

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU¹⁾

z dnia 2019 r.

**w sprawie przeprowadzania przetargów na nieruchomości wchodzące w skład Zasobu
Nieruchomości**

Na podstawie art. 54 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2018 poz. 2363 oraz z 2019 r. poz. 1309) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Rozporządzenie określa sposób i tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości, 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 przetargu ograniczonego.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o osobie bliskiej – należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i

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

przysposobione oraz osobę, która pozostaje we wspólnym pożyciu z członkiem komisji przetargowej.

§ 3. Przetarg ogłasza się co najmniej 60 dni przed terminem jego przeprowadzenia.

§ 4. 1. W ogłoszeniu o przetargu wskazuje się jedną z następujących form:

- 1) przetargu pisemnego nieograniczonego;
- 2) przetargu pisemnego ograniczonego;
- 3) przetargu ustnego.

2. Podstawową formą przetargu jest przetarg pisemny nieograniczony.

3. Przetarg pisemny ograniczony przeprowadza się w przypadku gdy uczestnikami przetargu są podmioty, których celem statutowym jest realizacja mieszkań na wynajem lub mieszkań będących przedmiotem spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

4. Przetarg ustny przeprowadza się w przypadku gdy jedynym kryterium wyboru oferty jest cena.

§ 5. 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 członków komisji przetargowej.

§ 6. 1. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium.

2. Wadium wnosi się w formie pieniężnej przelewem na rachunek bankowy KZN wskazany w treści ogłoszenia.

3. Komisja przetargowa przed otwarciem przetargu sprawdza, czy wadium zostało wniesione.

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

5. Wadium zwraca się nie później niż przed upływem 3 dni od dnia, odpowiednio:

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

§ 7. 1. Komisję przetargową powołuje Prezes KZN.

2. Na członków komisji przetargowej powołuje się osoby, dające rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.

3. Przewodniczącego komisji przetargowej Prezes KZN wyznacza spośród członków komisji przetargowej.

4. W skład komisji nie mogą wchodzić osoby bliskie uczestnikom przetargu lub osoby, które pozostają z oferentem w stosunku prawnym lub faktycznym tego rodzaju, że mogłyby wywołać uzasadnione wątpliwości co do bezstronności członków komisji przy rozstrzyganiu przetargu.

5. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 4, członek komisji przetargowej niezwłocznie zawiadamia o tym fakcie Prezesa KZN oraz wstrzymuje się od dalszych prac w komisji. W takim przypadku członka komisji odwołuje się, a w jego miejsce powołuje się nowego członka komisji przetargowej.

§ 8. 1. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania, z wyjątkiem rozstrzygnięć w przetargu ustnym.

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

3. Z przeprowadzonego przetargu sporządza się protokół. Protokół z przeprowadzonego przetargu zawiera informacje o:

- 1) terminie, miejscu oraz formie przetargu;
- 2) podmiotach dopuszczonych i niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, wraz z uzasadnieniem;
- 3) oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej, a w przypadku jej braku – według zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla danej nieruchomości;
- 4) obciążeniach i zobowiązaniach, których przedmiotem jest nieruchomość;
- 5) celu, na jaki nieruchomość zostanie oddana w użytkowanie wieczyste oraz opłatach z tego tytułu, w tym wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty, wysokość stawki procentowej opłat rocznych oraz okres, na jaki nieruchomość zostanie oddana w użytkowanie wieczyste;
- 6) terminach rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
- 7) rodzaju budynków lub urządzeń budowlanych 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, z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zwanej dalej ustawą,
 - 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) wnioskach, wyjaśnieniach i oświadczeniach złożonych przez uczestników przetargu;
- 10) cenie wywoławczej nieruchomości, złożonych ofertach oraz najwyższej cenie osiągniętej w przetargu;
- 11) rozstrzygnięciu przetargu wraz z uzasadnieniem albo o nie wybraniu żadnej z ofert wraz z uzasadnieniem;
- 12) imieniu i nazwisku, nazwie lub firmie, adresie korespondencyjnym uczestnika, który wygrał przetarg;
- 13) imionach i nazwiskach przewodniczącego i członków komisji przetargowej;
- 14) dacie sporządzenia protokołu.

4. Protokół podpisuje przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

5. Protokół sporządza się w trzech jednobrzmiących egzemplarzach. Protokół przekazuje się Prezesowi KZN oraz osobie, która wygrała przetarg.

§ 9. 1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

2. Protokół stanowi podstawę zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste w formie aktu notarialnego.

3. Uczestnik, który wygrał przetarg, jest zobowiązany do zapłaty ceny nieruchomości albo pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie później niż do dnia zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości albo umowy oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

§ 10. 1. W przypadku zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu skargę wnosi się na piśmie, za pośrednictwem Prezesa KZN.

2. Prezes KZN przekazuje skargę ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zwanego dalej ministrem, ustosunkowując się do zawartych w skardze zarzutów, w terminie 5 dni od jej otrzymania.

3. Informację o wniesieniu skargi Prezes KZN ogłasza niezwłocznie w Biuletynie Informacji Publicznej KZN do czasu jej rozstrzygnięcia.

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

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

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

7. O sposobie rozstrzygnięcia skargi minister zawiadamia skarżącego oraz Prezesa KZN. Informację o sposobie rozstrzygnięcia Prezes KZN zamieszcza niezwłocznie, na okres 7 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

§ 11. 1. Jeżeli w terminie, o którym mowa w § 10 ust. 1, nie wpłynęła skarga na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu albo jeżeli skarga została uznana za niezasadną, Prezes KZN, zamieszcza na okres 7 dni informację o wyniku przetargu w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

2. Informacja zawiera:

- 1) datę, miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu;
- 2) oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków oraz księgi wieczystej a w przypadku jej braku – według zbioru dokumentów, jeżeli jest prowadzony dla danej nieruchomości,
- 3) liczbę podmiotów dopuszczonych oraz podmiotów niedopuszczonych do udziału w przetargu;
- 4) wynik przetargu lub informację o niewybraniu żadnej z ofert;
- 5) wskazanie uczestnika, który wygrał przetarg.

3. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia informacji o wyniku przetargu Prezes KZN zawiadamia uczestnika, który wygrał przetarg, o miejscu i terminie zawarcia umowy. Wyznaczony termin zawarcia umowy nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Rozdział 2

Przetarg pisemny nieograniczony

§ 12. Organizator przetargu informuje o:

- 1) 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,
- 2) numerze rachunku bankowego właściwego do wniesienia wadium;
 - 3) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;
 - 4) przysługującym komisji prawie zamknięcia przetargu bez wybrania ofert
 - 5) przysługującym ministrowi prawie unieważnienia przetargu w wyniku rozpatrzenia skargi na czynności przetargowe.

§ 13. 1. Oferty składa się w formie pisemnej, w zamkniętych kopertach.

2. Do oferty dołącza się:

- a) oświadczenie o zobowiązaniu się przystępującego do przetargu do wykonania zobowiązań mających wpływ na wynik przetargu, określonych w ogłoszeniu o przetargu,
- b) dokumenty potwierdzające spełnienie dodatkowych wymogów mających wpływ na ocenę oferty, jeżeli wymogi te były zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

3. Do oferty dołącza się kopię dowodu wniesienia wadium.

§ 14. Przetarg przeprowadza się, jeżeli wpłynęło co najmniej jedna oferta spełniająca warunki określone w ogłoszeniu o przetargu.

§ 15. 1. Przetarg składa się z części jawnej i niejawnej.

2. Część jawna przetargu odbywa się w obecności oferentów. W części jawnej przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, oraz przekazuje oferentom podstawowe informacje zawarte w ogłoszeniu o przetargu.

3. W części jawnej przetargu komisja przetargowa:

- 1) dokonuje otwarcia kopert z ofertami oraz sprawdza kompletność złożonych ofert oraz tożsamość osób reprezentujących podmioty, które złożyły oferty;
- 2) podaje liczbę otrzymanych ofert spełniających wymogi;
- 3) przyjmuje wyjaśnienia lub oświadczenia zgłoszone przez oferentów;

- 4) ogłasza, które zostały zakwalifikowane do części niejawnego przetargu;
- 5) zawiadamia oferentów o terminie i miejscu części niejawnego przetargu;
- 6) zawiadamia oferentów o przewidywanym terminie zamknięcia przetargu.

4. Komisja przetargowa nie ujawnia informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010), o ile oferent zastrzegł w złożonej ofercie, iż stanowią one tajemnicę przedsiębiorstwa.

§ 16. Komisja przetargowa nie kwalifikuje ofert do części niejawnego przetargu, jeżeli:

- 1) nie spełniają warunków określonych w ogłoszeniu o przetargu;
- 2) zostały złożone po wyznaczonym terminie;
- 3) nie zawierają danych o ofercie wymienionych w treści ogłoszenia lub dane te są niekompletne;
- 4) do ofert nie dołączono dowodów wniesienia wadium;
- 5) są nieczytelne lub budzą wątpliwości co do ich treści.

§ 17. 1. W części niejawnego przetargu komisja przetargowa dokonuje szczegółowej analizy ofert, w wyniku której wybiera najkorzystniejszą ofertę albo stwierdza, że żadna z ofert nie spełnia warunków przetargu. Dokonując wyboru komisja bierze pod uwagę oferowaną cenę oraz wymogi i kryteria określone w ogłoszeniu o przetargu.

2. W przypadku złożenia równorzędnych ofert przez dwóch lub więcej uczestników przetargu komisja przetargowa dokonuje wyboru oferty, w której zaproponowano najwyższą cenę.

§ 18. 1. Przetarg uważa się za zamknięty z chwilą podpisania protokołu.

2. Przewodniczący komisji przetargowej zawiadamia na piśmie wszystkich oferentów o wyniku przetargu, nie później niż 7 dni od dnia zamknięcia przetargu.

Rozdział 3

Przetarg pisemny ograniczony

§ 19. 1. W ogłoszeniu o przetargu pisemnym ograniczonym podaje się informację o warunkach ograniczających możliwość przystąpienia do udziału w przetargu.

2. Komisja przetargowa sprawdza, czy oferenci spełniają warunki przetargowe i kwalifikuje do uczestnictwa w przetargu. Listę podmiotów zakwalifikowanych do udziału w

przetargu ogłasza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN oraz w siedzibie KZN najpóźniej 3 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

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

Rozdział 4

Przetarg ustny

§ 20. Organizator przetargu informuje o:

1) 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,

2) numerze rachunku bankowego właściwego do wniesienia wadium;

3) skutkach uchylecia się od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej;

4) przysługującym komisji prawie zamknięcia przetargu bez wybrania ofert

5) przysługującym ministrowi prawie unieważnienia przetargu w wyniku rozpatrzenia skargi na czynności przetargowe.

§ 21. 1. Przewodniczący komisji przetargowej otwiera przetarg, przekazując jego uczestnikom informacje, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 3 – 11 lub ust. 2 ustawy, oraz podaje do wiadomości listę 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 5

Przepis końcowy

§ 22. Rozporządzenie wchodzi w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia.

**MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU**

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Dorota Chlebosz
Dyrektor Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju
/podpisano podpisem elektronicznym/

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, poz. 2363 oraz z 2019, poz. 1309) zwanej dalej ustawą.

Stosownie do art. 54 ust. 8 ustawy minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia sposób i tryb przeprowadzania przetargów na sprzedaż lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzących w skład 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. 2014 r., poz. 1490 z późn. zm.).

W przepisach rozdziału 1 projektowanego rozporządzenia określone zostały między innymi: termin ogłoszenia przetargu, rodzaje przetargów, termin, forma oraz sposób wniesienia wadium, sposób powoływania oraz tryb procedowania komisji przetargowej, treść protokołu z przeprowadzonego przetargu oraz tryb zaskarżania wyniku przetargu.

Przetarg organizuje Prezes KZN, który dokonuje wyboru formy przetargu, w zależności od rodzaju nieruchomości lub rodzaju zbywanego prawa oraz kryteriów oceny wyboru najkorzystniejszej oferty. Przetarg ogłasza się co najmniej na 60 dni przed jego terminem. Ogłoszenie o przetargu podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wniesienie wadium.

W rozporządzeniu przewidziano trzy formy przetargu: pisemny nieograniczony, pisemny ograniczony oraz ustny. Jako podstawową formę przeprowadzenia przetargu wskazano przetarg pisemny nieograniczony, wypełniając tym samym ustawowy obowiązek zapewnienia jawności i prawa do równego dostępu do oferowanych nieruchomości, wchodzących w skład

Krajowego Zasobu Nieruchomości. W przypadkach gdy krąg nabywców nieruchomości będzie ograniczony do podmiotów, których celem statutowym jest realizacja mieszkań na wynajem lub mieszkań będących przedmiotem spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych może zostać przeprowadzony przetarg pisemny ograniczony. Forma przetargu ustnego zastrzeżona jest natomiast dla sytuacji, w których jedynym kryterium wyboru oferty jest cena.

Prezes KZN powołuje komisję przetargową, która wykonuje czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. W skład komisji wchodzi co najmniej 3 członków spośród których Prezes KZN wyznacza przewodniczącego. Komisja podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. Z każdego postępowania przetargowego sporządzany jest protokół, który jest podstawą zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Rozporządzenie określa istotne elementy protokołu sporządzanego przez komisję przetargową.

Przepisy przewidują możliwość wniesienia skargi na czynności przetargowe, co również realizuje zasadę przejrzystości postępowania przetargowego. Procedurę zaskarżenia czynności związanych z przeprowadzeniem przetargu inicjuje skarga podmiotu przystępującego do przetargu, która wnoszona jest do właściwego ministra za pośrednictwem KZN. Wniesienie skargi obliguje Prezesa KZN do wstrzymania na czas rozpoznania skargi czynności związanych ze zbyciem nieruchomości. Skargę rozstrzyga minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

W przepisach rozdziału 2 określono szczegółowy tryb przeprowadzania przetargu pisemnego nieograniczonego, który z założenia stanowi podstawową formę przetargu organizowanego na zbycie nieruchomości z Zasobu KZN.

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 wypadku wskazania innych poza ceną kryteriów oceny ofert, określonych w art. 54 ust. 2 ustawy, jak przykładowo powierzchnia użytkowa mieszkań, nieruchomość powinna być zbywana w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego.

Tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów, tj. przetargu pisemnego ograniczonego oraz przetargu ustnego został określony w rozdziale 3 i 4 rozporządzenia.

Zaproponowano, aby przepisy rozporządzenia weszły w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia. Proponowany termin nie narusza zasady demokratycznego państwa prawnego.

Projekt rozporządzenia ma priorytetowe znaczenie dla sprawnej realizacji polityki mieszkaniowej Rządu - Programu „Mieszkanie+”.

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.

Projekt zapewnia komplementarność działań legislacyjnych Rządu w obszarze poprawy efektywności zarządzania mieniem państwowym, zmierzających do zwiększenia dbałości o majątek i interesy Skarbu Państwa.

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. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597)* i nie podlega notyfikacji.

Stosownie do przepisu art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacji.

Dotychczas żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy.

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.

| | |
|--|---|
| <p>Nazwa projektu</p> <p>w sprawie sposobu i trybu przetargów na nieruchomości przeprowadzanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</p> <p>Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</p> <p>Artur Soboń –Sekretarz Stanu w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu:</p> <p>Pan Filip Syrkiewicz - naczelnik Wydziału Gospodarki Zasobami Nieruchomości Publicznych, Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju t. 522-51-96</p> <p>Pani Anna Brzeska – Departament Gospodarki Nieruchomościami w Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju t. 522-51-58</p> | <p>Data sporządzenia</p> <p>06.09.2019</p> <p>Źródło:</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 2019 r. poz. 1309)</p> <p>Nr w wykazie prac</p> <p>Nr 39 w Wykazie prac legislacyjnych Ministra Inwestycji i Rozwoju</p> |
|--|---|

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

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.

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

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, pisemnego nieograniczonego oraz pisemnego ograniczonego. Uszczegółowiono ponadto kwestie związane z wnoszeniem oraz zwrotem wadium, określono treść protokołu z przeprowadzonego przetargu.

Oczekiwany efekt: Przeprowadzanie przetargów na zbycie nieruchomości pozwoli na uzyskanie najkorzystniejszej ceny ze sprzedaży nieruchomości lub oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

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

Brak danych.

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 | Minister Inwestycji i Rozwoju | - | Obowiązek rozpatrywania skarg na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu. |

| | | | |
|----------------|------------|---|---|
| mieszkalnictwa | | | |
| KZN | Prezes KZN | - | Obowiązek ogłaszania 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) |
| Dochody ogółem | 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 |
| Wydatki ogółem | 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 |
| Saldo ogółem | 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 | <p>Organizacja przetargów przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości jest jednym z zadań powierzonych mu przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie 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, w ramach wykonywania swoich obowiązków.</p> <p>Źródłem finansowania KZN do końca 2019 roku, 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 Zasobie Nieruchomości.</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. товариств будownицтва спольczego, спольdzielni mieszkaniowych, lokalnych firm budowlanych). | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | |

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

| | |
|--|---|
| <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 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

Proponowane zamiany będą miały pośredni wpływ na rynek pracy. Projekt rozporządzenia ma na celu zwiększenie podaży mieszkań. Tym samym będzie miał wpływ na zwiększenie zatrudnienia w sektorze budowlanym, w tym także produkcji i dystrybucji materiałów budowlanych czy wyposażenia mieszkań.

10. Wpływ na pozostałe obszary

- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> środowisko naturalne | <input checked="" type="checkbox"/> demografia | <input type="checkbox"/> informatyzacja |
| <input checked="" type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny | <input checked="" type="checkbox"/> mienie państwowe | <input type="checkbox"/> zdrowie |
| <input type="checkbox"/> inne: ... | | |

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.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Planuje się, że rozporządzenie wejdzie w życie w dniu 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 art. 101 ustawy o KZN nabywca oraz użytkownik wieczysty przedkłada Prezesowi KZN informacje dot. inwestycji mieszkaniowej.

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

-

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. poz. 979 oraz z 2015 r. poz. 1063).