

2021

KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI



AGENDA

- » Kim jesteśmy
- » Zasób KZN
- » Dla kogo SIM
- » Dotychczasowa współpraca z samorządami
- » SIM a kwestie prawne
- » Finansowanie nowych spółek
- » Finansowanie istniejących spółek
- » Możliwość wykupu mieszkań
- » Etapy współpracy
- » Współpraca z KZN
- » Możliwości finansowania inwestycji

KIM JESTEŚMY

Krajowy Zasób Nieruchomości jest państwową osobą prawną, powołaną na mocy Ustawy o KZN (Dz. U. 2017 poz. 1529, Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r.).

Misją KZN jest wspieranie polityki mieszkaniowej państwa poprzez sukcesywne pozyskiwanie, kompleksowe analizowanie i racjonalne wykorzystywanie gruntów Skarbu Państwa.

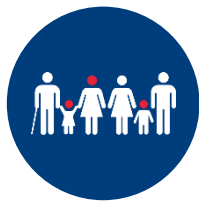
Naszym zadaniem jest m.in.:



gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;



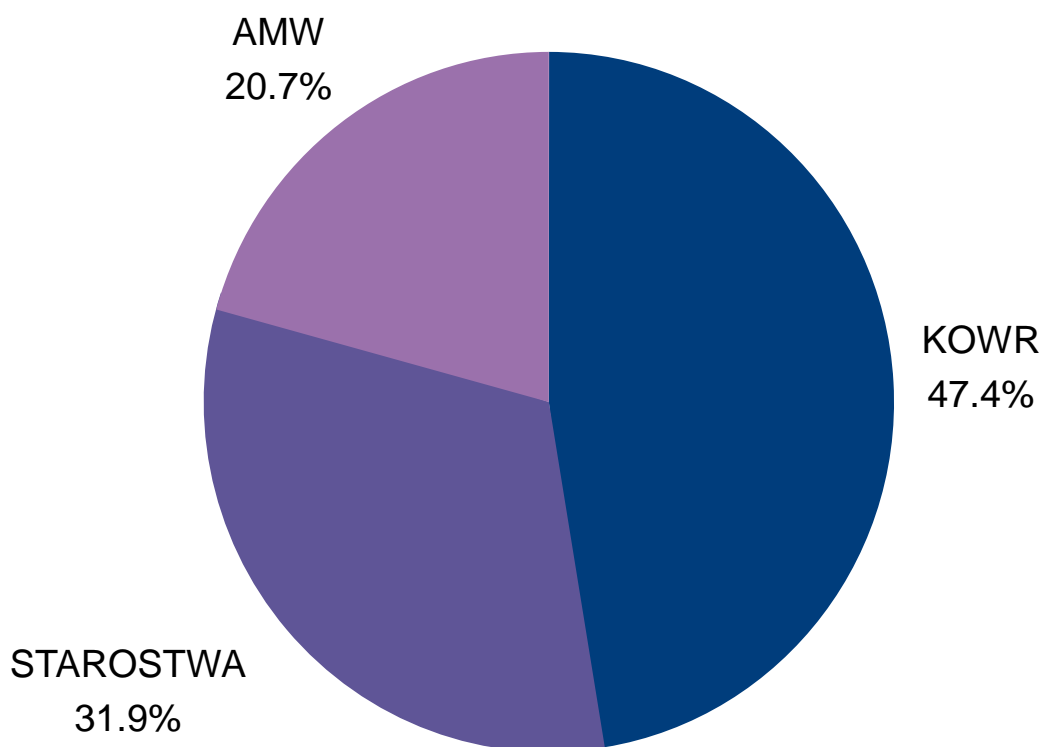
podejmowanie działań w celu realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym mieszkań na wynajem;



wspieranie rozwoju społecznego budownictwa czynszowego.

ZASÓB KZN

Nieruchomości gruntowe



- Zasób KZN obejmuje 136 nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 900 ha;
- Zgodnie z szacunkami na tych terenach może powstać ok. 40 tys. mieszkań;
- Nieruchomości zostały pozyskane od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (64), Starostów (43) oraz od Agencji Mienia Wojskowego (28).

STAN NA LUTY 2021

DLA KOGO SIM



- Dla osób, które nie mają zdolności kredytowej, a mają tzw. "zdolność czynszową";
- Dla osób, których dochody są zbyt wysokie, by przyznano im lokal komunalny;
- Dla osób, które nie posiadają tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości;
- Pierwszeństwo najmu będą miały osoby wychowujące przynajmniej jedno własne lub przysposobione dziecko, o którym mowa w art. 7 ust. 1a ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2019 r. poz. 1116);
- Pierwszeństwo najmu będą miały osoby starsze w rozumieniu art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2015 r. o osobach starszych (Dz. U. poz. 1705) – tj. osobach, które ukończyły 60. rok życia.

DOTYCHCZASOWA WSPÓŁPRACA KZN Z SAMORZĄDAMI

- Podjęcie przez KZN współpracy z **ponad 200 gminami**;
- Podpisanie ponad **80 porozumień o współpracy**;
- Samorządy, z którymi podpisano porozumienia, zainteresowane są realizacją, wspólnie z KZN, inwestycji mieszkaniowych wspieranych środkami publicznymi;
- Kolejne porozumienia z gminami są w trakcie uzgadniania;
- Rozmowy dotyczą **gruntów o powierzchni ponad 550 ha, na których może powstać ok. 18 tys. mieszkań.**

STAN NA LUTY 2021



SIM A KWESTIE PRAWNE



SIM jest spółką prawa handlowego, której udziałowcami mogą być w szczególności: KZN, gminy i związki gmin;



KZN lub gmina wnosi do spółki grunty, w zamian za co obejmuje udziały;



KZN reprezentuje w SIM Skarb Państwa, wspiera prawidłową realizację przedsięwzięcia, ułatwia pozyskiwanie finansowania zewnętrznego na realizację inwestycji. Powyższe działania powodują możliwość sprawnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

FINANSOWANIE NOWYCH INWESTYCJI – Utworzenie SIM

Gmina na objęcie udziałów w nowotworzonym SIM może otrzymać z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa jednorazowo wsparcie w wysokości do 3 milionów złotych.

10%

kosztów realizacji inwestycji. W przypadku nowotworzonych SIM gmina będzie mogła otrzymać bezzwrotne dofinansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 10% kosztów realizacji inwestycji.

20%

kosztów budowy lokalu - partycypacja przyszłych najemców (o ile umowa SIM nie stanowi inaczej).

10%

kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego związanego z infrastrukturą techniczną lub społeczną. Grant z Funduszu Dopłat na przedsięwzięcia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, np. drogi, mosty, wodociągi, kanalizację, placówki edukacji publicznej, tereny rekreacyjne, urządzenia sportowe (po podpisaniu umowy z gminą).

35%

Grant z Funduszu Dopłat dla gminy na budowę mieszkań wyniesie do 35% poniesionych kosztów inwestycji (po podpisaniu umowy z gminą). Grant zostanie przyznany przed rozpoczęciem inwestycji, a nie jak dotychczas jako refinansowanie poniesionego już kosztu.

80%

kosztów realizacji inwestycji - preferencyjny kredyt, który można otrzymać z programu społecznego budownictwa czynszowego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

FINANSOWANIE ISTNIEJĄCYCH SPÓŁEK

W przypadku istniejących SIM/TBS gmina może otrzymać wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 10% kosztów inwestycji.

10%

kosztów realizacji inwestycji. W przypadku istniejących SIM gmina będzie mogła otrzymać bezzwrotne dofinansowanie od Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 10% kosztów realizacji inwestycji.

20%

kosztów budowy lokalu – partycypacja przyszłych najemców (o ile umowa SIM nie stanowi inaczej).

10%

kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego związanego z infrastrukturą techniczną lub społeczną. Grant z Funduszu Dopłat na przedsięwzięcia towarzyszące budownictwu mieszkaniowemu, np. drogi, mosty, wodociągi, kanalizację, placówki edukacji publicznej, tereny rekreacyjne, urządzenia sportowe (po podpisaniu umowy z gminą).

35%

Grant z Funduszu Dopłat dla gminy na budowę mieszkań wyniesie do 35% poniesionych kosztów inwestycji (po podpisaniu umowy z Gminą). Grant zostanie przyznany przed rozpoczęciem inwestycji, a nie jak dotychczas jako refinansowanie poniesionego już kosztu.

80%

kosztów realizacji inwestycji - preferencyjny kredyt, który można otrzymać z programu społecznego budownictwa czynszowego udzielanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

MOŻLIWOŚĆ WYKUPU MIESZKAŃ



Gmina wspólnie z SIM określa kryteria, które spełnić muszą przyszli najemcy.

Ustawa dopuszcza:

- wykup mieszkań;
- rozliczenie partycypacji w trakcie trwania umowy najmu;
- dojście do własności.

Powyższe działania możliwe są do wdrożenia po złożeniu przez najemcę stosownego wniosku, a procedura i zasady wskazane są w Ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

ETAPY WSPÓŁPRACY



Podpisanie porozumienia KZN z samorządem (wymiana dokumentów, rozpoczęcie prac koncepcyjnych oraz przygotowanie umowy spółki)



Powołanie nowego SIM lub przystąpienie do istniejącego



Przygotowanie inwestycji



Nabór i kwalifikacja wniosków osób zainteresowanych objęciem mieszkań



Budowa



Przekazanie kluczy do mieszkań

WSPÓŁPRACA Z KZN (MODELE)

WARIANTY



Spółkę SIM współtworzą KZN
+ jedna gmina



Spółkę SIM współtworzą KZN
+ więcej niż jedna gmina



Przystąpienie KZN
do istniejącego TBS/SIM

SPÓŁKĘ SIM WSPÓŁTWORZĄ KZN + JEDNA GMINA

Nawiązanie kontaktu;



Podpisanie wstępnego porozumienia o współpracy;



Podjęcie przez radę gminy uchwał związanych z powołaniem SIM

- a) uchwała wyrażająca zgodę na utworzenie SIM z udziałem KZN
- b) uchwała pozwalająca burmistrzowi /wójtowi /prezydentowi wystąpić do Ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa;



Rozpatrzenie wniosku gminy i przyznanie środków z RFRM
(wnioski będzie rozpatrywał Prezes KZN);



Wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą KZN i Ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na utworzenie SIM i wniesienie aportu;



Akt notarialny zawarcia umowy spółki oraz objęcie udziałów

- a) KZN wnosi grunty
- b) Gmina wnosi kwotę do 3 mln złotych (wsparcia udzielonego z RFRM, patrz pkt. 3b);



Rozpoczęcie działalności spółki.

SPÓŁKĘ SIM WSPÓŁTWORZĄ KZN + WIĘCEJ NIŻ JEDNA GMINA

Nawiązanie kontaktu;



Podpisanie wstępnego porozumienia o współpracy;



Podjęcie przez rady gmin uchwał niezbędnych do powołania SIM

a) uchwała wyrażająca zgodę na utworzenie przez gminę SIM z udziałem KZN

b) uchwała pozwalająca burmistrzowi/ wójtowi/ prezydentowi wystąpić do Ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa;



Rozpatrzenie wniosku i przyznanie środków z RFRM (wnioski będzie rozpatrywał Prezes KZN);



Wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą KZN i Ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na utworzenie SIM i wniesienie aportu;



Akt notarialny zawarcia umowy spółki oraz objęcie udziałów

a) KZN wnosi grunty

b) Gmina wnosi kwotę do 3 mln złotych (wsparcia udzielonego z RFRM, patrz pkt. 3b) oraz grunty (jeśli tak ustalono);



Rozpoczęcie działalności spółki.

PRZYSTĄPIENIE KZN DO ISTNIEJĄCEGO TBS/SIM

Nawiązanie kontaktu;



Podpisanie wstępnego porozumienia o współpracy;



Podjęcie przez burmistrza/wójta/prezydenta decyzji o wyrażeniu zgody na przystąpienie KZN do istniejącego TBS;



Wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą KZN i Ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na objęcie udziałów w istniejącym TBS;



Wniesienie przez KZN aportu (grunt) i objęcie udziałów w istniejącym TBS;



KZN staje się udziałowcem w TBS.



MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA INWESTYCJI

Możliwość wniesienia gruntów

znajdujących się w posiadaniu KZN do SIM.

3 mln złotych

Samorząd, który zdecyduje się na tworzenie nowych SIM będzie mógł otrzymać bezzwrotne wsparcie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 3 mln zł. By je uzyskać gmina musi złożyć wniosek do Ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa za pośrednictwem Prezesa KZN.

10% kosztów inwestycji

Samorząd będzie mógł otrzymać bezzwrotne dofinansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa w wysokości do 10% kosztów inwestycji (dotyczy to każdej inwestycji w ramach spółki SIM).*

35% kosztów inwestycji

Bezzwrotny grant z Funduszu Dopłat (BGK) dla gmin na budowę mieszkań wynosi do 35% kosztów inwestycji.*

Do 80% preferencyjnego kredytu SBC

SIM może otrzymać kredyt z programu wspierania społecznego budownictwa czynszowego, udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego (kredyt udzielany Spółce SIM, na okres 30 lat, WIBOR 3M, bez marży banku).

Do 30% partycypacji w kosztach budowy

Partycypacja w kosztach budowy lokalu mieszkalnego - to udział własny przyszłych mieszkańców, którego wpłata daje najemcom możliwość wykupu mieszkania w przyszłości. Jeśli lokator opuści zajmowany lokal - wniesiona kwota partycypacji (zwaloryzowana) zostanie mu zwrócona.*

Mieszkanie na start

Gmina, w oparciu o ustawę o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Mieszkanie na start), może wystąpić do Banku Gospodarstwa Krajowego o dofinansowanie czynszów dla poszczególnych najemców, którzy spełniają kryteria dochodowe).

*Zasady finansowania, a nie refinansowania (grant otrzymywany jest na początkowym etapie realizacji inwestycji, by środki bezpośrednio pokrywały część kosztów, a nie refinansowały koszty już poniesione)

KONTAKT

Adres

Krajowy Zasób Nieruchomości

ul. Nowy Świat 19

00-029 Warszawa

e-mail: sekretariat@kzn.gov.pl

tel: 22 511 53 50

