

11 września br. na mocy ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości utworzony zostanie KZN, który będzie gospodarował nieruchomościami Skarbu Państwa, przeznaczając je pod budowę mieszkań o atrakcyjnym czynszu (jego wysokość będzie określana rozporządzeniem Rady Ministrów), w formule najmu lub najmu z opcją dojścia do własności oraz realizował wiele innych zadań związanych z ochroną praw najemców.

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, nakładane przez prezesa KZN, w drodze decyzji, od której służy odwołanie do właściwego ministra. Wysokość kary będzie uzależniona od powierzchni, której dotyczy naruszenie oraz liczby dni trwania naruszenia.

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, katalog kryteriów naboru został wskazany w ustawie, spośród kryteriów określonych w tej puli KZN będzie, dla każdej inwestycji odrębnie, po zasięgnięciu opinii gminy, ustalał kryteria pierwszeństwa.

Rozwiązania zawarte w ustawie (i rozporządzeniach wykonawczych) mają gwarantować stabilne warunki inwestowania dla przedsiębiorców, ochronę przyszłych najemców oraz interesy Skarbu Państwa. Wprowadzone zostały regulacje mające równoważyć interesy inwestorów (operatorów mieszkaniowych) z nakładanymi na nich obowiązkami. Będą oni ponosić mniejsze koszty uzyskania nieruchomości w związku z jej oddaniem w użytkowanie wieczyste, część powierzchni będą mogły stanowić lokale usługowe (20 proc. z ogólnej puli wszystkich lokali) oraz mieszkania o charakterze deweloperskim (30 proc. z lokali mieszkalnych), a przy określaniu wysokości czynszu uwzględniany będzie również racjonalny zysk inwestora. Ustawa przewiduje środki prawne służące kontroli wykorzystania nieruchomości przez inwestora oraz kontrolę nad wysokością czynszu normowanego.

Pełnomocnikiem do spraw organizacji Krajowego Zasobu Nieruchomości 29 sierpnia 2017 r. został Tomasz Tomala, zastępca dyrektora Biura Ministra w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa.

Źródło: mib.gov.pl