

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent
Opublikowano: czwartek, 27, lipiec 2017 17:02
Tadeusz Narkun
Odsłony: 1514

W czwartek 27 lipca 2017 r. Senat przyjął bez poprawek ustawę o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Następnie ustawa zostanie przekazana do podpisu Prezydenta RP.

- Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości umożliwi wykorzystanie pod budownictwo mieszkaniowe gruntów należących do Skarbu Państwa. W Polsce występuje duży deficyt mieszkań na wynajem, realizowany przez rząd program Mieszkanie Plus może to zmienić. Nie stanie się to oczywiście od razu: program rozpisany jest na lata, to działanie długofalowe. Natomiast jesteśmy przekonani, że idziemy we właściwym kierunku – mówił podczas debaty nad projektem minister infrastruktury i budownictwa Andrzej Adamczyk.

Po wejściu w życie ustawy utworzony zostanie Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), który będzie gospodarował nieruchomościami Skarbu Państwa, przeznaczając je pod budowę mieszkań o atrakcyjnym czynszu (jego wysokość będzie określana rozporządzeniem), w formule najmu lub najmu z opcją dojścia do własności oraz realizował wiele innych zadań związanych z ochroną praw najemców.

Mieszkanie Plus – najem o czynszu normowanym i opcja wykupu

Zadaniem KZN będzie nadzorowanie najmu, a w szczególności wysokości czynszów, tak aby opłaty ponoszone przez najemców nie przekraczały wysokości określonych w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy. Za naruszenie wymogów dotyczących wysokości czynszu zostały przewidziane kary administracyjne. KZN ma również dbać o spełnianie warunków dotyczących powierzchni mieszkań przeznaczonych na wynajem w danej inwestycji, wysokość opłat eksploatacyjnych czy warunki zawierania i wypowiedzania umów najmu. Za jego pośrednictwem będą dokonywane nabory najemców, natomiast katalog kryteriów naboru został wskazany w ustawie.

Rozwiązania zawarte w ustawie (i rozporządzeniach wykonawczych) gwarantują stabilne warunki inwestowania dla przedsiębiorców, ochronę przyszłych najemców oraz interesy Skarbu Państwa.

Działalność Krajowego Zasobu Nieruchomości będzie stanowiła fundament realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego. Spowoduje, że w perspektywie 10 lat liczba mieszkań na 1 tys. mieszkańców osiągnie w Polsce średnią unijną.

"Bank ziemi" programu Mieszkanie Plus

KZN będzie udostępniał nieruchomości w celu budowy mieszkań o czynszu normowanym umożliwiając najem lub nabycie tych mieszkań dla osób obecnie nie posiadających zdolności kredytowej.

Ustawa w znaczącym stopniu przyczyni się do spełnienia obietnicy złożonej przez premier Beatę Szydło w exposé, w którym zapowiedziała realizację programu budowy dostępnych mieszkań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego (NPM), będącego silnym impulsem proinwestycyjnym. Program ten, przyjęty przez rząd w 2016 r., już służy realizacji "Strategii na rzecz odpowiedzialnego rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.)" – mieszkalnictwo ma być jednym z ważnych elementów polityki rozwoju. Efekty projektowanej regulacji mogą pozytywnie wpłynąć na podejmowanie decyzji o założeniu lub powiększeniu rodziny z uwagi na zwiększenie liczby dostępnych mieszkań o umiarkowanym czynszu.

Zgodnie z ustawą, informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa, którymi obecnie gospodarują:

Kategoria: Sejm, Senat i Prezydent
Opublikowano: czwartek, 27, lipiec 2017 17:02
Tadeusz Narkun
Odsłony: 1514

Agencja Nieruchomości Rolnych, Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojskowego oraz starostowie, prezydenci miast na prawach powiatu będą przekazywane do Krajowego Zasobu Nieruchomości, celem ich weryfikacji i wykorzystania na cele mieszkaniowe.

Do zasobu będą włączane głównie te nieruchomości, na których można będzie budować mieszkania na wynajem, gwarantując przyszłym najemcom odpowiedni standard techniczny oraz stawki czynszu normowanego, określonego w przepisach, odpowiedniego do lokalizacji inwestycji (wieś, miasto, metropolia, województwo).

KZN będzie mógł także (na rzecz Skarbu Państwa) kupować lub otrzymywać nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową od jednostek samorządu terytorialnego, Polskich Kolei Państwowych czy Poczty Polskiej.

Nieruchomości będą mogły być wyłączane z zasobu, zwłaszcza jeśli będą przeznaczone na inwestycje celu publicznego, co powinno przyspieszyć ich realizację.

Nieruchomości zgromadzone przez KZN będą trafiały na rynek na zasadach komercyjnych, z uwzględnieniem ich realnej wartości, przy czym podstawowym trybem będzie oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Zagwarantuje to utrzymanie właścicielskiego nadzoru nad nieruchomością - w przypadku realizacji inwestycji nie mieszkaniowej umowa zostanie zerwana a nieruchomość wróci do Skarbu Państwa).

Pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczane będą nieruchomości spełniające warunki techniczne, ekonomiczne i przestrzenno-funkcjonalne. Będą one oddawane w użytkowanie wieczyste w otwartym przetargu, a o ich nabycie lub użytkowanie wieczyste będą mogły ubiegać się wszystkie podmioty zainteresowane budową mieszkań na wynajem, spełniające wymogi ustawy.

Wprowadzono uregulowania i zabezpieczenia ustawowe, chroniące nieruchomości Skarbu Państwa przed ich nieprawidłowym wykorzystaniem oraz mechanizmy zabezpieczające interes najemcy.

Ponadto, dopuszczono możliwość przekazania (w określonych przypadkach) przez KZN nieruchomości jednostkom samorządu terytorialnego lub ich związkom (np. jako wkład do spółki celowej realizującej mieszkania), a także na realizację budownictwa komunalnego i chronionego oraz infrastruktury technicznej (wodociągi, kanalizacja, drogi). W praktyce oznacza to, że KZN będzie mógł przekazywać nieodpłatnie grunty np. gminom, które budowałyby na nich mieszkania chronione, noclegownie i schroniska dla bezdomnych oraz ogrzewalnie. Na gruntach otrzymanych z KZN gminy będą mogły budować czynszowe mieszkania komunalne, media (np. wodociągi, kanalizacja) i drogi służące społeczności lokalnej.

Pozyskane nieruchomości, które nie zostaną wykorzystane pod inwestycje mieszkaniowe, KZN będzie mógł zamieniać bądź przekazywać jako rekompensatę dla osób, których nieruchomości zostały wyłączone na cele publiczne (drogi, koleje, obiekty przeciwpowodziowe).

Wzmocniona ochrona terenów leśnych

Do KZN mają być przekazywane jedynie informacje o gruntach, które mogą być przydatne dla wybudowania na nich mieszkań w ramach programu Mieszkanie plus. Nie ma mowy o automatycznym

przekazywaniu działek pozostających w dyspozycji takich podmiotów, jak np. Lasy Państwowe.

Do KZN będą przekazywane informacje wyłącznie o nieruchomościach położonych na obszarach zurbanizowanych (np. w granicach miast). Poza tymi obszarami do wykazu trafiają wyłącznie nieruchomości przeznaczone pod zabudowę w planach miejscowych albo w studium zagospodarowania gminy. Dopiero po zapoznaniu się ze szczegółowymi informacjami o działkach, będą one mogły być przekazane do dysponowania na cele mieszkaniowe, za porozumieniem stron.

Twórcy dokumentu twierdzą, że całkowicie nieprawdziwe jest twierdzenie, że nastąpi wycinka drzew na działkach przekazywanych przez Lasy Państwowe. Co więcej, jeżeli do KZN trafią zalesione nieruchomości lub np. nieużytki rolne przeznaczone do zalesienia, będzie je można przekazać Lasom Państwowym. Dzięki temu Lasy Państwowe będą mogły realizować swoje zadanie statutowe, jakim jest zwiększanie lesistości.

Lasy Państwowe będą przekazywać do KZN informacje o gruntach zbędnych z punktu widzenia gospodarki leśnej, które już zostały przeznaczone na funkcje mieszkaniowe. Mowa tu o gruntach nie pokrytych drzewostanem, niezalesionych w granicach administracyjnych miast a także o niezalesionych gruntach objętych w planach zagospodarowania przestrzennego funkcją mieszkaniową. KZN nie będzie przeznaczał pod zabudowę mieszkaniową nieruchomości, na których prowadzi się gospodarkę leśną.

Ustawa bezwzględnie zakazuje organizowania przetargów na użytkowanie wieczyste nieruchomości, na których prowadzona jest gospodarka leśna - wynika to wprost z art. 58 ust. 2 pkt 2 ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości.

Źródło: mib.gov.pl