

# Krajowy Zasób Nieruchomości i Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe

Michał Sroka  
Zastępca prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości

Grudzień 2020r.

# Kim jesteśmy?

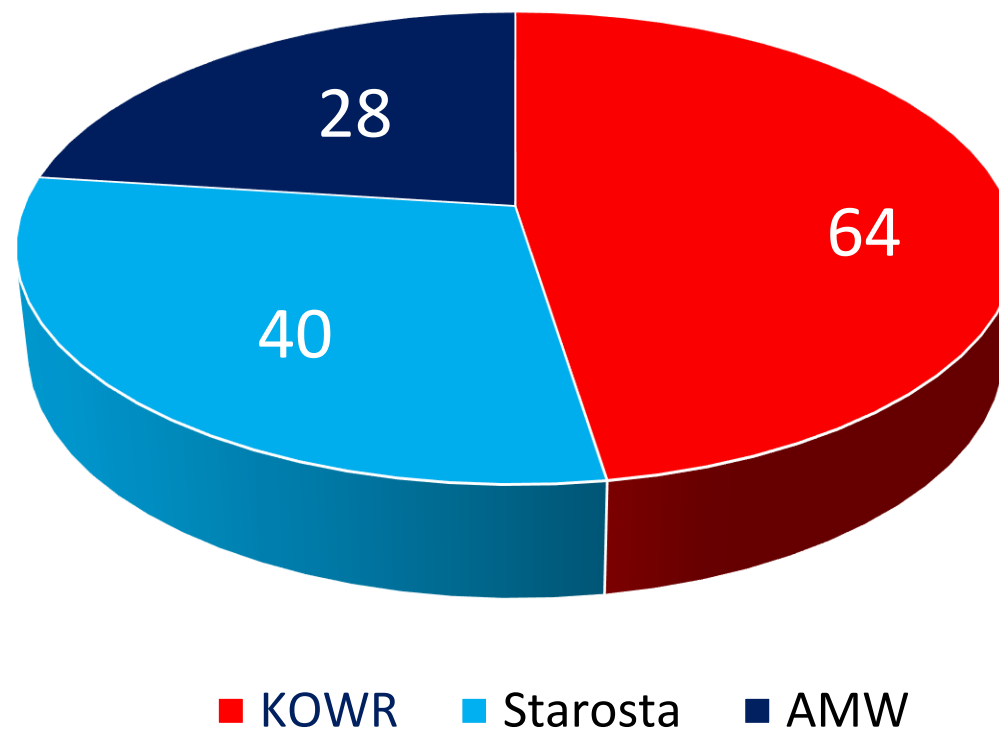
Krajowy Zasób Nieruchomości jest państwową osobą prawną, powołaną na mocy ustawy o KZN. Celem działania KZN nie jest osiągnięcie zysku.

Nasza misja to: przejmowanie nieruchomości Skarbu Państwa do Zasobu KZN, analiza, przygotowanie, zarządzanie gruntami Zasobu KZN i udostępnianie ich pod budownictwo mieszkaniowe.

# Zasób KZN (stan na grudzień 2020 r.)

- ✓ Zasób KZN obejmuje **132 nieruchomości** o łącznej powierzchni **ponad 900 ha**
- ✓ Zgodnie z szacunkami na tych terenach może powstać **ponad 38 tys. mieszkań.**
- ✓ Nieruchomości zostały pozyskane od **Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (64)**, **Starostów (40)** oraz od **Agencji Mienia Wojskowego (28)**.

## Nieruchomości gruntowe w Zasobie KZN



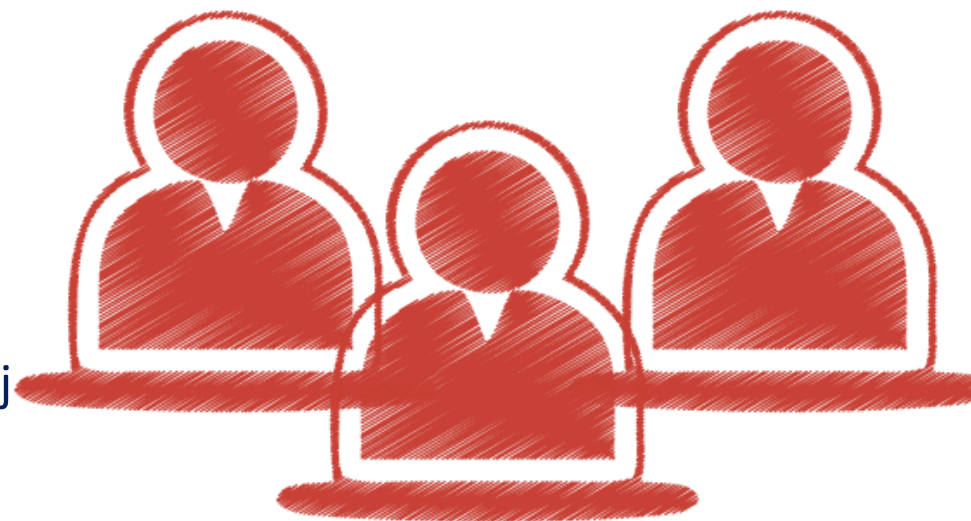


# Misja KZN

- Tworzymy warunki ułatwiające powstawanie osiedli mieszkaniowych z lokalami na długoterminowy najem z opcją dopłat do czynszu
- Wspieramy budownictwo społeczne. Nowelizacja Ustawy o KZN dodatkowo pozwoli nam na tworzenie nowych Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych (SIM) oraz przystępowanie do już istniejących Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)
- Sprawujemy nadzór właścicielski nad nieruchomościami włączonymi do Zasobu i nimi gospodarujemy

# Dla kogo Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe?

- ❑ Na podstawie ustawy z 28.10.2020 budową tanich mieszkań na wynajem z możliwością dojścia do własności zająć się mają Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe – SIM
- ❑ Obecnie około 40% młodych, pracujących osób nie może kupić mieszkania zaciągając kredyt hipoteczny (brak zdolności kredytowej – brak wymaganego 30% wkładu własnego, praca na podstawie umowy cywilno-prawnej itp.)
- ❑ Jednocześnie dochody wspomnianych osób są zbyt wysokie na otrzymanie mieszkania komunalnego bądź socjalnego
- ❑ SIM to rozwiązanie przede wszystkim dla nich



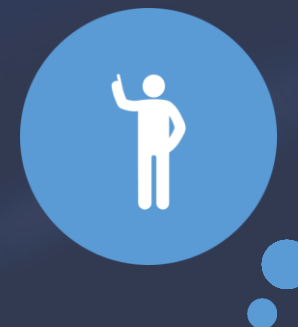
## Najważniejszym partnerem KZN w tworzeniu SIM są samorządy

- Podjęcie przez KZN współpracy z **ponad 90 gminami**
- Podpisanie **blisko 50 porozumień** o współpracy
- Samorządy, z którymi podpisano porozumienia zainteresowane są realizacją, wspólnie z KZN, inwestycji mieszkaniowych wspieranych środkami z Funduszu tworzonego w procedowanym przez Sejm RP ***projekcie ustawy o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa***
- Kolejne porozumienia z gminami są w trakcie uzgadniania
- Porozumienia dotyczą gruntów o **powierzchni ponad 435 ha**, na których może powstać **ok. 17 tys. mieszkań**



# Etapy współpracy

1. Podpisanie porozumienia KZN z samorządem (wymiana dokumentów, rozpoczęcie prac koncepcyjnych, oraz przygotowanie umowy spółki)
2. Powołanie nowego SIM, lub przystąpienie do istniejącego
3. Przygotowanie inwestycji
4. Nabór mieszkańców
5. Budowa
6. Uroczyste rozdanie kluczy





## Powstanie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej:



SIM jest spółką prawa handlowego; udziałowcami są KZN i jeden bądź więcej samorządów. KZN wnosi do spółki ziemię i na tej podstawie obejmuje udziały.



Gmina na objęcie udziałów w nowej SIM dostaje grant do **3 milionów złotych** (lub do **10% wartości inwestycji** na przystąpienie do istniejącej SIM). Grant przyznaje prezes KZN. Dodatkowe udziały obejmie jeśli wniesie własną działkę. Środki z grantów wniesione przez gminy do SIM do pieniędzy na start.





## Powstanie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej c.d:



Ilość gmin w jednej SIM zależy od ilości budowanych mieszkań. Aby SIM dobrze funkcjonował powinien posiadać około **1000 mieszkań**. (Koszty funkcjonowania, lepsza pozycja w rozmowach z bankami itd.)



KZN reprezentuje w SIM Skarb Państwa, pilnuje prawidłowej realizacji przedsięwzięcia, także zabezpiecza interesy mniejszych udziałowców przed większymi. Dlatego głos przedstawiciela KZN w Zarządzie SIM jest uprzywilejowany.



# Finansowanie inwestycji



M+

35% stanowi bezzwrotny grant EBI (Europejskiego Banku Inwestycyjnego) – operatorem środków jest BGK



10% - grant na budowę infrastruktury (nie dotyczy dróg)



10-30% (według szacunków KZN najczęściej 15%) partycypacja lokatorów



Na pozostałe około 40% kosztów inwestycji SIM zaciąga kredyt – BGK udziela na ten cel preferencyjnych kredytów



# Nabór mieszkańców

Gmina wspólnie z SIM określa kryteria, które spełnić muszą kandydaci na mieszkańców nowobudowanych domów.

Ustawa dopuszcza najem długoterminowy z dojściem do własności lub bez. Gminy i SIM mogą zdecydować, którą formę preferują.

Dojście do własności wiąże się z wyższym czynszem, możliwe jest po 15-20 latach, po spłaceniu przez SIM kredytów zaciągniętych na budowę. Fakt dojścia do własności zastrzeżony jest w akcie notarialnym podpisywanym przed objęciem mieszkania.

Po zakończeniu inwestycji  
gmina i SIM organizują  
ceremonię rozdania kluczy



Dziękuję za uwagę

Zapraszam do kontaktu

Krajowy Zasób Nieruchomości  
Ul. Nowy Świat 19, 00-029 Warszawa