



MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA



## Prace legislacyjne MIB

23 października 2017 r.



Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości

Kodeks urbanistyczno-budowlany

Przepisy wprowadzające do Kodeksu urbanistyczno-budowlanego

Ustawa o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego

Ustawa o architektach, inżynierach budownictwa oraz urbanistach

Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego

Nowelizacja rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem realizacji inwestycji służących bezpieczeństwu i obronności Państwa



KZN

KRAJOWY  
ZASÓB  
NIERUCHOMOŚCI

## Zbyt mała liczba mieszkań, w tymi mieszkań na wynajem

- średnia w UE wynosi 435 mieszkań na tysiąc osób (np. Austria 528, Bułgaria 528; czy Węgry 442 mieszkania na tysiąc osób), a w Polsce jedynie 363 mieszkań na tysiąc osób
- jedynie 4 % Polaków wynajmuje mieszkania na rynkowych warunkach, w Niemczech odsetek ten wynosi 48%, w Szwajcarii 55%
- jedynie co czwarte gospodarstwo domowe może liczyć na przydział mieszkania z zasobów gminy – według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych

## Standard techniczny

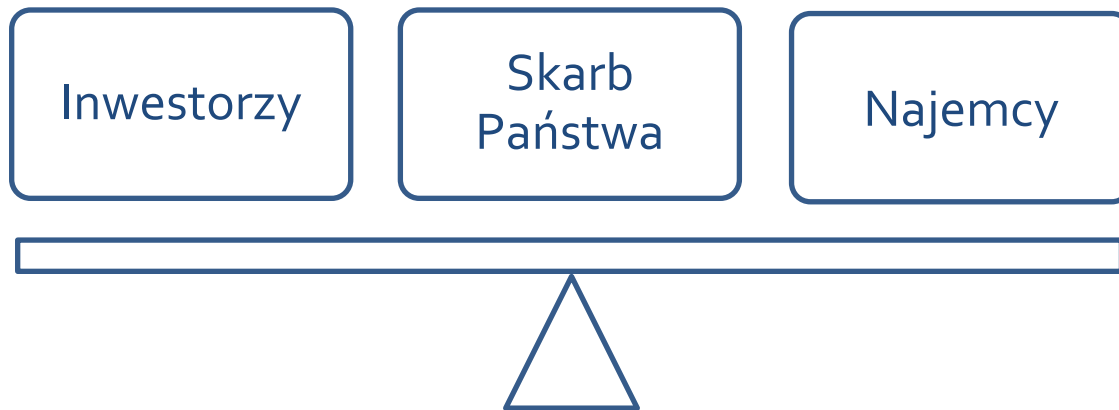
- ok 5,3 mln osób w Polsce mieszka w warunkach substandardowych ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie
- W miastach w 2015 roku 96,7% mieszkań wyposażonych było w wodociągi, 93,6% mieszkań posiadało ustęp, 91,2% mieszkań posiadało łazienkę, a 81,8% centralne ogrzewanie, zaś gaz z sieci posiadało 55,7% mieszkań
- Na wsi w 2015 roku 89,7% mieszkań wyposażonych było w wodociąg, ustęp posiadało 82,5 %, łazienkę posiadało 78,2% mieszkań, dostęp do centralnego ogrzewania jedynie 65,6% mieszkań, zaś gaz z sieci tylko 4,7% mieszkań

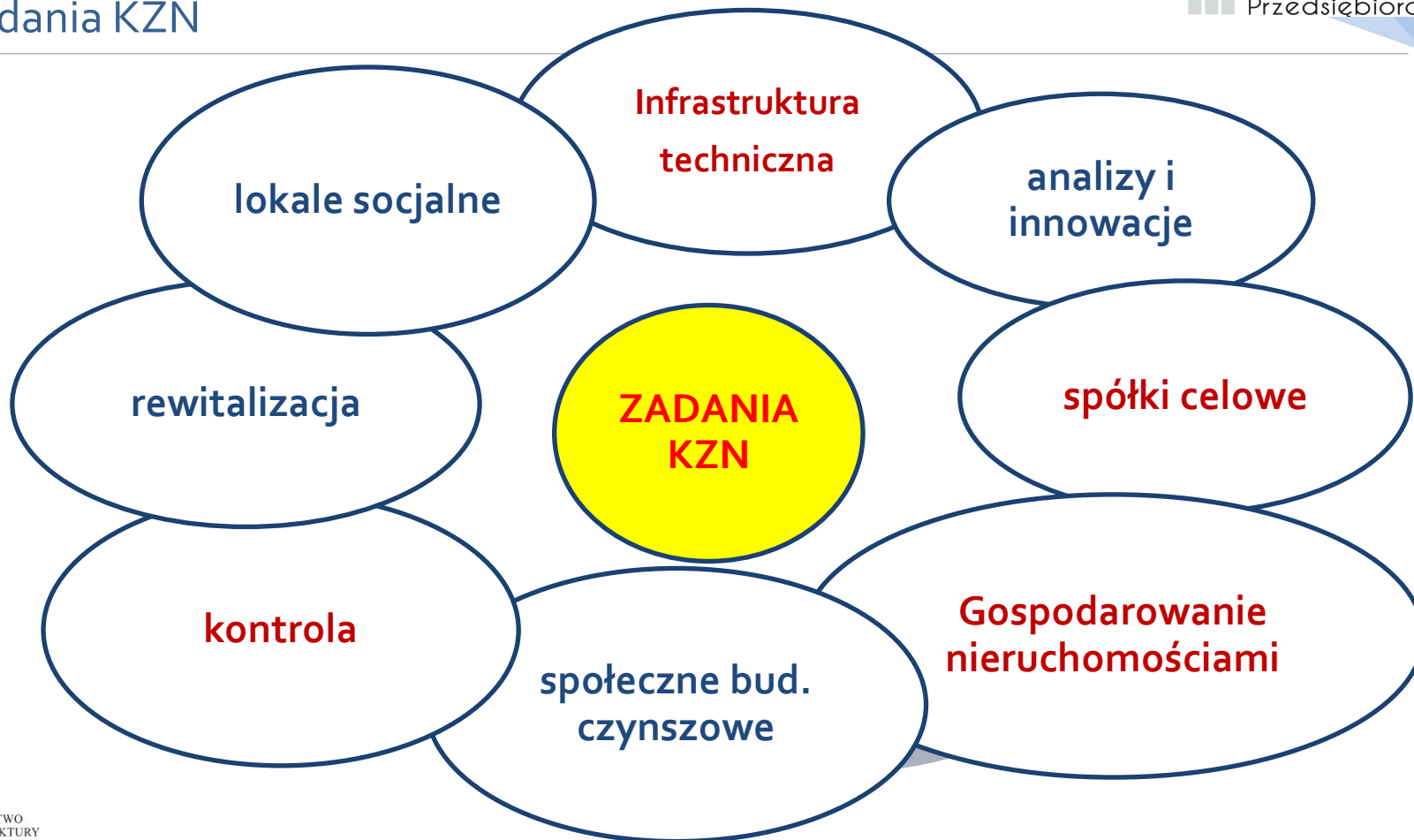
**KZN, czyli Krajowy Zasób Nieruchomości to państwowa osoba prawna powołana na mocy ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości w celu poprawy dostępności mieszkań w Polsce.**

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

KZN to niewielki podmiot, którego zadaniem jest prowadzenie konkretnych, efektywnych i nastwionych na realizację celów ustawowych, działań.

Rozwiązania ustawy o KZN równoważą interesy trzech zainteresowanych stron







**Tworzenie zasobu** ➔ wykaz ➔ zasób ➔ spór ➔ rozstrzyga Premier

**Gospodarowanie** ➔ przetargi użytkowanie wieczyste ➔ inwestycja

**Współpraca z gminą** ➔ spółka celowa

**Najem** ➔ pośrednictwo KZN ➔ otwarta procedura ➔ kryteria  
pierwszeństwa (żywioł, wyłączenie) ➔ rzetelność spłaty czynszu  
➔ gwarancja wysokości czynszu ➔ gwarancja prawa do zakupu  
➔ gwarancja ceny

**Kontrola** ➔ kary pieniężne ➔ obowiązki operatora mieszkaniowego

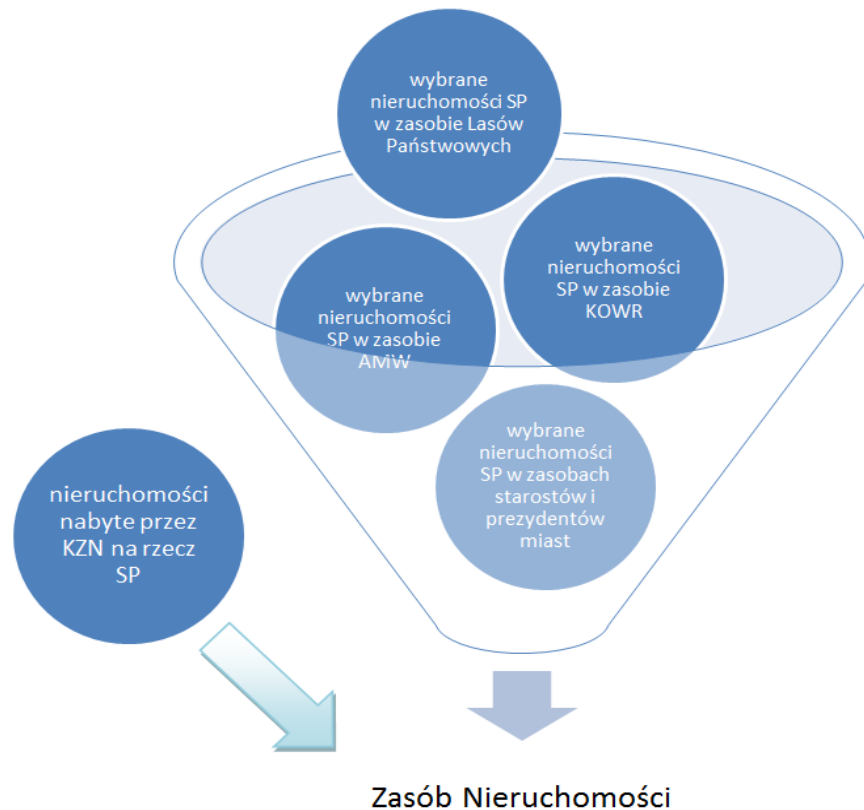
# Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości – skąd nieruchomości?

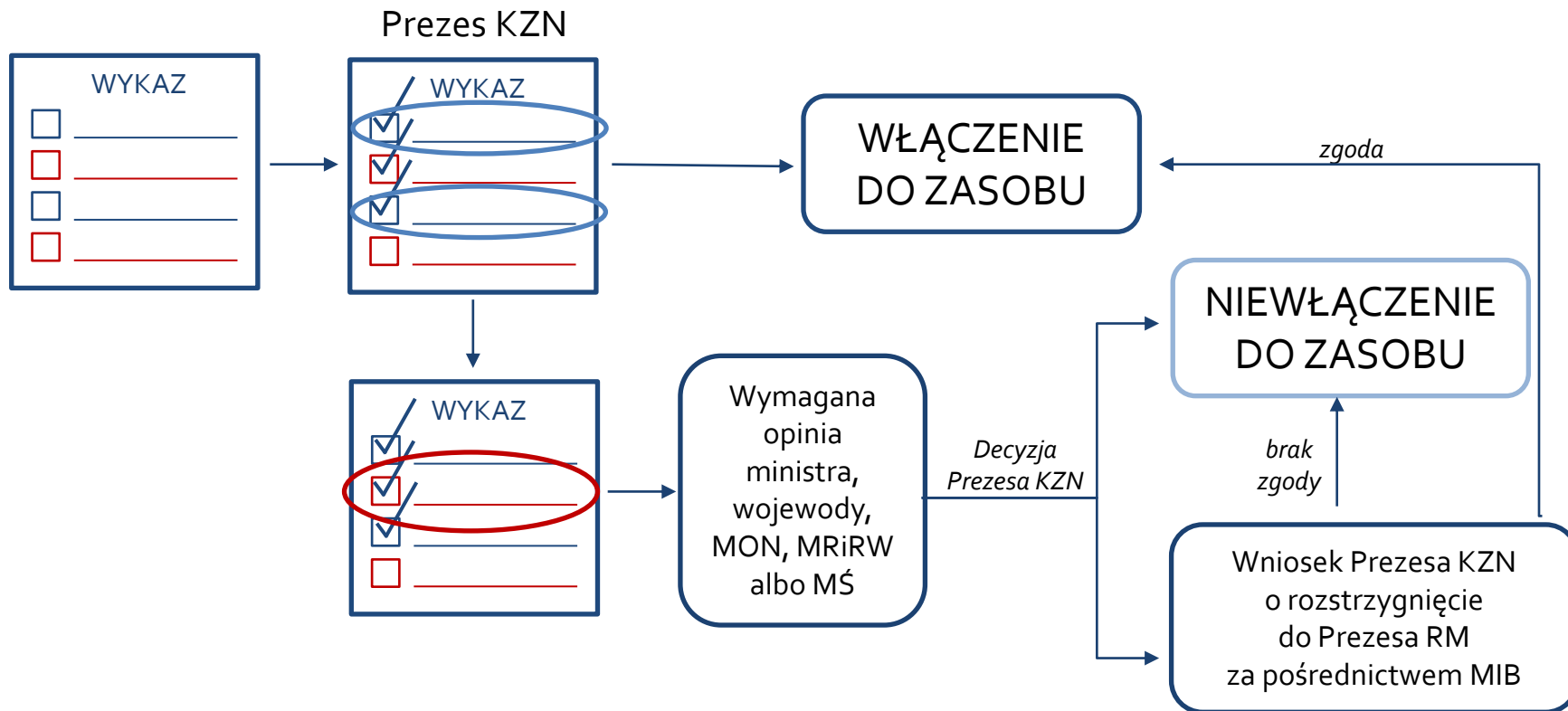
## Wybrane nieruchomości SP, którymi gospodarują:

- starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu
- KOWR
- AMW
- Lasy Państwowe

Nieruchomości nabyte przez KZN na rzecz Skarbu Państwa.

**KZN nie będzie posiadał własnych nieruchomości – poza siedzibą.**





**Wykaz jest wyłącznie informacją – nie ma automatyzmu włączania nieruchomości do Zasobu.**

Wpisanie nieruchomości do wykazu nie powoduje wstrzymania możliwości jej sprzedaży, dzierżawy czy najmu.



**Każdy może uczestniczyć w przetargu** – użytkowanie wieczyste powoduje, że inwestor płaci do 25% wartości nieruchomości, **wygrywający staje się operatorem mieszkaniowym**

Warunki zagospodarowania nieruchomości to:

- nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale (np. klatki schodowe, rowerownie, wózkownie, pralnie),
- nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej lokali będzie stanowić powierzchnia mieszkań,
- nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej mieszkań będzie stanowić powierzchnia mieszkań o czynszu normowanym
- stosowanie przepisów dotyczących czynszów, praw najemcy

**W pierwszym przetargu nie mogą uczestniczyć firmy** – użytkowanie wieczyste powoduje, że inwestor płaci do 25% wartości nieruchomości

Warunki udziału to:

➤ brak mieszkania lub domu obecnie i w przeszłości

lub

➤ utrata domu lub mieszkania w wyniku działania żywiołu lub katastrofy budowlanej

➤ budowa domu dla siebie i rodziny

➤ zakaz sprzedaży działki

KZN będzie mógł wyłącznie z jednostkami samorządu terytorialnego tworzyć spółki celowe.

Spółki celowe mogą być operatorem mieszkaniowym, mogą być też wykorzystywane do tworzenia przez gminy zasobu mieszkaniowego, w szczególności konglomeratu mieszkań na wynajem, socjalnych, komercyjnych.





# Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości – najemca, pierwszeństwo

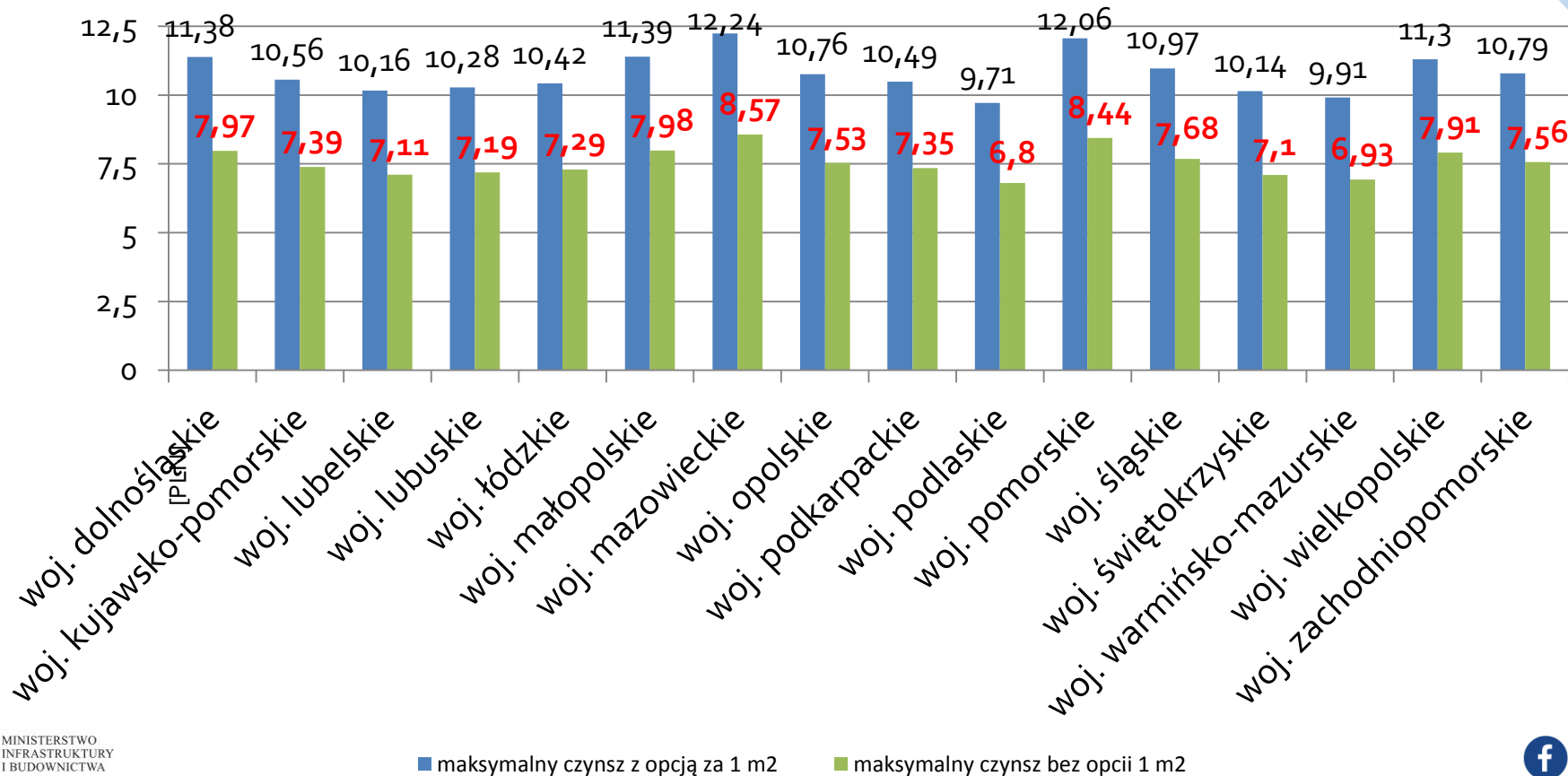
- Działanie żywiołu, katastrofy budowlanej**
- Wywłaszczenie**
- Niższe dochody
- Dziecko niepełnosprawne w rodzinie
- Co najmniej jedno dziecko w rodzinie
- Brak prawa własności domu/lokalu
- Zmiana miejsca zamieszkania
- Ponowne złożenie wniosku
- Status repatrianta
- Powyżej 65 roku życia
- Niepełnosprawność
- Karta Polaka

Celem ochrony najemcy zastosowane zostaną kary administracyjne, które nakładane są na operatora mieszkaniowego.

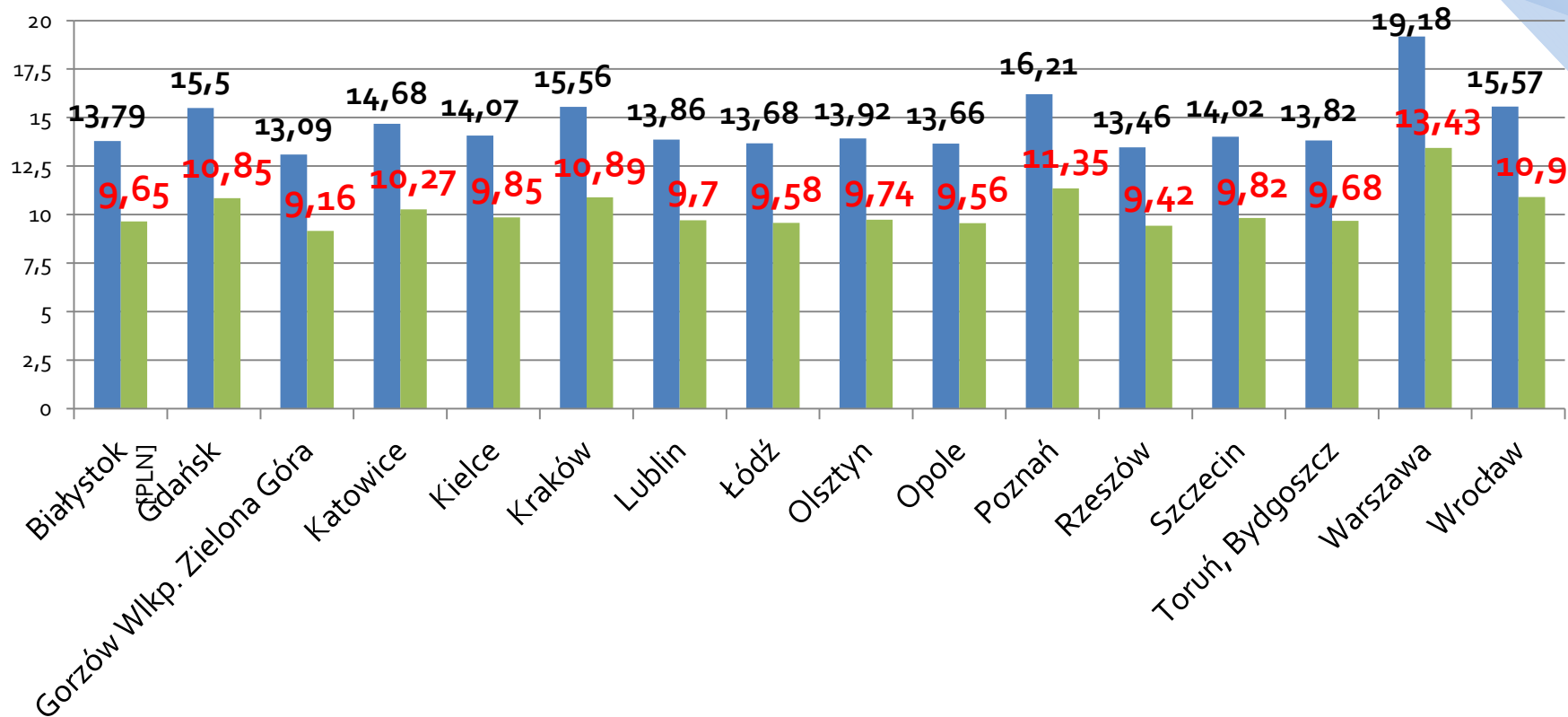
Kary będą stanowiły dochód budżetu państwa i będą nakładane przez Prezesa KZN.

- Nabór za pośrednictwem KZN
- Proste przekształcenia umów
- Możliwość potrącania czynszu z rat
- Ochrona w przypadku upadłości operatora
- Prawo pierwokupu
- Ograniczone możliwości wypowiedzenia
- Umowa przedwstępna aktu -notarialny
- Opłaty określone w przepisach
- Umowa najmu z opcją
- Kontrola terminów
- Uprawnienia właściciela przy zarządzaniu

# Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości - czynsz w woj.



# Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości –czynsz w miastach woj.





MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY  
I BUDOWNICTWA



Dziękuję za uwagę

Tomasz Żuchowski  
Podsekretarz Stanu w MIB

