

## MIESZKANIE PLUS KTO MOŻE WYNAJAĆ I KUPIĆ MIESZKANIE OFEROWANE PRZEZ KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

O najem mieszkania będzie mogła się ubiegać każda osoba fizyczna, niezależnie od jej sytuacji finansowej i rodzinnej. Podstawowym warunkiem zawarcia umowy najmu będzie jednak zobowiązanie się przez nią do terminowego uiszczania opłat eksploatacyjnych i czynszu wynikającego z umowy z operatorem mieszkaniowym.

Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN) jest gwarantem jawności i transparentności naborów najemców mieszkań wybudowanych przez operatorów mieszkaniowych oraz ochrony ich praw w ramach stosunku najmu ukształtowanego na zasadach ustawy.

Dopiero w przypadku gdy liczba zainteresowanych najmem mieszkania w danej lokalizacji będzie wyższa niż liczba budowanych mieszkań, zostaną zastosowane kryteria pierwszeństwa, wybrane przez KZN spośród katalogu kryteriów określonych ustawowo. Kryteria te będą ustalane, przy uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych oraz specyfiki lokalizacji, dla każdej inwestycji odrębnie w ogłoszeniu o przetargu, po zasięgnięciu opinii gminy na temat lokalnej sytuacji mieszkaniowej i potrzeb lokalnej społeczności.

### KATALOG KRYTERIÓW PIERWSZEŃSTWA

- strata mieszkania/domu w skutek działania żywiołu lub w skutek katastrofy budowlanej,
- mieszkanie/dom podlegający wywłaszczeniu,
- względnie niższe dochody,
- niepełnosprawność wnioskodawcy lub jego dziecka,
- wychowywanie dziecka,
- nieposiadanie domu/mieszkania, również we współwłasności i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- zmiana miejsca zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki w innej miejscowości,
- niezyskanie mieszkania z powodu większej liczby chętnych niż liczba dostępnych w danej miejscowości mieszkań,
- status repatrianta,
- wiek powyżej 65 lat,
- posiadanie przez wnioskodawcę Karty Polaka.

Stosowanie kryteriów pierwszeństwa nie wyklucza z możliwości ubiegania się o najem mieszkań osób nimi nieobjętych, może jedynie wydłużyć się czas oczekiwania na mieszkanie, w przypadku gdy zainteresowanych będzie więcej niż oferowanych mieszkań.

## BEZPIECZEŃSTWO NAJMU MIESZKANIA O CZYNSZU NORMOWANYM

Ustawa o KZN zawiera liczne rozwiązania zapewniające bezpieczeństwo najmu mieszkania o czynszu normowanym. Osoba zainteresowana najmem może liczyć na następujące gwarancje:

- transparentne nabory najemców i nieważność umów zawartych przed upływem terminów przewidzianych na nabór,
- swobodny wybór przez najemcę rodzaju umowy najmu – z opcją lub bez opcji dojścia do własności mieszkania,
- wieloletnie użytkowanie mieszkania na zasadach najmu o czynszu normowanym (w przypadku najmu bez opcji dojścia do własności umowa będzie mogła być zawarta na okres nawet 15 lat, w przypadku najmu z opcją – 30 lat),
- możliwość przekształcenia umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją w każdym czasie trwania stosunku najmu (jeśli do upływu 15-letniego okresu trwania umowy pozostało mniej niż 6 miesięcy możliwość ta przekształca się w prawo pierwokupu),
- przyznanie najemcy bez opcji - prawa pierwokupu w przypadku, gdy operator mieszkaniowy zamierza sprzedać najmowane przez niego mieszkanie,
- gwarantowana przepisami maksymalna wysokość czynszu,
- gwarantowana przepisami maksymalna wysokość opłat eksploatacyjnych,
- gwarantowany przepisami zakaz pobierania przez operatora mieszkaniowego innych opłat niż czynsz, opłaty eksploatacyjne, opłaty niezależne od operatora mieszkaniowego, do których należą wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
- ochrona uprawnień najemcy wynikających z umowy najmu z opcją przez obowiązek równoczesnego zawierania notarialnej umowy przedwstępnej dotyczącej przeniesienia własności,
- ściśle wskazane, jasne i jednoznaczne ustawowe przesłanki wypowiedzenia umowy najmu przez operatora: zaleganie z zapłatą opłat z tytułu najmu albo używanie mieszkania w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
- możliwość określenia w umowie najmu z opcją zasad potrącania zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania,
- mechanizm przeniesienia na osobę użytkującą mieszkanie w ramach stosunku najmu z opcją własności tego mieszkania w przypadku ogłoszenia upadłości operatora,
- zrównanie najemcy z opcją w niektórych uprawnieniach w zarządzaniu nieruchomością wspólną z uprawnieniami właściciela.

Wszystkie te mechanizmy w sposób istotny zabezpieczają stosunek najmu przed działaniami nierespektującymi założeń wskazanych w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

### Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zasób Nieruchomości

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

tel. 22 522 53 50

[kzn.gov.pl](http://kzn.gov.pl)

adres skrytki ePUAP: /KZN/SkrytkaESP

<https://www.facebook.com/KZNGOVPL>

[https://twitter.com/kzn\\_gov\\_pl](https://twitter.com/kzn_gov_pl)

[https://www.flickr.com/photos/kzn\\_gov\\_pl](https://www.flickr.com/photos/kzn_gov_pl)

email: [sekretariat@kzn.gov.pl](mailto:sekretariat@kzn.gov.pl)

# KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI A INWESTOR – NAJCZĘŚCIEJ ZADAWANE PYTANIA

## 1) Jak otrzymać nieruchomość z Zasobu KZN?

Podstawowym trybem przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa przez KZN jest przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste.

Aby mieć możliwość zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste należy wziąć udział w przetargu.

## 2) Jaką nieruchomość można otrzymać w przetargu?

Do przetargu kierowane będą wyłącznie nieruchomości, na których można zrealizować inwestycje mieszkaniowe, atrakcyjne dla inwestorów:

- przeznaczone w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,
- o odpowiedniej pod zabudowę mieszkaniową charakterystyce (np. wielkości, cechach geometrycznych, dostępie do infrastruktury technicznej),
- zlokalizowane w sposób zapewniający w przyszłości 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 pozwolenia na budowę.

## 3) Kto może uczestniczyć w przetargu?

W przetargu może uczestniczyć każdy podmiot, który:

- jest 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,
- zobowiąże się do wypełniania obowiązków wskazanych w ustawie.

Ustawa nie stawia żadnych ograniczeń dotyczących podmiotów biorących udział w przetargu. Jedynie w przypadku, gdy nieruchomości będą przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, w pierwszym przetargu będą mogły uczestniczyć wyłącznie osoby fizyczne chcące wybudować dla siebie i rodziny dom. Do kolejnych przetargów będą dopuszczane wszystkie podmioty.

## 4) Jakie są warunki uczestnictwa w przetargu?

Wśród warunków przystąpienia do przetargu znalazły się następujące wymagania dla inwestorów:

- nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale (będzie przeznaczona np. na klatki schodowe, rowerownie, wózkownie, pralnie),
- nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej lokali będzie stanowić powierzchnia mieszkań,
- nie mniej niż 70% 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 wypłacenie najemcy kwoty wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej,
- 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,
- zapewnienie, że co najmniej przez 15 lat (w przypadku mieszkań z opcją, co do zasady, 30 lat) od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej nie mniej niż 70% 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.

## 5) Jakie kroki należy podjąć, by przystąpić do przetargu?

Ogłoszenie o przetargu na oddanie w użytkowanie wieczyste konkretnej nieruchomości będzie publikowane w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Będzie ono zawierało informacje ważne dla inwestora zainteresowanego udziałem w przetargu, takie jak np. termin przeprowadzenia, charakterystyka nieruchomości i jej cena, kryteria oceny ofert czy wymagania dotyczące przyszłej inwestycji mieszkaniowej, a także niezbędne dokumenty, np. decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zainteresowany udziałem podmiot będzie mógł złożyć ofertę w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu. Powinna ona zawierać ogólne informacje o przystępującym, oświadczenia o zobowiązaniu się do spełnienia warunków ustawowych oraz dokumenty potwierdzające przygotowanie inwestora do budowy mieszkań na wynajem na zasadach ustawowych.

Po sprawdzeniu ofert i przeprowadzeniu procedury przetargowej, z podmiotem, który wygrał przetarg, zawierana będzie umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, uwzględniająca zobowiązania wynikające z ogłoszenia oraz kryteriów oceny ofert, które zaważyły na wyniku przetargu.

#### **6) Jakie są korzyści z wygrania przetargu?**

Za konkurencyjnością oferty KZN dla inwestorów przemawiają następujące rozwiązania:

- z uwagi na charakter umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste inwestor poniesie początkowo jedynie 15-25% kosztów wartości nieruchomości, co zwykle oznacza brak konieczności zaciągania kredytu na pozyskanie gruntu,
- 44% powstałej powierzchni wyodrębnionej na lokale będzie mogło być przeznaczone na cele inne niż mieszkania o czynszu normowanym,
- ustawa w ogóle nie odnosi się do powierzchni kondygnacji podziemnych – będą mogły one być swobodnie zagospodarowywane przez inwestora, w tym sprzedawane, najmowane, czynsz normowany, określany przepisami, będzie uwzględniał nie tylko koszty budowy i poniesione koszty administracyjne związane z realizacją inwestycji, ale również racjonalny zysk dla wynajmującego – będzie określany corocznie w rozporządzeniu Rady Ministrów,
- konstrukcja umowy najmu instytucjonalnego umożliwi skuteczne działanie w przypadku problemów z nieuczciwymi najemcami (np. takimi, którzy zaprzestali uiszczania czynszu) oraz najemcami, których zachowania utrudniają korzystanie z nieruchomości przez właścicieli i najemców innych lokali,
- po zakończeniu trwania ostatniej umowy najmu o czynszu normowanym po 15 latach (przy najmie bez opcji) lub 30 latach (przy najmie z opcją, jeśli nie nastąpił wcześniejszy wykup mieszkań przez najemców) inwestor będzie mógł wystąpić o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- w przypadku braku zainteresowania zawarciem umowy najmu o czynszu normowanym, tj. 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.

#### **7) Jakie są obowiązki związane z otrzymaniem nieruchomości z KZN?**

Podmiot, który otrzymał nieruchomość przekazaną z Zasobu KZN, staje się operatorem mieszkaniowym, i jako taki będzie zobowiązany do:

- przestrzegania warunków wskazanych w ustawie i umowie,
- informowania KZN we wskazanym w ustawie zakresie o przebiegu inwestycji mieszkaniowej oraz gospodarowania powstałymi mieszkaniami,
- poddawania się kontroli KZN w zakresie zgodności działania z warunkami przekazania nieruchomości pod zabudowę,
- zapłaty kar umownych lub administracyjnych w przypadku naruszenia warunków umowy lub ustawy.

Więcej informacji i kontakt

Krajowy Zasób Nieruchomości

ul. Chałubińskiego 4/6

00-928 Warszawa

tel. 22 522 53 50

[kzn.gov.pl](http://kzn.gov.pl)

adres skrytki ePUAP: /KZN/SkrytkaESP

<https://www.facebook.com/KZNGOVPL>

[https://twitter.com/kzn\\_gov\\_pl](https://twitter.com/kzn_gov_pl)

[https://www.flickr.com/photos/kzn\\_gov\\_pl](https://www.flickr.com/photos/kzn_gov_pl)

email: [sekretariat@kzn.gov.pl](mailto:sekretariat@kzn.gov.pl)