

# BUDUJ MIESZKANIA Z KRAJOWYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Krajowy Zasób Nieruchomości będzie udostępniał nieruchomości (bank ziemi) o przeznaczeniu mieszkaniowym, które będą mogli 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 wiązała 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 wypełniania 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 mieszkaniami 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 ogłaszania naboru), operator mieszkaniowy (inwestor) takie mieszkania będzie mógł sprzedać lub wynająć bez stosowania przepisów ustawy, czyli na zasadach komercyjnych.

# 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, dostępie 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 jednorodziną, w pierwszym przetargu będą mogły uczestniczyć wyłącznie osoby fizyczne chcące wybudować dla siebie i rodziny dom. Do kolejnych przetargów będą dopuszczane wszystkie podmioty.

## 4) Jakie 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 pozostanie niewyodrębniona na lokale (będzie przeznaczona np. na 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,
- 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 użytkowej mieszkań będzie mieszkaniami o czynszu normowanym,
- informowanie następcy prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz czynszu normowanym.

## 5) Jakie 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.

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 zaważyły na wyniku przetargu.

#### **6) Jakie 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 przeznaczone 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 umożliwi skuteczne działanie 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) Jakie 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 zabudowę,
- zapłaty kar umownych lub administracyjnych w przypadku naruszenia warunków umowy lub ustawy.

Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zasób Nieruchomości

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

tel. 22 522 53 50

[kzn.gov.pl](http://kzn.gov.pl)

adres skrytki ePUAP: /KZN/SkrytkaESP

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

[https://twitter.com/kzn\\_gov\\_pl](https://twitter.com/kzn_gov_pl)

[https://www.flickr.com/photos/kzn\\_gov\\_pl](https://www.flickr.com/photos/kzn_gov_pl)

email: [sekretariat@kzn.gov.pl](mailto:sekretariat@kzn.gov.pl)