZEZ KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

O najem mieszkania będzie mogła się ubiegać każda osoba fizyczna, niezależnie od jej sytuacji finansowej i rodzinnej. Podstawowym warunkiem zawarcia umowy najmu będzie jednak zobowiązanie się przez nią do terminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych i czynszu wynikającego z umowy z operatorem mieszkaniowym.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) jest gwarantem jawności i transparentności naborów najemców mieszkań wybudowanych przez operatorów mieszkaniowych oraz ochrony ich praw w ramach stosunku najmu ukształtowanego na zasadach ustawy.

Dopiero w przypadku gdy liczba zainteresowanych najmem mieszkania w danej lokalizacji będzie wyższa niż liczba budowanych mieszkań, zostaną zastosowane kryteria pierwszeństwa, wybrane przez KZN spośród katalogu kryteriów określonych ustawowo. Kryteria te będą ustalane, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych oraz specyfiki lokalizacji, dla każdej inwestycji odrębnie w ogłoszeniu o przetargu, po zasięgnięciu opinii gminy na temat lokalnej sytuacji mieszkaniowej i potrzeb lokalnej społeczności.

KATALOG KRYTERIÓW PIERWSZEŃSTWA

- strata mieszkania/domu w skutek działania żywiołu lub w skutek katastrofy budowlanej,
- mieszkanie/dom podlegający wywłaszczeniu,
- względnie niższe dochody,
- niepełnosprawność wnioskodawcy lub jego dziecka,
- wychowywanie dziecka,
- nieposiadanie domu/mieszkania, również we współwłasności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zmiana miejsca zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki w innej miejscowości,
- uzyskanie mieszkania z powodu większej liczby chętnych niż liczba dostępnych w danej miejscowości mieszkań,
- status repatrianta,
- wiek powyżej 65 lat,
- posiadanie przez wnioskodawcę Karty Polaka.

Stosowanie kryteriów pierwszeństwa nie wyklucza z możliwości ubiegania się o najem mieszkań osób nimi nieobjętych, może jedynie wydużyć się czas oczekiwania na mieszkanie, w przypadku gdy zainteresowanych będzie więcej niż oferowanych mieszkań.

BEZPIECZEŃSTWO NAJMU MIESZKANIA O CZYNSZU NORMOWANYM

Ustawa o KZN zawiera liczne rozwiązania zapewniające bezpieczeństwo najmu mieszkania o czynszu normowanym. Osoba zainteresowana najmem może liczyć na następujące gwarancje:

- transparentne nabory najemców i nieważność umów zawartych przed upływem terminów przewidzianych na nabór,
- swobodny wybór przez najemcę rodzaju najmu – z opcją lub bez opcji dojazdu do własności mieszkania,
- wieloletnie użytkowanie mieszkania na zasadach najmu o czynszu normowanym (w przypadku najmu bez opcji dojazdu do własności mogła być zawarta na okres nawet 15 lat, w przypadku najmu z opcją – 30 lat),
- możliwość przekształcenia umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją w każdym czasie trwania stosunku najmu (jeśli do upływu 15-letniego okresu trwania umowy pozostało mniej niż 6 miesięcy możliwość ta przekształca się w prawo pierwokupu),
- przyznawanie najemcy bez opcji - prawa pierwokupu w przypadku, gdy operator mieszkaniowy zamierza sprzedać najmowane przez niego mieszkanie,
- gwarantowana przepisami maksymalna wysokość czynszu,
- gwarantowany przepisami maksymalna wysokość opłat eksploatacyjnych,
- gwarantowany przepisami zakaz pobierania przez operatora mieszkaniowego innych opłat niż czynsz, opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od operatora mieszkaniowego, do których należą wyłączenie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
- ochrona uprawnień najemcy wynikających z umowy najmu z opcją przez obowiązek równoczesnego zawierania notarialnej umowy przedwstępnej dotyczącej przeniesienia własności,
- ściśle wskazane, jasne i jednoznaczne ustawowe przesłanki wypowiedzenia umowy najmu przez operatora: załaganie z zapłatą opłat z tytułu najmu albo używanie mieszkania w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, możliwość określenia w umowie najmu z opcją zasad potrącenia zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania,
- mechanizm przeniesienia na osobę użytkującą mieszkanie w ramach stosunku najmu z opcją własności tego mieszkania w przypadku ogłoszenia upadłości operatora,
- zrównanie najemcy z opcją w niektórych uprawnieniach w zarządzaniu nieruchomością wspólną z uprawnieniami właściciela.

Wszystkie te mechanizmy w sposób istotny zabezpieczają stosunek najmu przed działaniami niespektującymi założeń wskazanych w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zespół Nieruchomości
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa
tel. 22 522 53 50
kzn.gov.pl
adres skrytki ePUAP: /KZN/SkrytkaESP
<https://www.facebook.com/KZNGOVPL>
https://twitter.com/kzn_gov_pl
https://www.flickr.com/photos/kzn_gov_pl
email: sekretariat@kzn.gov.pl

KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI WSPÓŁPRACA Z SAMORZĄDAMI

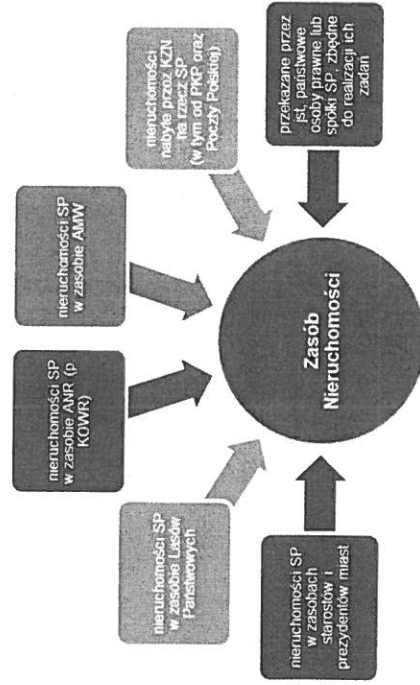
KZN – CO TO JEST?

KZN, czyli Krajowy Zasób Nieruchomości to państwowa osoba prawna powołana na mocy ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości w celu poprawy dostępności mieszkań w Polsce.

KZN to tzw. „bank ziemi” – gromadzi, zarządza i gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa (nieoddanymi w użytkowanie wieczyste) ujętymi w Zasobie Nieruchomości. Dokonuje także inwestycji podnoszących wartość tych nieruchomości.

KZN obejmuje wybrane nieruchomości (w tym nieruchomości lokalowe i budynkowe) m.in.:

- pozostające w zarządzie: starostów, prezydentów miast na prawach powiatu, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego, Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych;
- nabyte przez KZN na rzecz Skarbu Państwa (w tym od PKP oraz Poczty Polskiej);
- przekazane przez jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne lub spółki Skarbu Państwa, niezbędne do realizacji ich zadań.



Do zasobu KZN będą przekazywane wyłącznie nieruchomości położone w miastach oraz nieruchomości poza miastami przeznaczone w dokumentach planistycznych pod inwestycje mieszkaniowe. Podstawowym kryterium wyboru nieruchomości i przekazania jej do KZN

będzie jej potencjał inwestycyjny, możliwość szybkiego i łatwego zrealizowania na niej inwestycji mieszkaniowej oraz późniejszego komfortowego zamieszkiwania.

Nie ma automatyzmu w przekazywaniu nieruchomości do KZN. KZN będzie wybierał nieruchomości spośród ujętych w corocznych wykazach opracowywanych przez właściwe organy. Wskazane nieruchomości będą przekazywane do KZN protokołami zdawczo-odbiorczymi.

KZN nie tylko będzie gromadził nieruchomości ale także je przekazywał na wskazane w ustawie cele – możliwe będzie wyłączenie nieruchomości z zasobu KZN w celu wykorzystania ich na cel publiczny, cele rolnicze, leśne albo obronności i bezpieczeństwa państwa czy potrzeby mieszkaniowe żołnierzy.

KZN we współpracy z gminami

**nieodpłatne przekazanie
jst albo wniesienie jako
aport do spółki celowej
z udziałem jst
(art. 52.1)**

- inwestycje mieszkaniowe - lokale z mieszkaniowego zasobu gminy / mieszkania na wynajem
- działania rewitalizacyjne
- budowie przeciwpowodziowe / odbudowa po działaniu żywiołu
- inwestycje infrastrukturalne / drogi

**nieodpłatne przekazanie
jst lub związkowi jst
(art. 52.2)**

- mieszkania chronione
- noclegownie
- schroniska dla bezdomnych
- ogrzewalnie
- infrastruktura techniczna lub społeczna

Możliwość zawierania z jednostkami samorządu terytorialnego (przede wszystkim z gminami) spółek celowych i przekazywanie im przez KZN kapitału oraz nieruchomości.

Celem działania spółek będzie powstanie budynków mieszkaniowych w ramach mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań na wynajem o czynszu normowanym, jak i mieszkań o charakterze rynkowym (na wynajem i sprzedaż).

Możliwość nieodpłatnego przekazania jst nieruchomości w celu realizacji na niej:

- 1) przedsięwzięcia mającego na celu utworzenie mieszkań chronionych, noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni;
- 2) obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

Korzystanie przez KZN z wiedzy gmin o lokalnych potrzebach mieszkaniowych przy określaniu kryteriów pierwszeństwa najmu.



BUDUJ MIESZKANIA Z KRAJOWYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Krajowy Zasób Nieruchomości będzie udostępniał nieruchomości (bank ziemi) o przeznaczeniu mieszkaniowym, które będą mogły zagospodarować wszyscy chętni, którzy zobowiążą się spełnić warunki określone w ogłoszeniu dotyczącym konkretnej nieruchomości.

Dla inwestorów będzie to szansa na zrealizowanie inwestycji, której częścią będzie można zarządzać na zasadach komercyjnych, a część będzie wiązana się ze znacznie mniejszym ryzykiem i przynosiła stabilny zysk w długim okresie.

Dzięki doświadczeniu i wiedzy zatrudnionych w KZN ekspertów bank ziemi będzie wiarygodnym partnerem dla podmiotów działających w segmencie budownictwa mieszkaniowego ograniczając ryzyka rynkowe dla inwestorów.

Podstawowym trybem przekazywania przez KZN nieruchomości Skarbu Państwa podmiotom zainteresowanym budową mieszkań na wynajem jest przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste.

DO PRZETARGU KIEROWANE BĘDĄ NIERUCHOMOŚCI ATRAKCYJNE DLA INWESTORÓW

- przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,
- zlokalizowane w sposób zapewniający dostęp do infrastruktury społecznej,
- przygotowane przez KZN pod zabudowę mieszkaniową, np. poprzez podział i scalenie, uzbrojenie, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (w przypadku nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), a w uzasadnionych przypadkach nawet posiadające projekt budowlany lub pozwolenie na budowę.

W PRZETARGU MOŻE UCZESTNICZYĆ KAŻDY PODMIOT

- zainteresowany budową mieszkań na wynajem o czynszu normowanym, w tym mieszkań z opcją dojścia do własności przez najemcę, na nieruchomości Skarbu Państwa przekazanej przez KZN,
- który zobowiąże się do wypełnienia obowiązków wskazanych w ustawie.

WARUNKI PRZYSTĄPIENIA INWESTORÓW DO PRZETARGU

- nie więcej niż 20 proc. powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale (będzie przeznaczona np. na klatki schodowe, rowerownie),
- nie mniej niż 80 proc. powierzchni użytkowej lokali będzie stanowić powierzchnia mieszkań,
- nie mniej niż 70 proc. powierzchni użytkowej mieszkań będzie stanowić powierzchnia mieszkań o czynszu normowanym,
- zawarcie w określonym terminie z najemcą umowy przedwstępnej zobowiązującej do przeniesienia prawa własności mieszkania, o ile najemca wyraził taką wolę, a także wyodrębnienie w przyszłości takiego lokalu lub, w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej lub opróżnienia lokalu, wypłacenie najemcy kwoty wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania,
- prowadzenie naboru na zasadach ustawowych oraz stosowanie wskazanych przez KZN kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu (jeśli liczba zainteresowanych najmem będzie większa niż liczba budowanych mieszkań),
- ustalanie opłat z tytułu umowy najmu w wysokości nieprzekraczającej kwot wskazanych w przepisach wydanych na podstawie ustawy (rozporządzenie Rady Ministrów),
- zapewnienie, że co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej nie mniej niż 70 proc. powierzchni użytkowej mieszkań będzie mieszkaniem o czynszu normowanym,
- informowanie następcy prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz czynszu normowanym.

KORZYŚCI ZE WSPÓŁPRACY Z KZN

- z uwagi na charakter umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste inwestor poniesie początkowo jedynie 15-25 proc. kosztów wartości nieruchomości, co zwykle oznacza brak konieczności zaciągania kredytu na pozyskanie gruntu,
- 44 proc. powstałej powierzchni wyodrębnionej na lokale będzie mogło być przeznaczona na cele inne niż mieszkania o czynszu normowanym,
- całkowita powierzchnia kondygnacji podziemnych będzie mogła zostać przeznaczona na cele komercyjne,
- czynsz normowany będzie uwzględniał nie tylko koszty budowy i poniesione koszty administracyjne związane z realizacją inwestycji, ale również racjonalny zysk dla wynajmującego – czynsz normowany będzie określany corocznie w rozporządzeniu Rady Ministrów,
- konstrukcja umowy najmu instytucjonalnego umożliwi skuteczne działanie w przypadku problemów z najemcami, którzy zaprzestali uiszczania czynszu i zapewni utrzymanie dostępności mieszkań o czynszu normowanym dla rzetelnych najemców,
- po zakończeniu trwania ostatniej umowy najmu o czynszu normowanym inwestor będzie mógł wystąpić o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:
 - po 15 latach (przy najmie bez opcji)
 - lub 30 latach (przy najmie z opcją), jeśli nie nastąpił wcześniejszy wykup mieszkań przez najemców),
- w przypadku braku zainteresowania zawarciem umowy najmu o czynszu normowanym (większej liczby lokali niż liczba potencjalnych najemców, mimo kilkukrotnego ogłoszenia naboru), operator mieszkaniowy (inwestor) także mieszkania będzie mógł sprzedać lub wynająć bez stosowania przepisów ustawy, czyli na zasadach komercyjnych.



KRAJOWY
ZASOBY
NIERUCHOMOŚCI

ZBUDUJ DOM Z KRAJOWYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Krajowy Zespół Nieruchomości będzie oferował działki pod budowę domów jednorodzinnych.

Warunkiem otrzymania takiej działki będzie start w przetargu organizowanym przez KZN. Osoby, które wygrają przetarg na użytkowanie wieczyste działki (z opcją docelowego wykupu) będą miały określony czas na wybudowanie domu. Jeśli z różnych przyczyn dom nie powstanie, działka trafi ponownie do przetargu.

Każda osoba:

- która nie posiada lub w przeszłości nie posiadała prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny,
- której członek gospodarstwa domowego nie posiada lub w przeszłości nie posiadał prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny.

będzie mogła się ubiegać o taką działkę.

O taką działkę będą się mogli również ubiegać osoby, które:

- w przeszłości posiadały prawo własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utraciły ten dom lub mieszkanie;
- są (lub gdy członek gospodarstwa domowego jest) właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlegała lub podlega wywłaszczeniu.

KZN będzie mógł również zastosować kryteria pierwszeństwa – będą one uruchomione, jeśli będzie więcej chętnych niż oferowanych działek budowlanych. Kryteria pierwszeństwa będą ustalane dla każdego przetargu odrębnie w ogłoszeniu o przetargu, przy uwzględnieniu warunków przestrzennych oraz specyfiki lokalizacji oraz po zasięgnięciu opinii gminy na temat lokalnej sytuacji mieszkaniowej. Stosowanie kryteriów nie wyklucza z możliwości ubiegania się o działkę, może jedynie wydłużyć się czas oczekiwania w przypadku, gdy zainteresowanych będzie więcej niż oferowanych działek.

Katalog kryteriów pierwszeństwa:

- strata mieszkania/domu w skutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej,
- mieszkanie/dom podlegający wywłaszczeniu,
- względnie niższe dochody,

- niepełnosprawność wnioskodawcy lub jego dziecka,
- dzietność,
- nieposiadanie domu/mieszkania, również we współwłasności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zmiana miejsca zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania,
- wcześniejsze nieuzyskanie najmu mieszkania z powodu większej liczby chętnych niż liczba dostępnych mieszkań,
- status repatrianta,
- wiek powyżej 65 lat,
- posiadanie Karty Polaka.

Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania nieruchomości, w celu budowy na niej domu jednorodzinnego, nie będzie uprawniało do jej zbycia – nieruchomość będzie musiała być wykorzystana zgodnie z celem określonym w przetargu, co zapobiegnie spekulacjom nieruchomościowymi.

Nieruchomości przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna będą mogły być oferowane wraz z projektem budowlanym a nawet z pozwoleniem na budowę, co powinno znacząco zmniejszyć obciążenie procedurami administracyjnymi indywidualnego inwestora a także skrócić okres między zakończeniem przetargu a rozpoczęciem budowy.

Domy jednorodzinne będą mogły być również budowane przez deweloperów i innych przedsiębiorców, wówczas mieszkania w nich zlokalizowane będą oferowane na zasadach najmu, takich samych jak mieszkania w budynkach wielorodzinny, tj. jako najem z opcją dojścia do własności.

Więcej informacji i kontakt
Krajowy Zespół Nieruchomości
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa
tel. 22 522 53 50
kzn.gov.pl
adres skrytki ePUAP: /KZN/SkrytkaESP
<https://www.facebook.com/KZNGOVPL>
https://twitter.com/kzn_gov_pl
https://www.flickr.com/photos/kzn_gov_pl
email: sekretariat@kzn.gov.pl

KORZYŚCI ZE WSPÓŁPRACY KRAJOWEGO ZASOBU NIERUCHOMOŚCI I GMIN

KZN może zawierać z jednostkami samorządu terytorialnego, przede wszystkim z gminami, spółki celowe, na rzecz których będzie mógł przekazać zarówno kapitał, jak i nieruchomości. Celem działania spółek będzie powstanie budynków mieszkaniowych obejmujących zarówno segment mieszkaniowego zasobu gminy, mieszkań na wynajem o czynszu normowanym, jak i mieszkań o charakterze rynkowym (na wynajem i sprzedaż). Współpraca z gminami obejmie również działania związane z powiększaniem mieszkaniowego zasobu gminy, w tym zwiększaniem dostępności i jakości lokali społecznych, czy współdziałanie przy rewitalizacji.

Współpraca z samorządami, posiadającymi wiedzę o lokalnych potrzebach mieszkaniowych, pozwoli KZN reagować szybko i elastycznie, kierując wsparcie do segmentów rynku mieszkaniowego, które w danym czasie wymagają szczególnego zainteresowania ze strony państwa. Wpisuje tym samym jego funkcjonowanie w szeroki kontekst inicjatyw na rzecz poprawy dostępności mieszkań, również w zakresie budownictwa komunalnego i społecznego czynszowego.

Istnieją co najmniej trzy ścieżki zagospodarowania nieruchomości będących w zarządzie KZN, w których swoją bezpośrednią rolę może mieć gmina.

UDZIAŁ W FINANSOWANIU DZIAŁAŃ PROWADZĄCYCH DO

PRZYGOTOWANIA NIERUCHOMOŚCI POD INWESTYCIJĘ MIESZKANIOWĄ

Przygotowanie przez KZN nieruchomości pod inwestowanie, poza przekształceniami w zakresie własności, scalenia i podziału, może obejmować odpowiednie uzbrojenie terenu. Jego realizacja, jak też podjęcie innych działań ułatwiających inwestycję mieszkaniową zależy od ich kosztów, sposobu oraz źródeł finansowania, wpływu na osiągnięcie celów KZN. Przy podejmowaniu decyzji uwzględniany będzie też zakres niezbędnych do wykonania prac oraz poziom ich współfinansowania przez gminę i operatora mieszkaniowego (podmiot prowadzący i zarządzający inwestycją mieszkaniową). Na lokalizację inwestycji mieszkaniowej KZN ma wpływ zaangażowanie gminy w prace w i wokół konkretnej nieruchomości, również to prowadzone w ramach rewitalizacji.

Zadaniem KZN jest także wspieranie społecznego budownictwa czynszowego. Dostęp do lokali w tym typie budownictwa odbywa się na zasadach nierynkowych określonych przez władze publiczne a same inwestycje wykonywane są przez podmioty niedziałające dla zysku przy użyciu środków publicznych. W ramach rewitalizacji społeczne budownictwo czynszowe zostało uznane za cel publiczny w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, o ile dzieje się na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz wpisane jest w przedsięwzięcia społecznego budownictwa czynszowego w ramach rewitalizacji. Budowa lub przebudowa budynków na potrzeby społecznego budownictwa czynszowego powinna być ujęta jako cel publiczny w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wsparcie przez KZN takiego budownictwa może mieć postać finansowania lub współfinansowania uzbrojenia technicznego nieruchomości dla niego wykorzystywanych. Dotyczy to także budownictwa społecznego. Przy podejmowaniu decyzji o wsparciu ważne jest:

- przyczynienie się do zwiększenia efektywności realizacji programów rewitalizacji w danej gminie;
- przyczynienie się do istotnego, na danym obszarze, zwiększenia liczby mieszkań społecznych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego spełniających odpowiednie standardy;
- wskazanie, że na danym obszarze występują istotne trudności w uzyskaniu mieszkania społecznego, w szczególności ze prognozowany czas oczekiwania na mieszkanie społeczne przekracza 5 lat.

Zważywszy na cele i często spotykane wyzwania na obszarach rewitalizacji wskazane zadania własne i możliwości, jakimi dysponuje KZN mogą i powinny być znacznym wsparciem dla gminy. Pomogą w poprawie sytuacji mieszkaniowej na terenach rewitalizacji a także poza nimi, wtedy gdy gminy program zakłada odpowiednie działania w tym zakresie.

POWŁĄCZENIE SPÓŁKI CELOWEJ GMINY I KZN W CELU PROWADZENIA INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

Za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa KZN może tworzyć spółki celowe. Wspólnikami, udziałowcami lub akcjonariuszami takich spółek mogą być jednostki lub związki jednostek samorządu terytorialnego.

Inwestycje mieszkaniowe tworzone przez te spółki podlegają ogólnym zasadom z ustawy o KZN. Spółki celowe mogą odstąpić od sztywnych reguł wyznaczających procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w całkowitej powierzchni użytkowej w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową. Konkretny udział takiej powierzchni określi umowa spółki zatwierdzana przez ministra. Gmina wraz z KZN w ramach spółki może zdecydować, aby część nieruchomości przeznaczyć np. na zadania rewitalizacyjne. Celem może być nie tylko zwiększenie liczby mieszkań, ale też udostępnienie lokali na działalność gospodarczą czy społeczną.

KZN, jeśli przewiduje to jego plan finansowy, ma prawo przekazać kapitał do spółki celowej. Może być on wykorzystany do:

- działań rewitalizacyjnych;
- na inwestycje mieszkaniową zwiększającą gminny zasób lokali, w tym lokali społecznych,
- na inwestycje przeciwpowodziowe oraz odbudowę, remont i rozbiórkę obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu,
- na finansowanie lub współfinansowanie uzbrojenia technicznego, w tym służącego nieruchomościom pod budownictwo społeczne lub społeczne budownictwo czynszowe oraz na realizację innych zadań KZN.

PRZEKAZANIE GMINIE NIERUCHOMOŚCI PRZEZ KZN

Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być nieodpłatnie przekazane jednostce samorządu lokalnego lub wniesione, jako aport, do spółki celowej. Sposoby wykorzystania takich nieruchomości mogą być różne, w tym mogą służyć bezpośrednio rewitalizacji. Przekazanie może nastąpić w przypadku terenów i budynków położonych na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie w celu realizacji działań rewitalizacyjnych. Ponadto nieodpłatnie gmina może otrzymać nieruchomości dla realizacji inwestycji, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego, w tym lokale społeczne lub dla powstania inwestycji mieszkaniowej zgodnej z zadaniami KZN. Z tego trybu uzyskania nieruchomości gmina może skorzystać na realizację inwestycji w zakresie budowl przeciwpowodziowych (zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki samorządu terytorialnego) czy w celu odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów te nieruchomości, które zostały przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na inwestycje służące wykonywaniu ich zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i umieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo jeżeli polozony jest na nich cmentarz oraz w przypadku gdy są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie oraz zajęte na te cele.

Nieruchomości Zasobu mogą być nieodpłatnie przez KZN przekazane jednostce lub związkowi jednostek samorządu terytorialnego w celu stworzenia mieszkań chronionych, noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni, a także obiektów infrastruktury technicznej lub społecznej. Za taką infrastrukturę uznaje się obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania. Zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki lub związku jednostek samorządu terytorialnego.

Jednostka samorządu terytorialnego ani spółka celowa nieruchomości przekazanej nieodpłatnie nie może zbyć, przekazać we władanie ani oddać do dysponowania na cele budowlane innemu podmiotowi. Umowa o sprzedaży lub przekazaniu nieruchomości z mocy ustawy jest nieważna.

Korzystając z możliwości w każdej ze ścieżek pamiętamy, że przekazywanie nieruchomości w skład Zasobu KZN może następować sukcesywnie. Oznacza to, że przy opracowaniach odnośnie zagospodarowania terenów na obszarach rewitalizacji (i nie tylko) gmina nie musi ograniczać się jedynie do współdziałania z KNZ na działkach będących już w Zasobie. O ile bowiem nie występują przeszkody natury prawnej każda z nieruchomości w Wykazie może stać się częścią Zasobu. Wskazanie gminy odnośnie potrzeby czy pomysłu na zagospodarowanie konkretnego terenu może być katalizatorem dla uruchomienia odpowiedniej procedury włączenia nieruchomości do KZN, by następnie odpowiednio przekształcić i zagospodarować ją, także w ramach powołania spółki celowej czy nieodpłatnego przekazania gminie.

Obowiązki wobec KZN w zakresie rewitalizacji
Procedura uchwalania gminnego programu rewitalizacji ma na skutek utworzenia KZN dodatkowy element. W trakcie projektowania działań rewitalizacyjnych należy sprawdzić czy tereny oraz budynki przewidziane pod przedsięwzięcia (na obszarze rewitalizacji oraz poza nim, jeśli ląka realizację przewiduje program rewitalizacji) wchodzi lub mogą wejść w skład Zasobu. Jeśli tak jest wojt, burmistrz, prezydent występuje o zaopiniowanie projektu programu do KZN w zakresie sposobu zagospodarowania tych nieruchomości oraz przedsięwzięć związanych z nimi. Wymóg ten dotyczy tych gminnych programów rewitalizacji, wobec których uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia programów, podjęto po dniu wejścia w życie ustawy o KZN. Warto pamiętać, że wymóg ten będzie także dotyczył tych programów, do których po identycznej jak przy uchwalaniu nowego programu.

USTAWA O KZN SZANSĄ NA NIEDROGIE MIESZKANIA NA WYNAJEM

Ustawa z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości to jedna z podstaw prawnych realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Na jej podstawie powołana została państwowa osoba prawna – Krajowy Zasób Nieruchomości, której celem jest poprawa dostępności mieszkań w Polsce, w szczególności mieszkań na wynajem dla osób nieposiadających zdolności kredytowej.

Krajowy Zasób Nieruchomości to tzw. „bank ziemi” – zarządza nieruchomościami Skarbu Państwa (nieoddanymi w użytkowanie wieczyste) oraz nieruchomościami będącymi własnością jednostek samorządu terytorialnego (np. gmin), które są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, ujętymi w Zasobie Nieruchomości. Krajowy Zasób Nieruchomości dokonuje także inwestycji podnoszących wartość tych nieruchomości.

Do zasobu powierzonego KZN zostaną przekazane wybrane nieruchomości (w tym nieruchomości lokalowe i budynkowe) pozostające obecnie w zarządzie:

- starostów,
- prezydentów miast na prawach powiatu,
- Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa,
- Prezesa Agencji Mięlnia Wojskowego,
- Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

Zasób zasilił ponadto nieruchomości nabyte przez KZN na rzecz Skarbu Państwa, a także nieruchomości, które zostały przekazane na własność Skarbu Państwa przez jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne lub spółki Skarbu Państwa w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań. Ustawa stwarza również

możliwość przekazania do Zasobu Nieruchomości, po cenie rynkowej, nieruchomości PKP oraz Poczty Polskiej, jak również dokonywania zamiany nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, na inne nieruchomości należące do osób prawnych, w tym spółek z udziałem Skarbu Państwa, jak i osób fizycznych.

Nieruchomości będą wybierane przez KZN spośród nieruchomości Skarbu Państwa wskazanych w corocznie opracowywanych przez właściwe organy wykazach. Wykazy te będą obejmować wyłączenie nieruchomości położone w granicach miast oraz te zlokalizowane poza tymi granicami, których przeznaczenie w planie miejscowym lub w studium przewiduje je pod budownictwo mieszkaniowe. Ustawa nie przewiduje automatycznego przekazywania nieruchomości do KZN. Wykaz jest tylko informacją, nie zaś formą przekazania. Dopiero po zapoznaniu się przez KZN ze szczegółowymi informacjami o nieruchomościach, wybrane z nich będą mogły być przekazane, za porozumieniem stron, do Zasobu na cele mieszkaniowe. W przypadku sporu – wtedy gdy dana nieruchomość zostanie oznaczona w wykazie jako niezbędna dla realizacji zadań ustawowych właściwego organu i jednocześnie Prezes KZN uzna, że nieruchomość ta jest konieczna do realizacji celów KZN – przekazywanie nieruchomości do Zasobu będzie wymagało przejścia dodatkowej procedury. O przeznaczeniu danej nieruchomości przesądzą Prezes Rady Ministrów po otrzymaniu wniosku Ministra Infrastruktury i Budownictwa, a więc i uznaniu przez niego niezbędności przekazania nieruchomości, co do której zarówno organ przekazujący, jak i właściwy minister nadzorujący wskazywali, że jest ona niezbędna dla realizacji zadań. Nieruchomości będą przekazywane protokołami zdawczo-odbiorczymi.

Ustawa umożliwiała również wyłączenie nieruchomości z Zasobu Nieruchomości, tak poprzez zwrot nieruchomości organowi, który ją przekazał, jak również, na uzasadniony wniosek uprawnionego ministra lub wojewody, wyłączenie w celu wykorzystania na cel publiczny, cele rolnicze, leśne albo obronności i bezpieczeństwa państwa czy potrzeby mieszkaniowe żołnierzy.

Do zasobu KZN nie mogą wejść nieruchomości, do których zgłoszono roszczenia oraz gdy toczą się wobec nich postępowania administracyjne i sądowe dotyczące ustalenia własności lub użytkowania wieczystego. Jeśli wykorzystanie nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej ze środków Unii Europejskiej to wejście ich do zasobu jest możliwe tylko, gdy są one niezbędne do realizacji inwestycji mieszkaniowej i jest zgodne to z zasadami prawidłowej gospodarki.

Z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu KZN staje się jej zarządcą i ponosi koszty z tym związane. Oznacza to m.in., że Prezes KZN może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem ustawowych terminów. Dzieje się tak, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel mieszkaniowy lub na realizację uzbrojenia technicznego niezbędnego dla inwestycji mieszkaniowych. Wypowiedzenie i rozwiązanie umów wiąże się z koniecznością poniesienia odpowiedzialności finansowej przez KZN za podejmowane działania, np. koniecznością wypłacenia środków związanych z nakładami poniesionymi na nieruchomość przez jej najemcę, dzierżawcę czy użytkownika.

Do pozostałych zadań KZN należy:

- ✓ wspieranie, we współpracy z samorządami, tworzenia lokalni społecznych, poprawianie ich jakości i dostępności,
- ✓ wspieranie samorządów w realizowanych przez nie działaniach rewitalizacyjnych,
- ✓ rozwój społecznego budownictwa czynszowego,
- ✓ podejmowanie działań w celu podniesienia atrakcyjności dla inwestorów nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje KZN (dokonywanie ich podziału, scalenia i podziału oraz działań związanych z realizacją uzbrojenia technicznego),
- ✓ stanie na straży, zgodnej z warunkami ustawy i umowy, realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz użytkowania powstałego zasobu mieszkaniowego w sposób prawidłowy, niezagrażający bezpieczeństwu i zdrowiu mieszkańców,
- ✓ prowadzenie działań analitycznych w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji, w tym we współpracy z instytucjami badawczymi i szkołami wyższymi.

Zainteresowany udziałem podmiot będzie mógł złożyć ofertę w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu. Powinna ona zawierać ogólne informacje o przystępującym, oświadczenia o zobowiązaniu się do spełnienia warunków ustawowych oraz dokumenty potwierdzające przygotowanie inwestora do budowy mieszkań na wynajem na zasadach ustawowych.

Po sprawdzeniu ofert i przeprowadzeniu procedury przetargowej, z podmiotem, który wygrał przetarg, zawierana będzie umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, uwzględniająca zobowiązania wynikające z ogłoszenia oraz kryteriów oceny ofert, które zawazyły na wyniku przetargu.

6) Jakże są korzyści z wygrania przetargu?

Za konkurencyjnością oferty KZN dla inwestorów przemawiają następujące rozwiązania:

- z uwagi na charakter umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste inwestor poniesie początkowo jedynie 15-25% kosztów wartości nieruchomości, co zwykle oznacza brak konieczności zaciągania kredytu na pozyskanie gruntu,
- 44% powstałej powierzchni wyodrębnionej na lokale będzie mogło być przeznaczane na cele inne niż mieszkania o czynszu normowanym,
- ustawa w ogóle nie odnosi się do powierzchni kondygnacji podziemnych – będą mogły one być swobodnie zagospodarowywane przez inwestora, w tym sprzedawane, najmowane, czynsz normowany, określany przepisami, będzie uwzględniał nie tylko koszty budowy i poniesione koszty administracyjne związane z realizacją inwestycji, ale również racjonalny zysk dla wynajmującego – będzie określany corocznie w rozporządzeniu Rady Ministrów,
- konstrukcja umowy najmu instytucjonalnego umożliwia skuteczną działalność w przypadku problemów z nieuczciwymi najemcami (np. takimi, którzy zaprzestali uiszczania czynszu) oraz najemcami, których zachowania utrudniają korzystanie z nieruchomości przez właścicieli i najemców innych lokali,
- po zakończeniu trwania ostatniej umowy najmu o czynszu normowanym po 15 latach (przy najmie bez opcji) lub 30 latach (przy najmie z opcją, jeśli nie nastąpił wcześniejszy wykup mieszkań przez najemców) inwestor będzie mógł wystąpić o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- w przypadku braku zainteresowania zawarciem umowy najmu o czynszu normowanym, tj. większej liczby lokali niż liczba potencjalnych najemców, mimo kilkukrotnego ogłaszania naboru, operator mieszkaniowy (inwestor) takie mieszkania będzie mógł sprzedać lub wynająć bez stosowania przepisów ustawy, czyli na zasadach komercyjnych.

7) Jakże są obowiązki związane z otrzymaniem nieruchomości z KZN?

Podmiot, który otrzymał nieruchomość przekazaną z Zasobu KZN, staje się operatorem mieszkaniowym, i jako taki będzie zobowiązany do:

- przestrzegania warunków wskazanych w ustawie i umowie,
- informowania KZN we wskazanym w ustawie zakresie o przebiegu inwestycji mieszkaniowej oraz gospodarowania powstałymi mieszkaniami,
- poddawania się kontroli KZN w zakresie zgodności działania z warunkami przekazania nieruchomości pod budowę,
- zapłaty kar umownych lub administracyjnych w przypadku naruszenia warunków umowy lub ustawy.

Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zespół Nieruchomości

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

tel. 22 522 53 50

kzn.gov.pl

adres skrytki ePUAP: /KZN/SKrytkaESP

<https://www.facebook.com/KZNGOVPL>

<https://twitter.com/kzn.gov.pl>

<https://www.flickr.com/photos/kzn.gov.pl>

email: sekretariat@kzn.gov.pl

KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI A INWESTOR – NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA

1) Jak otrzymać nieruchomość z Zasobu KZN?

Podstawowym trybem przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa przez KZN jest przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste.

Aby mieć możliwość zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste należy wziąć udział w przetargu.

2) Jaką nieruchomość można otrzymać w przetargu?

Do przetargu kierowane będą wyłącznie nieruchomości, na których można zrealizować inwestycje mieszkaniowe, atrakcyjne dla inwestorów:

- przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,
- o odpowiedniej pod zabudowę mieszkaniową charakterystyce (np. wielkości, cechach geometrycznych, dostępności do infrastruktury technicznej),
- zlokalizowane w sposób zapewniający w przyszłości dostęp do infrastruktury społecznej,
- przygotowane przez KZN pod zabudowę mieszkaniową, np. poprzez podział i scalenie, uzbrojenie, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (w przypadku nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), a w uzasadnionych przypadkach nawet pozwolenia na budowę.

3) Kto może uczestniczyć w przetargu?

W przetargu może uczestniczyć każdy podmiot, który:

- jest zainteresowany budową mieszkań na wynajem o czynszu normowanym, w tym mieszkań z opcją dojścia do własności przez najemcę na nieruchomości Skarbu Państwa przekazanej przez KZN,
- zobowiąże się do wypełniania obowiązków wskazanych w ustawie.

Ustawa nie stawia żadnych ograniczeń dotyczących podmiotów biorących udział w przetargu. Jedynie w przypadku, gdy nieruchomości będą przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, w pierwszym przetargu będą mogły uczestniczyć wyłącznie osoby fizyczne chcące wybudować dla siebie i rodziny dom. Do kolejnych przetargów będą dopuszczane wszystkie podmioty.

4) Jakże są warunki uczestnictwa w przetargu?

Wśród warunków przystąpienia do przetargu znalazły się następujące wymagania dla inwestorów:

- nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku zostanie niewyodrębniona na lokale (będzie przeznaczona np. na klatki schodowe, rowerownie, wózkównie, pralnie),
- nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej lokali będzie stanowił powierzchnia mieszkań,
- nie mniej niż 70% powierzchni mieszkań będzie stanowił powierzchnia mieszkań o czynszu normowanym,
- zawarcie w określonym terminie z najemcą umowy przedwstępnej zobowiązującej do przeniesienia prawa własności mieszkania, o ile najemca wyraził taką wolę, a także wyodrębnienie w przyszłości takiego lokalu lub wypłacenie najemcy kwoty wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej),
- prowadzenie naboru na zasadach ustawowych oraz stosowanie wskazanych przez KZN kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu (jeśli liczba zainteresowanych najmem będzie większa niż liczba budowanych mieszkań),
- ustalanie opłat z tytułu umowy najmu w wysokości nieprzekraczającej kwot wskazanych w przepisach,
- zapewnienie, że co najmniej przez 15 lat (w przypadku mieszkań z opcją, co do zasady, 30 lat) od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej nie mniej niż 70% powierzchni mieszkań będzie mieszkańiami o czynszu normowanym,
- informowanie następcy prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz czynszu normowanym.

5) Jakże kroki należy podjąć, by przystąpić do przetargu?

Ogłoszenie o przetargu na oddanie w użytkowanie wieczyste konkretnej nieruchomości będzie publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Będzie ono zawierało informacje ważne dla inwestora zainteresowanego udziałem w przetargu, takie jak np. termin przeprowadzenia, charakterystyka nieruchomości i jej cena, kryteria oceny ofert czy wymagania dotyczące przyszłej inwestycji mieszkaniowej, a także niezbędne dokumenty, np. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.