



KRAJOWY
ZASÓB
NIERUCHOMOŚCI

BUDUJ MIESZKANIA Z KRAJOWYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI

Krajowy Zasób Nieruchomości będzie udostępniał nieruchomości (bank ziemi) o przeznaczeniu mieszkaniowym, które będą mogli zagospodarować wszyscy chętni, którzy zobowiążą się spełnić warunki określone w ogłoszeniu dotyczącym konkretnej nieruchomości.

Dla inwestorów będzie to szansa na zrealizowanie inwestycji, której częścią będzie można zarządzać na zasadach komercyjnych, a część będzie wiązała się ze znacznie mniejszym ryzykiem i przynosiła stabilny zysk w długim okresie.

Dzięki doświadczeniu i wiedzy zatrudnionych w KZN ekspertów bank ziemi będzie wiarygodnym partnerem dla podmiotów działających w segmencie budownictwa mieszkaniowego ograniczając ryzyka rynkowe dla inwestorów.

Podstawowym trybem przekazywania przez KZN nieruchomości Skarbu Państwa podmiotom zainteresowanym budową mieszkań na wynajem jest przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste.

DO PRZETARGU KIEROWANE BĘDĄ NIERUCHOMOŚCI ATRAKCYJNE DLA INWESTORÓW

- przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,
- zlokalizowane w sposób zapewniający dostęp do infrastruktury społecznej,
- przygotowane przez KZN pod zabudowę mieszkaniową, np. poprzez podział i scalenie, uzbrojenie, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (w przypadku nieruchomości nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego), a w uzasadnionych przypadkach nawet posiadające projekt budowlany lub pozwolenie na budowę.

W PRZETARGU MOŻE UCZESTNICZYĆ KAŻDY PODMIOT

- zainteresowany budową mieszkań na wynajem o czynszu normowanym, w tym mieszkań z opcją dojścia do własności przez najemcę, na nieruchomości Skarbu Państwa przekazanej przez KZN,
- który zobowiąże się do wypełniania obowiązków wskazanych w ustawie.

WARUNKI PRZYSTĄPIENIA INWESTORÓW DO PRZETARGU

- nie więcej niż 20 proc. powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale (będzie przeznaczona np. na klatki schodowe, rowerownie),
- nie mniej niż 80 proc. powierzchni użytkowej lokali będzie stanowić powierzchnia mieszkań,
- nie mniej niż 70 proc. powierzchni użytkowej mieszkań będzie stanowić powierzchnia mieszkań o czynszu normowanym,
- zawarcie w określonym terminie z najemcą umowy przedwstępnej zobowiązującej do przeniesienia prawa własności mieszkania, o ile najemca wyraził taką wolę, a także wyodrębnienie w przyszłości takiego lokalu lub, w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej lub opróżnienia lokalu, wypłacenie najemcy kwoty wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania,
- prowadzenie naboru na zasadach ustawowych oraz stosowanie wskazanych przez KZN kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu (jeśli liczba zainteresowanych najmem będzie większa niż liczba budowanych mieszkań),
- ustalanie opłat z tytułu umowy najmu w wysokości nieprzekraczającej kwot wskazanych w przepisach wydanych na podstawie ustawy (rozporządzenie Rady Ministrów),
- zapewnienie, że co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej nie mniej niż 70 proc. powierzchni użytkowej mieszkań będzie mieszkaniami o czynszu normowanym,
- informowanie następcy prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz czynszu normowanym.

KORZYŚCI ZE WSPÓŁPRACY Z KZN

- z uwagi na charakter umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste inwestor poniesie początkowo jedynie 15-25 proc. kosztów wartości nieruchomości, co zwykle oznacza brak konieczności zaciągania kredytu na pozyskanie gruntu,
- 44 proc. powstałej powierzchni wyodrębnionej na lokale będzie mogło być przeznaczona na cele inne niż mieszkania o czynszu normowanym,
- całkowita powierzchnia kondygnacji podziemnych będzie mogła zostać przeznaczona na cele komercyjne,
- czynsz normowany będzie uwzględniał nie tylko koszty budowy i poniesione koszty administracyjne związane z realizacją inwestycji, ale również racjonalny zysk dla wynajmującego – czynsz normowany będzie określany corocznie w rozporządzeniu Rady Ministrów,
- konstrukcja umowy najmu instytucjonalnego umożliwi skuteczne działanie w przypadku problemów z najemcami, którzy zaprzestali uiszczania czynszu i zapewni utrzymanie dostępności mieszkań o czynszu normowanym dla rzetelnych najemców,
- po zakończeniu trwania ostatniej umowy najmu o czynszu normowanym inwestor będzie mógł wystąpić o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:
 - po 15 latach (przy najmie bez opcji)
 - lub 30 latach (przy najmie z opcją, jeśli nie nastąpił wcześniejszy wykup mieszkań przez najemców),
- w przypadku braku zainteresowania zawarciem umowy najmu o czynszu normowanym (większej liczby lokali niż liczba potencjalnych najemców, mimo kilkukrotnego ogłaszania naboru), operator mieszkaniowy (inwestor) takie mieszkania będzie mógł sprzedać lub wynająć bez stosowania przepisów ustawy, czyli na zasadach komercyjnych.