

KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

WSPÓŁPRACA Z SAMORZĄDAMI

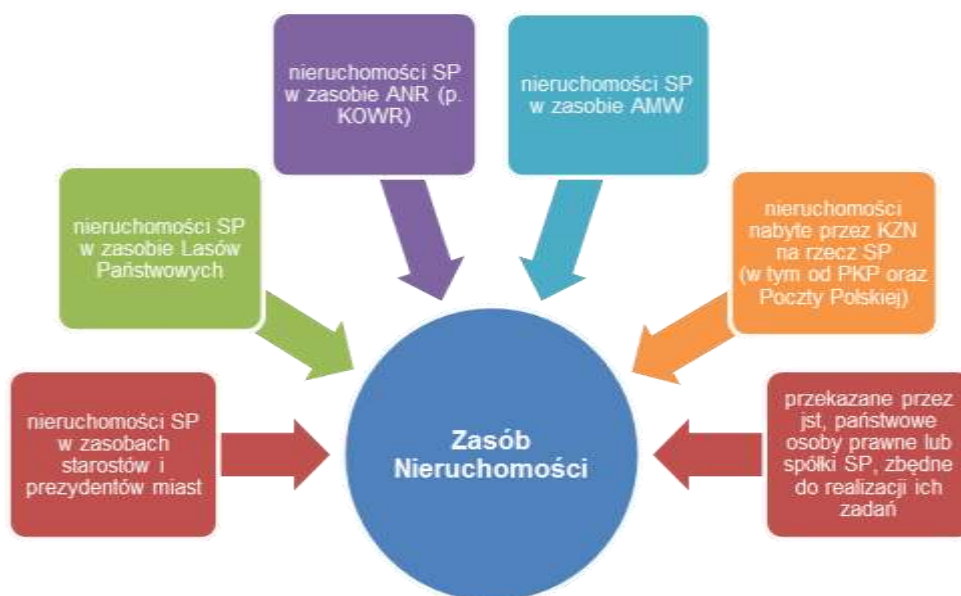
KZN – CO TO JEST?

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 obejmie 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



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.

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 socjalnych, 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 INWESTYCJĘ 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 gminnego programu 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 socjalnego. 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 socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego spełniających odpowiednie standardy,
- wskazanie, że na danym obszarze występują istotne trudności w uzyskaniu mieszkania socjalnego, w szczególności że prognozowany czas oczekiwania na mieszkanie socjalne 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 gminny program zakłada odpowiednie działania w tym zakresie.

POWOŁANIE 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 zwiększanie 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 socjalnych,
- 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 socjalne 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 nieruchomość dla realizacji inwestycji, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład jej zasobu mieszkaniowego, w tym lokale socjalne lub dla powstania inwestycji mieszkaniowej zgodnej z zadaniami KZN. Z tego trybu uzyskania nieruchomości gmina może skorzystać na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych (zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki samorządu terytorialnego) czy w celu odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. Gminy mogą także otrzymać 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 unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo jeżeli położony 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 pamiętajmy, 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 taką realizację przewiduje program rewitalizacji) wchodzi lub mogą wejść w skład Zasobu. Jeśli tak jest wójt, 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 programu podjęto po dniu wejścia w życie ustawy o KZN. Warto pamiętać, że wymóg ten będzie także dotyczył tych programów, do których po dniu wejścia w życie ustawy o KZN uchwalana będzie zmiana. Procedura ta wymaga bowiem przejścia ścieżki 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 Mienia Wojskowego,
- Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

Zasób zasilą 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 wyłącznie 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 – przekazanie nieruchomości do Zasobu będzie wymagało przejścia dodatkowej procedury. O przeznaczeniu danej nieruchomości przesądzi 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 wskazali, że jest ona niezbędna dla realizacji zadań. Nieruchomości będą przekazywane protokołami zdawczo-odbiorczymi.

Ustawa umożliwia 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 lokali socjalnych, 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 instytutami badawczymi i szkołami wyższymi,

- ✓ prowadzenie działań popularyzujących innowacyjne rozwiązania, ułatwiające rozwój rynku mieszkaniowego w kraju.

Prowadzona w sposób ciągły analiza sytuacji mieszkaniowej w kraju zapewni KZN wiedzę o aktualnym zapotrzebowaniu na mieszkania i problemach z ich dostępnością, umożliwiając adekwatne do sytuacji reagowanie w celu zwiększenia dostępności mieszkań, w tym przez przekazywanie do wykorzystania pod zabudowę nieruchomości położonych w regionach o największym zapotrzebowaniu na takie mieszkania. Podejmowane przez KZN działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania, zwłaszcza w zakresie mieszkalnictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, przyczynią się nie tylko do obniżenia kosztów realizacji inwestycji, ale przede wszystkim do rozwoju rynku mieszkań na wynajem, tak w obszarze podaży, jak i popytu.

Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zasób 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