

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Ustawa określa:

- 1) zasady utworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości;
- 2) zasady gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa należącymi do Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „Zasobem”;
- 3) zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości do Zasobu, które:
  - a) stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, w tym powierzone Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa oraz Agencji Mienia Wojskowego,
  - b) stanowią przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa – którymi gospodarują właściwe organy,
  - c) stanowią przedmiot własności spółek Skarbu Państwa,
  - d) stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i są przedmiotem użytkowania wieczystego spółek Skarbu Państwa.”

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, ustawę z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym, ustawę z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw oraz ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.”,
  - c) w ust. 3 po wyrazach „bezpieczeństwa państwa” skreśla się wyrazy: „przed dniem ogłoszenia ustawy”,
  - d) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Przepisów ustawy, z wyjątkiem art. 30, nie stosuje się do nieruchomości, o których mowa w art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).”;
- 2) w art. 2:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Nieruchomości przekazane w trybie niniejszej ustawy tworzą Zasób.”,
  - b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. KZN jest obowiązany do gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu z zachowaniem szczególnej staranności oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.”;
- 3) w art. 3:
- a) w ust. 1:
    - uchyla się pkt 1,
    - pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:
      - „3) mieszkanie – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496 i 1506), znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub budynku mieszkalnym jednorodzinny, albo budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245 oraz z 2019 r. poz. 51), w którym nie wydzielono lokali mieszkalnych;
      - 4) mieszkanie na wynajem – mieszkanie zrealizowane na nieruchomości pochodzącej z Zasobu, przeznaczone na wynajem na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lub najmu instytucjonalnego z dojściem do własności;”;
    - uchyla się pkt 5–10,

- po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:  
„11a) spółka Skarbu Państwa – spółkę kapitałową, której wszystkie udziały albo akcje należą do:
    - a) Skarbu Państwa lub
    - b) spółki kapitałowej, której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa;”
  - pkt 12 otrzymuje brzmienie:  
„12) właściwy organ – starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub Prezesa Agencji Mienia Wojskowego;”
  - dodaje się pkt 13 i 14 w brzmieniu:  
„13) właściwy podmiot – spółkę Skarbu Państwa;  
14) cena nieruchomości – cenę nieruchomości ustaloną na podstawie wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego.”
- b) uchyla się ust. 2,
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. Przepisy ustawy dotyczące nieruchomości stosuje się odpowiednio do części nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości.”
- d) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:  
„4. Ilekroć w ustawie jest mowa o wojewodzie, należy przez to rozumieć wojewodę właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości.  
5. Ilekroć w ustawie jest mowa o staroście należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu.”
- 4) w art. 4 po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:  
„4a. W przypadku gdy nieruchomość została wniesiona jako aport do spółki celowej, KZN wykonuje prawa z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa, z zastrzeżeniem art. 62a.”

- 5) w art. 5:
- a) w ust. 1:
- pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:
    - „2) tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości należących do Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych;
    - 3) podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem;”
  - w pkt 5 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„tworzenie warunków poprawiających funkcjonowanie budownictwa czynszowego, w tym społecznego budownictwa czynszowego rozumianego jako budownictwo mieszkaniowe, w przypadku którego spełniane są łącznie następujące warunki:”
  - pkt 8 i 9 otrzymują brzmienie:
    - „8) podejmowanie działań w celu zapewnienia, że nieruchomości przeznaczone przez KZN pod budownictwo mieszkaniowe mogą być zabudowane budynkami mieszkalnymi, a następnie użytkowane w sposób prawidłowy i niezagrażający bezpieczeństwu oraz zdrowiu mieszkańców;
    - 9) wykonywanie praw z udziałów i akcji.”
- b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Realizacja uzbrojenia technicznego lub innych działań ułatwiających realizację inwestycji mieszkaniowej podejmowana jest przez KZN po analizie kosztów i czasu ich realizacji, sposobu oraz źródeł ich finansowania.”;
- 6) art. 6 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 6. KZN może prowadzić działania analityczne w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji i w tym zakresie współpracować w szczególności z instytucjami badawczymi i szkołami wyższymi.”;
- 7) w art. 7:
- a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1. W celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego KZN może, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa,

planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, składać w imieniu Skarbu Państwa oświadczenia woli o utworzeniu spółki celowej z:

- 1) Skarbem Państwa,
- 2) państwową osobą prawną,
- 3) jednostką samorządu terytorialnego,
- 4) spółką, której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne,
- 5) spółką z większościovym udziałem spółek, o których mowa w pkt 4,
- 6) funduszem inwestycyjnym, którego portfelem inwestycyjnym zarządza podmiot, o którym mowa w pkt 2, 4 i 5

– wnosząc nieruchomość należącą do Zasobu jako aport.

2. Do czasu zrealizowania celu spółki celowej wyłącznymi udziałowcami, akcjonariuszami lub wspólnikami mogą być wyłącznie podmioty, o których mowa w ust. 1 pkt 1–6.”,

b) uchyla się ust. 3;

8) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. KZN może prowadzić działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji.”;

9) w art. 10:

a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Właściwe organy oraz właściwe podmioty sporządzają wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 3, którymi gospodarują, położonych:”,

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. W wykazach, o których mowa w ust. 1, nie zamieszcza się nieruchomości:

- 1) zajętych przez pas drogowy;
- 2) pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi lub powierzchniowymi wodami stojącymi;
- 3) zajętych na prowadzenie działalności statutowej przez Poczta Polską S.A, wykorzystywanych na świadczenie usług powszechnych;

- 4) zajętych pod infrastrukturę kolejową, w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2117, z późn. zm.<sup>2)</sup>);
  - 5) zajętych pod dworce kolejowe, w rozumieniu art. 4 pkt 8a ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.”,
- c) w ust. 2:
- po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:  
„4a) podjętych uchwałach na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496) oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;”,
  - w pkt 5 w lit. f średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się lit. g w brzmieniu:  
„g) podstawie prawnej nabycia nieruchomości, o ile jest znana;”,
- d) w ust. 5 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„Wykaz nieruchomości sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zawiera, oprócz informacji, o których mowa w ust. 2–4, informacje o:”,
- e) w ust. 6 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:  
„3) zrealizowaniu na nieruchomości inwestycji mieszkaniowych albo o rozpoczęciu procesu realizacji takich inwestycji.”;
- 10) art. 11 i art. 12 otrzymują brzmienie:  
„Art. 11. 1. Właściwy organ oraz właściwy podmiot sporządzające wykaz nieruchomości oznaczają w nim nieruchomości, których przekazanie KZN może znacząco utrudnić realizację ich zadań lub prowadzenie działalności gospodarczej, i dla każdej z nich przedstawiają stanowisko, w którym w szczególności:
- 1) określają negatywne skutki przekazania nieruchomości dla realizacji zadań lub prowadzenia działalności gospodarczej, lub
  - 2) określają termin, po upływie którego nieruchomość może zostać przekazana do KZN, lub

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2361, z 2018 r. poz. 650, 927, 1338, 1629 i 2245 oraz z 2019 r. poz. 125.

3) określają warunki, po spełnieniu których nieruchomość może zostać przekazana do KZN.

2. Stanowisko, o którym mowa w ust. 1, może być przedstawione Prezesowi KZN również po przekazaniu wykazu.

Art. 12. 1. W przypadku nieruchomości, o której mowa w art. 11, przed włączeniem do Zasobu wymagane jest uzyskanie opinii:

- 1) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi – w odniesieniu do nieruchomości powierzonej Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa;
- 2) Ministra Obrony Narodowej – w odniesieniu do nieruchomości powierzonej Agencji Mienia Wojskowego;
- 3) podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z udziałów albo akcji należących do Skarbu Państwa w jednoosobowej spółce Skarbu Państwa albo w spółce, w której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa i jednoosobowej spółki Skarbu Państwa – w odniesieniu do nieruchomości ujętej w wykazie sporządzonym przez jednoosobową spółkę Skarbu Państwa albo spółkę, w której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa i jednoosobowej spółki Skarbu Państwa;
- 4) podmiotu uprawnionego do wykonywania praw z udziałów albo akcji należących do Skarbu Państwa w jednoosobowej spółce Skarbu Państwa – w odniesieniu do nieruchomości ujętej w wykazie sporządzonym przez spółkę, w której wszystkie udziały albo akcje należą do jednoosobowej spółki Skarbu Państwa.

2. Podmioty, o których mowa w ust. 1 pkt 3 i 4, sporządzają opinię w formie przewidzianej w przepisach określających ich funkcjonowanie.

3. Opinie, o których mowa w ust. 1, wydaje się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku Prezesa KZN.

4. Przepisów ust. 1–3 nie stosuje się w odniesieniu do spółek nadzorowanych przez Prezesa Rady Ministrów.”;

11) w art. 13:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku gdy spółki, o których mowa w art. 12 ust. 4, przedstawiły stanowisko, o którym mowa w art. 11, oraz w przypadku negatywnej opinii, o której mowa w art. 12, lub jej braku, Prezes KZN występuje do Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej o powołanie Komisji

Rozjemczej przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w celu rozstrzygnięcia sprawy przekazania nieruchomości do Zasobu.

2. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Komisję Rozjemczą przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Prezes KZN przekazuje:

- 1) informacje zawarte w wykazie dotyczące nieruchomości;
  - 2) stanowisko, o którym mowa w art. 11;
  - 3) opinię, o której mowa w art. 12 ust. 1.”,
- b) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Rozstrzygnięcie Komisji Rozjemczej przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej przekazywane jest Prezesowi KZN, właściwemu organowi albo właściwemu podmiotowi. Rozstrzygnięcie stanowi podstawę sporządzenia przez KZN protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania nieruchomości do Zasobu. Podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego przez właściwy organ albo właściwy podmiot nie jest wymagane.

4. W odniesieniu do nieruchomości, którymi gospodaruje starosta, Prezes KZN występuje do wojewody z wnioskiem o rozstrzygnięcie sprawy przekazania nieruchomości do Zasobu. Przepisy ust. 2 stosuje się odpowiednio. Rozstrzygnięcie wojewody przekazywane jest Prezesowi KZN oraz właściwemu organowi i stanowi podstawę do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania nieruchomości do Zasobu. W tym przypadku protokół zdawczo-odbiorczy podpisuje wojewoda w zastępstwie właściwego organu.”;

- 12) art. 14 otrzymuje brzmienie:

„Art. 14. Do przedstawienia stanowiska, o którym mowa w art. 11, wydania rozstrzygnięcia lub opinii, o których mowa w art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 3, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 oraz z 2019 r. poz. 60) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 1302, 1467, 1544 i 1629 oraz z 2019 r. poz. 11 i 60).”;

- 13) uchyla się art. 15;



14) art. 17 i art. 18 otrzymują brzmienie:

„Art. 17. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wykazu nieruchomości przekazywanego KZN przez właściwe organy oraz właściwe podmioty, sposób jego prowadzenia oraz przekazywania, kierując się potrzebą zagwarantowania poprawności i kompletności zawartych w wykazie informacji oraz zapewnienia sporządzania i przekazywania wykazów w sposób jednolity na obszarze całego kraju.

Art. 18. 1. Starostowie przekazują wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, wojewodom w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz, wraz ze stanowiskami, o których mowa w art. 11.

2. Wojewoda dokonuje sprawdzenia wykazów nieruchomości pod względem kompletności danych oraz ich zgodności z wymaganiami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 17, a także dołączenia stanowisk, o których mowa w art. 11, w terminie 60 dni od dnia ich otrzymania.

3. W przypadku stwierdzenia kompletności i zgodności wykazu nieruchomości wojewoda informuje starostę o możliwości przekazania wykazu do KZN.

4. W razie nieprzekazania wykazu w terminie albo stwierdzenia niezgodności lub niekompletności wykazu lub braku stanowisk wojewoda wzywa organ do przekazania wykazu albo do usunięcia niezgodności lub uzupełnienia w terminie 21 dni od dnia doręczenia wezwania, wskazując zakres niezgodności lub uzupełnienia.

5. W przypadku gdy organ nie przekaże lub nie uzupełni wykazu w terminie, o którym mowa w ust. 4, wojewoda może wymierzyć, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

6. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 5.

7. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

8. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 5, przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”;

15) po art. 18 dodaje się art. 18a w brzmieniu:

„Art. 18a. 1. Starostowie przekazują wykazy nieruchomości do KZN niezwłocznie po otrzymaniu od wojewody informacji, o której mowa w art. 18 ust. 3.

2. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego oraz właściwe podmioty przekazują wykazy nieruchomości do KZN, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz.

3. W terminie do dnia 30 kwietnia danego roku, Prezes KZN przedstawia właściwemu podmiotowi informacje o nieruchomościach, w stosunku do których planuje wystąpić z wnioskiem o przekazanie do Zasobu w danym roku kalendarzowym. Wniosek Prezesa KZN o przekazanie do Zasobu nieruchomości nieujętych w informacji jest bezskuteczny.”;

16) w art. 19:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Prezes KZN dokonuje sprawdzenia wykazów nieruchomości pod względem kompletności danych oraz ich zgodności z wymaganiami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 17, a także dołączenia stanowisk, o których mowa w art. 11, w terminie 60 dni od dnia ich otrzymania.

2. W razie nieprzekazania wykazu w terminie albo stwierdzenia niezgodności lub niekompletności wykazu lub braku stanowisk Prezes KZN wzywa organ lub podmiot do przekazania wykazu albo do usunięcia niezgodności lub uzupełnienia w terminie 21 dni od dnia doręczenia wezwania, wskazując zakres niezgodności lub uzupełnienia.”,

b) uchyla się ust. 3 i 4,

c) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. W przypadku gdy organ lub podmiot nie przekaże lub nie uzupełni wykazu w terminie, o którym mowa w ust. 2, Prezes KZN może wymierzyć, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.”,

d) uchyla się ust. 6;

17) w art. 20 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Nieruchomość ujęta w wykazie nieruchomości przekazany do KZN może zostać przekazana do Zasobu, z zastrzeżeniem art. 13.

2. Przekazaniu do Zasobu może podlegać również część nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości. Dokonanie podziału nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału następuje na wniosek Prezesa KZN. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, których użytkownikiem wieczystym jest Skarb Państwa, podział nieruchomości następuje na wniosek Prezesa KZN, który powiadamia właściwy organ lub podmiot o złożeniu wniosku.”;

18) w art. 21 po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. Od dnia doręczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, do dnia przekazania nieruchomości do Zasobu albo do dnia wycofania przez Prezesa KZN wniosku, o którym mowa w ust. 1, nieruchomości objęte tym wnioskiem nie mogą być przedmiotem czynności rozporządzających lub zobowiązujących. Na wniosek właściwego organu lub właściwego podmiotu Prezes KZN w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, może wyrazić zgodę na dokonywanie tych czynności. Nie zajęcie stanowiska w tym terminie uważa się za wyrażenie zgody na dokonanie czynności. Czynność prawna dokonana z naruszeniem przepisu jest nieważna.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się, jeżeli do dnia doręczenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, został rozstrzygnięty przetarg na zagospodarowanie nieruchomości, zawarto protokół uzgodnień lub umowę przedwstępną, które będą stanowić podstawę dokonania czynności rozporządzających lub zobowiązujących.”;

19) w art. 22:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przekazanie nieruchomości do Zasobu przez właściwy organ następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez ten organ, według wzoru zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Protokół podpisuje Prezes KZN oraz właściwy organ.”,

b) w ust. 2:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera informacje o:”,

– pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) przeznaczeniu nieruchomości;

5) właściwym organie, który przekazuje nieruchomość do Zasobu.”,

- c) w ust. 3 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
- „1) informacje o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności: ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach, umowach dotyczących nieruchomości lub jej części, zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących nieruchomości;
  - 2) informacje o dotychczasowym sposobie zagospodarowania i korzystania z nieruchomości;”
- d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:
- „6. Z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez właściwy organ i KZN nieruchomość przechodzi do Zasobu, a Skarb Państwa powierza KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz.”
- e) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:
- „6a. W przypadku nieruchomości przekazywanych przez właściwe podmioty protokół sporządza właściwy podmiot. Przepisy ust. 2–5 stosuje się odpowiednio. Protokół podpisany przez Prezesa KZN i właściwy podmiot stanowi podstawę sporządzenia protokołu przekazania nieruchomości, o którym mowa w art. 22b.”
- f) uchyla się ust. 7;
- 20) po art. 22 dodaje się art. 22a–22b w brzmieniu:
- „Art. 22a. W przypadku niepodpisania przez właściwy organ albo właściwy podmiot protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 14 dni od dnia wystąpienia przez Prezesa KZN o jego podpisanie, art. 13 ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.
- Art. 22b. 1. Przekazanie nieruchomości do Zasobu przez właściwy podmiot następuje na podstawie protokołu przekazania nieruchomości spisane go na wniosek KZN i zawierającego oświadczenie przedstawiciela KZN o przyjęciu nieruchomości do Zasobu. Protokół przekazania nieruchomości spisuje się w formie aktu notarialnego. Art. 92 § 4 i 4<sup>1</sup> ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2291, z późn. zm.<sup>3)</sup>) stosuje się odpowiednio.
2. Protokół przekazania nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, zawiera w szczególności oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i oznaczenie stron, zgodnie z treścią protokołu zdawczo-odbiorczego oraz postanowienia w zakresie

---

<sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 398, 723, 1496, 1629, 1669, 2193 i 2314 oraz z 2019 r. poz. 87.

przekazania praw do nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i powierzenia wykonywania tych praw KZN.

3. Do protokołu przekazania nieruchomości załącza się protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 22 ust. 6a.

4. Z dniem podpisania protokołu przekazania nieruchomości:

- 1) prawo własności i inne prawa rzeczowe na przekazywanej nieruchomości, przechodzą na rzecz Skarbu Państwa, który powierza KZN wykonywanie tych praw;
  - 2) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przysługujące właściwemu podmiotowi wygasa a istniejące obciążenia użytkowania wieczystego stają się obciążeniami nieruchomości;
  - 3) nieruchomości przechodzą do Zasobu KZN.”;
- 21) art. 23 otrzymuje brzmienie:

„Art. 23. 1. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 22 ust. 1, albo protokół przekazania nieruchomości, o którym mowa w art. 22b ust. 1, albo rozstrzygnięcie Komisji Rozjemczej przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazanej do Zasobu.

2. Prezes KZN składa wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości należącej do Zasobu albo o założenie księgi wieczystej dla takiej nieruchomości.”;

22) w art. 24:

a) w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) Prezes KZN może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użyczenia, z zachowaniem umownych terminów wypowiedzenia, a w razie ich braku terminów ustawowych, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel mieszkaniowy lub na realizację uzbrojenia technicznego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowych.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku gdy nie określono terminu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, wypowiedzenie następuje z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a w odniesieniu do dzierżawionych nieruchomości rolnych

z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego.”,

c) uchyla się ust. 4;

23) po art. 24 dodaje się art. 24a w brzmieniu:

„Art. 24a. 1. Wysokość i sposób zapłaty rekompensaty z tytułu przekazania nieruchomości do Zasobu Prezes KZN uzgadnia z właściwym podmiotem, który przekazał nieruchomość.

2. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia przekazania nieruchomości do Zasobu nie dojdzie do uzgodnienia, o którym mowa w ust. 1, wysokość rekompensaty i sposób jej zapłaty ustala, w drodze decyzji, wojewoda.

3. Wpłata rekompensaty z tytułu przekazania nieruchomości obciąża KZN.

4. Wysokość rekompensaty z tytułu przekazania ustala się na podstawie wartości rynkowej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, według stanu i przeznaczenia nieruchomości oraz jej wartości w dniu przekazania nieruchomości do Zasobu. Koszty operatu szacunkowego ponosi KZN.

5. Decyzja o ustaleniu rekompensaty jest ostateczna. W terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu rekompensaty strona niezadowolona z wysokości rekompensaty może wnieść powództwo do sądu powszechnego. Wniesienie powództwa nie wstrzymuje wykonania decyzji.”;

24) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„Art. 26. 1. Nieruchomość albo jej część należąca do Zasobu może zostać wyłączona z Zasobu przez Prezesa KZN, w tym również na wniosek właściwego organu lub właściwego podmiotu, jeżeli jest zbędna dla realizacji zadań KZN, albo w odniesieniu do tej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia.

2. W przypadku gdy wyłączeniu podlega nieruchomość przekazana uprzednio do Zasobu przez właściwy podmiot, warunki przekazania oraz wysokość zwracanej rekompensaty podlegają uzgodnieniu w drodze umowy.

3. W przypadku gdy zawarcie umowy z właściwym podmiotem nie dojdzie do skutku, Prezes KZN przekazuje nieruchomość do zasobu, którym gospodaruje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.”;

25) w art. 27:

a) w ust. 1:

- uchyla się pkt 4,
- dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) ministra właściwego do spraw transportu złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele transportowe;”,

b) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) informacje zawarte w wykazie dotyczące tej nieruchomości;”,

c) uchyla się ust. 5;

26) w art. 28:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wyłączenie nieruchomości z Zasobu i przekazanie do zasobu właściwego organu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzanego przez Prezesa KZN. Protokół podpisuje Prezes KZN oraz właściwy organ. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Prezes KZN składa wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wyłączonej z Zasobu. Przepis art. 22 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”,

b) uchyla się ust. 2,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego następuje przekazanie nieruchomości właściwemu organowi.”,

d) po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. W przypadku niepodpisania przez właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego przepis art. 22a stosuje się odpowiednio.”;

27) art. 30 otrzymuje brzmienie:

„Art. 30. Jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne, spółki Skarbu Państwa, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań, mogą przekazywać nieruchomości do Zasobu, na własność Skarbu Państwa, za zgodą Prezesa KZN.”;

28) w art. 30a dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Prawo pierwokupu nie przysługuje w przypadku sprzedaży lokalu.”;

29) w art. 31 uchyla się ust. 6;

30) w art. 32:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków.

2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- 1) dwóch przedstawicieli ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w tym Przewodniczący Rady Nadzorczej;
- 2) przedstawiciel ministra właściwego do spraw finansów publicznych;
- 3) przedstawiciel ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
- 4) przedstawiciel Ministra Obrony Narodowej.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 2 pkt 2–4, na wniosek odpowiednio ministra do spraw finansów publicznych, ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i Ministra Obrony Narodowej.”,

c) w ust. 6 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) z własnej inicjatywy.”;

31) w art. 33 w ust. 1:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości należącej do Zasobu, gdy jej wartość nie przekracza 4 000 000 zł;”,

b) po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

„5a) wyrażanie zgody na nieodpłatne przekazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 52, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 2 000 000 zł;”,

c) w pkt 7 lit. b i c otrzymują brzmienie:

„b) dokonania czynności prawnej, innej niż zbycie, w przypadku gdy wartość nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł,

c) ustanawiania hipotek, w celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych KZN na nieruchomościach należących do Zasobu, gdy wartość nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł;”;



32) art. 35 otrzymuje brzmienie:

„Art. 35. Pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wymaga:

- 1) zaciąganie kredytów i pożyczek przez KZN, gdy ich wartość przekracza 4 000 000 zł;
- 2) dokonanie czynności prawnej przez KZN, której przedmiotem jest nieruchomości wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 4 000 000 zł;
- 3) nieodpłatne przekazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 52, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 2 000 000 zł;
- 4) ustanawianie hipotek, w celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych KZN, na nieruchomościach należących do Zasobu, gdy wartość nieruchomości przekracza 4 000 000 zł;
- 5) nabywanie nieruchomości przez KZN na rzecz Skarbu Państwa w drodze umów cywilnoprawnych;
- 6) nabywanie nieruchomości na własność KZN z przeznaczeniem na siedzibę KZN;
- 7) tworzenie spółek celowych, w tym spółek tworzonych na podstawie przepisów o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 8) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek, o których mowa w art. 7 ust. 1.”;

33) w art. 36:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Prezesa KZN powołuje, po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa spośród osób wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Prezesa KZN odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”,

c) uchyla się ust. 4;

34) w art. 37:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Informację o naborze na stanowisko Prezesa KZN ogłasza się przez umieszczenie ogłoszenia w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz

w Biuletynie Informacji Publicznej KZN i Biuletynie Informacji Publicznej ministerstwa obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Termin, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, nie może być krótszy niż 10 dni od dnia opublikowania ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej ministerstwa obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”,

c) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. W toku naboru Rada Nadzorcza wyłania nie więcej niż 3 kandydatów, których przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celu dokonania przez ministra wyboru jednego kandydata.”,

d) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Informację o wyniku naboru ogłasza się niezwłocznie przez umieszczenie informacji w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN i Biuletynie Informacji Publicznej ministerstwa obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”,

e) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej ministerstwa obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informacji o naborze oraz o wyniku naboru jest bezpłatne.”;

35) w art. 38 w ust. 1:

a) po pkt 8 dodaje się pkt 8a w brzmieniu:

„8a) składanie Radzie Nadzorczej wniosków o:

- a) wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości należącej do Zasobu, gdy jej wartość nie przekracza 4 000 000 zł,
- b) wyrażanie zgody na nieodpłatne przekazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 52, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 2 000 000 zł;”,

- b) w pkt 9 lit. b i c otrzymują brzmienie:
    - „b) dokonania czynności prawnej, innej niż zbycie, w przypadku gdy wartość nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł,
    - c) ustanawiania hipotek, w celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych KZN na nieruchomościach należących do Zasobu, gdy wartość nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł;”
  - c) pkt 12 otrzymuje brzmienie:
    - „12) kontrolowanie wykorzystania nieruchomości, które zostały sprzedane lub oddane w użytkowanie wieczyste;”
  - d) pkt 18 otrzymuje brzmienie:
    - „18) zamieszczanie w Biuletynie Informacji Publicznej KZN informacji o nabyciu i zbyciu nieruchomości należących do Zasobu;”
- 36) w art. 40 ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych KZN, w tym praw i obowiązków majątkowych wynikających z gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu, dokonuje Prezes KZN, albo pełnomocnik upoważniony przez Prezesa KZN, z zastrzeżeniem kompetencji Rady Nadzorczej oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.”;
- 37) w art. 43:
  - a) w ust. 2 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:  
„8) środki przyznane innym podmiotom.”,
  - b) uchyla się ust. 3;
- 38) w art. 46:
  - a) w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) przychody z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem;”
  - b) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:  
„2) inne przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu, z zastrzeżeniem art. 62a.”;
- 39) w art. 49 ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. KZN może nabyć własność nieruchomości wyłącznie z przeznaczeniem utworzenia siedziby.”;

40) po art. 49 dodaje się art. 49a w brzmieniu:

„Art. 49a. KZN jest obowiązany do gospodarowania środkami finansowymi z zachowaniem szczególnej staranności i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.”;

41) art. 51:

a) ust. 1–3 otrzymują brzmienie:

„1. Nieruchomości należące do Zasobu mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego, związkowi tych jednostek lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
- 4) wniesienia jako aportu do spółki celowej z udziałem jednostki samorządu terytorialnego lub innych podmiotów;
- 5) umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 6) zamiany nieruchomości.

2. Nieruchomości należące do Zasobu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi lub oddawane w najem lub dzierżawę.

3. Udzielanie wsparcia finansowego ze środków KZN jest możliwe, o ile przyczynia się to do istotnego na danym obszarze zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, zwiększenia liczby mieszkań wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego i jest to zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej staranności.”,

b) uchyla się ust. 4;

42) po art. 51 dodaje się art. 51a w brzmieniu:

„Art. 51a. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, nieruchomości należące do Zasobu mogą być sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu.

2. Nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana lub nieodpłatnie przekazywana na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub związku tych jednostek;
- 2) jest nieodpłatnie przekazywana spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) jest przedmiotem umowy zamiany;

- 4) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 5) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki lub wkład własny do spółki, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1834 oraz z 2018 r. poz. 1693);
- 6) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu, a wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zbycia nieruchomości przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację uzbrojenia technicznego albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i który dochody przeznacza w całości na działalność statutową.

4. Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

5. Podstawę zawarcia umowy w trybie bezprzetargowym stanowi protokół z przeprowadzonych negocjacji lub rokowań na zbycie podpisany przez Prezesa KZN lub upoważnioną osobę.”;

43) w art. 52:

- a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego może nastąpić.”;
- b) w ust. 2 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:  
„3) inwestycji towarzyszącej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.”;
- c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:  
„3. W przypadku zbycia lub przeznaczenia nieruchomości na inny cel, niż określony w umowie, przed upływem 10 lat, licząc od dnia jej nabycia, KZN

występuje do jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego lub spółki celowej, z żądaniem zwrotu wartości rynkowej nieruchomości, określonej na dzień żądania. KZN może odstąpić od żądania zwrotu jeżeli nieruchomość zostanie przekazana na cele publiczne.”,

d) uchyla się ust. 4, 5 i 9;

44) po art. 52 dodaje się art. 52a w brzmieniu:

„Art. 52a. Umowa spółki celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, określa w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości wnoszonej przez KZN jako aport do spółki;
- 2) cel spółki związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub realizacją uzbrojenia technicznego;
- 3) zobowiązanie spółki do wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem aportu na cel związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej, w której co najmniej 50% powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem;
- 4) termin realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego;
- 5) postanowienia przewidujące ograniczenia w zbyciu nieruchomości wniesionej aportem do spółki;
- 6) postanowienia przewidujące, iż w przypadku niezrealizowania celu spółki w terminie określonym w umowie, przewidzianym dla realizacji inwestycji mieszkaniowej, spółka ulega rozwiązaniu.”;

45) w art. 53:

a) ust. 1 i 2 otrzymuje brzmienie:

„1. Realizując zadania, o których mowa w art. 5, Prezes KZN ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej KZN przetarg na sprzedaż lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości należącej do Zasobu, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku przetargu na sprzedaż nieruchomości, której wartość przekracza 4 000 000 zł, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wyraża zgodę, o której mowa w art. 35 pkt 2, przed ogłoszeniem przetargu.”,

b) uchyla się ust. 3 i 5–18;

46) w art. 54:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. W ogłoszeniu o przetargu, o którym mowa w art. 53, wskazuje się:

- 1) rodzaj przetargu;
- 2) czas, miejsce i warunki przetargu;
- 3) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 4) powierzchnię nieruchomości;
- 5) opis nieruchomości;
- 6) przeznaczenie nieruchomości oraz sposób jej zagospodarowania;
- 7) powierzchnię użytkową mieszkań, które mają być zrealizowane na nieruchomości, wyrażoną w m<sup>2</sup>, w tym powierzchnię użytkową mieszkań na wynajem, która nie może być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni mieszkań w danej inwestycji;
- 8) cenę nieruchomości lub stawkę procentową pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
- 9) informację o tym, czy inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez KZN oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z tym projektem;
- 10) wysokość wadium;
- 11) terminy poprzednich przetargów w razie ogłaszania kolejnego przetargu.

2. Ogłoszenie o przetargu może również zawierać kryteria oceny ofert, w tym m.in.:

- 1) oferowaną cenę;
- 2) termin zakończenia inwestycji mieszkaniowej lub terminy zakończenia jej etapów;
- 3) sposób kształtowania czynszu najmu;
- 4) przedstawienie koncepcji architektoniczno-budowlanej;
- 5) powierzchnię użytkową mieszkań, które mają być zrealizowane na nieruchomości wyrażoną w m<sup>2</sup>;
- 6) powierzchnię użytkową mieszkań na wynajem, w tym związanych z umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wyrażoną w m<sup>2</sup> lub jako

udział w całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań, które mają być zrealizowane na nieruchomości;

- 7) zgodność planowanej inwestycji mieszkaniowej z programem gospodarowania Zasobem, o którym mowa w art. 38 ust. 1 pkt 4;
- 8) dodatkowe ułatwienia dla osób niepełnosprawnych;
- 9) wymagania w zakresie dostępu do miejsc parkingowych i wind;
- 10) wymagania dotyczące rodzajów materiałów budowlanych i rozwiązań architektonicznych;
- 11) doświadczenie w realizacji inwestycji mieszkaniowych polegających na budowie budynków jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych;
- 12) zasoby ludzkie, organizacyjne, techniczne i finansowe umożliwiające realizację inwestycji mieszkaniowej;
- 13) proponowane przez oferenta rozwiązania w zakresie zapewnienia dostępu nieruchomości do infrastruktury technicznej i społecznej;
- 14) zapewnienie oferenta przy zawieraniu umów najmu o stosowaniu pierwszeństwa wobec osób niepełnosprawnych.”,

b) uchyla się ust. 3,

c) ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. W ogłoszeniu zamieszcza się również informacje o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o pozwoleniu na budowę.

5. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.”,

d) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb przeprowadzania przetargów na nieruchomości należące do Zasobu, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.”;

47) w art. 55:

a) w ust. 2 uchyla się pkt 2,



- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
  - „3. W skład komisji przetargowej wchodzi nie mniej niż 3 osoby.”;
- 48) uchyla się art. 56–60;
- 49) w art. 61:
  - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
    - „1. Oferty mogą być składane w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu, o którym mowa w art. 53.”,
  - b) w ust. 2:
    - w pkt 1 lit. c otrzymuje brzmienie:
      - „c) numer przystępującego do przetargu w Krajowym Rejestrze Sądowym, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru,”,
    - pkt 2 otrzymuje brzmienie:
      - „2) oświadczenia o zobowiązaniu się przystępującego do przetargu do wykonania zobowiązań mających wpływ na wynik przetargu;”;
- 50) w art. 62:
  - a) w ust. 1:
    - wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
      - „Umowa sprzedaży lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste określa w szczególności:”,
    - uchyla się pkt 7,
    - w pkt 10:
      - – uchyla się lit. a,
      - – lit. b i c otrzymują brzmienie:
        - „b) zobowiązania nabywcy nieruchomości mające wpływ na wynik przetargu,
        - c) obowiązek przedkładania KZN informacji, o których mowa w art. 101,”,
    - pkt 11 otrzymuje brzmienie:
      - „11) kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w wysokości nie niższej niż 10% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy;”,
  - b) uchyla się ust. 2,

c) po ust. 3 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„1. W przypadku oddania nieruchomości z Zasobu w użytkowanie wieczyste KZN wykonuje kompetencje właściwego organu określone w dziale II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepisów art. 63–66 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie stosuje się.”;

51) po art. 62 dodaje się art. 62a w brzmieniu:

„Art. 62a. 1. W przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencję Mienia Wojskowego, KZN wypłaca tym podmiotom rekompensatę w wysokości odpowiadającej 90% dochodów uzyskanych przez KZN ze zbycia tej nieruchomości.

2. Dochód uzyskany przez KZN ze zbycia nieruchomości, o której mowa w ust. 1, oblicza się jako różnicę między przychodami z tego zbycia a kosztami bezpośrednio związanymi z pozyskaniem i gospodarowaniem tą nieruchomością.

3. W przypadku wniesienia nieruchomości, o której mowa w ust. 1, do spółki, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencja Mienia Wojskowego wykonują prawa z 90% udziałów lub akcji odpowiadających wartości wniesionej nieruchomości pomniejszonej o koszty bezpośrednio związane z pozyskaniem i gospodarowaniem tą nieruchomością.”;

52) uchyla się art. 63 i art. 64;

53) w art. 65 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W celu pozyskania środków finansowych służących realizacji zadań, o których mowa w art. 5, KZN może, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, sprzedawać i oddawać w użytkowanie wieczyste nieruchomości należące do Zasobu, nieprzeznaczone na cele realizacji inwestycji mieszkaniowych lub realizacji uzbrojenia technicznego.”;

54) po art. 65 dodaje się art. 65a–65b w brzmieniu:

„Art. 65a. 1. Prezesowi KZN przysługuje prawo pierwokupu, w przypadku sprzedaży:

- 1) nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od KZN na podstawie art. 53;
- 2) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, nabytej uprzednio przez sprzedawcę od KZN na podstawie art. 53;

- 3) niezabudowanej nieruchomości nabytej uprzednio przez sprzedawcę od KZN na podstawie art. 65 ust. 1;
- 4) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, nabytej uprzednio przez sprzedawcę od KZN na podstawie art. 65 ust. 1.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, prawo pierwokupu określone w przepisach działu III rozdziału 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie przysługuje.

3. Prawo pierwokupu może być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez Prezesa KZN zawiadomienia o treści umowy sprzedaży.

4. Notariusz sporządzający umowę sprzedaży jest obowiązany do przekazania Prezesowi KZN wypisu aktu notarialnego obejmującego umowę sprzedaży, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 dni od dnia zawarcia umowy.

5. Prawo pierwokupu Prezes KZN wykonuje przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza, o którym mowa w ust. 4. W przypadku gdyby złożenie oświadczenia u tego notariusza było niemożliwe lub napotykało poważne trudności, może być ono złożone u innego notariusza.

6. Z chwilą złożenia oświadczenia:

- 1) nieruchomość staje się własnością Skarbu Państwa i przechodzi do Zasobu, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży nieruchomości;
- 2) prawo użytkowania wieczystego wygasa, jeżeli wykonanie prawa pierwokupu dotyczyło sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

7. Prawo pierwokupu wykonuje się po cenie ustalonej między stronami w umowie sprzedaży.

Art. 65b. 1. Sprzedaż nieruchomości na zasadach określonych w art. 53 następuje z zastrzeżeniem prawa odkupu.

2. Prawo odkupu przysługuje KZN w przypadku, gdy na sprzedanej nieruchomości nie zrealizowano celu, o którym mowa w art. 53, lub mimo upływu 2 lat od dnia sprzedaży nieruchomości, nie rozpoczęto prac związanych z realizacją celu.

3. Prawo odkupu wykonuje się przez oświadczenie Prezesa KZN złożone kupującemu. Oświadczenie o wykonaniu prawa odkupu sporządza się w formie aktu notarialnego.

4. Z chwilą wykonania prawa odkupu nabywca jest obowiązany przenieść na rzecz Skarbu Państwa własność nieruchomości za zwrotem ceny i kosztów sprzedaży oraz

za zwrotem nakładów. Zwrot nakładów, które nie stanowiły nakładów koniecznych, należy się nabywcy tylko w granicach istniejącego zwiększenia wartości nieruchomości.

5. Prawo odkupu nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa przysługuje KZN w okresie 5 lat, licząc od dnia sprzedaży nieruchomości.”;

55) w art. 66 w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„zamiany nieruchomości dokonywanej w ramach odszkodowania, o którym mowa w przepisach o gospodarce nieruchomościami, przepisach ustaw, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e, oraz ustawach stanowiących podstawę wydania aktu prawa miejscowego, o którym mowa w lit. b, przysługującego od Skarbu Państwa, w przypadku.”;

56) uchyla się rozdziały 6 i 7;

57) w art. 96:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zgodności realizowanej inwestycji mieszkaniowej z warunkami określonymi w zawartych z KZN umowach, w tym dotyczących wniesienia nieruchomości jako aportu.”;

b) uchyla się pkt 3 i 4,

c) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) przedkładanych informacji wynikających z art. 101.”;

58) art. 98 otrzymuje brzmienie:

„Art. 98. Nabywca albo użytkownik wieczysty nieruchomości z Zasobu informuje Prezesa KZN o zakończeniu budowy inwestycji mieszkaniowej objętej umową z KZN w terminie 14 dni od dnia zakończenia budowy. Do zawiadomienia załącza się geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, wykonaną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, obejmującą w szczególności pomiar powierzchni użytkowej lokali.”;

59) w art. 99:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Kontrolę, o której mowa w art. 96 pkt 2, Prezes KZN przeprowadza obowiązkowo po zakończeniu budowy, a przed złożeniem wniosku przez nabywcę albo użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia warunków umowy lub ustawy Prezes KZN wydaje nabywcy albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości z Zasobu zaświadczenie o braku zastrzeżeń.”;

60) art. 100 otrzymuje brzmienie:

„Art. 100. 1. W przypadku stwierdzenia, po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, naruszenia warunków umowy lub ustawy, Prezes KZN wzywa nabywcę albo użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu do złożenia wyjaśnień oraz usunięcia stwierdzonych uchybień, wyznaczając mu odpowiedni termin.

2. Prezes KZN, biorąc pod uwagę stopień naruszenia warunków umów zawartych z nabywcą albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości z Zasobu, może je rozwiązać i nałożyć kary wynikające z tych umów.”;

61) w art. 101:

a) w ust. 1:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Do zakończenia realizacji inwestycji nabywca albo użytkownik wieczysty nieruchomości z Zasobu przedkłada corocznie Prezesowi KZN do dnia 15 listopada, według stanu na dzień 31 października, informację dotyczącą:”

– uchyla się pkt 2 i 3,

– pkt 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5) powierzchni użytkowej mieszkań utworzonych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości zbytej lub oddanej w użytkowanie wieczyste;

6) powierzchni użytkowej mieszkań utworzonych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości zbytej lub oddanej w użytkowanie wieczyste użytkowanych na zasadach najmu i udziału tej powierzchni w powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 5;”

– uchyla się pkt 7,

– pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) wypełnienia zobowiązań mających wpływ na wynik przetargu.”

b) uchyla się ust. 2–5;

62) w art. 102 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Czynności kontrolne są wykonywane bezpośrednio przez pracowników Biura na podstawie upoważnienia do wykonywania tych czynności wydanego przez Prezesa KZN, w obecności nabywcy albo użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu lub osoby przez niego upoważnionej.”;

63) w art. 103 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) żądania od nabywcy albo użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu przedstawienia pisemnej informacji na temat nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości lub mieszkań utworzonych w wyniku tej inwestycji;

3) wglądu do dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniami, sporządzania ich odpisów, wyciągów lub kopii oraz zabezpieczania tych dokumentów;”;

64) w art. 104:

a) wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W stosunku do osób upoważnionych do przeprowadzania kontroli nabywca albo użytkownik wieczysty nieruchomości z Zasobu ma obowiązek.”;

b) pkt 2–4 otrzymują brzmienie:

„2) udostępnienia pisemnej informacji na temat nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości lub mieszkań utworzonych w wyniku tej inwestycji;

3) udostępnienia dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniami;

4) umożliwienia sporządzania odpisów, wyciągów lub kopii dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniami oraz zabezpieczania tych dokumentów;”;

65) w art. 105:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Raport, o którym mowa w ust. 1, jest sporządzany w dwóch egzemplarzach i podpisany przez osobę wykonującą czynności kontrolne oraz nabywcę albo użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu lub osobę przez niego upoważnioną.”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W przypadku odmowy podpisania raportu, o którym mowa w ust. 1, przez nabywcę, użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu lub osobę przez nich upoważnioną raport jest podpisywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne, która dokonuje w raporcie adnotacji o odmowie podpisania.”;

66) w art. 108:

a) uchyla się pkt 1–8,

b) pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) nie dopełnia obowiązków informacyjnych wynikających z art. 101,”

c) część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– może podlegać administracyjnej karze pieniężnej.”;

67) w art. 109 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Administracyjną karę pieniężną może nałożyć, w drodze decyzji, Prezes KZN.”;

68) w art. 110:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Administracyjną karę pieniężną można wymierzyć w wysokości do 6% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z KZN.”

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przed wydaniem decyzji, o której mowa w art. 109 ust. 1, Prezes KZN wzywa nabywcę albo użytkownika wieczystego nieruchomości z Zasobu do usunięcia naruszeń, wyznaczając jednocześnie termin ich usunięcia.”

c) uchyla się ust. 5;

69) uchyla się art. 131.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 i 2354) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 36<sup>4</sup> w ust. 8 w pkt 23 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 24 w brzmieniu:

„24) Krajowy Zasób Nieruchomości.”;

2) w art. 36<sup>5</sup> w ust. 3 wyrazy „oraz 22” zastępuje się wyrazami „, 22 oraz 23 i 24”.

**Art. 3.** W ustawie dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 oraz z 2018 r. poz. 650 i 1669) w art. 40b w ust. 2 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) Krajowego Zasobu Nieruchomości w związku z jego działaniami mającymi na celu regulację stanu prawnego nieruchomości należących do Zasobu, o którym mowa w art. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363), oraz zbycie lub udostępnienie nieruchomości wchodzących w skład tego Zasobu.”.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) w art. 9 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Gmina oraz inna gminna osoba prawna może zarządzać nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu nieruchomości w formach określonych w przepisach o gospodarce komunalnej.”.

**Art. 5.** W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, z późn. zm.<sup>4)</sup>) w art. 6 w ust. 1 w pkt 20 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 21 w brzmieniu:

„21) Krajowy Zasób Nieruchomości.”.

**Art. 6.** W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, 1496 i 1506) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 ust. 1a otrzymuje brzmienie:

„1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonanym zawiadomieniem o zakończeniu budowy.”;

2) art. 19 otrzymuje brzmienie:

„Art. 19. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu

---

<sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1162, 1291, 1629, 1669, 1693, 2073, 2159, 2192, 2193, 2212, 2215, 2243, 2244, 2245, 2429, 2500 oraz z 2019 r. poz. 37, 326, 504 i 534.



nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.”;

3) w art. 20 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.”;

4) w art. 26 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jeżeli w terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej w formie aktu notarialnego, ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu, i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat.”.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276, 1496, 1669, 2245 oraz z 2019 r. poz. 51) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 35 w ust. 1 uchyla się pkt 5;
- 2) w art. 71 uchyla się ust. 8.

**Art. 8.** W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020, 1540 i 2529) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 15a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.”;

b) ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. Jeżeli finansowanie zwrotne jest udzielane podmiotom, o których mowa w ust. 2 pkt 1–3, zwanym dalej „kredytobiorcami” na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych, których

docelową grupę lokatorów będą stanowić również osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705), finansowanie zwrotne jest udzielane także na budowę dodatkowych powierzchni użytkowych przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb tych osób.”,

c) po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. Uchwałą w sprawie zaciągnięcia przez spółdzielnię mieszkaniową finansowania zwrotnego podejmuje zarząd spółdzielni mieszkaniowej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285) nie stosuje się.”,

d) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Warunkiem udzielenia finansowania zwrotnego towarzystwom budownictwa społecznego, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu oraz spółkom gminnym jest zawarcie umowy z gminą właściwą miejscowo dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, określającej:

- 1) przewidywane formy partycypacji finansowej gminy w kosztach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego;
- 2) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których najemcami będą osoby wskazane przez gminę, w tym osoby będące aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 3) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2018 r. poz. 604 i 1669);
- 4) planowaną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną utworzone w wyniku realizacji przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, których pierwszymi najemcami będą osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych.”;

2) w art. 15b ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego do wysokości nie większej niż 80% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego.”;

3) w art. 15c ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Wysokość oprocentowania kredytu w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego jest równa preferencyjnej stopie procentowej, będącej podstawą ustalenia wysokości odsetek spłacanych przez kredytobiorcę, równej stopie WIBOR trzymiesięczny w rozumieniu art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1188 i 1540), obliczanej jako średnia arytmetyczna notowań w kwartale kalendarzowym, bez dni wolnych, mająca zastosowanie od pierwszego dnia kalendarzowego następnego kwartału.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego otrzymuje do oprocentowania kredytu dopłatę, wynoszącą 1,3 punktu procentowego powyżej stopy określonej w ust. 1, naliczoną i płatną na warunkach i w terminach wynikających z umowy, o której mowa w ust. 4, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 10 września 2015 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1582 oraz z 2017 r. poz. 1442).”;

4) w art. 28 w ust. 2 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się zdanie w brzmieniu:

„dla gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich dany wskaźnik określa się przez wyznaczenie średniej arytmetycznej ze wskaźnika dla wyżej wymienionych miast oraz pozostałych miejscowości w województwie.”;

5) w art. 29:

a) ust. 2d i 2e otrzymują brzmienie:

„2d. Wysokość odsetek związanych z umową, o której mowa w ust. 2b, będzie określana w tej umowie, w formie rocznej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR, o której mowa w art. 15c ust. 1 i marży funduszu.

2e. Warunki, dotyczące przeniesienia na najemcę lokalu mieszkalnego, zobowiązania do spłaty części lub całości kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych wraz z odsetkami lub zobowiązania do spłaty części lub całości odsetek stanowiących przychód funduszu lub spółki, o których mowa

w ust. 2b, a także zasady zwrotu najemcy w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, spłaconej w części lub całości kwoty uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych określa się w formie umowy wraz z zawarciem umowy najmu lokalu mieszkalnego.”,

b) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Osoba fizyczna, która zawarła z towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody towarzystwa dokonywać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.”;

6) w art. 30:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wybudowany przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. lub przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

- 1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
- 2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r., w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 lub w art. 29a ust. 1, lub wybudowanego przy udziale finansowania zwrotnego, w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 29 ust. 2b, nie przekracza 1,3 ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny, więcej niż o:
  - a) 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób,

- 3) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym jest zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego albo przy wykorzystaniu kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie wniosków o kredyt złożonych do dnia 30 września 2009 r. w innych przypadkach, niż wskazane w pkt 2, nie przekracza:
- a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym – iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego jest położony lokal mieszkalny, oraz współczynnika 1,2.”,
- b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
- „3. Osoba ubiegająca się o najem lokalu mieszkalnego jest obowiązana złożyć towarzystwu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.”,
- c) po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:
- „3a. Najemca jest obowiązany informować towarzystwo niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.”,
- d) uchyla się ust. 4,
- e) ust. 4a otrzymuje brzmienie:
- „4a. Do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego nie wlicza się świadczenia wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 11 lutego 2016 r. o pomocy państwa w wychowywaniu dzieci (Dz. U. z 2018 r. poz. 2134 i 2354 oraz z 2019 r. poz. 60, 303 i 577), dodatku wychowawczego, o którym mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz. 998, 1076, 1544 i 2245), świadczenia dobry start, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 maja 2018 r.

w sprawie szczegółowych warunków realizacji rządowego programu „Dobry start”, wydanego na podstawie art. 187a ust. 2 wyżej wymienionej ustawy oraz świadczenia pieniężnego przyznanego na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz. U. poz. 2529).”,

f) w ust. 5 uchyla się pkt 2–3a,

g) ust. 5a otrzymuje brzmienie:

„5a. W przypadku określonym w ust. 5 pkt 4 przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2.”,

h) uchyla się ust. 5b i 5c;

7) w art. 32 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji w przypadku wypowiedzenia przez towarzystwo umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art. 30 ust. 5 pkt 4 następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.”.

**Art. 9.** W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 i 2348 oraz z 2019 r. poz. 270 i 492) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 12a otrzymuje brzmienie:

„Art. 12a. 1. Należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej albo ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, mogą być umarzane w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty. W przypadkach nieregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy art. 56, art. 57 i art. 58 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.<sup>5)</sup>).

2. Odraczania terminów lub rozkładania na raty oraz umarzania spłat należności, o których mowa w ust. 1, z wyjątkiem przypadków określonych w art. 71 ust. 4 i art. 219 niniejszej ustawy, dokonuje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, za zgodą wojewody, z zastrzeżeniem ust. 3.

---

<sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2245, 2354 i 2500 oraz z 2019 r. poz. 303, 326 i 534.

3. Odraczania terminów lub rozkładania na raty oraz umarzania należności, o których mowa w ust. 1, w odniesieniu do nieruchomości, określonych w art. 60 ust. 1, dokonuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. Wojewoda, a w odniesieniu do nieruchomości, określonych w art. 60 ust. 1, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, może wyrazić zgodę na odstąpienie od dochodzenia należności, o której mowa w ust. 1, jeżeli wysokość tej należności wraz z odsetkami nie przekracza kwoty 100 zł.”;

2) w art. 57 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, lub inny organ upoważniony na mocy odrębnych przepisów nie zagospodarował nieruchomości, o których mowa w ust. 1, może przekazać je protokolarnie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa bądź Krajowego Zasobu Nieruchomości.”;

3) w art. 60 w ust. 2 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) sprzedaje, dokonuje zamiany, a także wydzierżawia, wynajmuje, użycza albo przekazuje nieruchomości do starosty, wykonującego zadanie w zakresie administracji rządowej, wojewody, Krajowego Zasobu Nieruchomości, Agencji Mienia Wojskowego, Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, jeżeli stały się niezbędne dla jednostek organizacyjnych wymienionych w ust. 1;”;

4) w art. 73:

a) ust. 1–2a otrzymują brzmienie:

„1. Jeżeli nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste na więcej, niż jeden cel, stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się dla celu podstawowego, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. Jeżeli po oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nastąpi trwała zmiana sposobu korzystania z nieruchomości, powodująca zmianę celu na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, z wnioskiem o zmianę celu użytkowania wieczystego występuje właściwy organ albo użytkownik wieczysty. Za zmianę celu użytkowania wieczystego strony mogą

ustalić jednorazową opłatę na rzecz właściciela nieruchomości nie wyższą niż dwukrotność dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

2a. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, w przypadku:

1) ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne, niż cel podstawowy, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste, lub

2) zmiany sposobu korzystania z lokalu.”,

b) po ust. 2a dodaje się ust. 2b–2e w brzmieniu:

„2b. Za trwałą zmianę sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, o której mowa w ust. 2, należy rozumieć zmianę zgodną:

1) z przeznaczeniem nieruchomości ustalonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;

2) z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego;

3) ze zgłoszeniem budowy lub przebudowy, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu.

2c. Właściwy organ przedstawia w formie pisemnego oświadczenia propozycję zmiany celu użytkowania wieczystego oraz wyznacza termin na zajęcie stanowiska przez użytkownika wieczystego, nie krótszy niż 2 miesiące. Jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadza się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, właściwy organ może wnieść powództwo do sądu cywilnego.

2d. W przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku, o którym mowa w ust. 2, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu cywilnego.

2e. Stawkę procentową opłaty rocznej przyjmuje się stosownie do celu ustalonego na podstawie zgodnego oświadczenia stron albo na podstawie orzeczenia sądu. Nowa stawka opłaty obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została ustalona.”;



- 5) w art. 98a po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Do ulg w spłacie oraz umarzania należności z tytułu opłaty adiacenckiej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.”;
- 6) w art. 107 po ust. 5 dodaje się ust. 6 w brzmieniu:

„6. Do ulg w spłacie oraz umarzania należności z tytułu opłaty adiacenckiej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.”;
- 7) w art. 109 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku zbiegu uprawnień z tytułu prawa pierwokupu, określonych w ust. 1, z uprawnieniem określonym w przepisach o Krajowym Zasobie Nieruchomości, pierwszeństwo wykonania tego prawa przysługuje Krajowemu Zasobowi Nieruchomości.”;
- 8) w art. 148 po ust. 4 dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Do ulg w spłacie oraz umarzania należności z tytułu opłaty adiacenckiej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.”.

**Art. 10.** W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1188 i 1540) w art. 5 w ust. 3 pkt 1c otrzymuje brzmienie:

„1c) dopłaty do odsetek od środków banku prowadzącego kasę mieszkaniową wykorzystanych do przejściowego finansowania działalności kasy mieszkaniowej oraz dopłaty do oprocentowania pożyczki zaciągniętej w innym banku, oraz dopłaty do oprocentowania kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, o których mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020, 1540 i 2529);”.

**Art. 11.** W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w pkt 5a lit. f otrzymuje brzmienie:

„f) spółkę celową, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, w przypadku gdy KZN tworzy ją wyłącznie z jednostkami samorządu terytorialnego, a jej współnikami, udziałowcami lub akcjonariuszami są

wyłącznie KZN, jednostki samorządu terytorialnego lub związki jednostek samorządu terytorialnego, zwaną dalej „spółką celową”;

2) w art. 5 w ust. 3 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) prawo gminy albo związku międzygminnego do wskazywania najemców lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego, spełniających warunki określone w art. 7a ust. 1;

3) szczegółowe kryteria wskazywania przez gminę albo związek międzygminny najemców lokali mieszkalnych spełniających warunki określone w art. 7a ust. 1, zapewniające pierwszeństwo w dostępie do lokali mieszkalnych utworzonych z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobom będącym aktualnie najemcami lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.”;

3) w art. 7a:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku gdy z realizacją przedsięwzięcia było związane zawarcie umowy, o której mowa w art. 5 ust. 2, inwestor inny niż gmina albo związek międzygminny wynajmuje lokal mieszkalny utworzony z udziałem gminy albo związku międzygminnego osobie fizycznej, wskazanej przez gminę albo związek międzygminny, jeżeli:

1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, w dniu objęcia lokalu, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,

2) średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:

- a) 80% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
- b) 120% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
- c) 165% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
- d) 200% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

- e) 200% w gospodarstwie domowym większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
    - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal mieszkalny oraz współczynnika 1,2.”,
  - b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:
    - „7. W przypadku gdy lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, został utworzony w wyniku przedsięwzięcia realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, przy wyborze najemcy stosuje się warunki określone w art. 7a ust. 1.”,
  - c) dodaje się ust. 8 w brzmieniu:
    - „8. W przypadku, o którym mowa w ust. 7, dopuszcza się zawarcie z osobą fizyczną, o której mowa w ust. 1, umowy partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.”;
- 4) w art. 7b ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, o której mowa w ust. 1, inwestor na wniosek dotychczasowego najemcy zawiera z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 7a ust. 1. Do wniosku dołącza się wydane przez gminę albo związek międzygminny zaświadczenie potwierdzające spełnianie tych warunków. Przepisy art. 7a ust. 2–7 stosuje się.”.

**Art. 12.** W ustawie z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 2261, z 2018 r. poz. 723, 1544 i 1669 oraz z 2019 r. poz. 60) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 26 po ust. 2 dodaje się ust. 2<sup>1</sup> w brzmieniu:
  - „2<sup>1</sup>. Mediacja i inne polubowne formy rozwiązania sporu mogą być prowadzone również w przypadku sporów z udziałem innych niż Skarb Państwa państwowych osób prawnych, osób prawnych z udziałem Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych.”;
- 2) po art. 26 dodaje się art. 26<sup>1</sup> w brzmieniu:
  - „Art. 26<sup>1</sup>. W przypadku wystąpienia przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości do Prezesa Prokuraturii Generalnej o powołanie Komisji Rozjemczej

przy Sądzie Polubownym, w celu rozstrzygnięcia sprawy przekazania nieruchomości do Krajowego Zasobu Nieruchomości, Prezes Prokuratury Generalnej powołuje Komisję złożoną z przedstawicieli:

- 1) Prezesa Rady Ministrów;
- 2) ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
- 3) ministra nadzorującego jednostkę będącą w sporze z Krajowym Zasobem Nieruchomości;
- 4) wojewody właściwego dla miejsca położenia spornej nieruchomości;
- 5) Prezesa Prokuratury Generalnej.

2. Prezes Prokuratury Generalnej określi, w drodze zarządzenia, szczegółowy sposób powołania oraz tryb postępowania Komisji Rozjemczej przy Sądzie Polubownym.

3. Prezes Rady Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb uiszczania oraz wysokość opłaty za przeprowadzenie postępowania przez Komisję Rozjemczą przy Sądzie Polubownym, mając na względzie koszty postępowania oraz zapewnienie obiektywnego i sprawnego rozstrzygnięcia sprawy.”.

**Art. 13.** W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1182, z późn. zm.<sup>6)</sup>) w art. 38 w ust. 5 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 i 10 w brzmieniu:

- „9) dokonywana przez Krajowy Zasób Nieruchomości – w zakresie dotyczącym nieruchomości należących do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.
- 10) polegająca na przekazaniu nieruchomości do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.”.

**Art. 14.** W ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756) wprowadza się następujące zmiany:

---

<sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1669, 1735, 2024, 2243 i 2270 oraz z 2019 r. poz. 229, 447 i 492.

- 1) w art. 2 w pkt 1 w lit. c w zakresie zmienianego art. 2 ust. 1 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234) otrzymują brzmienie:
  - „10) mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów;
  - 11) publicznym zasobie mieszkaniowym – należy przez to rozumieć lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;”
- 2) w art. 2 w pkt 16 w dodawanym art. 21c ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234):
  - a) po wyrazach: „lub podnajem lokalu” skreśla się wyrazy: „na czas oznaczony”,
  - b) w opisie wzoru w opisie symbolu „Ldn” po wyrazach: „lub podnajem lokalu” skreśla się wyrazy: „na czas oznaczony”.”.

**Art. 15.** W ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. 1540) w art. 6 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

- „2) jest przedmiotem pierwszego zasiedlenia w okresie 24 miesięcy od dnia zakończenia inwestycji mieszkaniowej;”.

**Art. 16.** Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 17 ustawy zmienianej w art. 1, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 17 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą i mogą być zmieniane.

**Art. 17.** 1. Termin przekazania pierwszych wykazów nieruchomości przez spółki Skarbu Państwa upływa po 6 tygodniach od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W terminie 6 miesięcy od dnia przekazania pierwszych wykazów, Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości przedstawia spółkom Skarbu Państwa informację

o nieruchomościach, w stosunku do których planuje wystąpić z wnioskiem o przekazanie do Zasobu.

**Art. 18.** Do spraw, w których przed dniem wejścia w życie ustawy został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 19.** Do umów najmu zawartych na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020, 1540 i 2529), zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyłączeniem art. 28 ust. 2 pkt 2 oraz art. 30 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 8 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 20.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 6 pkt 2–4, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

## UZASADNIENIE

### **I. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy**

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363), zwana dalej „ustawą”, uchwalana była jako element działań wynikających z Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM) prowadzących do sprostania głównemu wyzwaniu polskiej polityki mieszkaniowej, jakim jest zwiększenie dostępności mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, które w istniejących warunkach rynkowych nie posiadają wystarczających możliwości finansowych na nabycie czy też wynajęcie mieszkania na potrzeby własne.

Część diagnostyczna Narodowego Programu Mieszkaniowego wykazała, że potencjalnie grupą docelową działań polityki mieszkaniowej może być nawet ok. 60% gospodarstw domowych, do których należy adresować zróżnicowane instrumenty dostosowane do możliwości płatniczych danej grupy dochodowej. Ustaleniu temu towarzyszył zestaw planowanych działań i instrumentów, od budownictwa komunalnego dla osób najuboższych, przez budownictwo społeczne czynszowe dla osób o niskich i przeciętnych dochodach po budownictwo na wynajem realizowane z opcją dojścia do własności, realizowane dla osób o dochodach mieszczących się w pobliżu granicy osiągnięcia zdolności kredytowej. W tym sensie Narodowy Program Mieszkaniowy wprowadził spójny system, w ramach którego cele, grupy docelowe i planowane działania były wzajemnie zbieżne.

W uchwale nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego wskazano następujące cele:

1. Zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych.

Docelowo do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wielkość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 376 do 435 mieszkań na 1000 osób.

2. Zwiększenie możliwości zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową.

Docelowo do 2030 r. samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych

oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.

3. Poprawa warunków mieszkaniowych społeczeństwa, stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz zwiększenie efektywności energetycznej.

Docelowo do 2030 r. liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przeludnienie) powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln).

U źródeł uzasadnienia powołania Krajowego Zasobu Nieruchomości leżała realizacja pierwszego z powyższych celów. W uzasadnieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. powtórzono zdiagnozowane w NPM zasadnicze problemy rynku mieszkaniowego w Polsce. Na tej podstawie przyjęto, że do poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym powinno przyczynić się zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności przez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz budowa dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę). Jest to realizacja działania określonego w NPM jako: „Pakiet „Mieszkanie+”: „Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności” (działanie D. Narodowego Programu Mieszkaniowego). Koordynatorem ww. procesów i zarządcą nieruchomości ustanowiono państwową osobę prawną Krajowy Zasób Nieruchomości (dalej „KZN”).

U źródeł powstania KZN oraz wykorzystania gruntów Skarbu Państwa w celu inicjowania inwestycji mieszkaniowych stała konstatacja, że w ostatnich latach w Polsce powstaje przeciętnie rocznie ok. 150 tys. mieszkań, a liczba ta – aby wypełnić lukę istniejącą na rynku – powinna wzrosnąć o ok. 75–80 tys. na rok. W ciągu 12 lat powinno zatem powstać w Polsce ok. miliona mieszkań więcej niż powstaje obecnie.

Jak wynika z ponad rocznej praktyki stosowania rozwiązań ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, konieczna jest modyfikacja unormowań prawnych, które mają doprowadzić do osiągnięcia zakładanych celów. Instrumenty prawne przewidziane



w ustawie okazały się bowiem niewystarczające, aby sprawnie przejmować grunty do Zasobu KZN, jak również aby w dalszej kolejności realnie umożliwić realizację na tych gruntach inwestycji mieszkaniowych. Problemy w realizacji założonych celów ustawy dotyczą zarówno procedur dotyczących gospodarowania gruntami Skarbu Państwa, możliwości pozyskania gruntów spółek Skarbu Państwa, jak i możliwości współpracy z sektorem rynkowym w realizacji bezpośrednich inwestycji mieszkaniowych na wynajem. W tym drugim przypadku szczególnie negatywnie jest odbierane przez rynek regulowanie stawek czynszowych.

Wprowadzane w ustawie zmiany są zgodne z rekomendacjami Rady Mieszkalnictwa pracującej pod kierunkiem Prezesa Rady Ministrów. Dopelniają pakiet zmian ustawowych zaproponowanych w 2018 r. w celu zdynamizowania realizacji pakietu „Mieszkanie+”, w szczególności w części kapitałowej programu, w ramach której inwestycje są realizowane na zasadach rynkowych, bez wykorzystania środków budżetowych. W ramach realizacji rekomendacji Rady Mieszkalnictwa można wyróżnić w szczególności:

- ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496), której założeniem jest skrócenie procedur inwestycyjno-budowlanych i uwolnienie potencjału gruntów w miastach, jednocześnie ustawa wprowadziła nowe rozwiązania dotyczące ochrony praw lokatorów, wyrównując pozycję prawną właściciela i najemcy,
- ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. poz. 1540), która od dnia 1 stycznia 2019 r. wprowadziła system dopłat do czynszów.

Nowe podejście do realizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach pakietu „Mieszkanie+” ma więc na celu, obok zdynamizowania procedur inwestycyjnych, zapewnienie społecznego charakteru programu przez dopłaty do czynszów dla najemców spełniających kryteria dochodowe, bez naruszania podstaw racjonalnego podejmowania decyzji przez podmioty inwestujące, co ma miejsce w sytuacji funkcjonowania czynszów regulowanych.

## **II. Ocena dotychczasowych przepisów**

Podstawowym założeniem obowiązującej ustawy o KZN było przyjęcie, że rozwojowi budownictwa mieszkaniowego będzie sprzyjało udostępnienie pod realizację inwestycji mieszkaniowych gruntów Skarbu Państwa, które nie są niezbędne na cele ustawowe lub statutowe ich obecnych dysponentów bądź też nie mogą być przez tych dysponentów efektywnie wykorzystane w najbliższym czasie. Praktyka dowiodła jednak, że obowiązująca ustawa nie zawiera wystarczająco skutecznego mechanizmu pozyskiwania przez KZN nieruchomości Skarbu Państwa, którymi aktualnie gospodarują starostowie oraz wybrane agencje Skarbu Państwa. W wielu przypadkach nieruchomości, które znalazły się w przekazanych wykazach, są nieprzydatne dla realizacji celów ustawowych KZN (wiele z tych nieruchomości nie nadaje się do inwestycji mieszkaniowych). Ponadto brak jest obecnie mechanizmu „zachęcającego” agencje państwowe gospodarujące gruntami Skarbu Państwa do przekazywania tych nieruchomości do KZN. W wielu bowiem przypadkach agencje, które podobnie jak KZN mają obowiązek realizować inne istotne cele publiczne nałożone przez ustawodawcę, wskazują na brak możliwości przekazania nieruchomości do KZN z uwagi na zaplanowane długofalowo, celowe zamierzenia inwestycyjne wobec nieruchomości, którymi gospodarują w imieniu Skarbu Państwa. Agencje gospodarujące pokaźnym zasobem gruntów publicznych nie są zatem skłonne przedkładać pilną i aktualną potrzebę rozwoju budownictwa mieszkaniowego ponad nałożone na te podmioty cele statutowe. Ustawa nie przewiduje ponadto możliwości pozyskiwania przez KZN nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, a które nie są obecnie efektywnie wykorzystywane przez te podmioty w ich działalności gospodarczej. Przepis art. 30 ustawy, który pozwala państwowym osobom prawnym przekazać grunt na rzecz KZN, ma charakter fakultatywny i w ogólnie nie określa trybu przekazania.

Dodatkowo nieefektywne są rozwiązania ustawy w zakresie wykorzystywania pozyskanych przez KZN nieruchomości do budowy niskoczynszowych mieszkań, opierające się na koncepcji wykorzystywania tych nieruchomości zasadniczo przez deweloperów, zwanych w ustawie „operatorami”. Komerccyjni deweloperzy (również pozostający pod kontrolą państwa) nie są zainteresowani pełnieniem funkcji operatora w rozumieniu ustawy ze względu na trudności w ustaleniu z góry poziomu opłacalności

projektów inwestycyjnych obejmujących budowę mieszkań niskoczynszowych na nieruchomościach KZN. Podstawowe cele działalności gospodarczej prowadzonej przez te podmioty wykluczają możliwość efektywnego pełnienia funkcji operatora. Szczególnie ryzykowne jest określenie przyszłych przychodów, w sytuacji gdy stawki czynszu są określane rozporządzeniem Rady Ministrów, co – jak pokazała praktyka – prowadzi do ustalenia stawek na poziomach potencjalnie bardzo atrakcyjnych dla najemców, ale niemożliwych do zastosowania przez podmioty gospodarcze podejmujące decyzje inwestycyjne.

W związku z powyższym konieczna jest nowelizacja obowiązujących przepisów ustawy o KZN w celu usprawnienia mechanizmów przekazywania i dalszego udostępnienia gruntów publicznych pod inwestycje mieszkaniowe oraz w celu zaangażowania podmiotów instytucjonalnych pozostających pod kontrolą państwa w rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Wśród najistotniejszych zmian zawartych w projekcie, które przyczynią się do sprawnego osiągnięcia wskazanych celów, należy wymienić:

- 1) możliwość przekazywania nieruchomości do Zasobu przez spółki Skarbu Państwa za wynagrodzeniem – sposób kwalifikowania do objęcia wykazami nieruchomości spółek Skarbu Państwa został skonstruowany analogicznie jak w przypadku nieruchomości, którymi gospodarują właściwe organy;
- 2) wyłączenie z wykazów nieruchomości, które z racji funkcji i przeznaczenia nie mogą zostać wykorzystane na cele budownictwa mieszkaniowego, tj. nieruchomości zajęte przez pas drogowy, pokryte powierzchniowymi wodami płynącymi lub powierzchniowymi wodami stojącymi, zajętych pod infrastrukturę kolejową lub dworce kolejowe, a także zajęte na prowadzenie działalności statutowej przez Poczta Polska – z dotychczasowej praktyki wynika, że wykazywanie tych nieruchomości było czasochłonne dla organów oraz utrudniało efektywną i sprawną analizę wykazów przez KZN;
- 3) doprecyzowanie procedury przekazywania nieruchomości do Zasobu, w tym wprowadzenie możliwości rozstrzygnięcia sprawy przekazania nieruchomości przez Komisję Rozjemczą przy Sądzie Polubownym;
- 4) rezygnację z ograniczenia stosowania rozwiązań zawartych w ustawie wyłącznie do mieszkań o czynszu normowanym;

- 5) zwiększenie elastyczności gospodarowania nieruchomościami z Zasobu, przy zachowaniu możliwości kontroli i egzekwowania zobowiązań od podmiotów, którym nieruchomości zostaną udostępnione – umożliwienie tworzenia spółek celowych również z innymi podmiotami publicznymi niż jednostki samorządu terytorialnego, jednakże zawsze będą to podmioty kontrolowane przez Skarb Państwa, oraz udostępnienia nieruchomości w trybie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym;
- 6) wyłączenie stosowania ustawy w odniesieniu do nieruchomości pozostających w zarządzie Lasów Państwowych;
- 7) usprawnienie procesu przekazywania nieruchomości przez Agencję Mienia Wojskowego i Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa na cele budownictwa mieszkaniowego przez zapewnienie udziału Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Agencji Mienia Wojskowego w dochodach uzyskanych z obrotu nieruchomościami przekazanymi przez te podmioty do Zasobu;
- 8) mechanizmy zapewniające wynagrodzenie rynkowe dla spółek Skarbu Państwa w zamian za przekazanie nieruchomości do Zasobu, co umożliwi wyważenie interesów spółek z potrzebą sprawnego przejmowania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe;
- 9) doprecyzowanie trybu i kryteriów udostępniania nieruchomości z Zasobu – oparte na ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.) klarowne unormowania dotyczące udostępniania nieruchomości w przetargu i w trybie bezprzetargowym.

Rozwiązania zaproponowane w nowelizacji przyczynią się do sprawnego powiększania gruntów Zasobu, które potencjalnie mogą być wykorzystane pod budownictwo mieszkaniowe. Znaczącą rolę w zasileniu Zasobu mogą odegrać grunty przekazane przez spółki Skarbu Państwa. Co do zasady, przekazanie nieruchomości do Zasobu przez te podmioty będzie skutkowało wygaśnięciem za odszkodowaniem prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na gruntach, stanowiących własność Skarbu Państwa. W przypadku nieruchomości, które stanowią przedmiot własności spółek, włączenie do Zasobu będzie wiązało się z przeniesieniem prawa własności na rzecz Skarbu Państwa.

Zaangażowanie nieruchomości spółek jest niezbędne dla zwiększenia zasobu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. W wielu przypadkach nieruchomości są nieprzydatne

dla działalności tych podmiotów. Dotychczasowa praktyka działania KZN pokazuje, że zawsze przed wnioskiem o nieruchomość KNZ podejmuje wcześniejsze rozmowy z aktualnym dysponentem nieruchomości w celu omówienia możliwości pozyskania nieruchomości do Zasobu. Następnie, w przypadku złożenia przez Prezesa KZN wniosku o przekazanie takiej nieruchomości, niezbędna będzie opinia ministra nadzorującego spółkę, a następnie ewentualny spór będzie rozstrzygany przez Komisję Rozjemczą przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Została zatem zachowana równowaga stron i instrumenty umożliwiające obiektywną ocenę i wyważenie interesów stron. Należy także podkreślić, iż mimo ponad rocznego obowiązywania powyższych procedur KZN nie korzystał dotychczas z możliwości rozstrzygnięcia sporu, co oznacza, że priorytetem jest ugodowe rozwiązanie sprawy uwzględniające interesy obu stron.

Decyzje KZN dotyczące utworzenia spółki będą podejmowane przy zachowaniu zasady szczególnej staranności o interes Skarbu Państwa. Wycena nieruchomości będącej przedmiotem aportu i obejmowanie udziałów w spółce będą następowały na podstawie wartości rynkowej. W ramach obowiązku gospodarowania Zasobem ze szczególną starannością i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, KZN będzie dokonywał analiz ryzyka związanego z przyszłą inwestycją, przez ocenę specyfiki funkcjonowania spółki, do której zamierza wnieść aport. Będzie to służyło wyeliminowaniu wszelkich ryzyk i zapewnieniu pomyślnego skutku transakcji, którym będzie ukończenie inwestycji mieszkaniowej. KZN w ramach negocjacji lub przetargów będzie mógł kształtować warunki wykorzystania nieruchomości. Ze strony spółki, do której KZN wnieśli aport, będzie zachowana dbałość o rynkowe zasady transakcji. Spółki przy podejmowaniu decyzji zawsze wykonują tzw. analizę *due diligence*. Dokonują szczegółowej oceny istniejącego i potencjalnego ryzyka związanego z planowaną transakcją kapitałową.

Zaproponowane w ustawie rozwiązania opierają się na następujących założeniach:

- 1) przekazanie na rzecz Skarbu Państwa prawa własności lub użytkowania wieczystego przysługującego państwowym osobom prawnym, takim jak jednoosobowe spółki Skarbu Państwa, stanowi proporcjonalny środek realizacji rządowego programu „Mieszkanie+”;

- 2) przekazanie nieruchomości do Zasobu przez spółki Skarbu Państwa będzie dokonywane za rekompensatą, która uwzględni i należyście zabezpieczy interesy majątkowe spółek;
- 3) w sensie ekonomicznym Skarb Państwa jest właścicielem mienia, które w sensie cywilistycznym stanowi własność (pozostaje w użytkowaniu wieczystym) jednoosobowych spółek Skarbu Państwa;
- 4) ochrona konstytucyjna mienia państwowego (własności publicznej) jest dalece słabsza od ochrony innych kategorii mienia, w tym mienia prywatnego.

Przyjęcie powyższych założeń oraz proponowanych rozwiązań szczegółowych znajduje uzasadnienie w przepisach Konstytucji RP, dotychczasowym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego oraz poglądach przedstawicieli doktryny.

Poza Skarbem Państwa w obrocie występuje jeszcze wiele innych osób prawnych, których majątek w całości jest majątkiem państwa, tyle że z różnych względów jednostki te w stosunkach cywilnoprawnych występują jako odrębne od Skarbu Państwa osoby prawne. „[...] Są to jednostki które państwo wyposaża w całości w majątek, Skarbowi Państwa przypadają zyski, jakie taka osoba prawna przynosi, a po utracie osobowości prawnej majątek takich jednostek organizacyjnych wraca do Skarbu Państwa” (J. Frąckowiak, *Osoby prawne*, [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 1. Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 1062). Zgodnie z poglądami przedstawicieli doktryny prawa cywilnego majątek państwa nie musi być z cywilnoprawnego punktu widzenia własnością Skarbu Państwa, lecz może być przedmiotem własności wyodrębnionych od Skarbu Państwa osób prawnych – co nie zmienia faktu, że w dalszym ciągu mamy do czynienia z majątkiem publicznym (państwowym). Zatem majątek jednoosobowych spółek Skarbu Państwa jest z ekonomicznego i konstytucyjnego punktu widzenia majątkiem publicznym, a nie prywatnym. Tym samym swoboda ustawodawcy w normowaniu zasad, którym poddana będzie ta kategoria mienia, jest znacznie szersza. Znajduje to potwierdzenie w przepisie art. 216 ust. 2 Konstytucji RP „Nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości, udziałów lub akcji oraz emisja papierów wartościowych przez Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski lub inne państwowe osoby prawne następuje na zasadach i w trybie określonych w ustawie”. Natomiast przepis art. 218 Konstytucji RP stanowi, że „Organizację Skarbu Państwa oraz sposób zarządzania majątkiem Skarbu Państwa określa ustawa”. W orzecznictwie TK wprowadzono pojęcie tzw. publicznego podmiotu

gospodarczego, definiowanego jako podmiot funkcjonujący w formie prywatnoprawnej, którego działalność opiera się na majątku publicznym. Publiczne podmioty gospodarcze są z ustrojowego punktu widzenia podmiotami władzy publicznej i tym samym nie są beneficjentami konstytucyjnych wolności ani praw, mimo że na płaszczyźnie ustawowej funkcjonują w oparciu o przepisy prawa prywatnego. Niezależnie bowiem od ustawowej formy organizacyjnej danego podmiotu (np. spółka prawa handlowego), konstytucyjne wolności i prawa są adresowane do jednostek prywatnych i określają ich relacje względem władzy publicznej. Zgodnie z poglądem wyrażanym w orzecznictwie TK funkcjonowanie jednostek organizacyjnych Skarbu Państwa, podobnie jak organów władzy publicznej, nie stanowi bezpośredniego sposobu realizacji praw lub wolności indywidualnych. Rozstrzyga o tym jednoznacznie treść przepisów Konstytucji RP ujętych w rozdziale zatytułowanym „Prawa i wolności osobiste”. W świetle orzecznictwa TK „Formuły wolnościowej nie można używać w odniesieniu do państwa i innych instytucji publicznych, których bezpośredni udział lub pośredni wpływ na gospodarkę nie jest wykluczony, ale których działalność podlegać musi innemu reżimowi pod względem konstytucyjnym niż działalność podmiotów prywatnych” (wyrok TK z dnia 7 maja 2001 r., sygn. akt K 19/00).

W literaturze prawniczej również podkreśla się, że na gruncie konstytucyjnym inne są gwarancje ochrony prawa własności prywatnej, a inne regulacje odnoszą się do własności jednostek samorządu terytorialnego oraz własności Skarbu Państwa (zob. L. Garlicki, S. Jarosz-Żukowska, uwaga 17 do art. 64 Konstytucji, [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, tom II, red. L. Garlicki, M. Zubik, Warszawa 2016, s. 591). Przepisy konstytucyjne chroniące prawo własności prywatnej przed ingerencją państwa nie znajdują zastosowania w odniesieniu do zasad dysponowania mieniem publicznym. Podkreślić należy, iż w doktrynie prezentowane są poglądy, że do własności Skarbu Państwa i innych form własności publicznej nie stosuje się przepisów o wyłączeniu (art. 21 ust. 2 Konstytucji RP – por. M. Safian, L. Bosch (red.), *Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86*, Warszawa 2016).

Konkludując, nieruchomości stanowiące własność lub przedmiot użytkowania wieczystego państwowych osób prawnych (spółek Skarbu Państwa) mogą być poddane szczególnym regulacjom ustawowym określającym zasady i tryb przekazania tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Własność przysługująca tym podmiotom ma

bowiem charakter własności publicznej, w związku z czym nie znajdują w tym przypadku zastosowania konstytucyjne gwarancje ochrony własności prywatnej.

### **III. Uzasadnienie rozwiązań proponowanych w projekcie**

#### **1. Zmiany w rozdziale 1 – Przepisy ogólne**

W **art. 1** zaproponowano wyłączenie stosowania ustawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Powyższa zmiana wynika z założenia, iż inwestycje mieszkaniowe nie będą realizowane na nieruchomościach leśnych, którymi zarządzają Lasy Państwowe. Zasób ten z racji specyficznej funkcji co do zasady nie powinien stanowić źródła pozyskiwania gruntów możliwych do zagospodarowania na cele mieszkaniowe.

Pozostałe zmiany w art. 1 ustawy o KZN dotyczą rozszerzenia grupy podmiotów, które będą zasilaly gruntami Krajowy Zasób Nieruchomości. Zaproponowane rozwiązania umożliwią przekazywanie pod budownictwo mieszkaniowe nieruchomości, które stanowią przedmiot własności spółek Skarbu Państwa lub stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i są przedmiotem użytkowania wieczystego tych spółek.

W zmianie do art. 1 ustawy o KZN zaproponowano również uchylenie pkt 4 z zakresu przedmiotowego, co wynika z rezygnacji ze szczegółowego regulowania w ustawie zasad gospodarowania mieszkaniem na wynajem. Ponadto w przepisie art. 1 dokonano stosownych modyfikacji będących konsekwencją odejścia od koncepcji ustalania w ustawie czynszu normowanego oraz ograniczenia zakresu ustawy wyłącznie do sprzedaży i najmu mieszkań o czynszu normowanym. Dodatkowo w celu wyeliminowania pojawiających się wątpliwości wprowadzono wyłączenie stosowania przepisów w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe oraz nieruchomości wskazanych w art. 98 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. poz. 1089).

Zmiany zaproponowane w **art. 2** mają jedynie charakter redakcyjny i nawiązują do struktury Zasobu, którym gospodaruje KZN. Do Zasobu należą bowiem wyłącznie nieruchomości, a nie jakiegokolwiek inne składniki mienia Skarbu Państwa. Ponadto zmiany nawiązują do nomenklatury stosowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami.



Zmiany w **art. 3** ustawy zawierającym definicje ustawowe polegają na wykreśleniu definicji czynszu normowanego (pkt 1), najmu z opcją (pkt 5), najmu bez opcji (pkt 6), najmu bez bliższego określenia (pkt 7), najemcy z opcją (pkt 8), najemcy bez opcji (pkt 9) oraz najemcy bez bliższego określenia (pkt 10), jak również zmianie definicji mieszkania na wynajem (pkt 4). Powyższe jest konsekwencją rezygnacji z ograniczenia stosowania rozwiązań przewidzianych w ustawie wyłącznie do mieszkań o czynszu normowanym. Wysokość czynszu powinna być elastyczna, w zależności od specyfiki danej inwestycji. Ponadto wprowadzona ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących formuła najmu instytucjonalnego, w tym najmu z opcją dojścia do własności, jest formułą bardziej elastyczną, która może zostać skierowana do szerszej grupy najemców – beneficjentów programu „Mieszkanie+”.

Ponadto zmiany w art. 3 ust. 1 ustawy wynikają z rozszerzenia zakresu ustawy o możliwość przekazywania gruntów przez spółki Skarbu Państwa. Niezbędne jest zatem dodanie definicji spółki Skarbu Państwa oraz właściwego podmiotu. Spółka Skarbu Państwa (art. 3 ust. 1 pkt 11a) będzie rozumiana jako spółka kapitałowa, a zatem spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółka akcyjna, której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa lub spółki kapitałowej, której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa. Innymi słowy spółkami Skarbu Państwa w rozumieniu ustawy będą spółki, których wszystkie udziały albo akcje należą do:

- 1) Skarbu Państwa (jednoosobowa spółka Skarbu Państwa);
- 2) spółki, których wszystkie udziały albo akcje należą do jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, bądź
- 3) spółki, których część udziałów albo akcji należy do Skarbu Państwa, a część do jednoosobowych spółek Skarbu Państwa.

Właściwy podmiot (art. 3 ust. 1 pkt 13) w rozumieniu ustawy będzie zbiorczym pojęciem oznaczającym spółkę Skarbu Państwa.

Zmiana definicji mieszkania (art. 3 ust. 1 pkt 3) polega na doprecyzowaniu, że budynek jednorodzinny jest mieszkaniem tylko wówczas, jeżeli nie wydzielono w nim lokali (zgodnie z definicją z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.– Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.), w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego

lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego). Natomiast w przypadku, gdy w budynku jednorodzinnym wydzielono lokale mieszkalne, każdy z tych lokali stanowić będzie mieszkanie w rozumieniu ustawy. Według dotychczasowej definicji dom jednorodzinny obejmujący dwa lokale mieszkalne (dwa odrębne mieszkania) stanowi jedno mieszkanie w rozumieniu ustawy. Zaproponowano również doprecyzowanie definicji mieszkania na wynajem.

Zmiana definicji właściwego organu (art. 3 ust. 1 pkt 12) jest konsekwencją wyłączenia z zakresu ustawy nieruchomości zarządzanych przez Lasy Państwowe i polega na wykreśleniu z tej definicji Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

W art. 3 proponuje się wykreślić ust. 2 stanowiący, iż do mieszkania w rozumieniu ust. 1 pkt 3 stosuje się przepisy budowlane dotyczące lokalu mieszkalnego, w tym przepisy dotyczące warunków technicznych dla pomieszczeń mieszkalnych. Konieczność uchylenia tego przepisu jest podyktowana tym, iż w istocie nie zawiera on treści normatywnej. Przepisy budowlane dotyczące lokalu mieszkalnego, w tym przepisy dotyczące warunków technicznych dla pomieszczeń mieszkalnych mają bowiem zastosowanie do mieszkań bez tego rodzaju odesłania.

Ponadto dodano definicję ceny nieruchomości, z której jednoznacznie wynika, że cena nieruchomości jest ustalana na podstawie wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego.

W ust. 3 oraz dodanych ust. 4 i 5 zawarto zmiany doprecyzowujące w celu wyeliminowania wątpliwości zidentyfikowanych w praktyce stosowania ustawy przez KZN.

## **2. Zmiany w rozdziale 2 – Krajowy Zasób Nieruchomości**

W **art. 4** proponuje się dodanie ust. 4a stanowiącego, iż KZN wykonuje prawa z udziałów lub akcji z zastrzeżeniem art. 62a. Propozycja ta umożliwi realizację głównego kierunku zmian w ustawie o KZN, jakim jest sprawne przekazywanie gruntów do Zasobu KZN, jak również realizacja na tych gruntach inwestycji mieszkaniowych. Zgodnie z tym przepisem KZN będzie w imieniu Skarbu Państwa wykonywał prawa z akcji i udziałów należących do Skarbu Państwa. Na podstawie projektowanego art. 7 ust. 1 KZN będzie mógł tworzyć spółki celowe, zasadniczo wnosząc aportem do spółki nieruchomości należące do Zasobu (projektowany art. 51 ust. 1 pkt 4). Zauważyć przy tym należy, iż zasady wykonywania praw z akcji

należących do Skarbu Państwa reguluje kompleksowo ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1182, z późn. zm.), która w art. 7 stanowi, że prawa z akcji należących do Skarbu Państwa wykonuje Prezes Rady Ministrów, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Przykład takiej normy szczególnej stanowi projektowany przepis art. 4 ust. 4a.

Zauważyć również należy, że wykonując prawa z akcji/udziałów, Skarb Państwa reprezentowany przez KZN będzie mógł realizować prawa majątkowe, do których zalicza się: prawo do udziału w zyskach spółki, czyli prawo do dywidendy, prawo do akcji nowej emisji, które dają dotychczasowym akcjonariuszom spółki pierwszeństwo w obejmowaniu nowych akcji, prawo do części majątku w przypadku likwidacji spółki, jak również prawa korporacyjne, które obejmują: prawo do uczestnictwa w spółce kapitałowej, prawo do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i współdecydowania w sprawach, które są przedmiotem obrad, bierne prawo wyborcze organów spółki, prawo mniejszościowe oraz prawo do wyboru poszczególnych członków rady nadzorczej lub komisji rewizyjnej. Niewątpliwie zatem, wykonując prawa majątkowe czy korporacyjne, KZN działający w imieniu Skarbu Państwa będzie mógł sprawować kontrolę nad działalnością spółki i realizowaną przez tę spółkę inwestycją mieszkaniową. Wskazując na powyższe uwarunkowania, naturalne wydaje się, aby to KZN w imieniu Skarbu Państwa wykonywał prawa z akcji i udziałów w spółkach celowych, co będzie stanowiło uzasadniony wyjątek od rozwiązań przyjętych w ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Zmiany w **art. 5** ust. 1 określającym zadania KZN mają charakter dostosowujący do proponowanej w projekcie koncepcji. Zmiana w pkt 5 ma na celu wskazanie, iż rolą KZN jest tworzenie warunków poprawiających funkcjonowanie wszelkich form budownictwa czynszowego, w tym – a nie wyłącznie – społecznego budownictwa czynszowego. Nadaje się również nowe brzmienie przepisowi art. 5 ust. 1 pkt 9, wskazując, iż jednym z zadań KZN jest wykonywanie praw z udziałów i akcji.

Zmiany obejmują również doprecyzowanie przepisu dotyczącego realizacji przez KZN uzbrojenia technicznego oraz podejmowania innych działań ułatwiających realizację inwestycji mieszkaniowej, w tym mieszkań na wynajem. W wielu przypadkach dużo bardziej efektywnie niż KZN będzie podejmował takie działania inwestor realizujący inwestycję mieszkaniową. Uzbrajanie terenu równoległe z realizacją inwestycji pozwoli

bowiem skrócić czas jej przeprowadzenia. Ponadto KZN nie dysponuje wystarczającymi zasobami ludzkimi, aby na szeroką skalę prowadzić tego rodzaju działania.

W **art. 6** proponuje się wprowadzenie fakultatywności prowadzenia przez KZN działań analitycznych w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji. Dotychczasowe brzmienie wskazuje na obligatoryjność tych działań po stronie KZN. Prowadzenie powyższych działań analitycznych uzależnione jest od środków finansowych, jakimi dysponował będzie KZN, oraz celowości tych działań. Powinny być one wykonywane w takim zakresie, w jakim będzie to konieczne do osiągnięcia podstawowych celów stawianych przed KZN.

Podobny charakter ma zmiana w **art. 8**. Doprecyzowano, że KZN może prowadzić, a nie obligatoryjnie prowadzi, działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji.

Przepis **art. 7** w obecnym brzmieniu przewiduje, iż KZN może, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, tworzyć spółki celowe. W myśl projektowanego brzmienia art. 7 KZN w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego, za zgodą ministra, może tworzyć spółki celowe z: Skarbem Państwa, państwową osobą prawną, jednostką samorządu terytorialnego, spółką, której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne, spółką z większościowym udziałem spółek, w której akcjonariuszami są wyłącznie Skarb Państwa lub inne państwowe osoby prawne, albo z udziałem funduszu inwestycyjnego, którego portfelem zarządzają ww. podmioty. Przepisy przesadzają, że będą to spółki kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez Skarb Państwa lub inne podmioty publiczne. Zmiana oznaczać będzie znaczące rozszerzenie grupy potencjalnych podmiotów, które będą mogły realizować inwestycje mieszkaniowe na gruntach udostępnianych przez KZN. Kontrolę Skarbu Państwa nad realizacją celu spółki ma zapewnić również nowe brzmienie ust. 2, zgodnie z którym do czasu zrealizowania celu spółki wyłącznymi udziałowcami lub akcjonariuszami mogą być wyłącznie podmioty, o których mowa w ust. 1 pkt 1–6.

Uchylenie ust. 3 w przepisie art. 7 jest konsekwencją odejścia od koncepcji ustalania w ustawie czynszu normowanego oraz ograniczenia zakresu ustawy wyłącznie do sprzedaży i najmu mieszkań oraz lokali o czynszu normowanym.

Przepis **art. 10** został uzupełniony o podmioty, które zostały objęte działaniem ustawy, tj. spółki Skarbu Państwa. Przyjęto analogiczny sposób kwalifikowania nieruchomości przekazywanych do KZN jak w przypadku nieruchomości, którymi gospodarują właściwe organy, tj. starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, prezydenci miasta na prawach powiatu wykonujące zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Prezes Agencji Mienia Wojskowego.

Zgodnie z obowiązującym brzmieniem ustawy, w wykazach zamieszczane są także nieruchomości, których funkcja i przeznaczenie wyklucza ich wykorzystanie na cele budownictwa mieszkaniowego. W celu usprawnienia sporządzania wykazów nieruchomości zaproponowano, aby takie nieruchomości nie były ujmowane w wykazach. Proponuje się zatem dodanie w art. 10 ust. 1a, zgodnie z którym w wykazach nie zamieszcza się nieruchomości zajętych przez pas drogowy, pokrytych powierzchniowymi wodami płynącymi lub powierzchniowymi wodami stojącymi, zajętych pod infrastrukturę kolejową lub dworce kolejowe, a także zajęte na prowadzenie działalności statutowej przez Poczta Polska.

W ust. 2 zaproponowano dodanie pkt 4a, zgodnie z którym w wykazie będzie zawarta również informacja o podjętych uchwałach na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepis **art. 11** został uzupełniony w celu objęcia jego zakresem również właściwych podmiotów oraz odpowiednio przeredagowany. Równocześnie odstąpiono od pojęcia „niezasadności” przekazania, ponieważ jest to kryterium nieostre i trudne do oceny, a tym samym utrudniałoby stosowanie tego przepisu w praktyce, otwierając szerokie pole do interpretacji. Dodatkowo wprowadzono możliwość przedstawienia stanowiska o utrudnieniu realizacji zadań w przypadku przekazania nieruchomości do KZN, w każdym czasie, a nie wyłącznie z chwilą przekazywania wykazu.

Zmiany w **art. 12** ustawy są konsekwencją rozszerzenia zakresu ustawy o właściwe podmioty. Tak jak dotychczas przepis przewiduje, że w przypadku nieruchomości, która jest oznaczona w wykazie nieruchomości jako taka, której przekazanie KZN może znacząco utrudnić realizację zadań lub prowadzenie działalności gospodarczej, przed włączeniem jej do Zasobu wymagane jest uzyskanie opinii właściwego ministra nadzorującego dany organ lub podmiot. Zaproponowano zmianę zasady określonej w ust. 3. Według dotychczasowego brzmienia, w przypadku niezajęcia stanowiska we wskazanym terminie, nieruchomości mogą zostać włączone do Zasobu. Pojawiają się na tym tle wątpliwości interpretacyjne, czy w takim przypadku należy pominąć rozstrzygnięcie sprawy przez Prezesa Rady Ministrów i bezpośrednio przystąpić do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co skutkuje włączeniem nieruchomości do Zasobu. Kwestia ta zostanie uregulowana w art. 13 ust. 1. Natomiast nowe brzmienie ust. 4 w art. 12 wyłącza etap opiniowania przez organy nadzoru w przypadku wymienionych w nim podmiotów, ponieważ byłoby to bezprzedmiotowe przy bezpośrednim nadzorze Prezesa Rady Ministrów, który zawsze będzie ostatecznie rozstrzygał sprawy sporne.

W **art. 13** zaproponowano poddanie ewentualnych sporów wynikających z sytuacji, w której spółki, o których mowa w art. 12 ust. 4, przedstawiły stanowisko, o którym mowa w art. 11, oraz negatywną opinię w przedmiocie włączenia nieruchomości do Zasobu, rozstrzygnięciu powołanej na wniosek Prezesa KZN przez Prezesa Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej Komisji Rozjemczej przy Sądzie Polubownym przy Prokuraturii Generalnej. Rozstrzygnięcie stanowi następnie podstawę sporządzenia przez KZN protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania nieruchomości do Zasobu. Komisja Rozjemcza przy Sądzie Polubownym jest instytucją nową, powołaną specjalnie w celu rozwiązywania sporów dotyczących przekazywania nieruchomości należących do spółek do Zasobu, którym gospodaruje KZN. W skład Komisji wejdą przedstawiciele Prezesa Rady Ministrów, ministra nadzorującego spółkę będącą w sporze z Krajowym Zasobem Nieruchomości, Prezesa Prokuraturii Generalnej, ministra właściwego dla spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz właściwego miejscowo wojewody. Zatem zarówno skład Komisji, jak i tryb jej powołania gwarantuje bezstronne, uczciwe i rzetelne przeprowadzenie postępowania oraz rozstrzygnięcie sprawy.

W obecnym brzmieniu ustawy kompetencje do rozstrzygnięcia kwestii spornych w zakresie przekazania nieruchomości do Zasobu przysługiwały Prezesowi Rady Ministrów. Aktualnie przed Prezesem Rady Ministrów nie toczą się postępowania w powyższym zakresie, zatem nie istnieje potrzeba wprowadzania przepisu przejściowego.

W **art. 14** przewidziano, że do czynności, o których mowa w art. 11, art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 3, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2018 r. poz. 1302, z późn. zm.).

Postanowienia zawarte w dotychczasowym przepisie **art. 15** przeniesiono do dalszych przepisów, ponieważ regulowały one etapy procedury przekazania nieruchomości do Zasobu, które zgodnie z przyjętą chronologią następują później niż kwestie regulowane w przepisach art. 16–18. Ponadto konieczne było odrębne opisanie procedury dotyczącej przekazywania nieruchomości przez starostów, w odróżnieniu od procedury dotyczącej innych podmiotów. Z uwagi bowiem na różnice proceduralne przekazywania nieruchomości zamieszczenie ich w jednym przepisie powodowało jego nieczytelność.

Projektowany **art. 18** dotyczy procedury przekazywania nieruchomości przez starostów i sprawdzania wykazów przez wojewodów.

W treści przepisu **art. 18a** wyodrębniono etap przekazywania do KZN wykazów nieruchomości przez wszystkie organy i podmioty. Doprecyzowano, że starostowie będą przekazywali wykazy niezwłocznie po otrzymaniu od wojewody informacji o możliwości przekazania. Dotychczas nie było jasne, czy wojewoda po sprawdzeniu wykazu miał obowiązek zwrócić cały wykaz do starosty, czy wystarczające było przedstawienie informacji w powyższym zakresie.

W **art. 19** opisano precyzyjnie obowiązki i uprawnienia Prezesa KZN podejmowane po otrzymaniu wykazów. Obowiązki te dotyczą przede wszystkim sprawdzenia kompletności wykazów i zgodności z danymi określonymi w rozporządzeniu oraz ewentualnego wnioskowania o uzupełnienie.

Przepis **art. 20** ust. 2 reguluje sytuację, w której do Zasobu będzie włączana tylko część nieruchomości ujętej w wykazie. W przepisie doprecyzowano procedurę występowania

z wnioskiem o podział nieruchomości, w przypadku gdy nieruchomość stanowiąca własność jednostki samorządu terytorialnego jest oddana w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa.

W celu racjonalnego wykonywania zadań ustawowych przez KZN w **art. 21** ust. 4 przesądzono, że od dnia doręczenia wniosku o przekazanie nieruchomości do Zasobu do dnia przekazania nieruchomości do Zasobu albo do dnia wycofania przez Prezesa KZN tego wniosku nieruchomości objęte tym wnioskiem nie mogą być przedmiotem jakichkolwiek czynności rozporządzających lub zobowiązujących. Przepis przewiduje także możliwość wystąpienia z wnioskiem do Prezesa KZN o zgodę na odstąpienie od tego zakazu. Przy czym niezajęcie stanowiska w terminie 30 dni uważa się za wyrażenie zgody na dokonanie czynności. Ponadto przepis przesądza, że czynność prawna dokonana z jego naruszeniem będzie nieważna. Jest to naturalna konsekwencja przewidzianego przez ustawodawcę mechanizmu przejmowania nieruchomości do Zasobu. Brak takiej regulacji powoduje, iż KZN narażony jest na podejmowanie działań organizacyjnych i ponoszenie kosztów, które wskutek zbycia nieruchomości przed jej finalnym przekazaniem do Zasobu okazałyby się nieefektywne. Ograniczenie możliwości dysponowania nieruchomościami w proponowanym kształcie jest proporcjonalne do założonych celów. Proponowany zakaz rozporządzania nieruchomością będzie obowiązywał od chwili złożenia przez KZN wniosku o przekazanie nieruchomości do Zasobu. Czas obowiązywania tego zakazu będzie stosunkowo krótki i przewidywalny. Przed włączeniem nieruchomości do Zasobu KZN przeprowadza szereg analiz pod kątem przydatności nieruchomości do realizacji inwestycji mieszkaniowych. W szczególności mogą to być analizy prawne, podatkowe, geotechniczne, środowiskowe, techniczne oraz rynkowe. KZN będzie ponosił również koszty związane z wyceną nieruchomości oraz podziałem i scaleniem nieruchomości.

Dodatkowo, aby zabezpieczyć interesy podmiotów przekazujących nieruchomości do KZN, wprowadzono ograniczenie stosowania przepisu, w sytuacji gdy do dnia doręczenia wniosku Prezesa KZN został rozstrzygnięty przetarg na zagospodarowanie nieruchomości lub zawarto protokół uzgodnień albo umowę przedwstępną, które będą stanowić podstawę dokonania czynności rozporządzających lub zobowiązujących.

Zmiana proponowana w **art. 22** ma na celu doprecyzowanie, że dokumentem stanowiącym podstawę przekazania nieruchomości przez właściwe organy jest protokół



zdawczo-odbiorczy. Projektowany przepis ust. 6 precyzyjnie określa skutki podpisania protokołu i stanowi, że z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego nieruchomość przechodzi do Zasobu KZN, a prawa do tej nieruchomości będzie wykonywał KZN. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie również sporządzany w przypadku przekazania nieruchomości przez właściwe podmioty, jednak nie będzie miał skutku rzeczowego, natomiast będzie stanowił podstawę spisania protokołu przekazania nieruchomości w formie aktu notarialnego.

Dodanie **art. 22a** ma na celu uniknięcie przypadków, w których właściwy organ lub podmiot, mimo obowiązku wynikającego z ustawy, nie przystępuje do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku niepodpisania przez właściwy organ albo właściwy podmiot protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 14 dni od dnia wystąpienia przez Prezesa KZN o jego podpisanie, art. 13 ust. 1–3 stosuje się odpowiednio.

Przepis **art. 22b** kompleksowo reguluje formę i tryb przekazania nieruchomości do Zasobu przez właściwe podmioty, tj. spółki Skarbu Państwa. Protokół zdawczo-odbiorczy mógłby w takich przypadkach stanowić wystarczającą formę dla przekazania nieruchomości, jednak mając na uwadze wartość, jaką jest bezpieczeństwo (pewność) obrotu, proponuje się przyjęcie szczególnej formy. Skoro tradycyjnie przeniesienie własności nieruchomości następuje w formie aktu notarialnego, zaproponowano sporządzanie protokołu przekazania nieruchomości w formie aktu notarialnego. Zastosowanie tej formy znajduje uzasadnienie w przepisach ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2019 r. poz. 540), która w art. 104 stanowi o protokołach spisywanych w celu stwierdzenia przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne. Do protokołu przekazania nieruchomości będzie dołączany protokół zdawczo-odbiorczy przygotowany uprzednio przez właściwy podmiot lub KZN stosownie do trybu przewidzianego w art. 22 i art. 22a. Tym samym protokół zdawczo-odbiorczy będzie zawierał wszystkie szczegółowe dane o nieruchomości, zatem nie będzie potrzeby powtarzania wszystkich tych danych w treści notarialnego protokołu przekazania nieruchomości. W przepisie precyzyjnie określono skutki, jakie ustawa będzie wiązać z podpisaniem protokołu przekazania przez notariusza. Protokół przekazania nieruchomości będzie w świetle przepisów wykonawczych dotyczących maksymalnych stawek taksy notarialnej traktowany jako

tw. „inny protokół”, za który stawka została jednoznacznie określona w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości.

Zmiana **art. 24** ust. 3 ma charakter doprecyzowujący i polega na dodaniu na końcu zdania wyrazów „ze skutkiem na koniec roku dzierżawnego”. Jest to rozwiązanie analogiczne jak w art. 704 k.c. i art. 39 ust. 5 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 91, z późn. zm.). Cykl produkcyjny na gruntach rolnych i zarazem rok dzierżawny nie musi pokrywać się z latami kalendarzowymi. Uchylenie ust. 4 w art. 24 wynika z tego, iż pkt 2 przewiduje, że okres wypowiedzenia umów kończy się w odniesieniu do nieruchomości, dla których wskazano w wykazie nieruchomości termin przekazania nieruchomości do KZN, wraz z upływem tego terminu. Zakładając, że nieruchomość będzie przekazywana nie wcześniej niż w terminie wskazanym w wykazie (taki jest cel wskazywania tego terminu), upływ tego terminu nastąpi nie później niż w dacie wypowiedzania umowy. A zatem przepis ten był w tym zakresie nieracjonalny. Z kolei obowiązujący pkt 3 przewiduje, że okres wypowiedzenia umów kończy się w odniesieniu do nieruchomości, dla których wskazano w wykazie nieruchomości warunki przekazania nieruchomości do KZN, wraz ze spełnieniem tych warunków. Podobnie jak w przypadku terminu należy zakładać, że warunki przekazania ziszczą się przed przejęciem nieruchomości do Zasobu. Ponadto warunki przekazania nieruchomości w żaden sposób nie muszą być powiązane z najmem, dzierżawą i innymi umowami wskazanymi w art. 24 ustawy. Nie wydaje się przy tym możliwe określenie z góry, kiedy warunki zostaną spełnione, a w konsekwencji, kiedy upływa okres wypowiedzenia.

W dodanym **art. 24a** przewidziana została procedura ustalania i wypłaty rekompensaty spółkom Skarbu Państwa w związku z przekazaniem nieruchomości do Zasobu, a tym samym przekazaniem praw do tych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Wysokość i sposób wypłaty rekompensaty co do zasady KZN uzgadniać będzie z podmiotem, któremu przysługuje rekompensata. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia przekazania nieruchomości do Zasobu nie dojdzie do takiego uzgodnienia, wysokość rekompensaty i sposób jej zapłaty ustala, w drodze decyzji, wojewoda. Wysokość rekompensaty ustalana będzie na podstawie opinii o wartości nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, według stanu nieruchomości, przeznaczenia oraz jej wartości w dniu przekazania nieruchomości do Zasobu. Rzeczoznawca majątkowy,

sporządzając operat szacunkowy, uwzględnia prawo przysługujące do gruntu. Zgodnie z obowiązującymi zasadami wyceny nieruchomości, przy ustalaniu rekompensaty bierze się również pod uwagę wartość użytkowania wieczystego, które wygaśnie w wyniku przekazania nieruchomości. W operacie szacunkowym w tym przypadku rzeczoznawca będzie określał wartość użytkowania wieczystego oraz wartość związanego z tym użytkowaniem prawa własności budynków.

Decyzja o ustaleniu rekompensaty jest niezaskarżalna, natomiast strona niezadowolona z przyznanego jej wynagrodzenia, w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu wynagrodzenia, może wnieść powództwo do sądu powszechnego. Wniesienie powództwa nie będzie wstrzymywało wykonania decyzji o rekompensacie.

W **art. 26–28** zaproponowano zmiany redakcyjne i dostosowujące oraz doprecyzowujące procedurę wyłączenia nieruchomości z Zasobu KZN. W odniesieniu do nieruchomości przekazanych do Zasobu przez właściwe organy procedura nie ulegnie zasadniczym zmianom. Natomiast warunki wyłączenia z Zasobu nieruchomości będą podlegały uzgodnieniom w drodze umowy. W przypadku gdy nie dojdzie do zawarcia porozumienia z właściwym podmiotem, Prezes KZN przekaże nieruchomość do Zasobu, którym gospodaruje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej.

W **art. 30a** ograniczono zakres prawa pierwokupu przysługującego KZN. Praktyka wykazała, że korzystanie z prawa pierwokupu nie znajduje uzasadnienia przy sprzedaży lokali. Ponadto dodano normę kolizyjną w przypadku zbiegu uprawnień do pierwokupu na podstawie niniejszej ustawy oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.

### **3. Zmiany w rozdziale 3 – Organy Krajowego Zasobu Nieruchomości**

W **art. 31** zaproponowano zmianę porządkującą polegającą na uchyleniu ust. 6, który przewidywał możliwość odwołania Prezesa KZN w przypadku niezrealizowania żądania ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnienia dokumentów informacji i wyjaśnień związanych z działalnością KZN. Propozycja jest konsekwencją nowelizacji art. 36, w którym przyznano ministrowi więcej swobody w zakresie możliwości odwołania Prezesa KZN. Tym samym, mimo uchylenia art. 31 ust. 6, w przypadku niedopełnienia obowiązków wynikających z art. 31 minister ma możliwość odwołania Prezesa KZN.

W **art. 32** zaproponowano modyfikację składu Rady Nadzorczej KZN oraz zmniejszenie tego składu z 9 do 5 członków. Zmiana ta usprawni przeprowadzanie procesu decyzyjnego. Spośród przedstawicieli ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie powoływany Przewodniczący Rady Nadzorczej. Ponadto wyłączenie ze składu Rady Nadzorczej przedstawiciela ministra właściwego do spraw środowiska jest konsekwencją wyłączenia stosowania ustawy w odniesieniu do nieruchomości zarządzanych przez Lasy Państwowe.

Zmiany zaproponowane w **art. 33** określającym kompetencje Rady Nadzorczej KZN stanowią konsekwencję wprowadzenia w niniejszej nowelizacji możliwości podejmowania przez KZN dodatkowych działań w obszarze rozporządzania nieruchomościami należącymi do Zasobu.

Zmiany w **art. 35**, który przewiduje zgodę ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na czynności dokonywane przez KZN, polegają na uzupełnieniu katalogu tych czynności o:

- a) nieodpłatne przekazanie nieruchomości, o którym mowa w art. 52 – czynność ta będzie wymagała zgody ministra, jeżeli wartość nieruchomości będzie przekraczała 2 000 0000 zł,
- b) tworzenie spółek celowych przez KZN, w tym spółek tworzonych na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego,
- c) wnoszenie nieruchomości jako aportu do spółek o których mowa w art. 7 ust. 1.

W **art. 36** zaproponowano, aby Prezesa KZN powoływał i odwoływał Minister – Członek Rady Ministrów, który bezpośrednio nadzoruje ten podmiot. Dodatkowo przyznano ministrowi więcej swobody w zakresie możliwości odwołania Prezesa KZN. W tym celu zaproponowano uchylenie ust. 4, który ograniczał uznaniowość organu w powyższej kwestii, bowiem enumeratywnie określał sytuacje, w których możliwe było odwołanie Prezesa KZN.

Zmiany w przepisach **art. 37** i **art. 38** mają charakter doprecyzowujący i dostosowujący do zmian wprowadzonych w projekcie.

W przepisie **art. 40** zaproponowano, aby czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych KZN, w tym praw i obowiązków majątkowych wynikających z gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu, dokonywał

Prezes KZN albo pełnomocnik upoważniony przez Prezesa KZN, z zastrzeżeniem kompetencji Rady Nadzorczej oraz nadzorującego ministra.

#### **4. Zmiany w rozdziale 4 – Gospodarka finansowa KZN**

W przepisie **art. 43** dotyczącym planu finansowego KZN zaproponowano uchylenie ust. 3 oraz dodanie w ust. 2 pkt 8. KZN jest bowiem państwową osobą prawną działającą na podstawie odrębnej ustawy w celu wykonywania zadań publicznych, zatem należy do sektora finansów publicznych. W związku z tym w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej KZN jest zobowiązany do stosowania ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077, z późn. zm.). Tym samym przepisy ustawy o KZN w części związanej z gospodarką finansową KZN, w szczególności dotyczącej struktury planu finansowego KZN, powinny być tożsame z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych dotyczącymi elementów planu finansowego państwowej osoby prawnej. Ponadto przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych nie nakładają obowiązku ujmowania w planach dodatkowych elementów, które z uwagi na trudną dostępność danych mogłyby komplikować opracowanie planu finansowego.

Dodatkowo zaproponowano dodanie przepisu **art. 49a**, który dotyczy gospodarowania środkami finansowymi KZN. Przepis ten dotychczas był błędnie zamieszczony w rozdziale o gospodarowaniu nieruchomościami. Pozostałe modyfikacje przepisów w rozdziale dotyczącym gospodarki finansowej KZN wynikają z potrzeby dostosowania do innych zmian zaproponowanych w projekcie.

#### **5. Zmiany w rozdziale 5 – Gospodarowanie nieruchomościami**

Jednym z podstawowych celów projektu jest usprawnienie mechanizmów wykorzystywania gruntów z zasobów publicznych oraz zwiększenie elastyczności form gospodarowania nieruchomościami przez KZN, co w konsekwencji wpłynie pozytywnie na procesy inwestycyjne w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Zmiana przepisu **art. 51** ma na celu, aby nieruchomości należące do Zasobu mogły być przedmiotem aportu do spółki celowej utworzonej nie tylko z udziałem jednostki samorządu terytorialnego, ale również innych podmiotów, oraz przedmiotem umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

W projekcie przewiduje się również, iż nieruchomości należące do Zasobu mogą być oddawane w najem lub dzierżawę (art. 51 ust. 2). Z zakresu działania KZN i jego celów wynika, że nie będą to długoletnie formy udostępniania nieruchomości, lecz umowy mające na celu optymalizację ich wykorzystania oraz uzyskanie przychodów dla Skarbu Państwa w okresie, kiedy nie będzie jeszcze realizowana docelowa inwestycja mieszkaniowa. W projekcie zaproponowano uchylenie ust. 4, którego treść została przeniesiona do innych jednostek redakcyjnych. Obowiązek gospodarowania nieruchomościami z zachowaniem szczególnej staranności oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki wynika z przepisu art. 2 ust. 4, natomiast w odniesieniu do gospodarowania środkami finansowymi z dodanego przepisu art. 49a.

Zaproponowano dodanie przepisu **art. 51a**, który przesądza, że nieruchomości należące do Zasobu będą sprzedawane lub oddawane w użytkowanie wieczyste w drodze przetargu. Przepis określa również katalog sytuacji, w których dopuszcza się zbycie nieruchomości w trybie bezprzetargowym. Nieruchomość będzie zbywana w drodze bezprzetargowej, jeżeli:

- 1) jest zbywana lub nieodpłatnie przekazywana na rzecz jednostki samorządu terytorialnego lub związku tych jednostek;
- 2) jest nieodpłatnie przekazywana spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
- 3) jest przedmiotem umowy zamiany;
- 4) sprzedaż nieruchomości następuje na rzecz jej użytkownika wieczystego;
- 5) ma stanowić wkład niepieniężny (aport) do spółki lub wkład własny do spółki, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1834, z późn. zm.);
- 6) jest sprzedawana partnerowi prywatnemu, jeżeli wybór partnera prywatnego nastąpił w trybie przewidzianym w art. 4 ust. 1 lub 2 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Ponadto minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może zwolnić z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe lub na realizację urządzeń infrastruktury technicznej albo innych celów publicznych, jeżeli cele te będą realizowane przez podmiot, dla którego są to cele statutowe i którego dochody przeznacza się w całości na działalność statutową (art. 51a ust. 3).

Zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów (art. 51a ust. 4). Zwolnienie takie może dotyczyć podmiotów publicznych, np. gmin, lub podmiotów prywatnych, np. spółdzielni mieszkaniowych, tbs, spółek, których celami statutowymi jest budownictwo mieszkaniowe lub realizacja uzbrojenia technicznego. Powyższe unormowania wzorowane są na długoletniej praktyce stosowania przepisu art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ocenie projektodawców nie ma uzasadnienia, aby w odniesieniu do KZN istotnie odstępować od konstrukcji wypracowanej na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki albo wniesienie wkładu własnego do spółki w trybie ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym, stanowią formy wymagające dwustronnego ustalenia wielu istotnych elementów umowy, których to ustaleń nie sposób poczynić w formule przetargu. Podstawą zawarcia wszystkich umów w trybie bezprzetargowym będzie protokół sporządzony przez KZN z przeprowadzonych negocjacji lub rokowań na zbycie nieruchomości w tym trybie.

**Art. 52** został ograniczony do czynności nieodpłatnego przekazania nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego, związkowi jednostek samorządu terytorialnego lub spółce celowej ze 100% udziałem jednostki samorządu terytorialnego. Warunki określone w tym przepisie ze swej istoty mogą odnosić się jedynie do nienazwanej umowy przekazania o charakterze nieodpłatnym, dlatego zrezygnowano z regulowania w tym przepisie umowy wniesienia aportu do spółki celowej, ponieważ czynność ta jest ze swej natury odpłatna.

Przepis **art. 52a** reguluje precyzyjnie zasady utworzenia przez KZN spółki celowej z innymi podmiotami, ograniczając cel takiej spółki do realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego. W przepisie określono również dodatkowe istotne elementy umowy spółki poza postanowieniami wynikającymi z przepisów Kodeksu spółek handlowych. W szczególności jednym z istotnych elementów umowy będzie postanowienie przewidujące ograniczenia w zbyciu nieruchomości wniesionej aportem do spółki, określenie warunków rozwiązania spółki oraz postanowienia przewidujące, że w ramach realizacji inwestycji mieszkaniowej co najmniej połowę powierzchni użytkowej mieszkań będą stanowiły mieszkania na

wynajem. Takie regulacje stanowią niezbędne zabezpieczenie przed przeznaczaniem nieruchomości na inne cele niż cele związane z realizacją budownictwa mieszkaniowego lub realizacją uzbrojenia technicznego, są również gwarancją tego, że w ramach inwestycji mieszkaniowej powstaną mieszkania na wynajem.

W **art. 53** stosownie do celu nowelizacji poszerzono możliwości organizowania przez KZN przetargów na sprzedaż nieruchomości oraz na oddanie w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z proponowanym przepisem zbycie nieruchomości będzie ukierunkowane na realizację szeroko pojętych inwestycji mieszkaniowych. Jednak zorganizowanie przetargu dotyczącego nieruchomości o wartości powyżej 4 mln zł będzie zawsze wymagało zgody właściwego ministra. Wobec celu nowelizacji, jakim jest uelastycznienie form udostępniania gruntów przez KZN, zaproponowano usunięcie w art. 53 przepisów precyzujących sposób udostępniania nieruchomości pod budownictwo jednorodzinne.

W **art. 54** ust. 1 określającym elementy ogłoszenia o przetargu zmodyfikowano treść ogłoszenia o przetargu, nawiązując do sprawdzonych w praktyce przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, regulującej zasady gospodarowania zasobami nieruchomości publicznych. W przepisie ust. 2 określono fakultatywne kryteria oceny ofert, które będzie można zamieścić w ogłoszeniu o przetargu, nawiązujące do specyfiki potencjalnych inwestycji mieszkaniowych, które będą realizowane na zbywanej z Zasobu nieruchomości.

W ust. 2 określono dodatkowe kryteria oceny ofert, jakie może zawierać ogłoszenie o przetargu.

W ust. 1 pkt 7 dodano, że powierzchnia użytkowa mieszkań na wynajem nie może być mniejsza niż 50% ogólnej powierzchni mieszkań w danej inwestycji.

W **art. 62** dodano ust. 4 przesądzający, że w przypadku oddania nieruchomości z Zasobu w użytkowanie wieczyste KZN będzie wykonywał kompetencje właściwego organu.

W dodanym przepisie **art. 62a**, uwzględniając obowiązek realizacji i finansowania zadań statutowych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) i Agencję Mienia Wojskowego (AMW), zaproponowano zapewnienie udziału tych podmiotów w dochodach uzyskanych ze zbycia nieruchomości uprzednio przekazanych do Zasobu. Dotychczas środki na finansowanie zadań ustawowych tych podmiotów były



uzyskiwane za zbycie nieruchomości KOWR i AMW. Przykładowo na Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa ciąży ustawowy obowiązek zasilania Funduszu Rekompensacyjnego. Bez zapewnienia KOWR i AMW udziału w cenie uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości przez KZN można zakładać, że podmioty te będą występować o zwiększenie finansowania z budżetu państwa. W przypadku zbycia przez KZN nieruchomości przekazanej do Zasobu przez KOWR lub AMW, KZN będzie wypłacał tym podmiotom rekompensatę odpowiadającą wysokości 90% dochodów uzyskanych przez KZN ze zbycia tej nieruchomości. Dochód KZN-u będzie obliczany jako różnica między przychodami uzyskiwanymi ze zbycia nieruchomości a kosztami związanymi z pozyskaniem i gospodarowaniem tą nieruchomością. Natomiast w przypadku zbycia nieruchomości polegającego na wniesieniu do spółki, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa lub Agencja Mienia Wojskowego będą wykonywać prawa z 90% udziałów lub akcji odpowiadających wartości wniesionej nieruchomości pomniejszonej o koszty związane z pozyskaniem i gospodarowaniem tą nieruchomością. Możliwość wykonywania prawa z udziałów lub akcji pozwoli na uzyskanie środków finansowych na realizację zadań statutowych ZWRSP i AMW. Należy podkreślić, że KOWR i AMW będą mogły zbyć przysługujące udziały lub akcje. Przede wszystkim jednak będą miały prawo do udziału w zyskach spółki albo prawo do części majątku w przypadku likwidacji spółki.

Rekompensata przysługująca ww. organom będzie pomniejszana o koszty bezpośrednio związane z gospodarowaniem nieruchomością, które po włączeniu nieruchomości do Zasobu ponosi KZN, w tym w szczególności:

- 1) koszty ubezpieczenia, zabezpieczenia i bieżącego utrzymania nieruchomości;
- 2) koszty rozbiórki budynków, urządzeń i instalacji;
- 3) w przypadku wypowiedzenia umów, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 3, koszty wypłaty wynagrodzenia za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające, wypłaty odszkodowania lub zapłaty kary umownej;
- 4) koszty realizacji uzbrojenia technicznego;
- 5) spłaty obciążających nieruchomości zobowiązań;
- 6) koszty podziału i scalenia nieruchomości;
- 7) koszty notarialne;
- 8) koszty związane z organizacją przetargów;
- 9) ekspertyzy planistyczne.

Przewidziany w art. 62 ust. 1 mechanizm gwarantuje, że projektowane przepisy nie powinny wpływać na zmniejszenie dochodów do budżetu z tytułu nadwyżki środków finansowych przekazywanych przez ZWRSP, a także wpływów z tytułu odpłatnego korzystania z mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na Fundusz Rekompensacyjny. Proponowane zmiany mają na celu usprawnienie procesu pozyskiwania nieruchomości Skarbu Państwa możliwych do wykorzystania na cele budownictwa mieszkaniowego.

W **art. 65** zaproponowano, aby zbywanie nieruchomości z Zasobu KZN nieprzeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych było możliwe wyłącznie za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Wprowadzona zmiana ma na celu zapewnienie oceny racjonalności takich działań.

W dodanych przepisach **art. 65a i art. 65b** zaproponowano mechanizmy umożliwiające kontrolę realizacji celu określonego w umowie, a tym samym wykorzystania gruntów na realizację inwestycji mieszkaniowych. Jednym z tych mechanizmów jest prawo pierwokupu oparte na sprawdzonych w praktyce regulacjach Kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami. KZN będzie miał możliwość podjęcia swobodnej decyzji o skorzystaniu z tego prawa, w przypadku gdy grunt zbyty z Zasobu KZN będzie przedmiotem dalszego obrotu. Instrument ten ma na celu wsparcie działań KZN polegających na jak najszerszym pozyskiwaniu gruntów niezabudowanych, które potencjalnie nadają się do wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe. Istotne jest jednak, że instrument ten będzie przysługiwał KZN jedynie w przypadku „pierwszej” sprzedaży zawieranej po nabyciu nieruchomości z Zasobu na podstawie art. 53 oraz art. 65. Tym samym zakłada się, że korzystanie z prawa pierwokupu w praktyce KZN będzie opierał na obiektywnych i racjonalnych przesłankach.

Drugim z proponowanych instrumentów jest prawo odkupu wzorowane na przepisach Kodeksu cywilnego, które będzie przysługiwało KZN w okresie 5 lat, licząc od dnia sprzedaży nieruchomości.

Pozostałe zmiany proponowane w rozdziale 5, w szczególności uchylenie ust. 3 i 5–18 w art. 53 oraz uchylenie art. 56–60, art. 63 i art. 64, wynikają z przyjętej koncepcji uelastycznienia możliwych sposobów wykorzystania nieruchomości należących do

Zasobu na cele budownictwa mieszkaniowego oraz sposobów finansowania realizacji celów KZN.

## **6. Uchylenie rozdziału 6 – Operator mieszkaniowy oraz rozdziału 7 – Najem i czynsz najmu**

Uchylenie rozdziałów 6 i 7 wynika z rezygnacji z instytucji operatorów mieszkaniowych oraz rygorystycznego określania wysokości czynszu w ustawie. Wprowadzone w tym zakresie zmiany są odzwierciedleniem kierunkowych decyzji podjętych przez Radę Mieszkalnictwa w I połowie 2018 r., odzwierciedlonych następnie w kierowanych do Sejmu RP w ostatnich miesiącach kilku rządowych projektach ustaw modyfikujących instrumenty realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Pierwotnym założeniem ustawy KZN było oparcie dostępnego budownictwa czynszowego realizowanego na gruntach Zasobu na zamkniętym systemie podaży mieszkań przez zdefiniowanych ustawowo operatorów mieszkaniowych, finansujących inwestycje na zasadach rynkowych, a jednocześnie podlegających sztywnym ograniczeniom dotyczącym czynszu regulowanego w oparciu o przepisy ustawy. Unormowania te krępują jednak realizację inwestycji mieszkaniowych tak dalece, że wykorzystanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu okazało się w praktyce niemożliwe.

W ocenie Rady Mieszkalnictwa, w przypadku rozwiązań opartych na finansowaniu rynkowym, środkiem dla osiągnięcia celów społecznych rozwoju dostępnego budownictwa czynszowego m.in. przy wykorzystaniu gruntów KZN powinny być rozwiązania prawne akceptowalne dla inwestorów, uwzględniające zmienne realia rynku. Ponadto w warunkach pojawiających się deficytów na rynku usług budowlanych, wpływających na wzrost kosztów budowy, przykładem takich rozwiązań byłyby przepisy ograniczające w rynkowym modelu finansowania wysokość czynszów (zamiast uzależnionych od dochodów gospodarstwa domowego dopłat do czynszu).

Konsekwentnie, w projekcie ustawy proponuje się rezygnację z wprowadzenia czynszu regulowanego. Inwestor będzie miał swobodę w kształtowaniu wysokości czynszu, co powinno zagwarantować realne zainteresowanie ze strony deweloperów budową mieszkań na wynajem we współpracy z Krajowym Zasobem Nieruchomości (wprowadzenie sztywnych czynszów regulowanych spotkało się z negatywną oceną

potencjalnych inwestorów, którzy wskazywali, że proponowany w ustawie sposób ustalania czynszów nie uwzględnia rzeczywistych kosztów utrzymania danej nieruchomości wielolokalowej i nie gwarantuje choćby minimalnego zysku dla inwestora).

Proponowane zmiany są komplementarne do szerszych zmian systemowych, jakie w ramach głównych instrumentów realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego wprowadzono w II poł. br. Obecnie, w celu zapewnienia dostępności mieszkań na wynajem dla docelowej grupy osób, w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania określony został mechanizm dopłat na czynszu przysługujących najemcy nowo wybudowanych mieszkań. Nowy program wsparcia rozpoczął funkcjonowanie w 2019 r. Powiązanie tych dwóch koncepcji (rynkowy czynsz dla inwestorów, dopłaty do czynszu dla najemców o określonym poziomie dochodów) pozwoli na realizację celu Narodowego Programu Mieszkaniowego dotyczącego zapewnienia mieszkań o czynszach dostępnych dla osób nieposiadających możliwości samodzielnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na zasadach rynkowych.

W pozostałym zakresie kwestie związane z umową najmu i ochroną praw najemców zostały z kolei kompleksowo uregulowane w ramach zmian wprowadzonych ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, która zawiera także przepisy zmieniające ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, z późn. zm.). W ustawie tej umieszczono zasadniczą część przepisów zawartych dotychczas w rozdziałach 6 i 7, poszerzając systemowo ich zakres (przykładem nowa instytucja umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności) oraz doprecyzowując ich brzmienie.

Zauważyć należy, że szczegółowe regulacje związane z ochroną praw najemców zawarte są w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dlatego zasadna była decyzja ustawodawcy o przeniesieniu tych przepisów do przedmiotowej ustawy.

## **7. Zmiany w rozdziale 8 – Kontrola oraz rozdziale 9 – Administracyjne kary pieniężne**

W ocenie projektodawców zasadne jest utrzymanie przepisów umożliwiających KZN prowadzenie kontroli oraz nakładanie kar pieniężnych. Udostępnianie nieruchomości państwowych zewnętrznym podmiotom wymaga narzędzi umożliwiających kontrolę ich wykorzystania, a tym samym zniechęcających do innego zagospodarowania niż pierwotnie zakładano. Nie wyłącza to stosowania cywilnoprawnych mechanizmów zabezpieczenia interesu społecznego oraz interesów Skarbu Państwa.

Brzmienie przepisów zawartych w rozdziałach 8 i 9 zostało dostosowane do zmian proponowanych w innych rozdziałach ustawy.

Górną granicę administracyjnych kar pieniężnych, które będzie mógł nakładać KZN, proponuje się określić w wysokości do 6% wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z KZN. Dotychczasowe unormowania narzucały KZN obowiązek nakładania kar i wiązały wysokość kary z wysokością czynszu normowanego, którego projekt nie przewiduje.

## **8. Zmiany w przepisach obowiązujących**

Projekt, poza zmianą ustawy, zmienia również: ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2018 r. poz. 1916, z późn. zm.), ustawę z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2101, z późn. zm.), ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036, z późn. zm.), ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716, z późn. zm.), ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1020, z późn. zm.), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.), ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2018 r. poz. 1188, z późn. zm.), ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2018 r. poz. 2321), ustawę z dnia 22 marca

2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756), ustawę z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 2261, z późn. zm.), ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym oraz ustawę z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

W art. 2 wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, które przewidują możliwość uzyskania przez KZN stałego dostępu do ksiąg wieczystych oraz poszerzenie o KZN i organy Krajowej Administracji Skarbowej katalogu podmiotów, od których nie pobiera się opłat od wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej oraz wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych. Uprawnienia tego rodzaju istotnie przyczynią się do wykonywania ustawowych zadań zarówno przez KZN (podobnie jak m.in. w przypadku Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa), jak i organy Krajowej Administracji Skarbowej, które do tej pory mimo uzyskania stałego dostępu do ksiąg wieczystych nie były zwolnione z opłat, o których mowa w art. 36<sup>5</sup> ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

W art. 3 zaproponowano w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne zwolnienie KZN z obowiązku wnoszenia opłat za wyrisy i wypisy z operatu ewidencji gruntów i budynków, na potrzeby realizacji zadań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości, a także zbycia lub udostępnienia nieruchomości z Zasobu. Wyłączenie obowiązku ponoszenia opłat jest uzasadnione strategicznymi z punktu widzenia polityki mieszkaniowej państwa zadaniami realizowanymi przez KZN w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W art. 4 w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym dodaje się przepis, który doprecyzowuje kwestię zarządzania przez gminy nieruchomościami mieszkalnymi, niestanowiącymi ich własności. Przepis stanowi, że gminy i inne osoby prawne mogą zarządzać w formach określonych w przepisach o gospodarce komunalnej, zatem będą to zakłady budżetowe i spółki prawa handlowego. Za wprowadzonym rozwiązaniem przemawia doświadczenie gmin w zarządzaniu

nieruchomościami, które będzie mogło być wykorzystane m.in. w zarządzaniu budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w ramach Programu „Mieszkanie+”.

W art. 5 w ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje się poszerzenie o KZN katalogu podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych. Wprowadzenie zwolnienia KZN z podatku dochodowego od osób prawnych uzasadnione jest głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej, jakim jest zwiększenie dostępności mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, które w istniejących warunkach rynkowych nie posiadają wystarczających możliwości finansowych na nabycie czy też wynajęcie mieszkania na potrzeby własne. Zgodnie z art. 49 ustawy, KZN może przeznaczyć środki finansowe na finansowanie realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, a w szczególności na: nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, podnoszenie walorów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w tym podejmowanie działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy, pokrycie kosztów realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości przekazanych do KZN lub nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa, finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom przeznaczonym na cele mieszkaniowego zasobu gminy lub społecznego budownictwa czynszowego, dofinansowanie Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2018 r. poz. 966, z późn. zm.). Zatem zwolnienie KZN z podatku dochodowego od osób prawnych pozwoli dysponować większym zasobem środków finansowych, które KZN będzie mógł przeznaczyć na cele określone w art. 49 ustawy o KZN, przez co w krótszym okresie czasu będzie można zrealizować główny cel ustawy o KZN, jakim jest zwiększenie dostępności mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach, które w istniejących warunkach rynkowych nie posiadają wystarczających możliwości finansowych na nabycie, czy też wynajęcie mieszkania na potrzeby własne.

W art. 6 wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zaproponowano zmianę dostosowującą do art. 2 ust. 1a tej ustawy przez rozszerzenie katalogu dokumentów stanowiących podstawę do wyodrębniania lokalu i wydania

zaświadczenia o samodzielności lokalu. Jednym z dokumentów wymaganych przy wydawaniu zaświadczeń o samodzielności lokalu będzie uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, potrzebna, aby umożliwić wydzielanie lokali, które zostaną zrealizowane w oparciu o ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zmiana ta była wprowadzona do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ustawą z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ale została zniwelowana przez nadającą temu przepisowi inne brzmienie nowelizację ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która weszła w życie później i w konsekwencji usunęła ten przepis.

Ponadto projekt przewiduje zmianę brzmienia art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali dotyczącą liczby lokali tworzących tzw. małe wspólnoty mieszkaniowe. W obecnym stanie prawnym z tzw. „małą” wspólnotą mieszkaniową mamy do czynienia wówczas, gdy w nieruchomości liczba samodzielnych lokali (tj. lokali już wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących do poprzedniego właściciela) nie jest większa niż siedem. Taka wspólnota nie ma żadnej formy organizacyjnej, nie ma ona zarządu, nie ma procedury podejmowania uchwał i ich zaskarżania. Nie ma też obowiązku zwoływania zebrań rocznych będących podstawą do oceny funkcjonowania wspólnoty, ze szczególnym uwzględnieniem jej gospodarki finansowej. Wykonywanie zarządu w takiej wspólnotcie odbywa się na zasadach przewidzianych dla współwłasności nieruchomości w Kodeksie cywilnym i Kodeksie postępowania cywilnego (tj. według art. 199–209 k.c. oraz art. 608 i art. 611–616 k.p.c.).

Ustawodawca, wprowadzając taką formę zarządu, uznał, iż w „małych” wspólnotach czynności zarządu najlepiej dokonują sami właściciele lokali na podstawie własnych, bezpośrednich uzgodnień, bez udziału sformalizowanych procedur decyzyjnych i organu w postaci zarządu. Tym samym nie nałożono na tę kategorię wspólnot żadnych dodatkowych obowiązków związanych z organizacją funkcjonowania wspólnoty ani nie wprowadzono w związku z tą organizacją dodatkowych procedur, które obowiązują „duże” wspólnoty, zarządzane w oparciu o przepisy ustawy o własności lokali. Ustawodawca stwierdził zatem, iż korzystanie z takich sformalizowanych struktur jest uzasadnione jedynie w „dużych” wspólnotach; w przypadku „małych” za nadrzędne uznając zachowanie zbiorowego interesu współwłaścicieli, czego wyrazem jest



m.in. konieczność wyrażenia wspólnej woli współwłaścicieli w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tj. wszystkich ważniejszych decyzji dotyczących zarządzania nieruchomością. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Wymóg uzyskania jednomyślnej zgody wszystkich członków „małej” wspólnoty w praktyce okazał się być przyczyną problemów z podjęciem decyzji dotyczących należytego utrzymania nieruchomości, szczególnie iż do czynności tych należą m.in. remonty oraz inwestycje w nieruchomość oraz jej reprezentacja na zewnątrz. Brak sformalizowanej struktury w postaci organu wspólnoty, jakim jest zarząd (właściwy dla „dużych” wspólnot), powoduje też problem z reprezentacją wspólnoty wobec osób trzecich. Mając powyższe na uwadze, uzasadnione jest ograniczenie liczebności „małych” wspólnot do nieruchomości liczących maksymalnie 3 lokale. Dla nieruchomości liczących od 4 do 7 lokali oznaczać to będzie przejście pod reżym zarządzania uregulowany w ustawie o własności lokali, a tym samym konieczność wybrania zarządu wspólnoty jako organu kierującego jej sprawami oraz reprezentującego ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zasadniczą zmianą będzie nowy tryb podejmowania decyzji przez taką wspólnotę, co następować będzie w drodze uchwały przyjmowanej przez większość głosów właścicieli lokali, liczoną wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. Powyższe powinno w znacznym stopniu usprawnić proces decyzyjny. Przy czym każdemu z właścicieli lokali przysługiwać będzie prawo jej zaskarżenia do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia. Wprowadzone zostaną także bardziej sformalizowane zasady prowadzenia gospodarki finansowej wspólnoty, gdyż opracowywany dla niej będzie roczny plan gospodarczy oraz rozliczenia finansowe będą musiały się odbywać za pośrednictwem konta bankowego. Zarząd wspólnoty składać będzie ze swojej działalności sprawozdanie, będące podstawą do udzielenia (bądź odmowy) absolutorium. Należy podkreślić, że powyższa zmiana (poza opisanym wyżej obowiązkiem wyboru zarządu oraz opracowywania rocznego planu gospodarczego) nie spowoduje obarczenia właścicieli lokali we wspólnotach liczących od 4 do 7 lokali istotnymi dodatkowymi obowiązkami – należy zauważyć bowiem, iż ci właściciele lokali już dziś muszą samodzielnie zarządzać należącą do nich nieruchomością wspólną (w małych wspólnotach w większości przypadków sami właściciele zarządzają budynkiem). Zmieniają się wobec tego jedynie pewne zasady

prowadzenia tego zarządu, ale właściciele lokali nie zostaną w wyniku nowelizacji obarczeni nowym obowiązkiem zarządzania wspólnotą mieszkaniową, gdyż taki obowiązek już na nich spoczywał wcześniej (gdy była to mała wspólnota mieszkaniowa). Zmiana nie powinna także spowodować konieczności ponoszenia przez właścicieli lokali we wspólnotach liczących od 4 do 7 lokali nowych wydatków, chyba że uznają za zasadne wypłacać członkom zarządu wspólnoty wynagrodzenie lub zatrudnią zawodowego zarządcę. Zmiany art. 20 ust. 1 i art. 26 ust. 2 są konsekwencją zmiany art. 19 ograniczającej liczebność małych wspólnot do maksymalnie 3 lokali. W art. 20 ust. 1 zostało usunięte sformułowanie „jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem”. Przepisy rozdziału 4 ustawy, w tym art. 20, mają zastosowanie wyłącznie do dużych wspólnot mieszkaniowych, dlatego też zbędne jest formułowanie przepisów w tym zakresie przez odwoływanie się do liczby lokali w nieruchomości. Jednocześnie dzięki tej zmianie brzmienie przepisu zostanie dostosowane do pozostałych przepisów rozdziału 4 ustawy określających zarząd nieruchomością wspólną, które posługują się jedynie pojęciem „wspólnoty mieszkaniowej”, bez wskazywania na liczbę lokali. Zmiana liczby lokali z siedmiu lokali na trzy jest natomiast niezbędna przy korekcie art. 26 ust. 2, gdyż przepis ten odwołuje się do pojęcia „nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych oraz niewyodrębnionych jest większa niż siedem”.

W art. 7 wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Propozycja uchylecia przepisów art. 35 ust. 1 pkt 5 oraz art. 71 ust. 8 jest konsekwencją projektowanych zmian ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

W art. 8 zaproponowano zmiany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zwanej dalej „ustawą o niektórych formach (...)”, na podstawie której realizowany jest program społecznego budownictwa czynszowego (dalej: program SBC). Zmiany w powyższym zakresie są odzwierciedleniem postulatów zgłaszanych przez beneficjentów programu oraz wynikają z dotychczasowej realizacji programu.

- 1) Zmiana art. 15a ust. 1 ustawy o niektórych formach (...) jest związana z rezygnacją z instrumentu finansowania przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w ramach programu SBC w formule organizacji emisji obligacji i gwarantowania ich nabycia.

Uzasadnieniem dla tej zmiany jest brak zainteresowania tym instrumentem ze strony kredytobiorców. Tym samym ustawodawca podjął decyzję, że przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane, w wyniku których mają powstać lokale mieszkalne na wynajem lub lokale, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, będą finansowane jedynie za pomocą kredytu oferowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Zmiana niesie ze sobą konieczność zmiany art. 15c ust. 1 i 2 ustawy o niektórych formach (...) oraz art. 5 ust. 3 pkt 1c ustawy z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej – art. 10 projektu ustawy.

W art. 15a ustawy o niektórych formach (...) proponuje się dodanie ust. 2c. Przepis ten uwzględnia postulowane przez spółdzielnie mieszkaniowe rozwiązanie o niestosowaniu art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), w przypadku ubiegania się przez spółdzielnie o finansowanie udzielane w ramach programu SBC. Zakłada się, iż przedmiotowa regulacja, przez uproszczenie procedury wewnątrzspółdzielczej w zakresie uzyskania zgody na zaciągnięcie kredytu, zaktywizuje spółdzielnie – jako podmioty zainteresowane skorzystaniem z formuły programu SBC – przez budowanie nowych mieszkań w celu ustanawiania m.in. spółdzielczych lokatorskich praw.

Zasadą jest bowiem, iż do kompetencji walnego zgromadzenia należy oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć spółdzielnia, w tym przy zaciągnięciu kredytu w celu realizowania nowej inwestycji mieszkaniowej. Powyższe rozwiązanie jest często hamulcem dla realizacji programu SBC w sektorze spółdzielni mieszkaniowych. Spowodowane jest to m.in. obostrzeniami w zakresie zwoływania i obradowania przez walne zgromadzenie. Tym samym przedkłada się propozycje, aby to do zarządu spółdzielni należało podjęcie uchwały o zaciągnięciu kredytu na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane w formule programu SBC. Podkreślenia wymaga, iż przedmiotowe ułatwienie – brak wymogu zgody walnego zgromadzenia – dotyczyłoby wyłącznie inwestycji realizowanych w ramach finansowania zwrotnego.

Mając na uwadze powyższe, proponuje się w ustawie o niektórych formach (...) przepis funkcjonujący jako *lex specialis*, w brzmieniu: „Uchwałę w sprawie zaciągnięcia przez spółdzielnię mieszkaniową finansowania zwrotnego podejmuje

zarząd spółdzielni mieszkaniowej. Przepisu art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze nie stosuje się,” co powinno przyczynić się do wzrostu zainteresowania rządowym programem popierania budownictwa mieszkaniowego w sektorze spółdzielni mieszkaniowych.

W art. 15a ust. 3 ustawy o niektórych formach (...) proponuje się, aby jedynie gminne towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółki gminne, czyli podmioty, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, były zobligowane do zawarcia umowy z gminą właściwą dla danego przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, będącej warunkiem udzielenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego finansowania zwrotnego. Dotychczasowe edycje programu pokazały, że spółdzielnie mieszkaniowe to podmioty, które na co dzień nie współpracują z gminami, stąd konieczność zawarcia umowy z gminą (dzięki której to gmina zyskuje pewne „prawa” dot. planowanej inwestycji) była swoistego rodzaju blokadą przed przystąpieniem do programu. Tym samym zasadne jest, aby jedynie gminne towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółki gminne miały obowiązek zawarcia takiej umowy. Jest to racjonalne z punktu widzenia celów, jakie przyświecały ustawodawcy wprowadzającemu w 2015 r. obowiązek, o którym mowa w art. 15a ust. 3 ustawy o niektórych formach (...).

W projekcie nowelizacji ustawy o niektórych formach (...) proponuje się zwiększenie maksymalnego udziału finansowania zwrotnego z 75% kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego do 80% [(art. 15b ust. 2 ustawy o niektórych formach (...)]. Uzasadnieniem dla tej zmiany jest fakt, że większość banków proponuje finansowanie kredytów hipotecznych właśnie na takim poziomie. Również kredyt „Nowy Dom – wynajem” PKO BP oferuje kredyt do takiej wysokości. Zmiana ta ma więc na celu m.in. dostosowanie programu do obowiązujących na rynku standardów w tym zakresie.

- 2) Zmiany art. 28 ust. 2 pkt 2 ustawy o niektórych formach (...) dotyczą zasad obliczania wysokości czynszu w przypadku lokali mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego, przez zróżnicowanie wysokości stawki czynszu w przypadku gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich. W obecnym brzmieniu przepisu brak jest zróżnicowania, obowiązują jednolite zasady (przy czym należy pamiętać, że wskaźnik jest zawsze

wyższy dla miasta będącego siedzibą województwa, a niższy dla pozostałych miast województwa). Z reguły koszty budowy w tzw. gminach ościennych są zbliżone do kosztów w miastach wojewódzkich, a ponadto najemcy często pracują w miastach wojewódzkich. Wskaźniki odtworzeniowe w miastach wojewódzkich są natomiast istotnie wyższe niż w pozostałych miejscowościach danego województwa. Jaskrawymi przykładami są województwa mazowieckie i wielkopolskie.

3) Zmiany zaproponowane w art. 29 ust. 2d i 2e ustawy o niektórych formach (...) dotyczą nowego instrumentu wspierającego średniozamożnych najemców w uzyskaniu dostępu do mieszkania o umiarkowanym czynszu, w zasobach towarzystw budownictwa społecznego. Postanowiono zrezygnować z ustawowego limitowania wysokości marży związanej z umową uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych, powstałych przy udziale finansowania zwrotnego. Wysokość odsetek związanych z umową uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych, powstałych przy udziale finansowania zwrotnego, będzie określana właśnie w tej umowie, w formie rocznej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR, o której mowa w art. 15 c ust. 1 ustawy o niektórych formach (...), i marży funduszu.

4) Zmiana w art. 29 ust. 5 ustawy o niektórych formach (...) ma na celu zagwarantowanie towarzystwom możliwości kontrolowania procesu cesji partycypacji między osobami fizycznymi. Bez zgody towarzystwa nie będzie możliwe przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy partycypacji na rzecz osoby trzeciej. Tym samym powstrzymany zostanie proceder handlu partycypacjami, a co się z tym wiąże – nagminne zawyżanie przez nieuczciwych partycypantów kwoty, za jaką „odsprzedają” oni swoje prawa.

W projekcie ustawy zostały zawarte zmiany przepisów o dopuszczalnych limitach dochodowych uprawniających do najmu mieszkania w zasobach utworzonych w ramach programu SBC [art. 30 ust. 1 ustawy o niektórych formach (...)]. Parametry limitów dochodów uprawniających do wynajmu mieszkań na preferencyjnych zasadach stanowią jeden z kluczowych parametrów adresowania nowego programu. W obowiązującym brzmieniu ustawa o niektórych formach (...) przewiduje 3 poziomy dochodów:

1) najwyższe – dla starego zasobu wybudowanego w ramach Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (KFM) z partycypacją i finansowania zwrotnego,

w przypadku gdy z budową lokalu było związane zawarcie umowy uczestnictwa;

- 2) średnie – dla finansowania zwrotnego z partycypacją nie niższą niż 10%;
- 3) najniższe – dla starego zasobu KFM bez partycypacji i finansowania zwrotnego z partycypacją niższą niż 10% lub bez niej i gdy nie było umowy uczestnictwa.

Mając na uwadze napływające ze strony środowiska tbs uwagi świadczące o potencjalnym niebezpieczeństwie pojawienia się trudności w egzekwowaniu od najemcy należności wynikających z użytkowania mieszkania w przypadku utraty zatrudnienia przez jednego z członków gospodarstwa domowego z uwagi na niskie progi dochodowe w przypadku, gdy najemcy legitymują się dochodami w wysokości, o której mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, proponuje się wprowadzenie poniższych zmian. Dla lokali mieszkalnych wybudowanych z KFM, w przypadku gdy z umową taką było związane zawarcie umowy partycypacji, oraz dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy udziale finansowania zwrotnego, gdy z budową było związane zawarcie umowy uczestnictwa, proponuje się pozostawienie obecnie obowiązujących – najwyższych – progów dochodowych (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy w obecnym brzmieniu), natomiast dla lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego oraz w innych przypadkach niż ten, o którym mowa wyżej, pozostawienie średnich progów dochodowych (art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy w obecnym brzmieniu).

Ponadto istnienie trzech progów dochodowych powoduje szereg trudności o charakterze organizacyjnym, towarzystwa mają problem z występującymi w obrębie jednego zasobu różnicami, które powodują niepotrzebne napięcia i niezrozumienie ze strony najemców.

- 5) Zmiana art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach (...) dotyczy obowiązku składania przez najemcę deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w poprzednim roku. Zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami najemca miał obowiązek składania deklaracji raz na dwa lata, w terminie do dnia 31 maja danego roku. W przedłożonym projekcie proponuje się rezygnację z przedmiotowego obowiązku na rzecz jednorazowego złożenia deklaracji tylko w momencie ubiegania się przez przyszłego najemcę o najem lokalu mieszkalnego. Jednocześnie osoba ubiegająca się o najem lokalu

mieszkalnego będzie miała obowiązek przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania. W czasie trwania stosunku najmu towarzystwo nie będzie już, jak miało to miejsce dotychczas, weryfikować dochodów najemcy, a tym samym wyciągać konsekwencji w sytuacji przekroczenia progów ustawowych. Rozwiązanie takie wychodzi naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy dzięki niemu uzyskają większą pewność najmu, a tym samym stabilizację i bezpieczeństwo. Proponuje się również uchylenie art. 30 ust. 4 ustawy o niektórych formach (...), który obecnie nakłada na najemcę lub osobę ubiegającą się o najem lokalu mieszkalnego, na żądanie towarzystwa, obowiązek przedstawiania zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez te osoby oraz osoby zgłoszone przez nie do wspólnego zamieszkania.

Ponadto w przedłożonym projekcie zmodyfikowano przepis art. 30 ust. 4a ustawy o niektórych formach (...) przez rozszerzenie katalogu świadczeń, których nie wlicza się do średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego, o świadczenie dobry start, o którym mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie szczegółowych warunków realizacji rządowego programu „Dobry start”, wydanym na podstawie art. 187a ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. o wspieraniu rodziny i systemie pieczy zastępczej (Dz. U. z 2018 r. poz. 998, z późn. zm.), oraz świadczenie pieniężne przyznane na podstawie art. 9 ustawy z dnia 22 listopada 2018 r. o grobach weteranów walk o wolność i niepodległość Polski (Dz. U. poz. 2529).

Z powyższymi zmianami koresponduje uchylenie w art. 30 w ust. 5 pkt 2–3a, a także ust. 5b i 5c ustawy o niektórych formach (...), jak również zmiana treści ust. 5a.

- 6) Zmiana art. 32 ustawy o niektórych formach (...) przez dodanie ust. 2 ma na celu ograniczenie procedury żądania przez najemców, którzy po podwyższeniu przez towarzystwo czynszu wypowiedzieli umowę najmu, kaucji w wysokości odpowiadającej krotności podwyższonego czynszu.

W art. 9 zaproponowano zmiany ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- 1) Zaproponowano zmianę przepisu art. 12a, ponieważ jego stosowanie budzi znaczące wątpliwości praktyczne. Wytworzył się bowiem dualizm kompetencyjny oraz proceduralny w zależności od podstawy prawnej, w oparciu o którą dokonywane jest rozłożenie na raty spłaty należności czy też umarzanie. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uregulowane zostały bowiem częściowo niektóre ulgi w spłacie należności cywilnoprawnych polegające m.in. na odroczeniu terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 71 ust. 4 tej ustawy ww. opłatę wnosi się w terminie do dnia 31 marca każdego roku, jednak na wniosek użytkownika wieczystego właściwy organ, którym w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, może ustalić inny termin zapłaty tej opłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego. Na tle powyższych regulacji niektórzy starostowie prezentują stanowisko, iż norma zawarta w art. 12a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulująca kompleksowo kwestie ulg w spłacie bądź umarzaniu cywilnoprawnych należności przypadających Skarbowi Państwa ma pierwszeństwo przed np. przepisem art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Taka wykładnia ww. przepisów oznacza, że ustalenia innego terminu zapłaty opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 71 ust. 4, powinien dokonać wojewoda. Wojewodowie natomiast prezentują odmienne stanowisko, wskazując, iż ww. przepis art. 71 ust. 4 stanowi *lex specialis* w odniesieniu do art. 12a i ulg w nim przewidzianych, powinien udzielić wskazany wprost w tym przepisie właściwy organ, tj. starosta wykonujący zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej.

W świetle powyższego zaistniała potrzeba doprecyzowania przepisu art. 12a. W proponowanym brzmieniu jasno określono kompetencje poszczególnych organów w zakresie odraczania terminów spłat lub rozkładania na raty oraz umarzania cywilnoprawnych należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami przypadających Skarbowi Państwa, mając na uwadze konstrukcję tych kompetencji przyjętą w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Co do zasady bowiem nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z pewnymi wyjątkami, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji



rządowej. Na dokonanie niektórych czynności w ramach gospodarowania, np. na zbycie nieruchomości z zasobu, czy wdzierżawienie na czas dłuższy niż 3 lata – wymagana jest zgoda wojewody. W ust. 2 proponuje się, aby odraczania terminów spłaty lub rozkładania na raty oraz umarzania cywilnoprawnych należności przypadających Skarbowi Państwa z tytułu gospodarowania nieruchomościami dokonywał starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, za zgodą wojewody. Nie zmieni się natomiast organ uprawniony do odraczania terminów lub rozkładania na raty spłaty oraz umarzania należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa określonych w art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, którym jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 12a ust. 3). Natomiast w art. 12a ust. 4, wzorując się na przepisie art. 58 ust. 6 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przewidziano możliwość odstąpienia od dochodzenia należności, jeżeli jej kwota wraz z odsetkami nie przekracza 100 zł, z tym że w projektowanym przepisie wskazano wprost wojewodę oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jako organy uprawnione do wyrażenia zgody na odstąpienie przez wierzycieli publicznych od dochodzenia takich należności.

- 2) W przepisie art. 57 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zaproponowano zmianę, która wynika z faktu, że KZN jest państwową osobą prawną gospodarującą mieniem Skarbu Państwa. W proponowanym brzmieniu przepis umożliwia przekazanie niezagospodarowanych nieruchomości, które pozostały po zlikwidowanej lub sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, AMW, KOWR bądź KZN.
- 3) Potrzeba nowelizacji art. 73 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika z zaistniałych na tle stosowania tego przepisu problemów praktycznych oraz wynikających z orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyrok NSA z dnia 13 grudnia 2016 r., sygn. akt: I OSK 1622/16, wyrok NSA z dnia 11 lutego 2015 r., sygn. akt: I OSK 2698/14). Konsekwencją trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości jest zmiana celu podstawowego, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie

wieczyste. Praktyka ostatnich lat pokazuje, że jednostki samorządu terytorialnego w drodze zarządzeń, wydawanych przez organy wykonawcze tych jednostek, w sprawie zasad dokonywania zmian umów użytkowania wieczystego w zakresie sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste ustalają zasady zmiany celów oraz opłaty z tego tytułu. Tego rodzaju zarządzenia nie mają umocowania ustawowego. W ocenie sądów żaden przepis prawa nie przewiduje kompetencji organów jednostek samorządu terytorialnego do generalnego regulowania, w formie zarządzenia, praw i obowiązków użytkowników wieczystych. W szczególności ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie przewiduje opłat za zmianę celów umowy, a w konsekwencji za zmianę stawki procentowej opłaty rocznej. Duża dowolność w kształtowaniu przez gminy opłat za zmianę celów użytkowania powoduje u użytkowników wieczystych poczucie niestabilności i tym samym wpływa na tempo rozwoju regionów, gdyż jej wysokość częstokroć zniechęca inwestorów do podejmowania działań inwestycyjnych. Ponadto sytuacja, w której wysokość tzw. rekompensaty ustalana jest dowolnie w zależności od miasta, narusza konstytucyjną zasadę równości wobec prawa wyrażoną w art. 32 Konstytucji RP, zgodnie z którą wszystkie podmioty uczestniczące w obrocie gospodarczym mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. W tych okolicznościach zaproponowano uregulowanie zasad i trybu zmiany celu użytkowania wieczystego, uwzględniając zarówno inicjatywę organu, jak i możliwość złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego. Jako podstawę przyjęto zatem zasadę równości stron stosunku prawnego, jakim jest użytkowanie wieczyste. Ostatecznie ewentualny spór w tej sprawie będzie rozstrzygał sąd powszechny. Zaproponowany tryb nie spowoduje dodatkowego obciążenia sądu, ponieważ zmiana polega na skróceniu procedury odwoławczej przez rezygnację z etapu rozpatrzenia sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

- 4) Zaproponowano zmiany art. 98a, art. 107 i art. 148 w zakresie opłat adiacenckich. Opłata adiacencka stanowi niepodatkową należność publicznoprawną, do której powinny znaleźć zastosowanie powszechnie akceptowalne instrumenty prawa finansów publicznych, dotyczące w szczególności ulg i zwolnień. Obowiązujące w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ulgi w zapłacie opłaty adiacenckiej (np. możliwość rozłożenia opłaty na raty) są mniej

korzystne niż te wynikające z ogólnych norm zawartych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (w szczególności art. 64 tej ustawy). Zauważone w praktyce stosowania opłaty adiacenckiej negatywne skutki społeczne i poczucie niesprawiedliwości obywateli „dotkniętych” opłatą adiacencką (np. w obszarze terenów zdegradowanego środowiska) będą mogły zostać wyeliminowane przez proponowaną nowelizację. Powyższe zostało zidentyfikowane w toku prac sejmowej Komisji do spraw Petycji<sup>1)</sup> oraz Parlamentarnego Zespołu do spraw rozwiązywania problemów mieszkańców „Polski powiatowo-gminnej”<sup>2)</sup>. Przez proponowane zmiany w przepisach o opłatach adiacenckich organy wykonawcze gminy zostaną wyposażone w instrumenty pozwalające na eliminację lokalnych konfliktów i poczucia niesprawiedliwości społecznej.

- 5) Ponadto w przepisie art. 109 dodano normę kolizyjną w przypadku zbiegu uprawnień do pierwokupu na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o KZN, przesądzając o pierwszeństwie KZN.

W art. 11 projektu ustawy wprowadzono zmiany w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń. Zmiany dotyczą m.in. modyfikacji definicji beneficjenta wsparcia. W obecnym stanie prawnym beneficjentem może być m.in. spółka celowa, o której mowa w art. 7 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. W związku ze zmianami przedmiotowego przepisu ustawy o KZN wystąpiła konieczność ograniczenia podmiotów uprawnionych do otrzymania finansowego wsparcia. Proponuje się, aby o finansowe wsparcie mogły ubiegać się wyłącznie spółki utworzone przez KZN i jednostki samorządu terytorialnego. W ten sposób utrzymany zostanie dotychczasowy stan prawny, zgodny z założeniami programu finansowego wsparcia budownictwa komunalnego.

Ponadto zmiany dotyczą głównie art. 7a ust. 1, w którym zawarte zostały przepisy określające zasady stosowane przy wyborze najemcy lokalu utworzonego w wyniku

---

<sup>1)</sup> [http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/transmisje\\_arch.xsp?unid=50B7E43C6650F5BCC125829D003A09B1](http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=50B7E43C6650F5BCC125829D003A09B1);  
[http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/transmisje\\_arch.xsp?unid=D002188732287831C12582BE002705BA](http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=D002188732287831C12582BE002705BA).

<sup>2)</sup> [http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/transmisje\\_arch.xsp?unid=E708FC37BA8CCA18C12582A30038E670](http://www.sejm.gov.pl/Sejm8.nsf/transmisje_arch.xsp?unid=E708FC37BA8CCA18C12582A30038E670).

przedsięwzięcia realizowanego na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu (...). Obecnie w ustawie zastosowano odesłanie do art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Z uwagi na fakt, że powyższe przepisy ustawy o niektórych formach (...) są przedmiotem zmian projektu nowelizacji, zachodzi konieczność określenia warunków wynajmu lokali mieszkalnych utworzonych przy udziale finansowego wsparcia w samej ustawie o finansowym wsparciu (...) – przez zastosowanie dotychczasowej konstrukcji art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o niektórych formach (...). Przedmiotowa zmiana nie będzie miała *de facto* skutków dla najemców, bowiem w projektowanych przepisach zastosowano ten sam wymóg, aby osoba ubiegająca się o najem takiego lokalu oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadały tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, oraz ten sam wymóg w zakresie średniego miesięcznego dochodu gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym, który nie może przekroczyć od 80% do 200% (w zależności od wielkości gospodarstwa domowego) iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie, na terenie którego położony jest lokal, oraz współczynnika 1,2. W obecnym stanie prawnym, w przypadku łączenia finansowania zwrotnego i finansowego wsparcia udzielonego na podstawie art. 5 ustawy o finansowym wsparciu (...), dopuszcza się możliwość żądania przez tbs od najemcy partycypacji w wysokości nie większej niż 10%, przez odwołanie się w art. 5 ust. 3 pkt 2 ustawy o finansowym wsparciu (...) do art. 30 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy o niektórych formach (...). Aby zabezpieczyć interesy przyszłego najemcy w związku z uchyceniem pkt 3 w art. 30 ust. 1 ustawy o niektórych formach (...), proponuje się dodanie ust. 8 w art. 7a ustawy o finansowym wsparciu (...), jednocześnie rezygnując z ograniczenia wysokości żądanej partycypacji. Pozostałe zmiany w zakresie ustawy o finansowym wsparciu (...), tj. w art. 5 ust. 3 pkt 2 i 3 oraz w art. 7b ust. 2, są konsekwencją powyższej i polegają na dostosowaniu numeracji odesłań zastosowanych w przepisach.

W przypadku zmian do ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń, wprowadzanych na gruncie art. 11 przedmiotowego projektu ustawy, nie ma konieczności wprowadzania przepisów przejściowych, bowiem zmiany nie mają wpływu na sytuację podmiotów,

w stosunku do których wszczęta została procedura dotycząca rozpatrywania wniosków o finansowe wsparcie. Będą one dotyczyły sytuacji, gdzie wnioski o finansowe wsparcie zostaną złożone po dniu wejścia w życie projektowanych rozwiązań.

Ponadto projektowane zmiany nie będą miały również wpływu na sytuację najemców lokali powstałych z udziałem finansowego wsparcia, gdyż są one jedynie konsekwencją zmiany ustawy o niektórych formach (...), gdzie rezygnuje się z przepisu mówiącego o najniższych progach dochodowych, do którego w obecnym stanie prawnym znajduje się odwołanie w ustawie o finansowym wsparciu (...) – art. 7a ust. 1. Tym samym w projekcie ustawy zmieniono brzmienie art. 7a ust. 1 ustawy o finansowym wsparciu (...), tak aby bezpośrednio w treści przepisu znalazły się warunki, jakie musi spełniać osoba fizyczna pretendująca do najmu lokalu mieszkalnego utworzonego z udziałem gminy albo związku międzygminnego.

W art. 12 projektu ustawy wprowadzono zmiany do ustawy z dnia 15 grudnia 2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w związku z potrzebą powołania nowej formuły mającej na celu rozstrzyganie sporów dotyczących przekazania nieruchomości przez spółki do zasobu KZN.

Wykorzystując instytucję Sądu Polubownego przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, wprowadzona została specjalna formuła dedykowana rozstrzygnięciu sporów dotyczących przekazania nieruchomości do KZN.

Stworzy to możliwość pełniejszego wykorzystania potencjału sądu przez rozszerzenie zakresu sporów, jakie mogą być przed nim rozpoznawane (w drodze mediacji i koncyliacji), do spraw z udziałem państwowych osób prawnych, osób prawnych z udziałem Skarbu Państwa lub z udziałem państwowych osób prawnych, a nie, jak ma to miejsce dotychczas, jedynie do sporów między tymi podmiotami. Warto zaznaczyć, że z przeprowadzonych analiz wynika, że spory między państwowymi osobami prawnymi (obecna kognicja sądu) stanowią niespełna 2% wszystkich prowadzonych przez nie sporów, zaś odsetek postępowań sądowych z udziałem innych podmiotów (kognicja postulowana) stanowi aż 97%<sup>3)</sup>. Rozszerzenie kognicji sądu będzie stanowiło istotne wsparcie, oczekiwane nie tylko przez państwowe osoby prawne, ale także przez wymiar sprawiedliwości, które pozwoli na rozwiązanie sporów z udziałem szeroko rozumianego sektora publicznego bez konieczności angażowania aparatu państwa.

---

<sup>3)</sup> Pozostałe 1% stanowią spory państwowych osób prawnych ze Skarbem Państwa.

Należy przy tym podkreślić, że chodzi tu wyłącznie o te formy rozwiązywania sporów, w których ostateczny sposób ich zakończenia wymaga akceptacji stron.

Realizacja proponowanych zmian wychodzi naprzeciw oczekiwaniom dotyczącym zapewnienia profesjonalnego zaplecza merytorycznego dla rozwiązywania tego typu sporów oraz polubownej drogi zakończenia sporu przez wspomniane wyżej podmioty.

W art. 13 zaproponowano zmianę ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem, która jest niezbędna w celu zapewnienia spójności regulacji. Przepis art. 38 tej ustawy przewiduje bowiem obowiązek uzyskiwania przez państwowe osoby prawne zgód organów nadzorujących na rozporządzanie składnikami aktywów trwałych, w tym nieruchomości. Natomiast w przedłożonej nowelizacji zaproponowano szczególne przepisy określające zasady uzyskiwania przez KZN zgody na dokonywanie czynności prawnych mających za przedmiot nieruchomości należące do Zasobu.

Dodatkowo wyłączenie obowiązku uzyskania zgody zaproponowano w odniesieniu do nieruchomości przekazywanych do KZN. Tym samym w celu wyeliminowania kolizji norm ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym z przepisami ustawy zaproponowano dodanie pkt 9 i 10 do art. 38 ust. 5.

Zaproponowanie w art. 14 zmian w ustawie z dnia 22 marca 2018 r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 756) w części wprowadzającej zmienioną definicję mieszkaniowego zasobu gminy spowodowane jest zmianami art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, które wprowadza niniejsza ustawa. Mając na uwadze fakt, iż spółki celowe w myśl niniejszej ustawy (usuwającej ust. 2 i 3 w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości) nie będą musiały być tworzone z udziałem jednostek samorządu terytorialnego, nie ma uzasadnienia, aby mieszkania wybudowane przez te spółki były zaliczane do mieszkaniowego zasobu gminy. Wobec powyższego z definicji mieszkaniowego zasobu gminy, która wchodzi w życie w dniu 21 kwietnia 2019 r., zostały usunięte wyrazy: „,a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756)”.

W art. 15 przewidziano zmianę ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, która umożliwi ubieganie się o dopłaty do czynszów przez najemców nowych (lub rewitalizowanych) mieszkań. Ustawa umożliwi ubieganie się o dopłaty od dnia 1 stycznia 2019 r. Uprawnieni do dopłat muszą spełnić warunki wynikające z uchwały rady gminy (kryteria dostępu) oraz warunki określone w ustawie (kryteria dochodowe i majątkowe). Mieszkanie może być wynajęte od inwestora, który je wybudował lub dokonał modernizacji budynku na terenach rewitalizowanych. Celem tego ograniczenia jest powiązanie społecznego charakteru dopłat ze wsparciem nowych inwestycji mieszkaniowych. Ustawa w obecnym brzmieniu dopuszcza do korzystania z dopłat najemców w budynkach zasiedlonych nie wcześniej niż 12 miesięcy przed dniem wejścia w życie ustawy (od dnia 1 stycznia 2018 r.). W praktyce termin ten może wykluczyć część inwestorów, w przypadku których proces zasiedlenia był dłuższy. Dlatego w nowelizowanej ustawie wydłużono ten termin do 24 miesięcy, co nadal zapewnia realizację podstawowego celu ustawy, żeby dopłatami były objęte co do zasady nowe inwestycje mieszkaniowe na wynajem.

Przewiduje się, że wydłużenie tego okresu pozwoli ubiegać się o dopłaty większej liczbie najemców, co pozwoli na zwiększenie efektów rzeczowych programów.

## **9. Przepisy przejściowe**

Projekt przewiduje, iż dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 17 ustawy zachowają moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie znowelizowanej ustawy.

Ponadto w przepisie art. 17 wprowadzono przepis przejściowy, który reguluje kwestię sporządzania przez spółki Skarbu Państwa pierwszych wykazów nieruchomości oraz nakłada na Prezesa KZN obowiązek przedstawienia właściwym podmiotom, w terminie 6 miesięcy od dnia otrzymania wykazów, informacji o nieruchomościach, w stosunku do których planuje wystąpić z wnioskiem o przekazanie do Zasobu. Zmiana ta ma na celu usunięcie stanu niepewności co do dalszych czynności dotyczących nieruchomości, które zostały ujęte w wykazie.

Zgodnie z projektowanym art. 18 do spraw, w których przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy nie został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości, stosować się będzie znowelizowane przepisy ustawy.

Natomiast art. 19 projektu nowelizacji określa przejściowe zasady stosowania przepisów ustawy o niektórych formach (...) w odniesieniu do umów najmu zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W tym zakresie proponuje się, aby stosowane były przepisy w nowym brzmieniu. Wpłynie to korzystnie na sytuację najemców, którzy umowy najmu już zawarli. Wyjątkiem od tej zasady będą przepisy art. 28 ust. 2 pkt 2 ustawy o niektórych formach (...), dotyczące zmiany zasad w zakresie obliczania wysokości czynszu w przypadku lokali mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego, przez zróżnicowanie wysokości stawki czynszu w przypadku gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich, oraz art. 30 ust. 1.

Projekt nie przewiduje natomiast przepisów przejściowych regulujących przekazywanie do Zasobu nieruchomości zarządzanych przez Lasy Państwowe, jak również kwestie związane z operatorem mieszkaniowym, ponieważ dotychczas do KZN nie została wniesiona żadna nieruchomość z zasobu Lasów Państwowych, a także nie został powołany jakikolwiek operator mieszkaniowy. Ponadto żaden przedsiębiorca nie zgłosił chęci prowadzenia działalności o charakterze operatora mieszkaniowego.

Projekt nie zawiera także przepisu przejściowego do art. 6 pkt 2 i 3 projektu, zmieniającego ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W wyniku tej zmiany niektóre obecnie małe wspólnoty mieszkaniowe (o liczbie lokali od 4 do 7) staną się dużymi wspólnotami, ale z tym nie wiąże się konieczność podejmowania przez właścicieli lokali jakiś nagłych działań. W trakcie obowiązywania nowych przepisów właściciele lokali będą musieli jedynie nieco zmienić swój sposób działania. Ponadto w celu umożliwienia zapoznania się właścicieli lokali w tych wspólnotach z nowymi przepisami i przygotowania się do nowych zasad wprowadzony został wydłużony okres *vacatio legis* – przepis ma wejść w życie dopiero z dniem 1 stycznia 2020 r.

Należy jednocześnie dodać, że analogiczna nowelizacja tego przepisu ustawy o własności lokali miała już miejsce w 2000 r. (liczebność dużych wspólnot zmniejszono z 10 lokali do 7) i wówczas również nie był wprowadzany żaden przepis przejściowy w tym zakresie – jedynie wydłużony był okres *vacatio legis*. Ponadto argumentem przeciwko wprowadzaniu przepisu przejściowego jest fakt, iż nawet bez



zmiany przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali na bieżąco mają miejsce podobne sytuacje związane z przejmowaniem przez właścicieli lokali zarządzania nieruchomością – w nowo budowanych budynkach, w związku ze sprzedażą pierwszego lokalu w budynku na rzecz nowego właściciela (innego niż dotychczasowy właściciel budujący budynek) powstają z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe, w związku z czym właściciele lokali muszą się zorganizować i zająć zarządzaniem nieruchomością wspólną (muszą powołać zarząd, wybrać zarządcę, założyć konto itp.). Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali także w tym zakresie nie przewiduje żadnych terminów – inicjatywa w tym zakresie należy do członków wspólnoty mieszkaniowej.

#### **10. Przepis końcowy**

Projektowana ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów art. 6 pkt 2–4, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.. Mając na uwadze konieczność dostosowania się wspólnot mieszkaniowych liczących od 4 do 7 lokali do proponowanych rozwiązań, zasadne jest odroczenie terminu wejścia w życie zmienianych przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do dnia 1 stycznia 2020 r. Pozwoli to właścicielom lokali tych wspólnot na zapoznanie się z nowymi uwarunkowaniami prawnymi i zaplanowanie działań pozwalających na przygotowanie organizacji wspólnoty stosownie do nowych przepisów. W zakresie pozostałych zmian zaproponowany 30-dniowy okres *vacatio legis* jest wystarczający dla adresatów norm zawartych w projektowanych przepisach.

#### **IV. Pozostałe informacje**

Projektowana nowelizacja powinna przyczynić się do znaczącego zwiększenia liczby procesów inwestycyjnych, co ma bezpośrednie przełożenie na wszystkie obszary gospodarki związane z procesami budowlanymi, a więc będzie mieć pozytywny wpływ zarówno na duże przedsiębiorstwa (budowlane czy zajmujące się handlem lub produkcją wyrobów budowlanych), jak małe i średnie przedsiębiorstwa (budowlane czy zajmujące się handlem lub produkcją wyrobów budowlanych), a także na mikroprzedsiębiorstwa, które zwykle będą występować w roli podwykonawcy.

Rozwiązania zawarte w projektowanej ustawie będą zatem korzystne dla przedsiębiorstw, w tym dla segmentu średnich, małych i mikroprzedsiębiorców.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.), i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2018 r. poz. 362).

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej. Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej.

<p><b>Nazwa projektu</b> Projekt ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Minister Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Pan Artur Soboń, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Pani Małgorzata Kutyla, Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Pani Edyta Lubaszewska, Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 26.03.2019</p> <p><b>Źródło</b> Exposé PRM</p> <p><b>Nr w Wykazie prac</b> UA43</p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Przez wiele lat podstawowym problemem polskiego mieszkalnictwa był statystyczny deficyt mieszkaniowy, rozumiany jako różnica pomiędzy liczbą zamieszkałych mieszkań oraz liczbą gospodarstw domowych. Od 2016 r. rząd podjął zatem szereg działań legislacyjnych w celu redukcji barier prawnych, które ograniczają rozwój mieszkalnictwa, w szczególności dostępność mieszkań na wynajem dla osób o przeciętnych i niskich dochodach.

Narodowy Program Mieszkaniowy (NPM, przyjęty przez Radę Ministrów 27 września 2016 r.) wprowadzał pakiet instrumentów adresowanych do grup dochodowych o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu na zakup własnego mieszkania. Analizy zawarte w części diagnostycznej Programu wskazywały, że problem ten dotyczy potencjalnie ok. 60% gospodarstw domowych, z zaznaczeniem różnic, które mogą występować w skali lokalnej. Do najniższych grup dochodowych (I–II decyl rozkładu wynagrodzeń) swoją ofertę powinna adresować gmina, korzystając z własnego zasobu mieszkaniowego oraz ze wsparcia budżetowego na tworzenie tego zasobu. Osoby z dochodami kwalifikującymi do III–VI decylu wynagrodzeń (40% gospodarstw domowych) powinny generalnie uzyskiwać mieszkania na wynajem w ramach społecznego budownictwa czynszowego (towarzystwa budownictwa społecznego, spółdzielnie mieszkaniowe, wspierane preferencyjnymi kredytami Banku Gospodarstwa Krajowego z dopłatami do oprocentowania ze środków budżetowych). Osoby mieszczące się z dochodami na granicy pomiędzy zdolnością i brakiem zdolności kredytowej powinny otrzymać ofertę mieszkań na wynajem budowanych na zasadach rynkowych, w tym z możliwością docelowego nabycia własności. Mieszkania te byłyby realizowane w sektorze najmu instytucjonalnego (tworzonego przez wyspecjalizowane firmy), w odróżnieniu od dominującego w Polsce sektora najmu indywidualnego (najem, najczęściej pojedynczych mieszkań, prowadzony przez osoby fizyczne). Ze względu na brak zainteresowania rynku wytworzeniem takiego segmentu, inicjującą rolę w tym zakresie powinny mieć struktury publiczne (fundusze inwestycyjne, spółki Skarbu Państwa). Program podkreślał, że z punktu widzenia społecznego, demograficznego, rynku pracy itp. najem mieszkania jest dla młodych osób lepszą i bezpieczniejszą opcją niż zaciągnięcie wieloletnich zobowiązań na zakup własnego mieszkania. Mieszkania tego typu uzupełnią ofertę rynkową o segment będący aktualnie segmentem niszowym.

Warto zaznaczyć, że powyższy szacunek oparty na rozkładzie wynagrodzeń ma charakter pogładowy, nieuwzględniający specyficznych sytuacji związanych m.in. z dziedziczeniem mieszkań lub dobrowolnym zamieszkiwaniem wielopokoleniowym. Ostatecznie potrzeby mieszkaniowe są niższe m.in. z powyższych względów. Warto jednak zaznaczyć, że potrzeby te mają charakter ciągły i kolejne roczniki po zakończeniu edukacji i podjęciu pracy zawodowej zgłaszają zapotrzebowanie na samodzielne mieszkania.

Biorąc pod uwagę ww. diagnozę, Narodowy Program Mieszkaniowy, w ramach szeregu innych instrumentów kompleksowo obejmujących sprawy mieszkaniowe, wprowadził dwie grupy instrumentów inwestycyjnych, wspomagających tworzenie mieszkań na wynajem (tworzących pakiet „Mieszkanie+”):

- 1) Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa, w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia praw własności (działanie D. Narodowego Programu Mieszkaniowego),
- 2) Uruchomienie zintegrowanego programu wsparcia społecznego budownictwa czynszowego, uwzględniającego dostępne instrumenty wsparcia i efekty zmian planowanych w otoczeniu regulacyjnym (działanie E. Narodowego Programu Mieszkaniowego).

Powyższe grupy instrumentów miały wspólnie na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych grup gospodarstw domowych sparametryzowanych w części diagnostycznej Programu. W tym sensie diagnoza i jej instrumenty tworzyły spójną całość, której – co warto podkreślić – nie narusza niniejsza nowelizacja.

W ramach działania D. przewidziano dwa główne instrumenty działania, które można podsumować jako:

- 1) wykorzystanie gruntów Skarbu Państwa do realizacji budownictwa mieszkaniowego;
- 2) wykorzystanie potencjału inwestycyjnego (organizacyjnego i finansowego) spółki BGK Nieruchomości S.A. (obecnie PFR Nieruchomości S.A.) do realizacji inwestycji mieszkaniowych na wynajem.

Próbą realizacji pierwszego z powyższych instrumentów było utworzenie Krajowego Zasobu Nieruchomości, na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 z późn. zm.), którego celem jest zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach, przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa. Koordynatorem tych procesów i zarządcą nieruchomości ustanowiono państwową osobę prawną – Krajowy Zasób Nieruchomości (dalej „KZN”). Jednakże instrumenty prawne przewidziane w ustawie okazały się niewystarczające, aby sprawnie przekazywać grunty na realizację inwestycji mieszkaniowych, a tym samym realizować cele ustawy. Na dzień 12 lutego 2019 r. przejęto do KZN 64 nieruchomości o łącznej powierzchni 519,4920 ha o wartości 733 574,7 tys. zł.

Większość nieruchomości ujętych w wykazach przekazanych do KZN przez starostów oraz wybrane agencje Skarbu Państwa okazała się nieprzydatna dla realizacji celów ustawowych KZN.

Dodatkowo nieefektywne okazały się rozwiązania ustawy w zakresie wykorzystywania pozyskanych przez KZN nieruchomości do budowy niskoczynszowych mieszkań przez potencjalnych inwestorów, którzy nie są zainteresowani realizacją inwestycji mieszkaniowych na zasadach określonych w obowiązującej ustawie. Dotychczas do KZN nie zgłosił się żaden podmiot (spółka prawa handlowego, spółdzielnia, osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą itp.) zainteresowany pełnieniem funkcji operatora mieszkaniowego.

Wobec niezadowalających efektów funkcjonowania KZN powołana na początku 2018 r. Rada Mieszkalnictwa (pod przewodnictwem Prezesa Rady Ministrów) już na pierwszym posiedzeniu w dniu 30 stycznia 2018 r. rekomendowała nowy tryb realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego. Podstawą miało być zniesienie ustawowych ograniczeń czynszowych, przyspieszenie procedur realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz wprowadzenie mechanizmu zapewniającego umiarkowane czynsze (poprzez właściwe dochodowo adresowanie mechanizmu dopłat do czynszu). Rada Mieszkalnictwa oceniała, że obecna formuła nie przyniosła nie tylko spodziewanych i zapowiadanych publicznie efektów, ale wręcz przyczyniła się do zastopowania działań realizowanych w ramach Programu. Dlatego należy wprowadzić nową formułę realizacji, która da szansę na przyspieszenie realizacji inwestycji. Kluczowa jest tu rola podmiotów znajdujących się pod kontrolą władz publicznych, które mogą zainicjować inwestycje o oczekiwanej społecznie skali i wypracować modele realizacji i finansowania inwestycji, które później będą mogły być stosowane również przez sektor prywatny. Celem wyznaczonym przez Prezesa Rady Ministrów było przygotowanie do końca 2019 r. inwestycji (przez co rozumie się podjęcie decyzji inwestycyjnej), o łącznej liczbie 100 tys. mieszkań.

Wyrazem nowego podejścia do realizacji polityki mieszkaniowej był pakiet rozwiązań prawnych:

- ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, której założeniem jest skrócenie procedur inwestycyjno-budowlanych i uwolnienie potencjału gruntów w miastach, jednocześnie ustawa wprowadziła nowe rozwiązania dotyczące ochrony praw lokatorów, wyrównując pozycję prawną właściciela i najemcy,
- ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, która od 1 stycznia 2019 r. wprowadziła system dopłat do czynszów.

Jednocześnie Parlament uchwalił zaproponowaną przez Rząd ustawę, która powoduje stopniowe wycofanie instytucji użytkowania wieczystego z funkcjonujących instrumentów gospodarowania nieruchomościami na cele mieszkaniowe.

Dopełnieniem pakietu rozwiązań rekomendowanych przez Radę Mieszkalnictwa jest zmiana przepisów regulujących wykorzystanie na cele mieszkaniowe gruntów Skarbu Państwa. W związku z tym konieczna jest nowelizacja obowiązujących przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości w celu usprawnienia mechanizmów przekazywania i wykorzystywania gruntów publicznych pod inwestycje mieszkaniowe, w tym zaangażowanie nowych podmiotów w rozwój budownictwa mieszkaniowego. Dotychczasowy mechanizm wykorzystywania gruntów pod budownictwo mieszkaniowe na wynajem nie przyniósł oczekiwanych efektów w postaci nowo budowanych mieszkań. Problemem były ograniczenia czynszowe, stosowanie wyłącznie użytkowania wieczystego jako podstawy gospodarowania zasobem, mało elastyczne możliwości funkcjonowania KZN, brak mechanizmów umożliwiających wykorzystanie w funkcjonowaniu Programu funduszy inwestycyjnych (w tym zwłaszcza funduszy zarządzanych w ramach grupy Polskiego Funduszu Rozwoju). Szczególnie ograniczenia czynszów, ich wysokość, a także tryb zmiany stawek czynszowych, sprawiał, że potencjalni inwestorzy mogli się obawiać o realizację inwestycji, z których zwrot – ze względu na specyfikę zasobu – prognozuje się w skali długoletniej (przeciętnie przyjmuje się 30 lat). Dlatego projekt rezygnuje z regulacji stawek czynszu, zaś osiągnięcie umiarkowanej wysokości stawek czynszowych w realizowanych inwestycjach umożliwi system dopłat do czynszu („Mieszkanie na start”), wprowadzony ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o

pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, która weszła w życie 1 stycznia 2019 r.

Dopłaty do czynszu będą otrzymywać osoby spełniające kryteria dochodowe, które wprost odpowiadają kryteriom zidentyfikowanym w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Będą to osoby, które nie mają zdolności kredytowej umożliwiającej zakup mieszkania o standardzie odpowiadającym wielkości rodziny, a jednocześnie posiadają zdolność do regularnego opłacania czynszu. Aktualne ustawowe limity dochodowe (obowiązujące w 2019 r.) przedstawia poniższa tabela:

Gospodarstwo domowe	Próg dochodowy (netto)		
	% przeciętnego wynagrodzenia	w zł	w zł/os
1-osobowe	60,0	2 751,02	2751,02
2-osobowe	90,0	4 126,53	2063,26
3-osobowe	120,0	5 502,04	1834,01
4-osobowe	150,0	6 877,55	1719,39

\*Dochód potencjalnych beneficjentów liczony zgodnie z ustawą z dnia 28 listopada 2003 r. o świadczeniach rodzinnych.

Warto podkreślić, że sposób liczenia limitów dochodowych i stosowane w tym zakresie pojęcia zostały szczegółowo opisane w przepisach *ustawy o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania*. Generalnie, przyjęte przepisy bazują na pozytywnie zweryfikowanych rozwiązaniach stosowanych w ramach programu „Rodzina 500+”.

Powyższe dochody podlegają corocznej weryfikacji. W przypadku przekroczenia limitów dochodowych, gospodarstwo domowe traci prawo do dopłat. W sytuacji ponownego spadku dochodów możliwe jest jednak odzyskanie prawa do dopłat. W sumie przysługuje ono danemu najemcy przez okres 15 lat.

Zaproponowane rozwiązania nie gwarantują wprost, że stawki czynszu będą niższe od rynkowych, jednak wysoce uprawdopodobniają to przez włączenie samorządów gminnych do obsługi systemu: gmina określa kryteria naboru najemców, wybiera inwestora, podpisując z nim umowę, wypłaca dopłaty do czynszu. Można założyć – i potwierdzają to pierwsze informacje o efektach systemu dopłat – że gmina będzie podpisywała umowy z inwestorami budującymi w segmencie popularnym lub niskoczynszowym. Wśród kryteriów wyboru najemców znajdują się m.in.

- dochody,
- wychowywanie dzieci,
- brak innego mieszkania,
- migracja w celu podjęcia pracy lub nauki,
- niepełnosprawność,
- status repatrianta,
- wiek pow. 65 lat,
- posiadanie Karty Polaka,
- bycie ofiarą klęski żywiołowej.

Inwestorzy (przede wszystkim podmioty pozostające pod kontrolą władz publicznych) będą mieć świadomość, że ich klientami będą osoby wyznaczone przez gminę, o ograniczonych możliwościach finansowych, wyselekcjonowani wśród osób o szczególnych potrzebach według ww. kryteriów. Ten mechanizm powoduje, że w ramach programu „Mieszkanie na start” nieprawdopodobne jest windowanie wysokości czynszów lub uwzględnianie w ich wysokości kwoty dopłat. Warto dodatkowo podkreślić, że mówimy o najmie długoterminowym, w przypadku którego kwestia ewentualnych podwyżek czynszu jest ograniczona mechanizmami określonymi w przepisach określających system ochrony praw lokatorów.

W ramach systemu sprawozdawczości efektów programu „Mieszkanie na start” Bank Gospodarstwa Krajowego będzie gromadził również dane dotyczące stawek czynszowych w mieszkaniach objętych dopłatami. Analiza ex post tych danych będzie mogła prowadzić do ewentualnych wniosków dotyczących wpływu dopłat na wysokość stawek czynszowych w porównaniu do stawek rynkowych.

Zaproponowane rozwiązania stanowią spójne uzupełnienie istniejącego systemu dopłat. Stanowią odpowiedź po stronie podaży na propopytowe impulsy wykreowane dopłatami do czynszu.

Ponadto w projekcie ustawy zaproponowano zmiany następujących ustaw:

- o księgach wieczystych i hipotece;
- Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- o samorządzie gminnym;
- o podatku dochodowym od osób prawnych;
- o własności lokali;
- Prawo budowlane;
- o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- o gospodarce nieruchomościami;
- o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń;
- o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
- o zasadach zarządzania mieniem;
- o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania.

Powyższe zmiany są w dużej mierze zmianami towarzyszącymi zmianom w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Informacje o rekomendowanych rozwiązaniach w tym zakresie przedstawiono w punkcie 2 OSR.

Należy podkreślić, że niniejszy projekt ustawy stanowi zmianę tylko jednego z instrumentów realizujących Narodowy Program Mieszkaniowy. Zasadniczo system grup docelowych i instrumentów polityki mieszkaniowej określony w Narodowym Programie Mieszkaniowym nadal zachowuje aktualność, z korektami wynikającymi z decyzji Rady Mieszkalnictwa, które w głównym zakresie weszły już w życie.

## **2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt**

Zasadniczym celem proponowanych rozwiązań jest zwiększenie podaży gruntów, które potencjalnie mogłyby zostać wykorzystane przez KZN. W projekcie zaproponowano zatem rozwiązania umożliwiające pozyskiwanie przez KZN nieruchomości (stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste) jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, w tym wprowadzono obowiązek przekazywania do KZN wykazu nieruchomości spółek Skarbu Państwa. W zamian za przekazane nieruchomości spółkom wypłacane będzie wynagrodzenie odpowiadające cenie rynkowej danej nieruchomości.

Jednocześnie nowelizacja przewiduje wyłączenie stosowania ustawy w odniesieniu do gruntów zarządzanych przez Lasy Państwowe. W przekazanym przez Lasy Państwowe wykazie nieruchomości zamieszczono 97 521 rekordów (jeden rekord odpowiada jednej działce ewidencyjnej), w tym 77 608 na terenach miejskich i 19 913 na terenach wiejskich. Z przeprowadzonej analizy wynika, że nieruchomości ujęte w wykazach położone są w większości w dużych, zwartych kompleksach leśnych, co stanowi istotne ograniczenie ich wykorzystania do realizacji inwestycji mieszkaniowych. Co więcej próba ingerencji w tego rodzaju nieruchomości mogłaby stanowić zagrożenie dla gospodarki leśnej, a w konsekwencji powodowałaby negatywny odbiór społeczny całego Programu.

W ramach proponowanych rozwiązań zachęcających podmioty gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa do przekazywania nieruchomości na rzecz budownictwa mieszkaniowego zaproponowano zapewnienie udziału Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz Agencji Mienia Wojskowego (AMW) w dochodach uzyskanych ze zbycia nieruchomości przejętych od tych podmiotów do Zasobu. Zaproponowano, aby w przypadku zbycia nieruchomości przejętej od KOWR i AMW KZN zapewniał tym podmiotom uzyskanie kwoty odpowiadającej 90% dochodów uzyskanych ze zbycia lub udostępnienia tej nieruchomości, co zapewni tym podmiotom środki finansowe na realizację ich zadań statutowych.

W celu usprawnienia sporządzania wykazów nieruchomości zaproponowano, aby w wykazach nie były ujmowane nieruchomości, które z racji funkcji i przeznaczenia, nie mogą zostać wykorzystane na cele budownictwa mieszkaniowego, np. grunty zajęte przez pas drogowy lub pokryte wodami.

Nowelizacja przewiduje modyfikację składu Rady Nadzorczej KZN oraz zmniejszenie tego składu z 9 do 5 członków. Zmiana ta usprawni przeprowadzanie procesu decyzyjnego.

Zaproponowano również zmiany w zakresie powoływania Prezesa KZN. Zgodnie z propozycją Prezesa KZN powołuje i odwołuje minister – członek Rady Ministrów, który bezpośrednio nadzoruje KZN. Dodatkowo przyznano ministrowi więcej swobody w zakresie możliwości odwołania Prezesa KZN.

Szereg rozwiązań zawartych w nowelizacji ma służyć podniesieniu skuteczności działań KZN w obecnie panujących realiach na rynku nieruchomości. Zasadniczą zmianą jest rezygnacja z ograniczenia stosowania rozwiązań zawartych w ustawie w celu realizacji mieszkań o czynszu normowanym. Wysokość czynszu powinna być elastyczna w zależności od specyfiki danej inwestycji. Potencjalni realizatorzy inwestycji mieszkaniowych wskazywali, że ustawowy mechanizm limitowania czynszów zwiększa ryzyko działalności gospodarczej, albowiem nie pozwala na racjonalne planowanie długoletnich przepływów finansowych. Ponadto zaproponowana w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy wysokość ograniczeń czynszowych była nierealna do osiągnięcia w obecnych warunkach realizacji inwestycji mieszkaniowych (rosnące ceny materiałów budowlanych, brak wykwalifikowanych pracowników oraz wzrost kosztów pracy). Warto przy tym podkreślić, że rezygnacja z ustawowych limitów czynszowych nie oznacza pozostawienia stawek



czynszowych na poziomie w pełni rynkowym. Osoby spełniające dochodowe kryteria ustawowe, zgodne z ustaleniami diagnozy NPM (kryteria dochodowe, ustalone w oparciu o analizę dostępności kredytów hipotecznych + kryteria dodatkowe określane przez gminy z katalogu, o którym mowa w pkt. 1 OSR), będą mogły się ubiegać o dopłaty do czynszu na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania. Cel NPM dotyczący zapewnienia umiarkowanych i dostępnych stawek czynszowych zostanie w ten sposób zachowany, chociaż zmieni się – wobec nieefektywności dotychczasowego mechanizmu – sposób zapewnienia realizacji tego celu.

Ponadto konieczne jest poszerzenie dopuszczalnych form gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu, przy zachowaniu możliwości kontroli i egzekwowania zobowiązań od podmiotów, którym te nieruchomości zostaną udostępnione. Nowelizacja umożliwi organizowanie przez KZN przetargów na sprzedaż nieruchomości oraz na jej oddanie w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z proponowaną regulacją zbycie nieruchomości **będzie zawsze wymagało zgody ministra** i będzie ukierunkowane na realizację szeroko pojętych inwestycji mieszkaniowych, co przyczyni się do powstawania zasobów mieszkaniowych o zróżnicowanej strukturze (część mieszkań na wynajem, część na sprzedaż), **zróżnicowana struktura mieszkań będzie wychodziła naprzeciw oczekiwaniom i potrzebom różnych grup społecznych**. Rozwiązanie to równocześnie **zachęci inwestorów do podejmowania inwestycji** polegających na budowie mieszkań na gruntach z Zasobu KZN. W projekcie przewidziano, że w przypadku realizacji inwestycji mieszkaniowej co najmniej **50% powierzchni użytkowej zrealizowanych mieszkań będą stanowiły mieszkania na wynajem** na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lub umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. **Za zgodą ministra** dopuszcza się również sprzedaż oraz oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości nieprzeznaczonych na realizację inwestycji mieszkaniowych, zdefiniowanych w przepisach ustawy. Należy zwrócić uwagę, że **obecnie art. 65 ustawy przewiduje** możliwość sprzedaży i oddawania w użytkowanie wieczyste na cele niezwiązane z realizacją inwestycji mieszkaniowych **bez zgody ministra**. W przepisie tym dodano również możliwość zbycia nieruchomości na realizację uzbrojenia technicznego, co ma na celu zwiększenie możliwości pozyskania środków finansowych na realizację ustawowych zadań KZN. W odpowiedzi na potrzeby rynku, w tym dużą konkurencję oraz mając na względzie strukturę podmiotów działających na rynku nieruchomości nowelizacja przewiduje możliwość wnoszenia nieruchomości do spółek z udziałem innych podmiotów niż jednostki samorządu terytorialnego i ich związki, jednakże zawsze będą to podmioty kontrolowane przez Skarb Państwa, jak również przewiduje możliwość udostępnienia nieruchomości na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym. Równocześnie **ograniczono katalog podmiotów, z którymi KZN będzie mógł zawiązywać spółki celowe**, które będą mogły być udziałowcami lub akcjonariuszami w tych spółkach do:

- Skarbu Państwa,
- państwowych osób prawnych,
- jednostek samorządu terytorialnego,
- spółek z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa albo
- spółek z większościowym udziałem spółek, w których większościowy udział mają ww. podmioty publiczne, albo
- funduszu inwestycyjnego, którego portfelem zarządzają ww. podmioty.

W związku ze zwiększeniem elastyczności form udostępniania gruntów **wprowadzono szereg mechanizmów umożliwiających ocenę racjonalności oraz kontrolę wykorzystania gruntów na realizację inwestycji mieszkaniowych**. Jednym z tych mechanizmów jest prawo pierwokupu – KZN będzie miał możliwość podjęcia swobodnej decyzji o skorzystaniu z tego prawa, w przypadku gdy grunt zbyty z Zasobu KZN będzie przedmiotem dalszego obrotu. Instrument ten ma na celu wsparcie działań KZN polegających na jak najszerszym pozyskiwaniu gruntów niezabudowanych, które potencjalnie nadają się do wykorzystania pod budownictwo mieszkaniowe. Drugim z proponowanych instrumentów jest prawo odkupu, które będzie przysługiwało KZN w okresie 5 lat, licząc od dnia sprzedaży nieruchomości.

Przewidziane w ustawie formy gospodarowania nieruchomościami wraz z zabezpieczeniem interesów Skarbu Państwa:

1. **Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste na cele realizacji inwestycji mieszkaniowej – wymagana zgoda Rady Nadzorczej** w odniesieniu do nieruchomości o wartości poniżej 4 mln zł, natomiast jeżeli wartość nieruchomości **przekracza 4 mln zł niezbędna jest zgoda ministra**. Dodatkowo **zastrzeżono prawo pierwokupu** dla KZN oraz **możliwość rozwiązania umowy** w przypadku niezrealizowania celu.
2. **Sprzedaż w drodze przetargu na cele realizacji inwestycji mieszkaniowej** – obowiązek uzyskania **zgody ministra**. Zastrzeżono na rzecz KZN **prawo pierwokupu i prawo odkupu**.
3. **Sprzedaż w trybie bezprzetargowym** – wymagana **zgoda Rady Nadzorczej** w odniesieniu do nieruchomości o wartości poniżej 4 mln zł oraz wprowadzono wymóg uzyskania **zgody ministra** bez względu na wartość nieruchomości. Dodatkowym zabezpieczeniem jest przysługujące KZN **prawo pierwokupu**.
4. **Nieodpłatne przekazanie nieruchomości spółkom** z udziałem jednostek samorządu terytorialnego – wymaga **zgody Rady Nadzorczej** w odniesieniu do nieruchomości o wartości poniżej 2 mln zł, natomiast jeżeli wartość nieruchomości przekracza 2 mln zł niezbędna jest **zgoda ministra** (dotychczasowe przepisy przewidują obowiązek uzyskania zgody ministra w odniesieniu do nieruchomości o wartości powyżej 4 mln. zł).
5. **Utworzenie spółki celowej (wyłącznie z podmiotami określonymi w ustawie) oraz wniesienie nieruchomości jako aportu do takiej spółki** na cel związany z realizacją inwestycji mieszkaniowej lub uzbrojenia technicznego –

**wymagana zgoda ministra na utworzenie spółki celowej oraz wniesienie aportu poprzedzona uzyskaniem zgody Rady Nadzorczej. Umowa spółki celowej będzie określała termin realizacji inwestycji mieszkaniowej, jak również postanowienia przewidujące ograniczenia w zbyciu nieruchomości wniesionej przez KZN do spółki.**

Źródłem przewidywanego zwiększenia podaży gruntów będą zarówno zasoby AMW, KOWR, jak i spółek Skarbu Państwa. Liczba spółek, w których wszystkie udziały lub akcje należą do Skarbu Państwa wynosi 144. Zakresem znowelizowanych przepisów zostaną jednak również objęte spółki kapitałowe zależne od ww. spółek, tj. spółki, w których wszystkie udziały lub akcje należą do spółki kapitałowej, w której wszystkie udziały lub akcje należą do Skarbu Państwa. Liczba tych spółek zależnych jest zmienna, co wynika z podziału lub konsolidacji tych spółek, oscyluje wokół liczby 800. Na etapie przygotowania nowelizacji ustalono, że 75 spółek dysponuje nieruchomościami potencjalnie przydatnymi na cele Programu Mieszkanie Plus – 1629 nieruchomości o łącznym obszarze ok. 19 330 ha.

W ustawie o księgach wieczystych i hipotece wprowadzono możliwość uzyskania przez KZN stałego dostępu do ksiąg wieczystych, co istotnie przyczyni się do wykonywania ustawowych zadań KZN.

W ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne przewidziano zwolnienie KZN z obowiązku wnoszenia opłat za wyrisy i wypisy z operatu ewidencji gruntów i budynków, na potrzeby realizacji zadań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości, a także zbycia lub udostępnienia nieruchomości z Zasobu. Wyłączenie obowiązku ponoszenia opłat jest uzasadnione strategicznymi z punktu widzenia polityki mieszkaniowej państwa zadaniami realizowanymi przez KZN w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

W ustawie o samorządzie gminnym doprecyzowano kwestię zarządzania przez gminy nieruchomościami mieszkalnymi, niestanowiącymi ich własności. Wprowadzone rozwiązanie będzie mogło być wykorzystane m.in. w zarządzaniu budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w ramach Programu Mieszkanie Plus.

Zmiana do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych przewiduje zwolnienie KZN z podatku dochodowego od osób prawnych. Propozycja pozwoli dysponować większym zasobem środków finansowych, które KZN będzie mógł przeznaczyć na cele określone w art. 49 ustawy o KZN, w tym zwiększenie dostępności mieszkań.

Projekt ustawy zawiera także zmiany w ustawie o własności lokali dotyczące kryterium liczby lokali tworzących tzw. małe wspólnoty mieszkaniowe. Zmiana ma na celu rozwiązanie trudności w podejmowaniu jednomyślnych decyzji przez małe wspólnoty, zgłaszanych przez wspólnoty mieszkaniowe, właścicieli lokali oraz środowiska zarządców nieruchomości. Zgodnie z projektowaną regulacją małe wspólnoty mieszkaniowe będą funkcjonowały w nieruchomościach, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie będzie przekraczała 3 lokali (aktualnie tą granicą jest 7 lokali). Zaproponowane obniżenie kryterium podziału na małe i duże wspólnoty mieszkaniowe usprawni proces podejmowania decyzji we wspólnotach, które liczą od 4 do 7 lokali – obecnie zaliczanych do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, tym samym zapewni prawidłowy zarząd takimi nieruchomościami przy jednoczesnej ochronie interesu indywidualnego posiadacza udziału w najmniejszych wspólnotach mieszkaniowych (do 3 lokali), które dalej będą zaliczane do małych.

Projekt ustawy zawiera również zmiany w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W tym zakresie, zmiany są odzwierciedleniem postulatów zgłaszanych przez beneficjentów programu społecznego budownictwa czynszowego oraz wynikają z dotychczasowej realizacji Programu. Dotyczą one głównie nowego instrumentu wspierającego średniozamożnych najemców w uzyskaniu dostępu do mieszkania o umiarkowanym czynszu, w zasobach towarzystw budownictwa społecznego, polegającego na możliwości pokrywania części kosztów budowy lokali mieszkalnych przez fundusze inwestycyjne zamknięte (rezygnacja z ustawowego limitowania wysokości marży związanej z umową uczestnictwa w kosztach budowy lokali mieszkalnych, powstałych przy udziale finansowania zwrotnego, wysokość odsetek będzie określana umowie w formie rocznej stopy procentowej stanowiącej sumę stopy WIBOR i marży funduszu) oraz przepisów mówiących o dopuszczalnych limitach dochodowych uprawniających do najmu mieszkania w zasobach utworzonych w ramach Programu, które stanowią jeden z kluczowych parametrów adresowania nowego Programu (pozostawienie najwyższego i średniego progu dochodowego).

Zaistniała potrzeba doprecyzowania niektórych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zaproponowano nowe brzmienie przepisu art. 12a, w którym jasno określono kompetencje poszczególnych organów w zakresie odraczania terminów spłat lub rozkładania na raty oraz umarzania cywilnoprawnych należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami przypadających Skarbowi Państwa.

Ponadto uregulowano zasady ustalania wysokości opłaty za zmianę celu użytkowania wieczystego. Określono również szczegółowy tryb zmiany tego celu, uwzględniając zarówno inicjatywę organu, jak również możliwość złożenia wniosku przez użytkownika wieczystego. Zmiana wyeliminuje dowolność w kształtowaniu przez gminy opłat za zmianę celu użytkowania wieczystego, która powoduje poczucie niestabilności użytkowników wieczystych, a nawet wpływa na tempo rozwoju regionów.

Zaproponowano uzupełnienie przepisów ustawy w zakresie opłat adiacenckich.

Zaproponowano wyłączenie stosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego w odniesieniu do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast należących do Zasobu.



Projekt przewiduje również zmiany do ustawy o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej określające tryb powoływania Komisji oraz rozszerzające kompetencje Sądu Polubownego o rozstrzyganie sporów również z udziałem innych niż Skarb Państwa państwowych osób prawnych.

Zaproponowano zmianę ustawy o zasadach zarządzania mieniem, która jest niezbędna w celu zapewnienia spójności regulacji i wyeliminowania kolizji norm ustawy, w zakresie wydawania zgód na dokonywanie czynności prawnych mających za przedmiot nieruchomości należące do Zasobu.

### **3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?**

Wobec rozwiązania podstawowych problemów związanych z zapewnieniem odpowiedniej liczby mieszkań, wyzwaniem dla polityki mieszkaniowej stało się umożliwienie gospodarstwom domowym o niskich lub przeciętnych dochodach wynajęcie mieszkania o odpowiednim standardzie.

#### **Czechy**

Czechy to, podobnie jak Polska, jedno z niewielu państw postkomunistycznych, które nie wprowadziło powszechnego prawa do nabywania mieszkań komunalnych przez dotychczasowych najemców. Dlatego zasób mieszkań czynszowych, jak na tę grupę państw, jest stosunkowo duży – ok. 30%. W Czechach w mieszkaniach budowanych wedle nowych programów czynsz ustala się na bazie kosztów zredukowanych przez subwencje. Wprowadzono dwa nowe programy mieszkań społecznych. Pierwszy z 2003 r. dotyczy subwencjonowania budownictwa komunalnego, przeznaczonego dla osób starszych (powyżej 70 lat) i niepełnosprawnych, w budownictwie tym czynsz jest reglamentowany i wynosi obecnie ok. 2 euro/m<sup>2</sup>. Warunkiem ubiegania się o mieszkanie jest posiadanie dochodów poniżej średniej. Inny program z 2009 r. przyznaje subwencje na budowę mieszkań społecznych zarówno inwestorom publicznym jak i prywatnym. Mieszkanie musi mieć charakter społeczny przez 10 lat, a czynsz nie może przekraczać określonego pułapu (1,6 euro/m<sup>2</sup> w 2010 r.). Warunki dostępu do tych mieszkań są zbliżone do programu omawianego wcześniej. Podobnie jak w Polsce, w odniesieniu do zasobów starych zastosowano regulację czynszów, utrzymując je na stosunkowo niskim poziomie, niezależnie od dochodów lokatorów. Tylko mieszkania, w których umowy najmu nawiązywano na nowo, nie podlegały tej regulacji.

#### **Francja**

We Francji budownictwo społeczne zdominowane jest przez organizację Mieszkań o Umiarkowanych Czynszach (HLM), o charakterze non profit, a mieszkania społeczne stanowią około 17% całego zasobu mieszkaniowego. W budownictwie społecznym funkcjonuje system ustalania czynszów w zależności od kosztów inwestycji, a właściwie od systemu jej finansowania. Istnieją trzy systemy finansowania mieszkań społecznych (trzy rodzaje kredytów: PLA-I, PLUS i PLS). Pierwszy – Wspomagany Kredyt Lokatorski – Integracyjny dotyczy osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji finansowej, kryteria dostępu do niego spełnia ok. 30% gospodarstw domowych w miastach. Drugi to Kredyt Lokatorski Wykorzystywany na Cele Społeczne, którego warunki spełnia ok. 2/3 francuskich gospodarstw domowych oraz trzeci – Kredyt Lokatorski Społeczny, pułapy dostępu takie jak w PLUS, ale zwiększone o 30%. Kredyt ten ma ułatwić dostęp do mieszkań w miastach, gdzie występują szczególne problemy mieszkaniowe. W konsekwencji trzech sposobów finansowania istnieją trzy pułapy czynszów, zróżnicowane dodatkowo geograficznie (max czynsz za m<sup>2</sup> może się różnić nawet 2,2-raza). We Francji czynsze społeczne są ok. 30–40% niższe niż w zasobach prywatnych, ale np. w Paryżu różnica ta może być dwu- a nawet trzykrotna. Tak duże różnice powodują, że lokatorzy, nawet gdy ich sytuacja finansowa poprawi się, niechętnie opuszczają społeczny zasób czynszowy. Kilka lat temu dochody ok. 10% gospodarstw domowych mieszkających w HLM przekraczały pułap dochodowy (bardzo we Francji wysoki), było to powodem rozpoczęcia dyskusji na temat – komu powinien służyć zasób społecznych mieszkań czynszowych. Podobnie jak w wielu krajach istotnym elementem umożliwiającym płacenie czynszu przez niezamożne gospodarstwa domowe jest rozbudowany system dodatków mieszkaniowych.

#### **Holandia**

Holandia to państwo o największym udziale procentowym społecznych mieszkań czynszowych wśród państw Unii Europejskiej. Mieszkania tego typu ok. 32% całego zasobu mieszkaniowego. Mieszkaniem społecznymi zarządzają organizacje o charakterze non profit (mieszkania komunalne były stopniowo eliminowane na skutek prywatyzacji), nie otrzymują one od 1995 roku od państwa żadnych subwencji, ale też nie mają wobec państwa żadnych zobowiązań. Mogą się więc finansować same np. sprzedając część swych zasobów lokatorom, jako że finansowanie budowy mieszkań pochłania większe środki niż te, które przynoszą wpływy z czynszów. Organizacje te mają dużą swobodę w ustalaniu czynszów, jednak muszą respektować ogólny pułap, który ustalany jest w funkcji użytkowej mieszkania systemem punktowym (charakterystyczne jest, że mająca podstawowy wpływ na czynsz rynkowy lokalizacja mieszkania w tym systemie ma znaczenie drugoplanowe). W 2008 r. średni czynsz kształtował się na poziomie 70% czynszu maksymalnego (pułapu). Co roku rząd ustala również wielkość maksymalnej podwyżki czynszu. System regulowanych czynszów działa w Holandii w połączeniu z rozpowszechnionym systemem dodatków mieszkaniowych. Czynsze w zasobach prywatnych są o ok. 20% wyższe niż w społecznych.

## Niemcy

Niemcy to państwo o największym w UE udziale mieszkań czynszowych (ponad 50%), natomiast stosunkowo o niedużym udziale społecznych mieszkań czynszowych (ok. 6%). Wynika to ze specyficznego systemu społecznego budownictwa czynszowego, który sprawia, że mieszkania mają charakter społeczny tylko przez określony czas. W Niemczech, podobnie jak we Francji i Holandii, społeczne mieszkania czynszowe są przeważnie zarządzane przez operatorów prywatnych, władze lokalne systematycznie pozbywają się swoich zasobów. Operatorzy prywatni, budujący mieszkania na wynajem, zawierali z władzami publicznymi kontrakt (przeważnie 15-letni), na mocy którego otrzymywali „czynsz ekonomiczny” pokrywający poniesione koszty, podczas gdy lokatorzy płacili „czynsz polityczny”, dostosowany do ich możliwości finansowych. Różnica między tymi czynszami była pokrywana ze środków publicznych. Po upływie okresu 15 lat kontrakty te mogły być przedłużane. W 2003 r. parlament przyjął ustawę o nie przedłużaniu tych kontraktów. Teoretycznie wygaśnięcie kontraktów powinno spowodować gwałtowny wzrost czynszów, ale w sytuacji niemieckiej paradoksalnie lokatorów uratował rynek. Ze względu na dużą liczbę mieszkań i zmniejszającą się liczbę ludności – okazało się, że rynek lepiej chroni lokatorów niż przepisy utworzone w tym celu. Nowe mieszkania społeczne mają obecnie przeważnie czynsze wyższe niż stare mieszkania wynajmowane przez właścicieli prywatnych. Wynajęcie mieszkania w Berlinie jest obecnie tańsze niż wynajęcie mieszkania w Pradze czy Warszawie. Swoboda zwiększania czynszów w zasobach prywatnych jest ograniczona przez tak zwane „lustro czynszowe”, tzn. nie można przekroczyć o więcej niż 20% czynszów pobieranych w sąsiedztwie za mieszkania o podobnej wartości użytkowej.

## Szwecja

Szwecja to państwo, w którym ponad 40% ogółu mieszkań stanowią mieszkania czynszowe. Nie ma tu klasycznego zasobu społecznych mieszkań czynszowych, ponieważ nie spełnia on podstawowego warunku przewidzianego dla tego rodzaju mieszkań, a mianowicie warunku nieprzekraczania przez ich lokatorów określonego pułapu dochodów. Wobec powyższego w odniesieniu do tego rodzaju mieszkań, często odnosi się określenie – publiczne zasoby mieszkaniowe. Czynsze ustalane są w funkcji wartości użytkowej mieszkania, ale ich pułap ustalany jest w wyniku negocjacji pomiędzy właścicielami zasobów (m.in. towarzystwa komunalne) a organizacjami lokatorskimi, co stanowi pewną osobliwość charakterystyczną dla państw skandynawskich (zbliżone zasady obowiązują w Finlandii i Danii). Te wynegocjowane wartości służą następnie jako punkt odniesienia przy określeniu wysokości czynszu w zasobach prywatnych, czynsze te są zresztą tylko minimalnie wyższe od czynszów w zasobach społecznych.

## 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gospodarstwa domowe	Potencjalnie ok. 40% populacji (III–VI decyl rozkładu wynagrodzeń) o przeciętnych i niskich dochodach bez zdolności kredytowej na zakup mieszkania (lub domu) o standardzie (w tym powierzchniowym) dostosowanym do potrzeb rodziny oraz bez możliwości uzyskania odpowiedniego lokalu mieszkalnego z gminnego zasobu nieruchomości. Część tych gospodarstw może mieć jednak zaspokojone potrzeby, np. ze względu na posiadanie mieszkania (w wyniku dziedziczenia, darowizny, zakupu z pomocą rodziny) lub dobrowolne zamieszkiwanie	Analizy własne Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego oraz Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych, opublikowane w części diagnostycznej Narodowego Programu Mieszkaniowego	Zwiększenie oferty mieszkań dostępnych cenowo dla gospodarstw domowych o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego lub wynajem mieszkań na zasadach komercyjnych poprzez wykorzystanie nieruchomości gruntowych, nad którymi kontrolę pośrednio lub bezpośrednio sprawuje Skarb Państwa do budowy nowych mieszkań na wynajem. Zniesienie obecnych barier prawnych (w tym dotyczących ograniczeń czynszowych), które wpłynęły na brak zainteresowania inwestorów budową tego typu mieszkań. Powiązanie systemu budowy mieszkań na wynajem z wprowadzaniem od 2019 r. systemem dopłat do czynszów, jako instrumentem wpływającym na dostępność cenową mieszkań na wynajem i umożliwiającym osiągnięcie umiarkowanej wysokości

	w jednym mieszkaniu przez rodzinę wielopokoleniową.		czynszu, w przypadku osób spełniających kryteria dochodowe zgodne z diagnozą Narodowego Programu Mieszkaniowego. Ponadto, osoby te będą selekcjonowane według kryteriów, których katalog został określony w ustawie regulującej dopłaty do czynszu, a ostateczny wybór tych kryteriów i nadanie im wag są zadaniem samorządów gminnych (biorących pod uwagę lokalne uwarunkowania i priorytety). Wśród kryteriów dominują kryteria społeczne: dochody, liczba dzieci, niepełnosprawność, seniorzy itp.
Spółki Skarbu Państwa	Co najmniej 144 spółki ze 100% udziałem Skarbu Państwa	Departament Skarbu Państwa KPRM	Obowiązek sporządzania i przekazywania do KZN wykazów nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste jednoosobowych spółek Skarbu Państwa. Przekazanie do KZN ujętych w wykazach nieruchomości, które nie są efektywnie wykorzystywane, a często przez wiele lat pozostają niezagospodarowane. W zamian za przekazane nieruchomości spółkom wypłacana będzie rekompensata odpowiadająca cenie rynkowej nieruchomości.
Krajowy Zasób Nieruchomości	1	Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości	Zwiększenie podaży gruntów, które będą mogły zostać wykorzystane przez KZN. Umożliwiająca pozyskiwania przez KZN nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste spółek Skarbu Państwa. Uelastycznienie form gospodarowania nieruchomościami państwowymi przez KZN, poprzez wprowadzenie możliwości tworzenia spółek celowych z podmiotami państwowymi i samorządowymi w celu budowy mieszkań oraz udostępnienia nieruchomości na podstawie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

			Zintensyfikowanie działań polegających na przejmowaniu nieruchomości do Zasobu KZN, w tym współpracy w tym zakresie z KOWR, AMW, spółkami Skarbu Państwa.
Minister Inwestycji i Rozwoju	1		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. W związku z koniecznością zapewnienia kontroli wykorzystania gruntów na realizację inwestycji mieszkaniowych, rozszerzono katalog czynności, w zakresie gospodarowania nieruchomościami przez KZN, wymagających zgody ministra.</li> <li>2. Powoływanie i odwoływanie Prezesa KZN.</li> <li>3. W ramach nadzoru nad KZN cykliczne monitorowanie działań polegających na pozyskiwaniu nieruchomości do Zasobu i sposobu wykorzystania nieruchomości z Zasobu oraz środków finansowych pochodzących z budżetu państwa lub ze zbycia nieruchomości dokonywanego w celu pozyskania środków finansowych na realizację zadań ustawowych.</li> </ol>
Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego	2		Ograniczenie zakresu przedmiotowego sporządzanych wykazów oraz zmiany zakresu informacji o nieruchomościach ujętych w wykazach.
Starostowie oraz Prezydenci miast na prawach powiatu gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa	380		Ograniczenie zakresu przedmiotowego sporządzanych wykazów oraz zmiany zakresu informacji o nieruchomościach ujętych w wykazach.
Starostowie oraz Prezydenci miast na prawach powiatu prowadzący ewidencję gruntów i budynków	380		Zwolnienie KZN z obowiązku wnoszenia opłat za wypis oraz wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków.
Wojewodowie	16		Ustalanie w drodze decyzji wysokości wynagrodzenia, jeżeli strony nie uzgodnią wynagrodzenia za nieruchomości przekazane do Zasobu.
Dyrektor Generalny Lasów	1		Wyłączenie stosowania ustawy

Państwowych			w odniesieniu do gruntów zarządzanych przez Lasy Państwowe, z uwagi na ograniczoną przydatność nieruchomości leśnych do realizacji inwestycji mieszkaniowych.
Bank Gospodarstwa Krajowego	1	Dane: MliR	Zmiana warunków udzielania przez BGK finansowania zwrotnego na realizację przedsięwzięć polegających na budowie lokali mieszkalnych na wynajem o umiarkowanym czynszu.
Notariusze	3509 notariuszy (dane na dzień 31.10.2018r.)	Ministerstwo Sprawiedliwości	Sporządzanie w formie aktu notarialnego protokołu przekazania nieruchomości do KZN
Gminy	2478	Dane: MSWiA	1. Rozwój zasobów dostępnych mieszkań czynszowych na terenie gminy poprzez współpracę jednostek samorządu terytorialnego z podmiotem zewnętrznym. 2. Poprawa warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym przez towarzystwa budownictwa społecznego (spółki utworzone najczęściej przez jednostki samorządu terytorialnego, zaangażowane bezpośrednio w realizację lokalnych polityk mieszkaniowych) oraz inne spółki gminne.
Towarzystwa budownictwa społecznego	242	Dane: MliR	1. Kontynuacja podstawowej działalności polegającej na budowie i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych. 2. Lepsze dostosowanie warunków prowadzenia działalności na rynku mieszkaniowym do możliwości inwestycyjnych spółek.
Spółdzielnie mieszkaniowe	2 249 (spółdzielnie mieszkaniowe prowadzące zgodnie z systemem REGON działalność w zakresie budownictwa)	Mały rocznik statystyczny 2018	Ułatwienie budowy i eksploatacji mieszkań na wynajem oraz mieszkań spółdzielczych lokatorskich.
Spółki gminne (inne niż gminne tbs)	Brak danych	Brak danych	Lepsze warunki dla budowy i eksploatacji mieszkań na zasadach najmu w segmencie dostępnych mieszkań czynszowych, w celu realizacji polityki mieszkaniowej gminy.
Najemcy lokali	Brak danych	Brak danych	Lepsze warunki dostępu

mieszkalnych wybudowanych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego (w tym osoby niepełnosprawne i starsze)			i najmu lokali mieszkalnych powstałych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego.
Wspólnoty mieszkaniowe liczące od 4 do 7 lokali	Brak danych	Brak danych	Ułatwienie funkcjonowania części wspólnot mieszkaniowych, które obecnie są małe, a w wyniku ustawy staną się dużymi wspólnotami mieszkaniowymi.
Sądy powszechne (sądy okręgowe i rejonowe )	Wszystkie na terenie kraju		<p>Sprawy o stwierdzenie nieważności umowy wniesione na podstawie art. 21 ust. 4 ustawy.</p> <p>Rozstrzygnięcie sporów pomiędzy Prezesem KZN a spółką o wysokość rekompensaty za nieruchomości przekazaną do Zasobu.</p> <p>Rozstrzygnięcie sporów pomiędzy KZN a jednostką samorządu terytorialnego na podstawie art. 52 ust. 3 ustawy.</p> <p>Rozstrzygnięcie sporów na tle przysługującego KZN prawa pierwokupu i odkupu nieruchomości (art. 65a i art. 65b ustawy).</p> <p>Rozstrzygnięcie sporów pomiędzy organem a użytkownikiem wieczystym w zakresie zmiany celu użytkowania wieczystego na podstawie art. 73 ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p>
Osoby fizyczne i prawne prowadzące działalność gospodarczą w zakresie budowy mieszkań (deweloperzy)	Ok. 2 000	Szacunki UOKiK	<p>Możliwość przystępowania do przetargów na zbycie lub udostępnienie gruntów państwowych w celu budowy mieszkań.</p> <p>Możliwość rozszerzenia działalności o budowę mieszkań na wynajem (aktualnie sektor ten realizuje niemal wyłącznie mieszkania na sprzedaż).</p>

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Projekt ma priorytetowe znaczenie dla sprawniej realizacji Programu „Mieszkanie+”. Ponadto zapewnia komplementarność działań legislacyjnych Rządu w obszarze poprawy efektywności zarządzania mieniem państwowym, zmierzających do zwiększenia dbałości o majątek i interesy Skarbu Państwa. W związku z ogromnym znaczeniem projektowanych zmian dla realizacji polityki mieszkaniowej Rządu zdecydowano o szczególnym trybie procedowania projektu określonym w § 61 ust. 5 Regulaminu Pracy Rady Ministrów.

Projekt został przesłany do zaopiniowania przez Związek Miast Polskich, a także Krajową Radę Notarialną

**6. Wpływ na sektor finansów publicznych**

(ceny stałe z ... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Źródła finansowania</b>													
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	<p>Kwestia zapewnienia gospodarstwom domowym o umiarkowanych dochodach dostępu do mieszkań na wynajem w sektorze najmu instytucjonalnego wymaga szerszego spojrzenia na system instrumentów polityki mieszkaniowej przyjętych rekomendacjami Rady Mieszkalnictwa, działającej pod przewodnictwem Premiera Mateusza Morawieckiego. Wobec niepowodzenia poprzedniego systemu (regulacja wysokości czynszów decyzjami władz publicznych, co zostało uznane za podstawową barierę zapobiegającą zainteresowaniu inwestowaniem w sektor najmu podmiotów instytucjonalnych, w tym podmiotów pozostających pod kontrolą państwa), przyjęto, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– czynsze będą określone na zasadach rynkowych,</li> <li>– jednocześnie dla najemców spełniających określone kryteria dochodowe zostanie wprowadzony system dopłat do czynszów, wzorowany na typowych rozwiązaniach dla krajów zachodnioeuropejskich.</li> </ul> <p>Dodatkowo, zachowując podstawowy cel określony w Narodowym Programie Mieszkaniowym, system dopłat do czynszów będzie obejmował nowe inwestycje mieszkaniowe, łącząc elementy propodażowe (nowe inwestycje) i propopytowe (dopłata do czynszów). Wysokość dopłat do czynszów będzie uzależniona od liczb osób w gospodarstwie domowym oraz od przeciętnego kosztu budowy na danym obszarze. Według stanu na IV kwartał 2018 r. i I kwartał 2019 r. miesięczne dopłaty będą wynosiły od 4,25 zł/m<sup>2</sup> w woj. opolskim do 9,19 zł/m<sup>2</sup> (dokładna wysokość dopłat w załączeniu) w Warszawie, co realnie wpłynie na zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem budowanych w ramach systemu.</p> <p>Przewidziane w ustawie mechanizmy zapewniające udział AMW i KOWR w dochodach uzyskanych ze zbycia lub udostępnienia nieruchomości, które mają na celu zachęcenie AMW i KOWR do przekazywania nieruchomości, nie będą miały wpływu na sektor finansów publicznych. W projekcie założono bowiem wypłatę tym podmiotom kwoty odpowiadającej 90% dochodów w przypadku zbycia lub udostępnienia nieruchomości przekazanych do KZN. Dotychczas KZN wystąpił do: KOWR o przekazanie 87 lokalizacji o łącznej powierzchni 1 320,1665 ha, oraz do AMW o przekazanie 10 lokalizacji o łącznej powierzchni 44,7910 ha. Szacunkowa wartość nieruchomości wynosi 1 479, 5 mln zł <sup>1)</sup>, w tym dla gruntów KOWR – 1 385, 8 mln zł, dla gruntów AMW – 64, 7 mln zł.</p>												

<sup>1)</sup> W oparciu o dane GUS (dostępne pod adresem <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/obrot-nieruchomosciami-w-2017-r-4,15.html>) w publikacji z dnia 16 listopada 2018 r. pt. „Obrót nieruchomościami 2017 r.” w tabeli 4.36 „Miary średnie dla transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wg województw w 2017 r.” Wycenienia oparto na średniej



Przejęcie tych nieruchomości oraz ich dalsze zbycie przez KZN spowoduje obowiązek zapłaty na rzecz KOWR i AMW 90% uzyskanej ze zbycia tych nieruchomości.

Projektowane przepisy nie powinny wpływać na zmniejszenie dochodów budżetu z tytułu nadwyżki środków finansowych przekazywanych przez Zasób Własności Rolnej Skarbu Państwa, a także wpływów z tytułu odpłatnego korzystania z mienia Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa na Fundusz Rekompensacyjny. Powyższe powinien zagwarantować zaproponowany mechanizm przewidziany w art. 62a ust. 1 oraz efektywniejsze wykorzystanie gruntów przez KZN.

Koszty związane z wypłatą rekompensaty za włączone do Zasobu Nieruchomości pokrywa KZN w 2019 r. w ramach dotacji otrzymywanych z budżetu państwa, natomiast w kolejnych latach z osiąganych przychodów własnych. W chwili obecnej w skład Zasobu KZN wchodzi nieruchomości o łącznej powierzchni 579 ha. Środki jakie potencjalnie KZN mógłby uzyskać ze sprzedaży tych gruntów w ciągu 5 najbliższych lat, przy przyjęciu średniej ceny 1m<sup>2</sup> gruntu budowlanego w województwie, w którym położona jest ta nieruchomość, szacowane są na ok. 700 mln zł. Po odliczeniu, w świetle projektowanych rozwiązań prawnych, części przypadającej na rzecz KOWR i AMW w KZN (część gruntów to grunty pochodzące z zasobów starosty) pozostanie kwota ok. 190 mln zł. Rozkład dochodów (w mln zł) po stronie KZN, KOWR i AMW w kolejnych 5 latach przedstawia poniższa tabela:

jednostka	2020 rok	2021 rok	2022 rok	2023 rok	2024 rok	razem
KZN	30	30	39	49	49	197
KOWR	42	42	57	71	71	283
AMW	43	43	57	71	71	285
Razem	115	115	153	191	191	765

Koszty gospodarowania Zasobem szacowane są na 2019 r. na ok. 39 mln. zł, a na kolejne lata w niższej wysokości około 15 mln zł rocznie, w tym koszty uzbrojenia technicznego około 5 mln zł rocznie.

Propozycja zwolnienia KZN z obowiązku ponoszenia opłat za wypis oraz wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków, niezbędny dla regulacji stanów prawnych oraz zawarcia umowy zbycia lub udostępnienia nieruchomości z Zasobu KZN, spowoduje brak wpływu do budżetów powiatów z tytułu opłat pobieranych za wypis oraz wyrys z operatu ewidencji gruntów i budynków. Szacuje się, że z tego tytułu do budżetów powiatów nie wpłynie łącznie kwota około 30 tysięcy złotych, przez najbliższe 5 lat, co w podziale na 380 powiatów nie będzie miało znaczącego wpływu na dochody tych jednostek.

Propozycje do ustawy o gospodarce nieruchomościami zakładające dodatkowe obowiązki starosty polegające m.in. na rozpatrywaniu wniosków o udzielenie ulgi w spłatach należności cywilnoprawnych przypadających Skarbowi Państwa z tytułu gospodarowania nieruchomościami będą realizowane w ramach dotychczasowych zadań w obszarze gospodarki nieruchomościami (w ramach środków przeznaczonych na realizację tych zadań), a tym samym nie będą powodować skutków finansowych.

Wejście w życie przedmiotowego projektu nie będzie miało wpływu na sektor finansów publicznych, w tym nie wywoła skutków finansowych dla budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz nie będzie stanowiło podstawy do ubiegania się o dodatkowe środki budżetowe w roku wejścia w życie ustawy oraz latach kolejnych.

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa							

arytmetycznej ważonej, gdzie za wagi przyjęto powierzchnię gruntów, o które KZN wystąpił do KOWR. Średnie ceny za 1 m<sup>2</sup> powierzchni przyjęto w podziale na województwa dla obszarów miejskich.



	domowe						
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Zwiększenie skali działalności inwestycyjnej dzięki wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa pod budownictwo mieszkaniowe (w szczególności w przypadku podmiotów bezpośrednio realizujących inwestycje mieszkaniowe – także podmiotów zaliczanych do sektora małych i średnich przedsiębiorstw, np. towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, lokalnych firm budowlanych).					
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe w tym osoby dotknięte niepełnosprawnością i osoby starsze	W Polsce powstaje obecnie rocznie ok. 150 tys. mieszkań, z czego ok. 95% stanowią mieszkania i domy własnościowe, skierowane do najzamożniejszej części społeczeństwa. Aby wypełnić lukę istniejącą na rynku efekty budownictwa mieszkaniowego powinny wzrosnąć o ok. 75–80 tys. na rok, z czego większość zasobu powinna być skierowana do osób obecnie wykluczonych z komercyjnego rynku mieszkaniowego ze względu na zbyt niskie dochody. W ciągu 12 lat do 2030 r. (okres realizacji Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju, a także Narodowego Programu Mieszkaniowego) powinno zatem powstać w Polsce ok. miliona mieszkań więcej niż powstaje obecnie, a dodatkowo powinny być one realizowane w segmencie mieszkań dostępnych cenowo dla osób o niskich i przeciętnych dochodach. W tym czasie przewiduje się, że nastąpi redukcja deficytu mieszkań i doprowadzenie do sytuacji, w której podstawowe parametry określające poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych nie będą odstawały od przeciętnych wartości rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. Przy odpowiedniej skali realizacji nowych inwestycji mieszkaniowych na wynajem powinno mieć to również przełożenie na wysokość rynkowych stawek czynszowych (zwiększenie podaży mieszkań na wynajem powinno prowadzić do redukcji lub stabilizacji wysokości czynszów, należy jednak pamiętać, że ostateczny efekt będzie zależał również od strony popytowej).					
Niemierzalne	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Dzięki wprowadzeniu projektowanych regulacji nastąpi zwiększenie podaży mieszkań na wynajem, a w konsekwencji poprawa możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Zwiększona dostępność mieszkań wpłynie pozytywnie na zatrzymanie młodych ludzi w kraju oraz na podejmowanie decyzji o zakładaniu i rozwoju rodziny.					
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Ponadto projekt nowelizacji wprowadza zmiany w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego dotyczące zasad obliczania wysokości czynszu w lokalach mieszkalnych powstałych przy udziale finansowania zwrotnego w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego, w przypadku gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich. W związku z powyższym w załączniku do OSR przedstawiono symulację wpływu wprowadzanych zmian. Wyliczenia obrazują procentowy wzrost czynszu za 1m <sup>2</sup> lokalu oraz wzrost w wartościach bezwzględnych w zł/m <sup>2</sup> . Do wyliczeń przyjęto wartości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych województw, obowiązujące w okresie IV kw. 2018 r. – I kw. 2019 r.					
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>							
<input type="checkbox"/> nie dotyczy							
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).				<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy			
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...				<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...			
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczacji.				<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy			

#### Komentarz:

Adresatem wszystkich obciążeń wynikających z projektowanych przepisów są organy i podmioty państwowe. Projektowane przepisy przyczynią się do ograniczenia liczby dokumentów i procedur poprzez regulacje mające na celu usprawnienie sporządzania wykazów nieruchomości.

Równocześnie rozwiązania umożliwiające pozyskiwanie przez KZN nieruchomości stanowiących własność lub oddanych w użytkowanie wieczyste jednoosobowych spółek Skarbu Państwa będą miały wpływ na zwiększenie procedur w odniesieniu do tych podmiotów, z uwagi na adresowany nich obowiązek sporządzania wykazów nieruchomości.

Ponadto w przypadku gdy po przekazaniu nieruchomości do Zasobu nie dojdzie do uzgodnienia wysokości wynagrodzenia, wysokość i sposób jego zapłaty będzie ustalał wojewoda. Tym samym projektowane przepisy będą miały również wpływ na obciążenie urzędów wojewódzkich, jednak procedura ta będzie miała miejsce sporadycznie jako wyjątek od zasady.

### 9. Wpływ na rynek pracy

Proponowane zamiany będą miały pośredni wpływ na rynek pracy. Nowelizacja przepisów ma na celu zwiększenie podaży mieszkań. Tym samym będzie miała wpływ na zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym.

Projektowane rozwiązania przyczynią się do zwiększenia mobilności osób (np. rodzin z dziećmi, osób niepełnosprawnych, ludzi młodych) w celu poszukiwania odpowiedniego zatrudnienia odpowiadającego posiadanym kwalifikacjom.

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne  
 sytuacja i rozwój regionalny  
 inne: ...

demografia  
 mienie państwowe

informatyzacja  
 zdrowie

#### Omówienie wpływu

Możliwość wykorzystania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych na terenie całego kraju pozwoli na redukcję lokalnych deficytów mieszkaniowych. Zwiększenie podaży mieszkań może wpłynąć na rozwój inwestycji na danym obszarze.

Dostępność mieszkania jest wskazywana jako jeden z najważniejszych elementów przy podejmowaniu decyzji o założeniu i rozwijaniu rodziny. Niewątpliwie zwiększenie liczby dostępnych mieszkań będzie przyczyniać się do zwiększenia przyrostu naturalnego. W tym kontekście projekt jest dopełnieniem programów prodemograficznych, w tym programu „Rodzina 500+”.

Projektowane rozwiązania umożliwią efektywne wykorzystanie niezagospodarowanych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, poprzez realizację na nich inwestycji mieszkaniowych.

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że proponowane rozwiązania zostaną przyjęte przez Radę Ministrów w IV kwartale 2018 r.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja efektów wprowadzenia regulacji nastąpi w ramach bieżącej analizy sposobu jej stosowania, za pomocą następujących mierników:

- 1) liczby nieruchomości rozdysponowanych na cele inwestycji mieszkaniowych;
- 2) liczby inwestycji mieszkaniowych rozpoczętych, ze szczególnym uwzględnieniem mieszkań wchodzących w skład danej inwestycji i powierzchni użytkowej mieszkań;
- 3) liczby mieszkań oddawanych do użytkowania, ze szczególnym uwzględnieniem powierzchni użytkowej tych mieszkań.

Przewiduje się, iż pierwsze analizy w zakresie miernika 1 i 2 będą mogły zostać dokonane po ok. 12 miesiącach od wejścia w życie przepisów ustawy, zaś w zakresie miernika 3 po 2–3 latach, z uwzględnieniem cyklu inwestycyjno-budowlanego.

W ramach projektowanych rozwiązań utrzymuje się dotychczasowy obowiązek przedstawiania przez Krajowy Zasób Nieruchomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego Krajowego Zasobu Nieruchomości, a także obowiązek przedstawiania przez Prezesa KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych sprawozdań z przeprowadzonych czynności kontrolnych.

Dodatkowo w ramach rozwiązań przyjętych w Narodowym Programie Mieszkaniowym, począwszy od 2018 r. minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przedstawiał Radzie Ministrów, w terminie do dnia 31 marca, roczną informację o realizacji działań w ramach

Narodowego Programu Mieszkaniowego, w tym zadań realizowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości. Nadzór nad działalnością Krajowego Zasobu Nieruchomości będzie sprawował minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

### **13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

1. Wysokość dopłat do czynszu w poszczególnych lokalizacjach (według stanu na I kwartał 2019 r.).
2. Symulacja wzrostu czynszów w gminach graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich.

## Załącznik nr 1 do OSR

Maksymalna wysokość dopłat do czynszu z uwzględnieniem wskaźników ustawowych (na podstawie wartości odtworzeniowej obowiązującej w IV kwartale 2018 r.).

Wysokość średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej (zł)		Miesięczna wysokość dopłaty za 1 m <sup>2</sup> (zł)	Maksymalna wysokość dopłat ze względu na wielkość gospodarstwa domowego (zł)					
			1,80%	1 os.	2 os.	3 os.	4 os.	5 os.
Wrocław	4977,00	7,47	149	261	373	485	597	709
gminy sąsiadujące	4348,75	6,52	130	228	326	424	522	620
województwo dolnośląskie	3720,50	5,58	112	195	279	363	446	530
Bydgoszcz	4401,00	6,60	132	231	330	429	528	627
gminy sąsiadujące	3866,75	5,80	116	203	290	377	464	551
Toruń	4401,00	6,60	132	231	330	429	528	627
gminy sąsiadujące	3866,75	5,80	116	203	290	377	464	551
województwo kujawsko-pomorskie	3332,50	5,00	100	175	250	325	400	475
Lublin	4316,70	6,48	130	227	324	421	518	615
gminy sąsiadujące	3926,19	5,89	118	206	294	383	471	559
województwo lubelskie	3535,68	5,30	106	186	265	345	424	504
Gorzów Wielkopolski	4018,50	6,03	121	211	301	392	482	573
gminy sąsiadujące	3891,25	5,84	117	204	292	379	467	555
Zielona Góra	4018,50	6,03	121	211	301	392	482	573
gminy sąsiadujące	3891,25	5,84	117	204	292	379	467	555
województwo lubuskie	3764,00	5,65	113	198	282	367	452	536
Łódź	3940,00	5,91	118	207	296	384	473	561
gminy sąsiadujące	3652,25	5,48	110	192	274	356	438	520
województwo łódzkie	3364,50	5,05	101	177	252	328	404	479
Kraków	4783,50	7,18	144	251	359	466	574	682
gminy sąsiadujące	4410,75	6,62	132	232	331	430	529	629
województwo małopolskie	4038,00	6,06	121	212	303	394	485	575
Warszawa	6129,63	9,19	184	322	460	598	736	873
gminy sąsiadujące	4494,19	6,74	135	236	337	438	539	640
województwo mazowieckie	3745,16	5,62	112	197	281	365	449	534
Opole	3892,17	5,84	117	204	292	379	467	555
gminy sąsiadujące	3363,39	5,05	101	177	252	328	404	479
województwo opolskie	2834,61	4,25	85	149	213	276	340	404
Rzeszów	4414,00	6,62	132	232	331	430	530	629
gminy sąsiadujące	3854,75	5,78	116	202	289	376	463	549
województwo podkarpackie	3295,50	4,94	99	173	247	321	395	470
Białystok	4195,00	6,29	126	220	315	409	503	598

gminy sąsiadujące	3923,75	5,89	118	206	294	383	471	559
województwo podlaskie	3652,50	5,48	110	192	274	356	438	520
Gdańsk	4966,00	7,45	149	261	372	484	596	708
gminy sąsiadujące	4625,00	6,94	139	243	347	451	555	659
województwo pomorskie	4284,00	6,43	129	225	321	418	514	610
Katowice	4344,00	6,52	130	228	326	424	521	619
gminy sąsiadujące	4032,50	6,05	121	212	302	393	484	575
województwo śląskie	3721,00	5,58	112	195	279	363	447	530
Kielce	4409,45	6,61	132	231	331	430	529	628
gminy sąsiadujące	3933,20	5,90	118	206	295	383	472	560
województwo świętokrzyskie	3456,96	5,19	104	181	259	337	415	493
Olsztyn	4433,00	6,65	133	233	332	432	532	632
gminy sąsiadujące	4084,00	6,13	123	214	306	398	490	582
województwo warmińsko-mazurskie	3735,00	5,60	112	196	280	364	448	532
Poznań	5427,00	8,14	163	285	407	529	651	773
gminy sąsiadujące	3931,20	5,90	118	206	295	383	472	560
województwo wielkopolskie	3276,00	4,91	98	172	246	319	393	467
Szczecin	4247,00	6,37	127	223	319	414	510	605
gminy sąsiadujące	3944,00	5,92	118	207	296	385	473	562
województwo zachodniopomorskie	3641,00	5,46	109	191	273	355	437	519

**Symulacja wzrostu czynszów w lokalach mieszkalnych powstałych w ramach programu społecznego budownictwa czynszowego  
w przypadku gmin graniczących z miastami będącymi siedzibami wojewodów lub sejmików wojewódzkich**

Miasto/Województwo	Wartość odtworzeniowa lokalu (IV kw. 2018 - I kw. 2019)	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym (5% wartości odtworzeniowej zł/m <sup>2</sup> )	Wzrost procentowy czynszu za 1m <sup>2</sup> w gminach graniczących	Wzrost czynszu w gminach graniczących w zł/m <sup>2</sup>
1	2	3	4	5
Wrocław	5 223,00 zł	21,76 zł	x	x
<b>woj. dolnośląskie</b>	3 647,00 zł	15,20 zł	x	x
gminy graniczące	4 435,00 zł	18,48 zł	<b>22%</b>	<b>3,28 zł</b>
Bydgoszcz/Toruń	4 435,00 zł	18,48 zł	x	x
<b>woj. kujawsko-pomorskie</b>	3 340,00 zł	13,92 zł	x	x
gminy graniczące	3 887,50 zł	16,20 zł	<b>16%</b>	<b>2,28 zł</b>
Lublin	4 334,21 zł	18,06 zł	x	x
<b>woj. lubelskie</b>	3 547,93 zł	14,78 zł	x	x
gminy graniczące	3 941,07 zł	16,42 zł	<b>11%</b>	<b>1,64 zł</b>
Gorzów Wielkopolski/Zielona Góra	4 030,00 zł	16,79 zł	x	x
<b>woj. lubuskie</b>	3 811,00 zł	15,88 zł	x	x
gminy graniczące	3 920,50 zł	16,34 zł	<b>3%</b>	<b>0,46 zł</b>
Kielce	4 287,65 zł	17,87 zł	x	x
<b>woj. świętokrzyskie</b>	3 543,16 zł	14,76 zł	x	x
gminy graniczące	3 915,41 zł	16,31 zł	<b>11%</b>	<b>1,55 zł</b>
Katowice	4 421,00 zł	18,42 zł	x	x
<b>woj. śląskie</b>	3 787,00 zł	15,78 zł	x	x
gminy graniczące	4 104,00 zł	17,10 zł	<b>8%</b>	<b>1,32 zł</b>
Warszawa	6 302,40 zł	26,26 zł	x	x
<b>woj. mazowieckie</b>	4 005,73 zł	16,69 zł	x	x
gminy graniczące	5 154,07 zł	21,48 zł	<b>29%</b>	<b>4,78 zł</b>
Łódź	3 976,00 zł	16,57 zł	x	x
<b>woj. łódzkie</b>	3 393,00 zł	14,14 zł	x	x
gminy graniczące	3 684,50 zł	15,35 zł	<b>9%</b>	<b>1,21 zł</b>
Kraków	4 868,00 zł	20,28 zł	x	x
<b>woj. małopolskie</b>	4 109,00 zł	17,12 zł	x	x
gminy graniczące	4 488,50 zł	18,70 zł	<b>9%</b>	<b>1,58 zł</b>

Miasto/Województwo	Wartość odtworzeniowa lokalu (IV kw. 2018 - I kw. 2019)	Maksymalna stawka czynszu w bud. społecznym (5% wartości odtworzeniowej zł/m <sup>2</sup> )	Wzrost procentowy czynszu za 1m <sup>2</sup> w gminach graniczących	Wzrost czynszu w gminach graniczących w zł/m <sup>2</sup>
Opole	3 913,83 zł	16,31 zł	x	x
<b>woj. opolskie</b>	2 746,48 zł	11,44 zł	x	x
gminy graniczące	3 330,16 zł	13,88 zł	<b>21%</b>	<b>2,43 zł</b>
Rzeszów	4 548,00 zł	18,95 zł	x	x
<b>woj. podkarpackie</b>	3 206,00 zł	13,36 zł	x	x
gminy graniczące	3 877,00 zł	16,15 zł	<b>21%</b>	<b>2,80 zł</b>
Gdańsk	5 068,00 zł	21,12 zł	x	x
<b>woj. pomorskie</b>	4 357,00 zł	18,15 zł	x	x
gminy graniczące	4 712,50 zł	19,64 zł	<b>8%</b>	<b>1,48 zł</b>
Olsztyn	4 567,00 zł	19,03 zł	x	x
<b>woj. warmińsko - mazurskie</b>	3 721,00 zł	15,50 zł	x	x
gminy graniczące	4 144,00 zł	17,27 zł	<b>11%</b>	<b>1,76 zł</b>
Poznań	5 302,00 zł	22,09 zł	x	x
<b>woj. wielkopolskie</b>	3 046,00 zł	12,69 zł	x	x
gminy graniczące	4 174,00 zł	17,39 zł	<b>37%</b>	<b>4,70 zł</b>
Szczecin	4 264,00 zł	17,77 zł	x	x
<b>woj. zachodniopomorskie</b>	3 656,00 zł	15,23 zł	x	x
gminy graniczące	3 960,00 zł	16,50 zł	<b>8%</b>	<b>1,27 zł</b>
Białystok	4 165,00 zł	17,35 zł	x	x
<b>woj. podlaskie</b>	3 557,00 zł	14,82 zł	x	x
gminy graniczące	3 861,00 zł	16,09 zł	<b>9%</b>	<b>1,27 zł</b>



Warszawa, 28 marca 2019 r.

Minister  
Spraw Zagranicznych

DPUE.920.1602.2018 / 11/kw

dot.: RM-10-40-19 tekst ostateczny z 27.03.2019 r.

Pan  
Jacek Sasin  
Sekretarz Rady Ministrów

**Opinia**

**o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw, wyrażona przez ministra właściwego do spraw członkostwa Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej**

*Szanowny Panie Ministrze,*

w związku z przedłożonym projektem ustawy pozwalam sobie wyrazić poniższą opinię.

**Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.**

*Z poważaniem*

Do wiadomości:

Pan Jerzy Kwieciński  
Minister Inwestycji i Rozwoju



**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU<sup>1)</sup>**

z dnia

**zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego**  
**Krajowemu Zasobowi Nieruchomości**

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz ...) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** W rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 15 września 2017 r. w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz. U. poz. 1764) załącznik nr 1 otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

**§ 2.** Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

**MINISTER**  
**INWESTYCJI I ROZWOJU**

---

<sup>1)</sup> Minister Inwestycji i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz. U. poz. 94 i 175).

## UZASADNIENIE

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia ... nowelizującej przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363) zaistniała potrzeba wprowadzenia stosownych zmian o charakterze dostosowującym w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 15 września 2017 r. w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz. U. poz. 1764).

Roczna praktyka stosowania rozwiązań ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ujawniła, iż zasadna jest modyfikacja unormowań prawnych, które mają doprowadzić do osiągnięcia celów określonych w uchwale nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

Wprowadzone zmiany obejmują dostosowanie przepisów rozporządzenia (załącznika nr 1) w związku z :

- 1) rozszerzeniem możliwości przekazywania nieruchomości do Zasobu przez właściwe podmioty, tj. spółki Skarbu Państwa i instytuty badawcze;
- 2) wyłączeniem stosowania ustawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe;
- 3) rozszerzeniem zakresu wykazu o:
  - a) informację o podjętych uchwałach na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) informację o podstawie prawnej nabycia,
  - c) informację o zrealizowaniu na nieruchomości inwestycji mieszkaniowych albo o rozpoczęciu procesu realizacji takich inwestycji.

Zaproponowano, aby przepisy rozporządzenia weszły w życie z dniem następującym po dniu ogłoszeniu. Termin ten jest uzasadniony koniecznością sprawnej realizacji przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Ponadto wprowadzone zmiany mają charakter dostosowujący.

Przedkładany projekt rozporządzenia jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 3.07.1998, s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia

23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597).

Projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

<p><b>Nazwa projektu</b></p> <p>Rozporządzenia Ministra Inwestycji i Rozwoju zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b></p> <p>Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b></p> <p>Artur Soboń –Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b></p> <p>Pani Małgorzata Kutyla, Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Pani Edyta Lubaszewska, Zastępca Dyrektora Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p>	<p><b>Data sporządzenia</b></p> <p><b>Źródło:</b></p> <p>Art. 17 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz ...)</p> <p><b>Nr w wykazie prac:</b></p>
---	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia ... o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw nowelizującej przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363) zaistniała potrzeba wprowadzenia stosownych zmian o charakterze dostosowującym w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 15 września 2017 r. w sprawie wykazu nieruchomości przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości (Dz. U. poz. 1764).

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Roczna praktyka stosowania rozwiązań ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, ujawniła, iż zasadna jest modyfikacja unormowań prawnych, które mają doprowadzić do osiągnięcia celów określonych w uchwale nr 115/2016 Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

W związku z nowelizacją obowiązujących przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości zachodzi konieczność stosownej modyfikacji jej aktu wykonawczego. Zaproponowane w projekcie rozporządzenia zmiany obejmują swym zakresem modyfikację załącznika nr 1 rozporządzenia z dnia 15 września 2017 r. wynikającą z:

- 1) Rozszerzenia możliwości przekazywania nieruchomości do Zasobu przez właściwe podmioty, tj. spółki Skarbu Państwa i instytuty badawcze,
- 2) Wyłączenia stosowania ustawy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe,
- 3) Rozszerzenia zakresu wykazu przekazywanego Krajowemu Zasobowi Nieruchomości o:
  - a) informację o podjętych uchwałach na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) informację o podstawie prawnej nabycia,
  - c) informację o zrealizowaniu na nieruchomości inwestycji mieszkaniowych albo o rozpoczęciu procesu realizacji takich inwestycji.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?



<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-											
<b>7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe</b>												
Skutki												
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	<i>Łącznie (0-10)</i>				
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ... r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-				
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-				
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-				
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-										
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-										
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-										
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)											

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	
--	---	--

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	
--	--

### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).

tak

nie

nie dotyczy

zmniejszenie liczby dokumentów

zmniejszenie liczby procedur

skrócenie czasu na załatwienie sprawy

inne: ...

zwiększenie liczby dokumentów

zwiększenie liczby procedur

wydłużenie czasu na załatwienie sprawy

inne: ...

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.

tak

nie

nie dotyczy

### 9. Wpływ na rynek pracy

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

środowisko naturalne

sytuacja i rozwój regionalny

inne: ...

demografia

mienie państwowe

informatyzacja

zdrowie

Omówienie wpływu	Proponowane w projekcie rozwiązania umożliwią efektywniejsze wykorzystanie niezagospodarowanych dotąd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a tym samym nastąpi zwiększenie ich użyteczności zgodnie z polityką mieszkaniową państwa.
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>	
Planuje się, że rozporządzenie wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.	
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>	
Ustawodawca przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości nałożył obowiązek przedstawiania przez Krajowy Zasób Nieruchomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego Krajowego Zasobu Nieruchomości, a także obowiązek przedstawiania przez Prezesa KZN ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych sprawozdań z przeprowadzonych czynności kontrolnych.	
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>	
-	



## Wykaz

### NIERUCHOMOŚCI, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST. 1 USTAWY O KRAJOWYM ZASOBIE NIERUCHOMOŚCI\*

1	2					3	4		5				6	7			8			9				10
Identyfikator obiektu bazy danych ewidencyjnych według ewidencji gruntów i budynków <sup>1)</sup>	Adres obiektu bazy danych ewidencyjnych według ewidencji gruntów i budynków <sup>2)</sup>					Numer księgi wieczystej	Powierzchnia obiektu bazy danych ewidencyjnych według ewidencji gruntów i budynków <sup>3)</sup>	Ustalenia lokalnych aktów planowania przestrzennego dotyczące zagospodarowania terenu nieruchomości <sup>4)</sup>				Informacja o podjętych uchwałach na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. poz. 1496) oraz wydanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Informacja o ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości <sup>5)</sup>			Informacja o użytkowaniu wieczystym <sup>6)</sup>			Informacja o umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, zawartych przez właściwy organ/właściwy podmiot <sup>7)</sup>				Informacja o zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części <sup>8)</sup>	
2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	4.1			4.2	5.1		5.2		7.1	7.2	7.3	8.1	8.2	8.3	9.1	9.2	9.3	9.4		
									MPZP	SUiKZP	5.1.1													5.1.2
Miejscowość i identyfikator TERYT miejscowości	Dzielnica	Ulica i identyfikator ulicy	Numer porządkowy, jeżeli został nadany budynkowi	Numer lokalu	Działka, lokal, budynek	Powierzchnia	Przeznaczenie terenu (mieszkalniowe)	Wskaźniki i parametry urbanistyczne	Funkcje terenu (kierunki zmian w strukturze przestrzennej)	Wskaźniki i parametry urbanistyczne	Rodzaj prawa wg słownika	Rodzaj służebności	Okres	Sposób korzystania z nieruchomości	Cel, na który oddano nieruchomość w użytkowanie wieczyste	Okres	Umowa czy porozumienie	N - nieruchomość Cz. - Część nieruchomości	Działki	Okres obowiązywania				

\* Jeżeli poszczególne rubryki nie znajdują w konkretnym przypadku zastosowania, należy wpisać „nie dotyczy”.

<sup>1)</sup> Należy wskazać identyfikator działki ewidencyjnej, identyfikator budynku, identyfikator lokalu, który stanowi atrybut opisujący lokalizację przestrzenną działki ewidencyjnej, budynku, lokalu pozwalający na określenie położenia i oznaczenia nieruchomości.

<sup>2)</sup> Należy uzupełnić w następujący sposób: w przypadku działki ewidencyjnej należy wypełnić kolumny 2.1 – 2.3, w przypadku budynku należy wypełnić kolumny 2.1 – 2.4, w przypadku lokalu należy wypełnić kolumny 2.1 – 2.5.

<sup>3)</sup> Należy uzupełnić w następujący sposób: w przypadku lokalu należy w kolumnie 4.1 wpisać L, a w kolumnie 4.2 pole powierzchni użytkowej lokalu w m<sup>2</sup>; w przypadku działki ewidencyjnej należy w kolumnie 4.1 wpisać D, a w kolumnie 4.2 pole powierzchni w [ha] z dokładnością do m<sup>2</sup>; w przypadku budynku należy w kolumnie 4.1 wpisać B, a w kolumnie 4.2 pole powierzchni użytkowej budynku w m<sup>2</sup>.

<sup>4)</sup> Należy uzupełnić według następujących zasad, przy czym skrót MPZP oznacza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, natomiast skrót SUIKZPG oznacza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

- jeżeli nieruchomość położona jest w granicach obowiązującego MPZP, to wypełnieniu podlega wyłącznie kolumna 5.1.1. oraz 5.1.2

- jeżeli nieruchomość nie jest objęta ustaleniami MPZP, to wypełnieniu podlega wyłącznie kolumna 5.2.1 oraz 5.2.2

- jeżeli nieruchomość jest położona w części w granicach obowiązującego MPZP, to wypełnieniu podlegają kolumny 5.1.1. i 5.1.2, a także 5.2.1 i 5.2.2.

<sup>5)</sup> W kolumnie 7.1 należy wskazać rodzaj ograniczonego prawa rzeczowego według słownika: U – użytkowanie, S – służebność, SWPdL – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, H – hipoteka.

W przypadku gdy w kolumnie 7.1 wskazano: S - służebność w kolumnie 7.2 należy wpisać rodzaj służebności według słownika: Sg- służebność gruntowa, So – służebność osobista, Sp - służebność przesyłu, Dk – droga konieczna. W przypadku służebności gruntowej należy wpisać nieruchomość władnącą.

W kolumnie 7.3 należy wskazać okres, na który zostało ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, w formacie dd.mm.rrrr - dd.mm.rrrr. W przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony należy wpisać według słownika: B – bezterminowa.

<sup>6)</sup> W kolumnie 8.1 należy wskazać sposób korzystania z nieruchomości wynikający z umowy.

W kolumnie 8.2 należy wskazać cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste wynikający z umowy.

W kolumnie 8.3 należy wskazać okres, na który zostało ustanowione użytkowanie wieczyste w formacie dd.mm.rrrr - dd.mm.rrrr.

<sup>7)</sup> Należy uzupełnić w przypadkach gdy nieruchomość (lub jej część) jest przedmiotem umowy lub porozumienia w następujący sposób:

- w kolumnie 9.1 należy uzupełnić według słownika: U - umowa, P – porozumienie. Kolumnę 9.1 należy wypełnić również w przypadku oddania nieruchomości w trwały zarząd (Tz).

- w kolumnie 9.2 należy określić przedmiot umowy/porozumienia (nieruchomość czy jej część),

- w przypadku, gdy umowa/porozumienie dotyczy części nieruchomości w kolumnie 9.3 należy wskazać numer(y) działki(ek) ewidencyjnej(ych),

- w kolumnie 9.4 należy wpisać okres na który została(o) zawarta(e) umowa/porozumienie. W przypadku gdy umowa lub porozumienie jest zawarte na czas nieoznaczony należy wpisać: według słownika UB – umowa bezterminowa lub PB – porozumienie bezterminowe.

<sup>8)</sup> W miarę możliwości wskazać podstawę prawną roszczeń(nia) oraz informację, czy właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, czy też posiada o nich informacje. W przypadku gdy roszczenie(nia) dotyczy(ą) części nieruchomości należy wskazać numer(y) działki(ek) ewidencyjnej(ych).

11		12			13	14			15	16	17		
Informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości <sup>9)</sup>		Informacja o toczących się postępowaniach sądowych dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych <sup>10)</sup>			Informacja o podstawie prawnej nabycia, o ile jest znana.	Informacja o dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości <sup>11)</sup>			Informacja o ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji	Informacja o wydanych pozwoleniach na budowę, pozwoleniach na rozbiórkę oraz decyzjach o zatwierdzeniu projektu budowlanego obejmujących całość lub część nieruchomości zgłoszeń dotyczących domów jednorodzinnych, kontenerowych stacji transformatorowych oraz sieci, o których mowa odpowiednio w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b oraz 19a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane	Informacja o budynkach lub budynkach znajdujących się na nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne <sup>12)</sup>		
11.1	11.2	12.1	12.2	12.3		14.1	14.2	14.3			17.1	17.2	17.3
Podstawa prawna postępowania	Szczegóły	Podstawa prawna postępowania	Rola Organu/właściwego podmiot	Szczegóły		Informacje o zagospodarowaniu nieruchomości	Nieruchomość jest wykorzystywana na cel publiczny	Rodzaj celu publicznego	TAK/NIE	TAK/NIE	Nieruchomość jest zabudowana	Rodzaj Obiektów budowlanych	Czy w budynku wyodrębniono lokale mieszkalne

<sup>9)</sup> Jeżeli toczy się postępowanie, kolumnę 11.1 należy uzupełnić na podstawie jakich przepisów, według słownika:

- A - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
- B - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 oraz z 2016 r. poz. 1250) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
- C - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, z późn. zm.) i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
- D - ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1051) i dotyczących lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012,
- E - ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, z późn. zm.),
- F - ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
- G - ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731 i 2260) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
- H - ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1920 i 2003) i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
- I - ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1377 i 1381) i dotyczących pozwoleń na realizację takich inwestycji,
- J - ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- K - ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635) i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- L - ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820) i realizacji inwestycji w zakresie budowy tej drogi wodnej,
- M - ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990) i realizacji inwestycji w zakresie toru wodnego Świnoujście – Szczecin,
- N - innych aktów prawnych.

W kolumnie 11.2 należy wskazać istotne informacje dotyczące postępowania w szczególności informację o etapie postępowania.

<sup>10)</sup> W kolumnie 12.1 należy wpisać: TAK, jeżeli toczy się postępowanie, NIE, jeśli nie.

W kolumnie 12.2 należy wskazać rolę właściwego organu/właściwego podmiotu, np. strona, świadek.

W kolumnie 12.3 należy wskazać istotne informacje dotyczące postępowania w szczególności informację o etapie postępowania.

<sup>11)</sup> W kolumnie 14.1 należy opisać faktyczny sposób zagospodarowania nieruchomości z uwzględnieniem dla działki, lokalu, budynku. W kolumnie 14.2 należy wpisać, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cel publiczny TAK - tak, NIE - nie. Jeżeli wpisano TAK, należy w kolumnie 14.3 wpisać rodzaj celu publicznego.

<sup>12)</sup> W kolumnie 17.1 należy wpisać czy nieruchomość jest zabudowana TAK – tak, NIE – nie. W kolumnie 17.2 należy wskazać jeden z następujących rodzajów obiektów budowlanych według słownika: mieszkalny jednorodzinny (mj), mieszkalny wielorodzinny (mw), zamieszkania zbiorowego (z), rekreacji indywidualnej (r), użyteczności publicznej/usługowej (u), przemysłowy/produkcyjny (p), inwentarski (inw), gospodarczy (g), inny (i).

18	19	20	21	22		23	24		
Nieruchomość wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolnej stanowiących użytki rolne wytworzone gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb	Nieruchomość wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej	Nieruchomość stanowi grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione	Nieruchomość jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego	Nieruchomość jest położona na terenach/obszarach określonych w art. 10 ust. 3 pkt 5 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości <sup>13)</sup>		Informacja czy korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy ze środków UE <sup>14)</sup>	Informacja o umowach dzierżawy <sup>15)</sup>		
				24.1	24.2		24.3		
TAK/NIE	TAK/NIE	TAK/NIE	TAK/NIE	22.1 TAK/NIE	22.2 Szczegóły	TAK/NIE	TAK/NIE	Podstawowe informacje	Terminu zakończenia umowy

25	26	27	28	29
Informacja o sposobie używania gruntu wraz z określeniem, czy na terenie znajdują się uprawy wieloletnie lub sady <sup>16)</sup>	Informacja o zrealizowaniu na nieruchomości inwestycji mieszkaniowych albo o rozpoczęciu procesu realizacji takich inwestycji <sup>17)</sup>	Informacja o położeniu nieruchomości na terenie zamkniętym <sup>18)</sup>	Informacja o położeniu nieruchomości w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego <sup>19)</sup>	Informacja czy dla nieruchomości sporządzono opinię, o której mowa w art. 11 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości
		TAK/NIE	TAK/NIE	TAK/NIE

Sporządził<sup>20)</sup>

Zatwierdzam<sup>21)</sup>

Otrzymałem<sup>22)</sup>

<sup>13)</sup> Jeśli w kolumnie 22.1 wpisano Tak, kolumnę 22.2 należy uzupełnić według słownika:

- A - na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- B - na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
- C - w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących lokalizacji i realizacji elektrowni wiatrowych,
- D - na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,
- E - na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,
- F - na terenie specjalnej strefy ekonomicznej lub w jej sąsiedztwie,
- G - w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

<sup>14)</sup> Wypełnić, o ile dane takie są dostępne dla właściwego organu/właściwego podmiotu sporządzającego wykaz.

<sup>15)</sup> Wypełnia Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Jeśli w kolumnie 24. 1 wpisano TAK należy wypełnić kolumnę nr 24.2 oraz nr 24.3. W kolumnie nr 24.3 należy wpisać termin zakończenia umowy dzierżawy w formacie dd.mm.rrrr. W przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony należy wpisać UB – umowa bezterminowa.

<sup>16)</sup> Wypełnia Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

<sup>17)</sup> Wypełnia Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa.

<sup>18)</sup> Wypełnia Prezes Agencji Mienia Wojskowego.

<sup>19)</sup> Wypełnia Prezes Agencji Mienia Wojskowego.

<sup>20)</sup> Starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, Prezydent miasta na prawach powiatu wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego, właściwy podmiot potwierdza sporządzenie wykazu kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

<sup>21)</sup> Wojewoda lub Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości zatwierdza wykaz kwalifikowanym podpisem elektronicznym albo podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP.

<sup>22)</sup> Potwierdzenia otrzymania wykazu dokonuje Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości poprzez kwalifikowany podpis elektroniczny albo podpis potwierdzony profilem zaufanym ePUAP.

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU<sup>1)</sup>**

z dnia

**w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na nieruchomości należące do  
Krajowego Zasobu Nieruchomości**

Na podstawie art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz ...) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

§ 1. Rozporządzenie określa sposób i tryb przeprowadzania przetargów na nieruchomości należące do Krajowego Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „KZN”, przeznaczone na realizację inwestycji mieszkaniowych, zwanych dalej „przetargami”, w tym:

- 1) terminy i formy wnoszenia wadium i jego zwrotu;
- 2) tryb powoływania i sposób działania komisji przetargowej;
- 3) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu;
- 4) tryb postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu;
- 5) tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów oraz warunki organizowania przetargów ograniczonych.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;

---

<sup>1)</sup> Minister Inwestycji i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz. U. poz. 94 i 175).

- 2) cenie wywoławczej – należy przez to rozumieć cenę, o której mowa w art. 54 ust. 5 i art. 61 ust. 6 ustawy;
- 3) osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą we wspólnym pożyciu;
- 4) nieruchomości – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w art. 53 ust. 1 lub ust. 2 ustawy;
- 5) ministrze – należy przez to rozumieć ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**§ 3.** W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej oraz osoby bliskie tym osobom, a także osoby, które pozostają z członkami komisji przetargowej w takim stosunku prawnym lub faktycznym, że może to budzić uzasadnione wątpliwości co do bezstronności komisji przetargowej.

**§ 4. 1.** Wadium wnosi się w formie pieniężnej.

2. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu stwierdza wniesienie wadium.

3. Wadium wnosi się nie później niż na 3 dni przed przetargiem.

4. Wadium wniesione przez uczestnika przetargu, który wygrał przetarg, zalicza się na poczet pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo ceny nabycia nieruchomości.

5. W przypadku, gdy wadium podlega zwrotowi zwraca się je nie później, niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

- 1) odwołania przetargu;
- 2) zamknięcia przetargu;
- 3) unieważnienia przetargu;
- 4) zakończenia przetargu wynikiem negatywnym.

**§ 5. 1.** Przetarg ogłasza się co najmniej na 60 dni przed jego terminem.

2. W ogłoszeniu o przetargu można zamieszczać informacje o przetargach na więcej niż jedną nieruchomość oraz informację o możliwości rozłożenia ceny nieruchomości na raty.

3. Informację o ogłoszeniu przetargu można zamieścić w prasie.

**§ 6. 1.** Komisję przetargową powołuje Prezes KZN.

2. Przewodniczącą komisji przetargowej wyznacza Prezes KZN spośród osób wchodzących w skład komisji.

§ 7. 1. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z zastrzeżeniem § 12 ust. 6.

2. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.

§ 8. 1. Z przeprowadzonego przetargu przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół.

2. Protokół zawiera informacje o:

- 1) terminie, miejscu oraz rodzaju przetargu;
- 2) oznaczeniu nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 3) obciążeniach nieruchomości;
- 4) zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) celu, na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste oraz opłatach z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w tym wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty, wysokość stawki procentowej opłat rocznych oraz okres na jaki nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste;
- 6) terminach rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 7) rodzaju budynków lub urządzeń planowanych do budowy;
- 8) prawach i obowiązkach stron, w tym:
  - a) zobowiązaniach mających wpływ na wynik przetargu, o których mowa w art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy,
  - b) zobowiązaniach nabywcy nieruchomości wynikających z kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 2 ustawy, mających wpływ na wynik przetargu,
  - c) obowiązku przedkładania Prezesowi KZN informacji, o których mowa w art. 101 ustawy;
- 9) wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez oferentów;
- 10) podmiotach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 11) cenie wywoławczej nieruchomości oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu albo informację o złożonych ofertach wraz z uzasadnieniem wyboru najkorzystniejszej z nich albo o niewybraniu żadnej z ofert;
- 12) uzasadnieniu rozstrzygnięć podjętych przez komisję przetargową;
- 13) imieniu i nazwisku, nazwie, adresie korespondencyjnym wyłonionego w przetargu jako nabywcy nieruchomości;
- 14) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 15) dacie sporządzenia protokołu.

3. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa przewodniczący komisji przetargowej przekazuje Prezesowi KZN, a jeden nabywcy nieruchomości.

4. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej oraz nabywca nieruchomości.

5. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.
6. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

§ 9. 1. Uczestnik przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.

2. Skargę wnosi się, za pośrednictwem Prezesa KZN, do ministra.

3. W przypadku wniesienia skargi, Prezes KZN wstrzymuje czynności związane ze zbyciem nieruchomości.

4. Minister rozpatruje skargę w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

5. Minister może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną.

6. Po rozpatrzeniu skargi minister zawiadamia skarżącego oraz przekazuje informację o sposobie rozstrzygnięcia skargi Prezesowi KZN, który zamieszcza ją niezwłocznie, na okres 7 dni, na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej KZN.

§ 10. 1. W przypadku niezaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu w terminie, o którym mowa w § 9 ust. 1, albo w razie uznania skargi za niezasadną, Prezes KZN, podaje do publicznej wiadomości, zamieszczając w Biuletynie Informacji Publicznej KZN na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu.

2. Informacja zawiera:

- 1) datę, miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków;
- 3) terminy rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 4) rodzaj budynków lub urządzeń planowanych do budowy;
- 5) liczbę podmiotów dopuszczonych oraz podmiotów niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu;
- 6) cenę wywoławczą nieruchomości oraz najwyższą cenę osiągniętą w przetargu albo informację o złożonych ofertach lub o niewybraniu żadnej z ofert;
- 7) imię i nazwisko, adres korespondencyjny, nr telefonu, adres e-mail nabywcy nieruchomości.

3. W ciągu 21 dni od dnia opublikowania informacji o wyniku przetargu Prezes KZN jest obowiązany zawiadomić nabywcę nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

## Rozdział 2

### Przetarg ustny nieograniczony

§ 11. 1. W przypadku przeprowadzania przetargu w formie przetargu ustnego nieograniczonego, w ogłoszeniu zamieszcza się oprócz informacji, o których mowa w przepisach art. 54 ust. 1 ustawy, informacje o:

- 1) sprzedaży nieruchomości albo o jej oddaniu w użytkowanie wieczyste;
- 2) wysokości stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 3) terminach wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 4) zasadach aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 5) sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 6) terminach rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 7) rodzaju budynków lub urządzeń planowanych do budowy;
- 8) prawach i obowiązkach stron, w tym:
  - a) zobowiązaniach przystępującego do przetargu, o których mowa w art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy,
  - b) obowiązku przedkładania Prezesowi KZN informacji, o których mowa w art. 101 ustawy;
- 9) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej.

2. W ogłoszeniu informuje się o dokumentach, o których mowa w art. 54 ust. 4 ustawy.

§ 12. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując jego uczestnikom informacje, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 3 – 11 ustawy i § 11 ust. 1 pkt 2 – 9, oraz podaje do wiadomości nazwę podmiotów, które wniosły wadium oraz zostały dopuszczone do przetargu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej ceny dalsze postąpienia nie zostaną przyjęte.

3. O wysokości postąpienia decydują uczestnicy przetargu, z tym że postąpienie nie może wynosić mniej niż 1% ceny wywoławczej, z zaokrągleniem w górę do pełnych dziesiątek złotych.

4. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.

5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników przetargu, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny wywoławczej.

6. Po ustaniu zgłaszania postąpień przewodniczący komisji przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą cenę i zamyka przetarg, a następnie ogłasza wynik przetargu ustnego wskazując nazwę podmiotu, który przetarg wygrał.



## Rozdział 3

### **Przetarg ustny ograniczony**

§ 13. 1. W przypadku przeprowadzania przetargu w formie przetargu ustnego ograniczonego w ogłoszeniu uzasadnia się wybór tej formy oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje ich do uczestnictwa w przetargu. Listę podmiotów zakwalifikowanych, zawierającą nazwę i adres korespondencyjny, zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN nie później niż na dzień przed wyznaczonym terminem przetargu.

3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do przetargu tylko jednego oferenta.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2.

## Rozdział 4

### **Przetarg pisemny nieograniczony**

§ 14. W przypadku przeprowadzania przetargu w formie przetargu pisemnego nieograniczonego, w ogłoszeniu zamieszcza się oprócz informacji, o których mowa w art. 54 ust. 1 ustawy, informacje o:

- 1) sprzedaży nieruchomości albo o jej oddaniu w użytkowanie wieczyste;
- 2) wysokości stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 3) terminach wnoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 4) zasadach aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 5) sposobie ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 6) terminach rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 7) rodzaju budynków lub urządzeń planowanych do budowy;
- 8) prawach i obowiązkach stron, w tym:
  - a) zobowiązaniach mających wpływ na wynik przetargu, o których mowa w art. 61 ust. 2 pkt 2 ustawy,
  - b) zobowiązaniach nabywcy nieruchomości wynikających z dodatkowych kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 2 ustawy, mających wpływ na wynik przetargu,
  - c) obowiązku przedkładania Prezesowi KZN informacji, o których mowa w art. 101 ustawy;
- 9) skutkach uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
- 10) możliwości, terminie i miejscu składania pisemnych ofert;
- 11) terminie i miejscu części jawnej przetargu;

12) zastrzeżeniu, że Prezesowi KZN przysługuje prawo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

**§ 15.** 1. Termin składania ofert w przetargu pisemnym nieograniczonym wyznacza się na nie mniej niż 3 dni przed terminem przetargu.

2. Oferty należy składać w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach.

3. Oferta zawiera:

1) podstawowe informacje o przystępującym do przetargu, w tym:

a) imię i nazwisko, nazwę podmiotu przystępującego do przetargu,

b) adres korespondencyjny, nr telefonu, adres e-mail,

c) numer przystępującego do przetargu w Krajowym Rejestrze Sądowym,

d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej;

2) datę sporządzenia oferty;

3) oferowaną cenę i sposób jej zapłaty;

4) oferowane warunki realizacji kryteriów, o których mowa w ogłoszeniu;

5) oświadczenie, że oferent zapoznał się z warunkami przetargu i przyjmuje te warunki bez zastrzeżeń;

6) oświadczenie o zobowiązaniu się przystępującego do przetargu do wykonania zobowiązań mających wpływ na wynik przetargu.

4. Do oferty dołącza się:

1) kopię dowodu wniesienia wadium;

2) dokumenty potwierdzające doświadczenie, zdolności organizacyjne oraz sytuację prawno-finansową oferenta umożliwiające mu realizację umowy.

**§ 16.** Przetarg przeprowadza się, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

**§ 17.** Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

**§ 18.** 1. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując oferentom informacje, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 3–11 ustawy oraz § 14 pkt 2–9.

2. Komisja przetargowa:

1) podaje liczbę otrzymanych ofert oraz sprawdza dowody, o których mowa w § 15 ust. 4;

2) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób reprezentujących podmioty, które złożyły oferty;

3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

4) weryfikuje oferty i ogłasza, które oferty zostały zakwalifikowane do części niejawnej przetargu;

- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

**§ 19.** Komisja przetargowa odmawia zakwalifikowania ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:

- 1) nie odpowiadają warunkom przetargu;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych wymienionych w § 15 ust. 3 lub dane te są niekompletne;
- 4) do ofert nie dołączono dowodów, o których mowa w § 15 ust. 4;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

**§ 20.** Przy wyborze oferty komisja przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty ustalone w przetargu.

**§ 21.** 1. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert a następnie wybiera najkorzystniejszą z nich albo nie wybiera żadnej, z zastrzeżeniem ust. 2–4.

2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert komisja przetargowa organizuje dodatkowy przetarg dla oferentów, którzy je złożyli.

3. Dodatkowy przetarg przeprowadza się w formie przetargu ustnego ograniczonego.

4. Komisja zawiadamia oferentów, o których mowa w ust. 2, o terminie dodatkowego przetargu oraz umożliwia im zapoznanie się z treścią równorzędnych ofert.

5. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym oferenci zgłaszają ustnie kolejne postąpienia ceny powyżej najwyższej ceny zamieszczonej w równorzędnych ofertach, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień. Przepisy § 12 stosuje się odpowiednio.

6. W dodatkowym przetargu ustnym ograniczonym przepisów § 11 nie stosuje się.

**§ 22.** Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich, którzy złożyli oferty, o wyniku przetargu w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.

## Rozdział 5

### **Przetarg pisemny ograniczony**

**§ 23.** 1. W przypadku przeprowadzania przetargu w formie przetargu pisemnego ograniczonego w ogłoszeniu uzasadnia się wybór tej formy oraz wyznacza się termin zgłoszenia uczestnictwa w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Listę podmiotów zakwalifikowanych zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN nie później niż na dzień przed terminem przetargu.

3. Przetarg może się odbyć, chociażby zakwalifikowano do niego tylko jednego oferenta.

4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4.

Rozdział 6

**Przepis końcowy**

§ 24. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

**MINISTER  
INWESTYCJI I ROZWOJU**

## UZASADNIENIE

Projektowane rozporządzenie jest aktem wykonawczym, wypełniającym delegację ustawową ujętą w art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363).

Stosownie do art. 54 ust. 8 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia sposób i tryb przeprowadzania przetargów na nieruchomości należących do Zasobu, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, uzyskaniu najkorzystniejszego wyniku przetargu.

Rozwiązania przyjęte w projekcie są wzorowane na przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 42 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, z późn. zm.), tj. rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1490). Zasadniczą różnicę stanowi nawiązanie do kryteriów określonych w art. 54 ust. 2 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, wpływających na wybór najkorzystniejszej oferty.

W związku z powyższym w projektowanym rozporządzeniu określono wszystkie elementy wskazane w art. 54 ust. 9 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, czyli terminy i formy wnoszenia i zwrotu wadium, tryb powoływania oraz sposób działania komisji przetargowej, sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu, tryb postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu oraz tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów.

Rozporządzenie określa tryb przeprowadzania następujących rodzajów przetargów: ustny nieograniczony, ustny ograniczony, pisemny nieograniczony oraz pisemny ograniczony. Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości dokonuje wyboru sposobu przeprowadzenia przetargu spośród wskazanych powyżej w zależności od rodzaju nieruchomości lub rodzaju zbywanego prawa – własność lub użytkowanie wieczyste oraz kryteriów oceny wyboru najkorzystniejszej oferty.

Przeprowadzanie przetargu pisemnego będzie adekwatne w przypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Przemawia za tym charakter tego rodzaju umowy, dającej możliwość uwzględnienia w niej dodatkowych warunków, do spełnienia których zobowiązany zostanie oferent, który przetarg wygra.

W związku z powyższym w przypadku wskazania innych poza ceną kryteriów oceny ofert, określonych w art. 54 ust. 2 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości, jak przykładowo powierzchnia użytkowa mieszkań, nieruchomość powinna być zbywana w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego.

Jeżeli jednak organizator przetargu zdecyduje się dodatkowo na wprowadzenie warunków, które mogą być spełnione przez ograniczoną liczbę podmiotów uzasadnione będzie przeprowadzenie przetargu pisemnego ograniczonego.

Organizacja przetargu pisemnego ograniczonego będzie uzasadniona w sytuacji, kiedy podmiot realizujący w przyszłości inwestycję mieszkaniową zostanie zobowiązany do spełnienia określonych warunków w postaci posiadania odpowiednich zasobów ludzkich, organizacyjnych, technicznych i finansowych umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowej, np. w sytuacji, kiedy inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez Krajowy Zasób Nieruchomości.

Jeżeli natomiast w przetargu jedynym kryterium wyboru najkorzystniejszej oferty jest cena, uzasadnione będzie przeprowadzenie przetargu ustnego.

Zaproponowano, aby przepisy rozporządzenia weszły w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia. Proponowany termin nie narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i nie podlega notyfikacji.

Stosownie do przepisu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt rozporządzenia zostanie zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacji.

Projekt rozporządzenia nie został przedstawiony do opinii i konsultacji organom i instytucjom Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Rozwiązania zaproponowane w projekcie mają wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorców, który został omówiony w pkt 7 OSR.

Projekt nie podlega obowiązkowi uzyskania opinii organów i instytucji Unii Europejskiej, w tym Europejskiego Banku Centralnego, o którym mowa w § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

<p><b>Nazwa projektu</b></p> <p>Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów na nieruchomości należące do Krajowego Zasobu Nieruchomości</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b></p> <p>Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b></p> <p>Artur Soboń –Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu:</p> <p>Pani Anna Brzeska – starszy specjalista  Departament Gospodarki Nieruchomościami  Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju  Tel. 22 522 51 58</p> <p>Pan Paweł Elżanowski – starszy specjalista  Departament Gospodarki Nieruchomościami  Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju  Tel. 22 522 5195</p>	<p><b>Data sporządzenia</b>  <b>12.02.2019</b></p> <p><b>Źródło:</b></p> <p>Art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 r. poz. 2363 oraz ...)</p> <p><b>Nr w wykazie prac</b></p> <p>Nr 159 w Wykazie prac legislacyjnych Ministra Infrastruktury i Budownictwa</p>
<b>OCENA SKUTKÓW REGULACJI</b>	
<b>1. Jaki problem jest rozwiązywany?</b>	
<p>Projekt rozporządzenia stanowi realizację przepisu art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zgodnie z którym minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia sposób i tryb przeprowadzania przetargów na nieruchomości należące do Krajowego Zasobu Nieruchomości, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu i uzyskaniu najkorzystniejszego wyniku przetargu.</p>	
<b>2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt</b>	
<p>KZN realizując określone ustawą zadania może oddawać w użytkowanie wieczyste lub sprzedawać nieruchomości wchodzące w skład Zasobu. Przetarg na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste lub jej sprzedaż ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezes KZN, przy pomocy komisji przetargowej. W projekcie rozporządzenia określono szczegółowo formy przetargu ustnego nieograniczonego, ustnego ograniczonego, pisemnego nieograniczonego oraz pisemnego ograniczonego. Uszczegółowiono ponadto kwestie związane z wnoszeniem oraz zwrotem wadium, a także określono treść protokołu z przeprowadzonego przetargu.</p> <p><b>Oczekiwany efekt:</b> Przeprowadzanie przetargów na zbycie nieruchomości pozwoli na uzyskanie najkorzystniejszej ceny ze sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.</p>	
<b>3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?</b>	
<p>Brak danych.</p>	

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt												
Grupa	Wielkość	Źródło danych										Oddziaływanie
Gospodarstwa domowe	Ok. 40% populacji bez zdolności kredytowej na zakup lub najem mieszkania na rynku oraz bez możliwości uzyskania najmu mieszkania gminnego.	Analizy własne MliR na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego, Narodowego Banku Polskiego oraz Instytutu Pracy i Spraw Socjalnych.										Zwiększenie oferty mieszkań dostępnych cenowo dla gospodarstw domowych o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego, a jednocześnie zbyt wysokich, by ubiegać się o najem mieszkania od gminy.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa	Minister Inwestycji i Rozwoju	-										Obowiązek wskazania jednego z członków komisji przetargowej. Obowiązek rozpatrywania skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu.
KZN	Prezes KZN	-										Obowiązek ogłaszania i organizowania i przeprowadzania przetargów na zbycie nieruchomości należących do Zasobu. Powoływanie komisji przetargowej. Obowiązek publikacji informacji o wyniku przetargu.
5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji												
Projekt zostanie opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju.												
6. Wpływ na sektor finansów publicznych												
(ceny stałe z 2016 r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)
<b>Dochody ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Wydatki ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo ogółem</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania	Organizacja przetargów przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości będzie jednym z zadań powierzonych mu przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie											



	<p>Nieruchomości.</p> <p>Organizacja przetargów nie będzie generować dodatkowych kosztów, ponieważ przetargi będą odbywać się w siedzibie KZN, a członkami komisji przetargowej będą pracownicy KZN i MiiR, w ramach wykonywania swoich obowiązków.</p> <p>Źródłem finansowania KZN do roku 2019, obok przychodów z obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa wchodzącymi w skład Zasobu, będą dotacje udzielane z budżetu państwa. Źródła finansowania dotyczące funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości zostały określone w Ocenie Skutków Regulacji projektu ustawy o Krajowym Zaspokojeniu Potrzeb Mieszaniowych.</p>
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	-

### 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z 2016 r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	-
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	-
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	-						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-						
Niemierzalne	przedsiębiorstwa (w tym MŚP)	1. Zwiększenie skali zamówień i działalności inwestycyjnej dzięki wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa pod budownictwo mieszkaniowe (w szczególności w przypadku podmiotów bezpośrednio realizujących inwestycje mieszkaniowe - także podmiotów zaliczanych do sektora małych i średnich przedsiębiorstw, np. towarzystw budownictwa społecznego, spółdzielni mieszkaniowych, lokalnych firm budowlanych).						
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Uzyskanie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez docelowe grupy adresowania dostępnych mieszkań (w szczególności gospodarstwa domowe o dochodach uniemożliwiających zaciągnięcie kredytu mieszkaniowego w tym ludzi młodych i rodziny wielodzietne), co może pozytywnie wpływać również na decyzje o założeniu lub rozwoju rodziny.						

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Uczestnicy przetargu mogą zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezesa KZN do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, który rozpatruje skargę w terminie 7 dni od dnia otrzymania. Minister może uznać skargę za zasadną i nakazać powtórzenie czynności przetargowych lub unieważnić przetarg, albo uznać skargę za nieuzasadnioną. Po rozpatrzeniu skargi zawiadamia się skarżącego oraz informację o rozstrzygnięciu zamieszcza na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej KZN.
--	---

### 8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
--	---

<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: ...
--	---

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy
--	--

Komentarz:

Zgodnie z art. 55 ust. 1 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezes KZN przy pomocy komisji przetargowej. Źródłem finansowania pracowników Biura KZN będą przychody z obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa, które zostały przekazane do Zasobu na podstawie powołanej wyżej ustawy. Ponadto zgodnie z art. 140 ustawy o KZN do roku 2019 działalność KZN wspierana będzie z dotacji udzielanych z budżetu państwa.

### 9. Wpływ na rynek pracy

Wzrost zatrudnienia w podmiotach realizujących inwestycje mieszkaniowe oraz w przedsiębiorstwach specjalizujących się w robotach budowlano-montażowych, produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

### 10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> inne: ...	<input checked="" type="checkbox"/> demografia <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie
---	--	---

Omówienie wpływu	Proponowane w projekcie rozwiązania pozytywnie wpłyną na gospodarowanie mieniem państwowym – umożliwią wykorzystanie niezagospodarowanych dotąd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a tym samym nastąpi zwiększenie ich użyteczności zgodnie z polityką mieszkaniową państwa.
------------------	---

### 11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że rozporządzenie wejdzie w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

### 12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

W ramach projektowanych rozwiązań przewidziano sprzedaż i oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu. Zgodnie z przepisem art. 38 ust. 1 pkt 12 ustawy o KZN Prezes KZN zobowiązany jest do kontrolowania wykorzystania nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste lub zbyte w drodze przetargu. Ponadto zgodnie z art. 101 ustawy o KZN nabywca oraz użytkownik wieczysty przedkłada Prezesowi KZN

informacje dot. inwestycji mieszkaniowej.

**13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)**

-