



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości

Rozwiązania prawne

Ustawa o KZN - informacje podstawowe

Celem ustawy jest wprowadzenie do systemu prawnego narzędzi i mechanizmów, które umożliwią racjonalne gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa o potencjale mieszkaniowym, a w konsekwencji realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego

- ❖ Projekt ustawy o KZN był zamieszczony w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UA28 - projekt wynikający z exposé Prezesa RM.
- ❖ Projekt procedowany wcześniej pod nazwą: projekt ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele mieszkaniowe.

KZN – element Narodowego Programu Mieszkaniowego

- ❖ Podstawowym celem KZN jest przyczynienie się do wzrostu liczby mieszkań, w tym mieszkań na wynajem o dostępnym czynszu, oraz wspieranie gmin w rozwoju budownictwa mieszkaniowego
- ❖ Działania prowadzone na podstawie KZN to element I filaru Narodowego Programu Mieszkaniowego – I filar ma charakter komercyjny i tworzą go działania KZN oraz pilotaż prowadzony przez BGKN
- ❖ KZN i pilotaż BGKN to dwa różne działania oparte na różnych podstawach prawnych

❖ Wbrew informacjom medialnym:

- inwestorzy działający na podstawie ustawy o KZN nie otrzymają bezpłatnie nieruchomości Skarbu Państwa
- mieszkania, które będą oferowane w efekcie funkcjonowania ustawy o KZN nie będą mieszkaniami państwowymi czy gminnymi, nie będą miały też charakteru socjalnego - to nie Państwo buduje lecz inwestorzy – Państwo natomiast nadzoruje część z wykorzystanej nieruchomości

KZN – wykazy – niezbędny element do rozpoczęcia działań

- ❖ Podstawowym warunkiem pełnej realizacji zadań przez KZN jest przekazanie mu do gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa – co oznacza obowiązek wypełnienia wykazów
- ❖ Przed przekazaniem KZN nieruchomości do gospodarowania, KZN może nabywać, na rzecz Skarbu Państwa, nieruchomości ze środków budżetowych przeznaczonych na jego działalność
- ❖ KZN po 2018 r. powinien utrzymywać się sam i finansować realizację swoich zadań ze środków pochodzących z gospodarowania nieruchomościami

W wykazie nieruchomości należy umieścić te nieruchomości, które spełniają łącznie następujące przesłanki:

- ich właścicielem jest Skarb Państwa lub zostały przekazane w użytkowanie wieczyste Skarbowi Państwa,
- nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste pomiotom trzecim,
- znajdują się w granicach administracyjnych miast lub są przeznaczone w planach miejscowych lub w studiach pod zabudowę mieszkaniową,
- gospodaruje nimi:
 - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej lub prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, lub
 - Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, lub
 - Prezes Agencji Mienia Wojskowego, lub
 - Dyrektor Generalny Lasów Państwowych.

- ❖ Dla obowiązku umieszczenia w wykazie nie ma znaczenia sposób wykorzystywania czy zagospodarowania nieruchomości, o ile spełnia przesłanki dotyczące włączenia do wykazu, w tym dotyczące podmiotu gospodarującego nieruchomością
- ❖ Dla obowiązku umieszczenia w wykazie nie ma znaczenia, iż Skarb Państwa jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości
- ❖ Jeśli toczą się postępowania administracyjne dotyczące komunalizacji nieruchomości – nieruchomość taką również zamieszcza się w wykazie, odpowiednio wypełniając rubrykę dotyczącą toczących się postępowań administracyjnych
- ❖ W przypadku, gdy Skarb Państwa jest posiadaczem samoistnym nieruchomości nie ma obowiązku zamieszczania jej w wykazie, jednak takie zamieszczenie da pełną informację o nieruchomościach

Beneficjenci ustawy o KZN

- ❖ **Skarb Państwa** – nie traci własności, nie traci władztwa nad sposobem zagospodarowania nieruchomości i korzystania z niej, zyskuje pełne informacje o nieruchomościach o charakterze potencjalnie inwestycyjnym, znaczące szanse na pełne wykorzystanie możliwości inwestycyjnych nieruchomości, łatwiejsza zamiana, znaczące ułatwienie oferowania nieruchomości w przypadku wywłaszczeń pod inwestycje celu publicznego, proste wyłączenie nieruchomości z zasobu w celu realizacji polityk państwa (np. zalesianie, obronność, icp)
- ❖ **Gminy** – możliwość rozwoju dzięki nowym inwestycjom, znaczące szanse na zatrzymanie mieszkańców, pozytywne zmiany w lokalnej gospodarce, możliwość tworzenia spółek celowych i rozwój zasobu mieszkaniowego gminy, w tym budownictwa socjalnego, możliwość uzyskania wsparcia na realizację infrastruktury, minimalizowanie obciążania gminy kosztami realizacji infrastruktury przy inwestycjach KZN, brak działań wbrew gminie

Beneficjenci ustawy o KZN

- ❖ **Inwestorzy** – możliwość dysponowania nieruchomościami o dużym potencjale inwestycyjnym, przygotowanych do przyjęcia inwestycji, dotychczas niedostępnych i zamrożonych, możliwość dysponowania nieruchomościami za 25% ich wartości, gwarancja stabilnego dochodu o charakterze całorocznym, reżim czynszowy obejmujący jedynie część inwestycji, „powrót” mieszkań do inwestora, możliwość przekształcenia użytkowania wieczystego we własność
- ❖ **Najemcy** – możliwość najmu mieszkania po przystępnych cenach, ochrona prawa nabycia własności najmowanego mieszkania, gwarancja cen i maksymalnych kosztów, jasne kryteria naboru, jasna procedura naboru ograniczone powody rozwiązania umowy przez właściciela mieszkania, prawa w zarządzaniu nieruchomością wspólną przysługujące właścicielowi

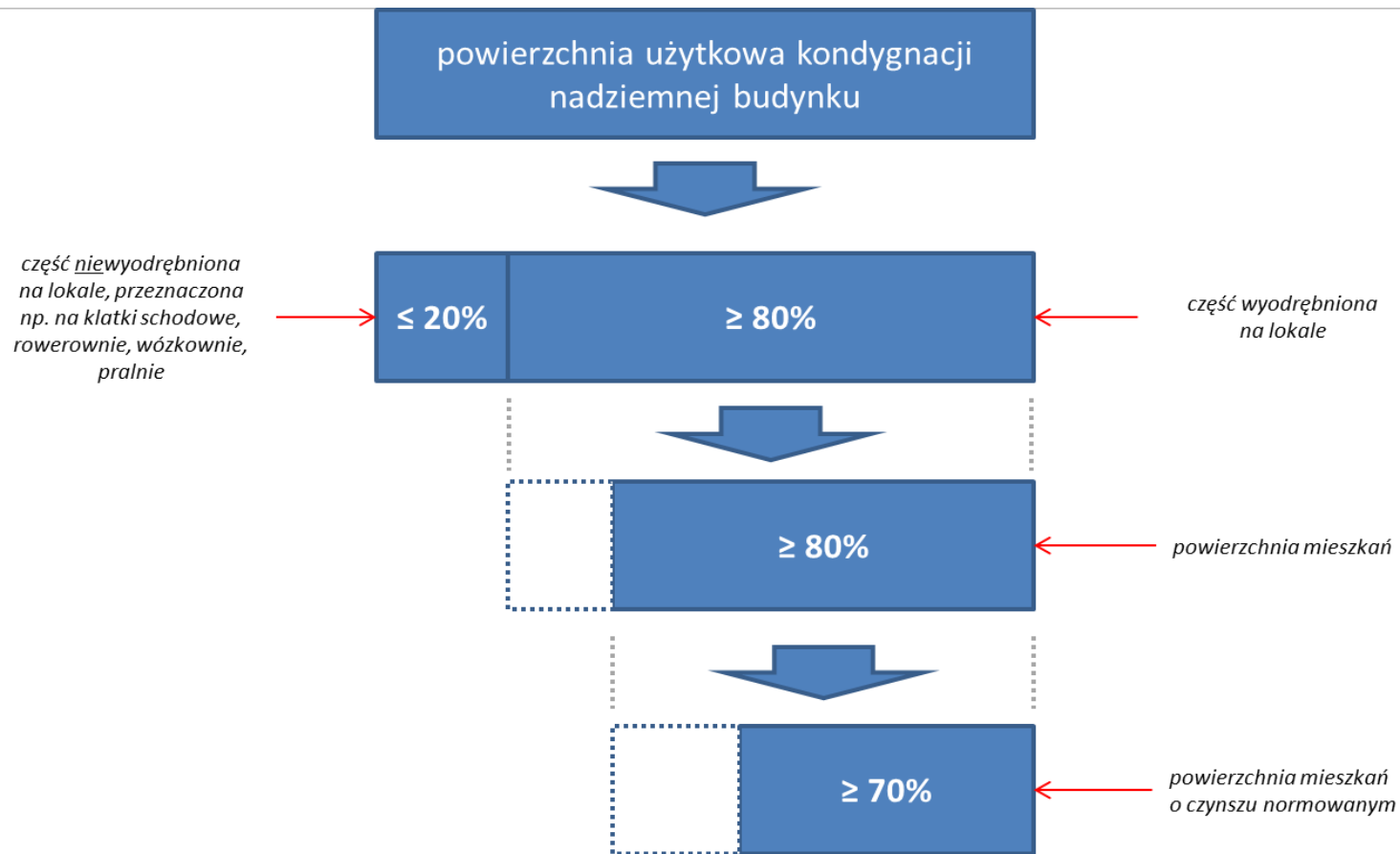
Gminy

- ❖ Pozytywne zmiany w lokalnej gospodarce – w przetargach mogą brać udział wszyscy również małe lokalne podmioty – inwestycje nie będą musiały być duże – również lokalne podmioty mogą realizować inwestycje
- ❖ Pozytywne zmiany demograficzne – dostęp do mieszkania ułatwia decyzje o powiększeniu rodziny, powiększeniu jej, rezygnacji z wyjazdu w celu poszukiwania pracy, przyczynia się łączenie rodzin
- ❖ Współpraca z KZN tworzenie spółek celowych – możliwość powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy, silne wsparcie działań rewitalizacyjnych (prowadzonych na podstawie ustawy o rewitalizacji)
- ❖ Współpraca z KZN – współfinansowanie przez KZN infrastruktury technicznej celem polepszenia standardu mieszkań
- ❖ Współpraca z KZN – możliwość otrzymania nieruchomości z Zasobu na ściśle określone cele (mieszkania chronione, noclegownie, schroniska dla bezdomnych, ogrzewalnie, infrastruktura techniczna lub społeczna)

Inwestorzy

- ❖ Pozyskiwanie prawa do nieruchomości za ułamek jej wartości – dzięki użytkowaniu wieczystemu inwestor wejdzie w posiadanie nieruchomości za maksymalnie 25% jej wartości
- ❖ Swoboda – na zasadach rynkowych – gospodarowania ponad 40% powierzchni użytkowej części nadziemnych nieruchomości – i 100% części podziemnych nieruchomości
- ❖ Zwiększone szanse na najem i sprzedaż mieszkań – ogłoszenia będą publikowane na stronach gminy i stronie KZN, a więc informacja o inwestycji będzie miała ogólnopolski charakter
- ❖ W przypadku braku chętnych na najem o czynszu normowanym – możliwość sprzedaży na zasadach rynkowych
- ❖ Po określonym czasie – upływie terminu na zakup mieszkań – obowiązują zasady rynkowe

Inwestorzy



Najemcy

Informacja o naborze najemców

- 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, a gdy dołączono ją do przetargu - od zakończenia przetargu;
- zamieszczone m.in. w BIP KZN, na terenie budowy, w prasie lokalnej, na stronach internetowych gminy.

Złożenie wniosku o najem

- w terminie nie krótszym niż 60 dni od daty publikacji ogłoszenia,
- niezbędne dokumenty: (i) oświadczenie o rękojmi terminowego uiszczania opłat, (ii) oświadczenie o adresie do korespondencji, (iii) kopie dokumentów potwierdzające prawo do skorzystania z kryteriów pierwszeństwa (o ile się z nich chce skorzystać).

Weryfikacja wniosków

- poinformowanie wnioskodawców o stosowaniu kryteriów pierwszeństwa.

Podpisanie umowy najmu

- nie później niż 14 dni od uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

Najemcy

- ❖ Każda osoba fizyczna (niezależnie od jej sytuacji finansowej i rodzinnej) będzie mogła się ubiegać o najem mieszkania o czynszu normowanym - stosowanie kryteriów pierwszeństwa będzie miało miejsce dopiero w przypadku gdy liczba zainteresowanych najmem mieszkania będzie wyższa niż liczba budowanych mieszkań.
- ❖ Kryteria pierwszeństwa będą ustalane dla każdej inwestycji odrębnie w ogłoszeniu o przetargu, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych oraz specyfiki lokalizacji oraz po zasięgnięciu opinii gminy na temat lokalnej sytuacji mieszkaniowej. Stosowanie kryteriów nie wyklucza z możliwości ubiegania się o najem osób nimi nieobjętych, może jedynie wydłużyć się czas oczekiwania na mieszkanie, w przypadku gdy zainteresowanych będzie więcej niż oferowanych mieszkań.

Najemcy - katalog kryteriów pierwszeństwa

- ❖ **strata mieszkania/domu w skutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej oraz mieszkanie/dom podlegający wywłaszczeniu**
- ❖ względnie niższe dochody
- ❖ niepełnosprawność wnioskodawcy lub jego dziecka
- ❖ dietność
- ❖ 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

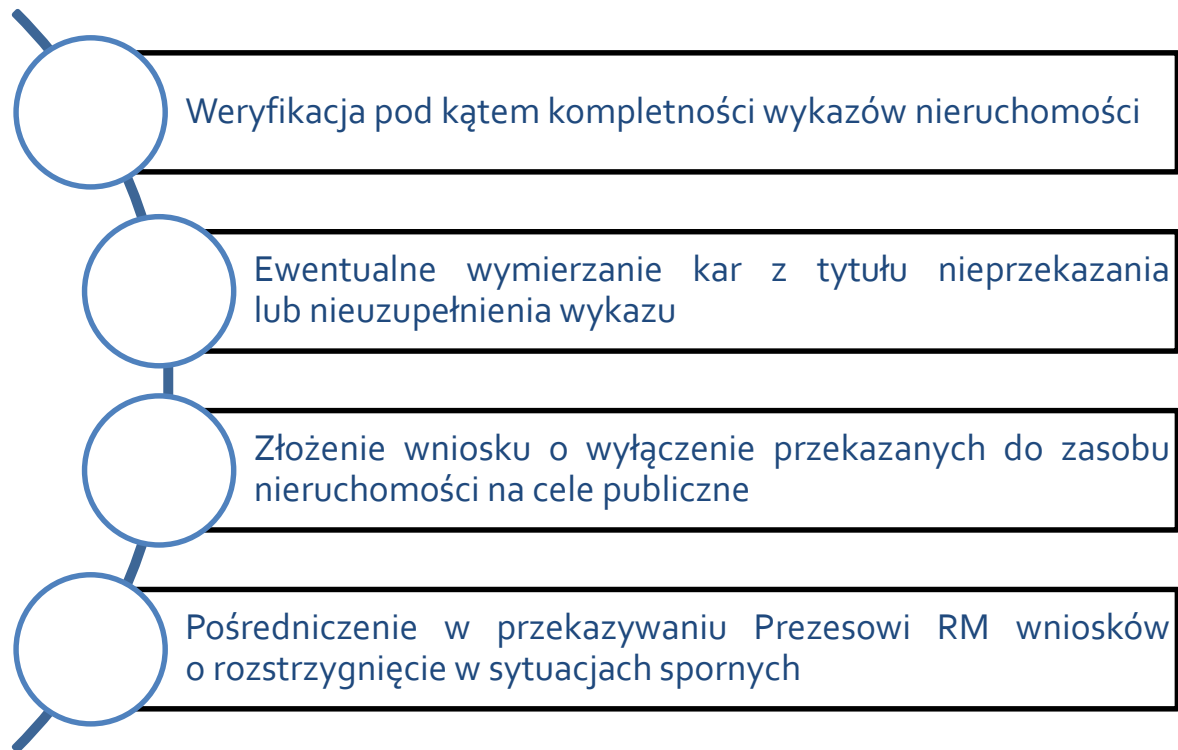
Najemcy

- ❖ Możliwe będzie wynajęcie mieszkania (o czynszu normowanym) na podstawie umowy przewidującej docelowe uzyskanie własności mieszkania oraz na podstawie umowy nieprzewidującej uzyskania własności (tzw. najem z opcją lub bez opcji).
- ❖ Jako pierwsza oferowana umowa najmu z opcją – to najemca może z niej zrezygnować – nie może decydować inwestor
- ❖ Umowa najmu łatwo przekształcana – najem bez opcji w najem z opcją i najem z opcją w najem bez opcji
- ❖ Umowa najmu bez opcji zawierana na maksymalnie 15 lat, z opcją na 30 lat
- ❖ Możliwość wykupu mieszkania po 15 latach
- ❖ W przypadku najmu bez opcji – prawo pierwokupu najmowanego mieszkania

Najemcy

- ❖ Gwarantowana przepisami maksymalna wysokość czynszu
- ❖ Gwarantowana 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 wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych
- ❖ Możliwość określenia w umowie najmu z opcją zasad potrącania zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania
- ❖ Zrównanie najemcy z opcją w niektórych uprawnieniach w zarządzaniu nieruchomością wspólną z uprawnieniami właściciela
- ❖ Przeniesienie na najemcę z opcją własności tego mieszkania w przypadku ogłoszenia upadłości inwestora

Zadania wojewodów wynikające z ustawy o KZN



Wojewoda jest organem pierwszej instancji, który wydaje pozwolenia na budowę inwestycji KZN

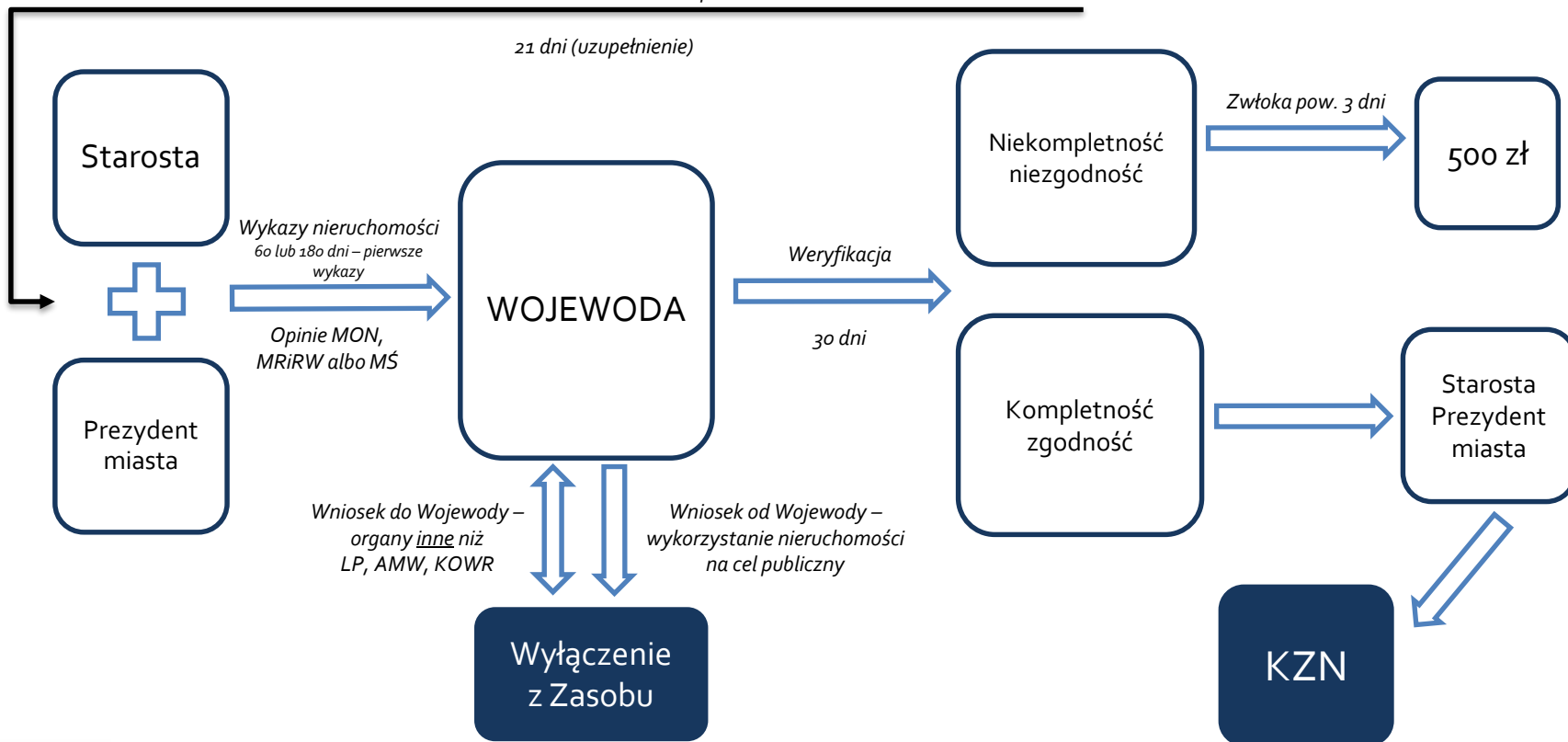
WINB jest organem pierwszej instancji, który nadzoruje inwestycje KZN (odwołanie do GINB)

Zadania wojewodów wynikające ze zmian w ustawie Prawo budowlane (art. 115 ustawy o KZN)

- 1. Sprawdzenie czy wymagania określone w art. 60 ust. 1 pkt 1-3 ustawy o KZN zostaną spełnione
- 2. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego
- 3. Współpraca z Prezesem KZN w realizacji zadań określonych w art. 5 ustawy o KZN
- 4. Przesłanie do Prezesa KZN decyzji o pozwoleniu lub odmowie na użytkowanie obiektu budowlanego
- 5. Nadzór budowlany przy pomocy WINB w przypadku inwestycji KZN

Zadania wojewodów wynikające z ustawy o KZN

Wskazanie terminu i zakres uzupełnienia



Wydzielanie lokali mieszkalnych – zmiany

- ❖ Od dnia 11 września 2017 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy o KZN, wydzielenie lokalu mieszkalnego wymaga stwierdzenia zgodności z planem miejscowym, a w przypadku jego braku, z decyzją WZ, oraz z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem
- ❖ Oznacza to, że do wniosku o wydanie zaświadczenia należy dołączyć ww. dokumenty
- ❖ Brak ww. dokumentów oznacza brak możliwości wydania zaświadczenia a więc i wydzielenia lokalu
- ❖ W przypadku starszych budynków, gdy brak jest pozwolenia na budowę, wydzielenie lokalu powinno poprzedzić skuteczne zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania, a to zgłoszenie musi być zgodne z planem miejscowym, a w przypadku jego braku, decyzją WZ

Wydzielanie lokali mieszkalnych – zmiany

Dzięki przepisom znacząco zostanie podniesiony poziom bezpieczeństwa inwestycyjnego, bowiem nie jest już możliwe wydzielanie lokali mieszkalnych:

- ❖ w apartotelach
- ❖ samowolach budowlanych
- ❖ budynkach niemających charakteru mieszkalnego

Nie jest także możliwe wydzielanie wielu lokali mieszkalnych w budynkach realizowanych jako domy jednorodzinne, które spełniają niższe standardy techniczne, np. w zakresie klatek schodowych i ich dostępu dla osób niepełnosprawnych, czy bezpieczeństwa ppoż., miejsc postojowych, czy dostępu do infrastruktury technicznej



MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY
I BUDOWNICTWA

Dziękuję za uwagę