



Krajowy Zespół Nieruchomości

Omówienie wybranych aspektów funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości

Arkadiusz Borek
zastępca prezesa
Krajowego Zasobu Nieruchomości

10.05.2024 r.

KZN, lider społecznych inicjatyw mieszkaniowych



1

Krajowy Zasób Nieruchomości został powołany, jako państwowa osoba prawna na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o *Krajowym Zasobie Nieruchomości* (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1054, z późn. zm.).

2

Ustawa o KZN pozwala m.in. możliwość współtworzenia przez KZN spółek określanych jako społeczne inicjatywy mieszkaniowe (SIM). Na gruncie ustawy o *społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa* KZN stał się liderem w powoływaniu spółek z udziałem Skarbu Państwa i gmin, których podstawowym celem działalności jest budowanie domów mieszkalnych oraz ich eksploatacja na zasadach najmu.

3

Do końca lutego 2024 roku KZN utworzył 52 SIM, przystąpił do 2 towarzystw budownictwa mieszkaniowego (TBS) i powołał 1 spółkę celową (SPV). W SIM i TBS z udziałem KZN uczestniczy 500 gmin.

4

Do końca 2023 roku KZN przeznaczył do SIM i TBS 71 nieruchomości Zasobu KZN o łącznej powierzchni ponad 157 ha o potencjale ponad 10 tys. mieszkań.

KZN, lider społecznych inicjatyw mieszkańcowych

5

Aktualnie spółki z udziałem KZN (SIM/TBS/SPV) prowadzą 534 inwestycje dla niemal 34 tys. lokali mieszkalnych.

6

Nadzorowane przez KZN spółki SIM posiadają 152 prawomocne pozwolenia na budowę ponad 9 tys. lokali mieszkalnych. W 25 lokalizacjach rozpoczęto budowy (wpis do dziennika budowy).

Kapitał zakładowy spółki SIM

1

Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa:

- ✓ do 3 mln na objęcie przez gminę udziałów lub akcji w tworzącym albo istniejącym SIM, która przed dniem objęcia udziałów lub akcji nie prowadziła działalności na terenie tej gminy
- ✓ do 10% kosztów planowanej inwestycji na objęcie przez gminę udziałów lub akcji w istniejącym SIM

2

Fundusz Dopłat:

- ✓ do 35% kosztów planowanej inwestycji w formie bezzwrotnego grantu

3

Partycypacja mieszkańców:

- ✓ od 10 do 30% kosztów budowy lokalu dla przyszłego najemcy

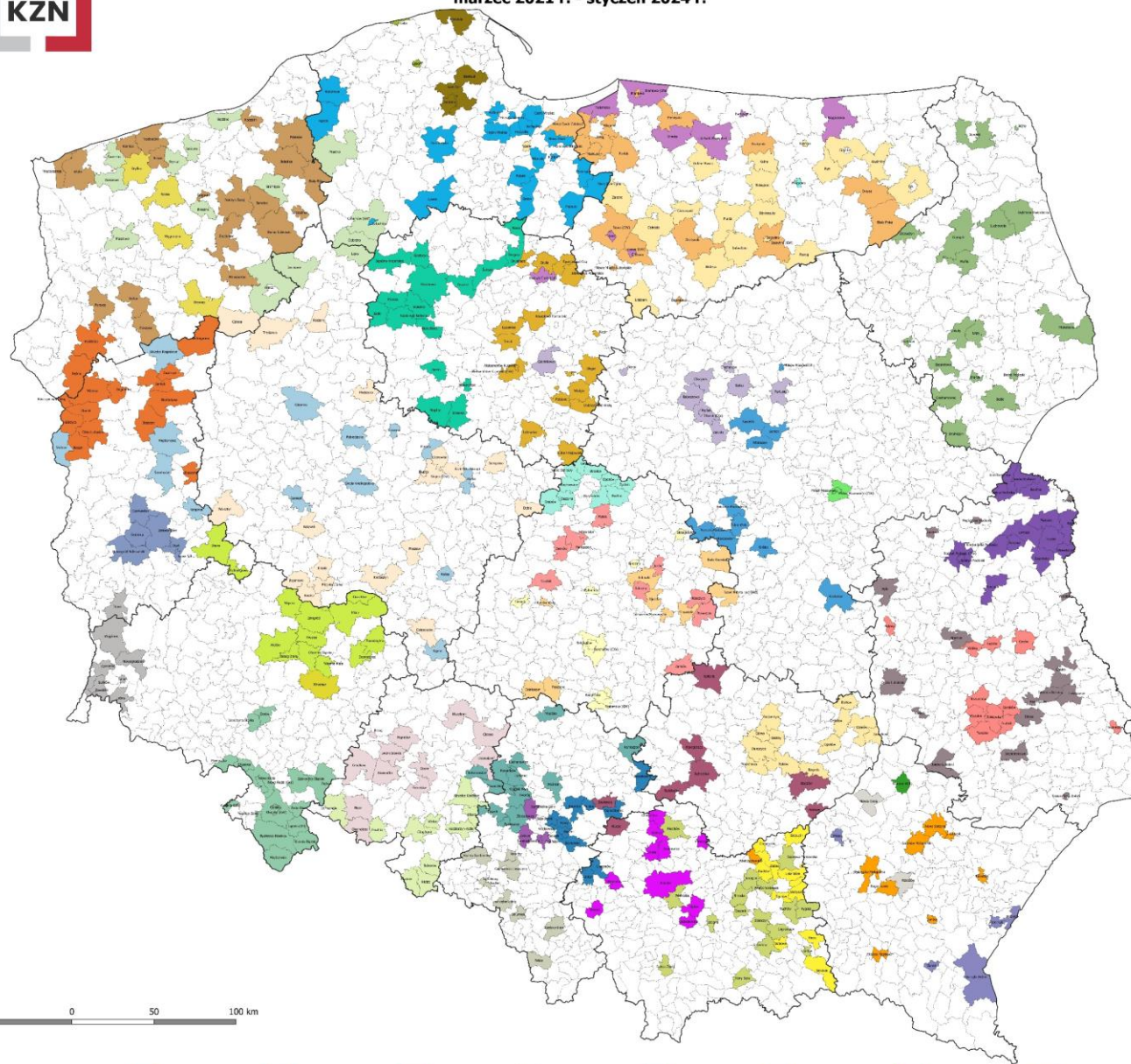
4

Wartość brutto aportowanych do SIM nieruchomości od każdego wspólnika.



SPOŁECZNE INICJATYWY MIESZKANIOWE KZN

marzec 2021 r. - styczeń 2024 r.



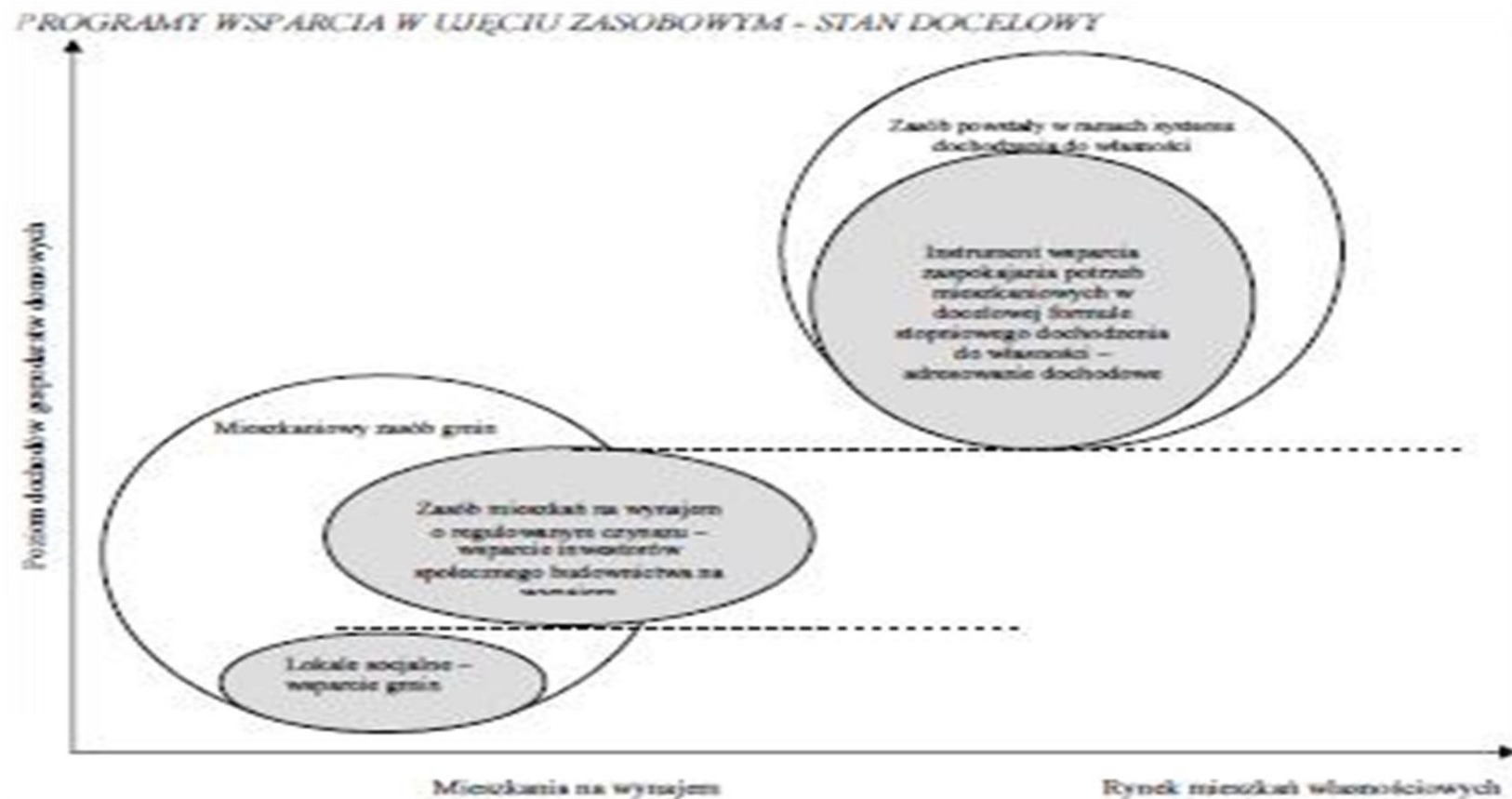
50 0 50 100 km

- Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe:
- | | | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------------|
| SIM "KZN - Bydgoski" Sp. z o.o. | SIM "KZN - Nadwarciański" Sp. z o.o. | SIM KZN Mazowiec Centrum sp. z o.o. | SIM Mińsk Mazowiecki sp. z o.o. | SIM Północne Mazowsze sp. z o.o. | SIM Śląk sp. z o.o. | KZN SIM Tarnów Sp. z o.o. | KZN Ziemia Krakowska sp. z o.o. | SIM KZN Świętokrzyski Sp. z o.o. |
| SIM "KZN - Bydgoski" Sp. z o.o. | SIM KZN - Północ sp. z o.o. | SIM KZN - Północ sp. z o.o. | SIM Opole sp. z o.o. | SIM SMS Sp. z o.o. | SIM w Stalowej Woli sp. z o.o. | SIM KZN Północnoe Podlasie Sp. z o.o. | SIM Wschód Sp. z o.o. | SIM KZN Gryf Sp. z o.o. |
| SIM "KZN - Trzaski" Sp. z o.o. | SIM KZN - Podlasie sp. z o.o. | SIM Lubelski sp. z o.o. | SIM Opole sp. z o.o. | SIM Sudety sp. z o.o. | SIM Wrocław sp. z o.o. | SIM KZN Ziemia Podkarpackiej sp. z o.o. | SIM KZN Ziemia Kujawskiej sp. z o.o. | Lęborski TBS sp. z o.o. |
| SIM "KZN - Zachodni" Sp. z o.o. | SIM KZN - Pomorze sp. z o.o. | SIM Łódź sp. z o.o. | SIM Podkarpackie sp. z o.o. | SIM Śląk Północ sp. z o.o. | SIM KZN Kielecki sp. z o.o. | SIM KZN Zielona Dolina sp. z o.o. | SIM KZN Bałtyk sp. z o.o. | TBS "KARO" Sp. z o.o. |
| SIM "KZN - Zachodniopomorski" Sp. z o.o. | SIM KZN - Warmia i Mazury sp. z o.o. | SIM Małopolska sp. z o.o. | SIM Podlasie sp. z o.o. | SIM Śląk Północ sp. z o.o. | SIM KZN Zielona Dolina sp. z o.o. | SIM KZN Reymontowski sp. z o.o. | SIM KZN Łużycki sp. z o.o. | |
| SIM "KZN Lubuskie Trójmieście" Sp. z o.o. | SIM KZN Łódź Centrum sp. z o.o. | | | | | | | SIM KZN Poznań Sp. z o.o. |



Krajowy Zasób
Nieruchomości

Spółeczne Budownictwo Czynszowe

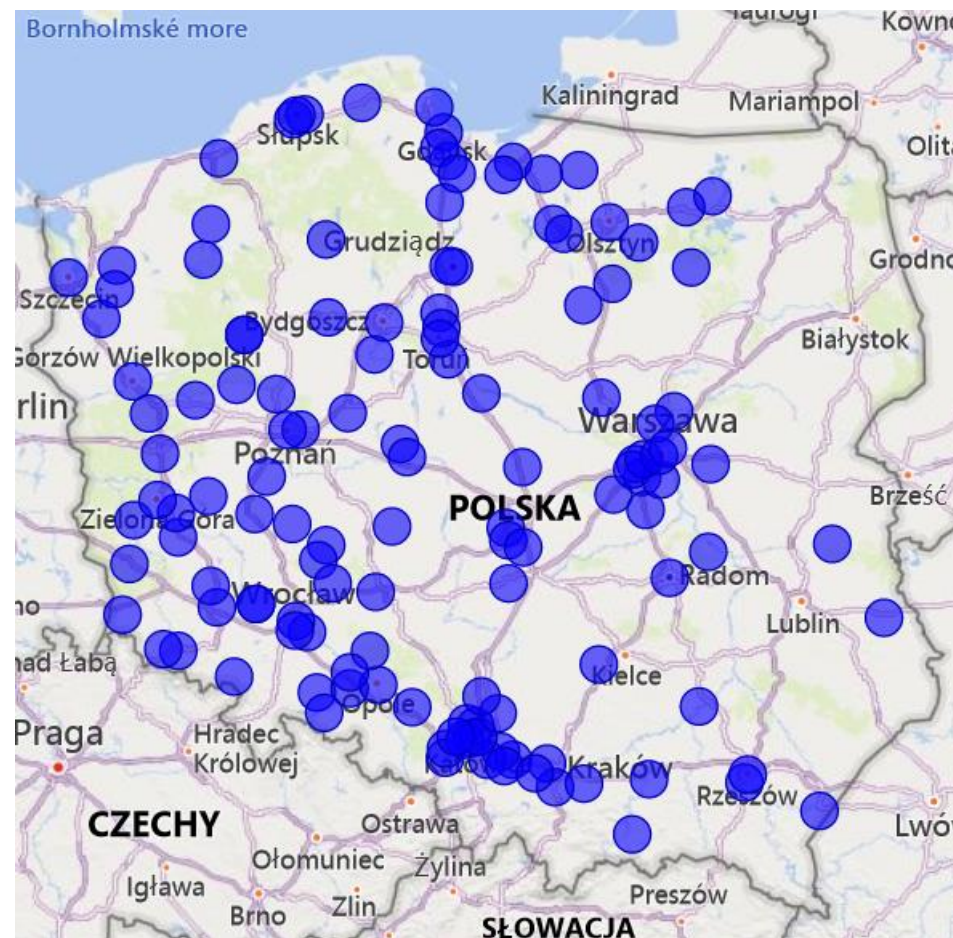
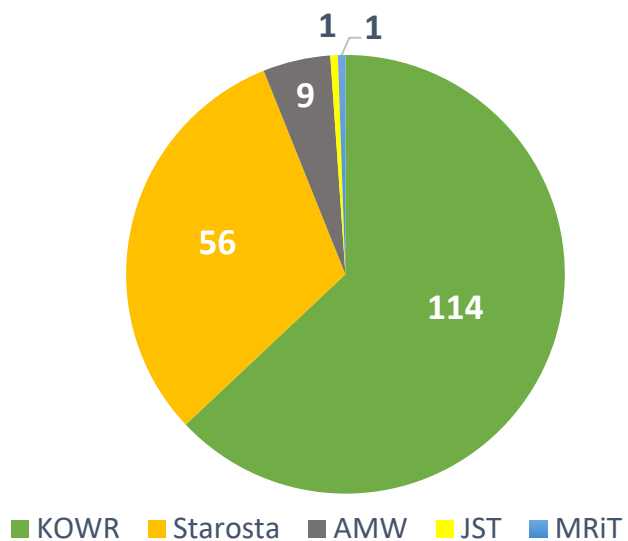


Zasób KZN

Stan na 31.12.2023 r.

Liczba nieruchomości (lokalizacji): 181
Powierzchnia: 816,5192 ha
Obszar oddziaływania: 15 województw

Skąd KZN pozyskał nieruchomości



Inwestycje

Aktualnie Skarb Państwa-KZN jest udziałowcem w 52 podmiotach w całym kraju, w tym:

- 49 SIM (w których udziałowcami jest około 500 gmin)
- 1 spółce celowej,
- posiada udziały w 2 TBS-ach

Ww. spółki do zrealizowania mają 530 inwestycji mieszkaniowych obejmujących blisko 34 tys. lokali mieszkalnych. Spółki posiadają obecnie 154 pozwolenia na budowę dla ponad 9 tys. lokali. Prace budowlane rozpoczęte zostały w ponad 25 lokalizacjach.

Proces inwestycyjny jest złożonym przedsięwzięciem i może trwać nawet 5 lat (zarówno etap przygotowania gruntu, pozyskania finansowania i samej budowy). Niektóre SIM, szczególnie te powołane na przestrzeni ostatnich miesięcy oraz składające się ze znacznej liczby gmin, są w trakcie procesów przyjmowania aportów w postaci nieruchomości, w tym od KZN, w związku z tym przygotowanie gruntów pod realizację inwestycji również wymaga czasu. Spółki SIM/TBS, podobnie jak deweloperów obowiązują te same przepisy prawa. Dodatkowo SIM działają na gruncie Prawa zamówień publicznych.

Tym niemniej w wielu przypadkach okres ten (czas realizacji inwestycji) skracany jest do minimum w szczególności, gdy przekazywany do spółki grunt jest już przygotowany (np. posiada warunki zabudowy).

Zasób KZN

Możliwości i formy pozyskiwania gruntów do Zasobu KZN:

- od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Agencji Mienia Wojskowego, Starostów - nieodpłatnie, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego,
- od państwowych osób prawnych – prawo pierwokupu (za cenę określoną w warunkowej umowie sprzedaży),
- od jednostek samorządu terytorialnego, państwowych osób prawnych i spółek Skarbu Państwa - nieodpłatnie, na podstawie protokołu przekazania,
- od spółek Skarbu Państwa – za rekompensatą (po wartości rynkowej nieruchomości).

Zasób KZN

Łączny zasób nieruchomości będących do dyspozycji KZN:

- 1 milion nieruchomości na terenie całego kraju
 - 2 miliony hektarów

Możliwości ustawowe KZN

KZN, za zgodą ministra właściwego do spraw rozwoju regionalnego, w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, może tworzyć spółki celowe lub przystępować do spółek celowych utworzonych:

- 1) ze Skarbem Państwa w formie jednoosobowej spółki kapitałowej,
- 2) z państwową osobą prawną,
- 3) z jednostką samorządu terytorialnego,
- 4) (uchylony)
- 5) ze spółkami z większościovym udziałem państwowych osób prawnych,
- 6) z funduszem inwestycyjnym, którego portfelem inwestycyjnym zarządza podmiot, o którym mowa w pkt 2 lub 5 – wnosząc nieruchomość wchodzącą w skład Zasobu jako aport.

Możliwości ustawowe KZN

Art. 51. 1. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być przedmiotem:

- 1) sprzedaży;
- 2) oddania w użytkowanie wieczyste;
- 3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego, związkowi tych jednostek lub spółce celowej z wyłącznym udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
- 3a) przekazania jednostce samorządu terytorialnego w celu zbycia tej nieruchomości z rozliczeniem w jej cenie ceny lokali lub budynków przekazywanych na własność tej jednostce przez nabywcę nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” (Dz. U. z 2021 r. poz. 223 oraz z 2022 r. poz. 1561);
- 4) aportu do spółki celowej, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego;
- 5) umowy o partnerstwie publiczno-privatnym;
- 6) zamiany nieruchomości
- 7) udostępniania pod cele mieszkaniowe spółdzielniom mieszkaniowym**
- 8) Udostępniania pod cele mieszkaniowe TBS'om**

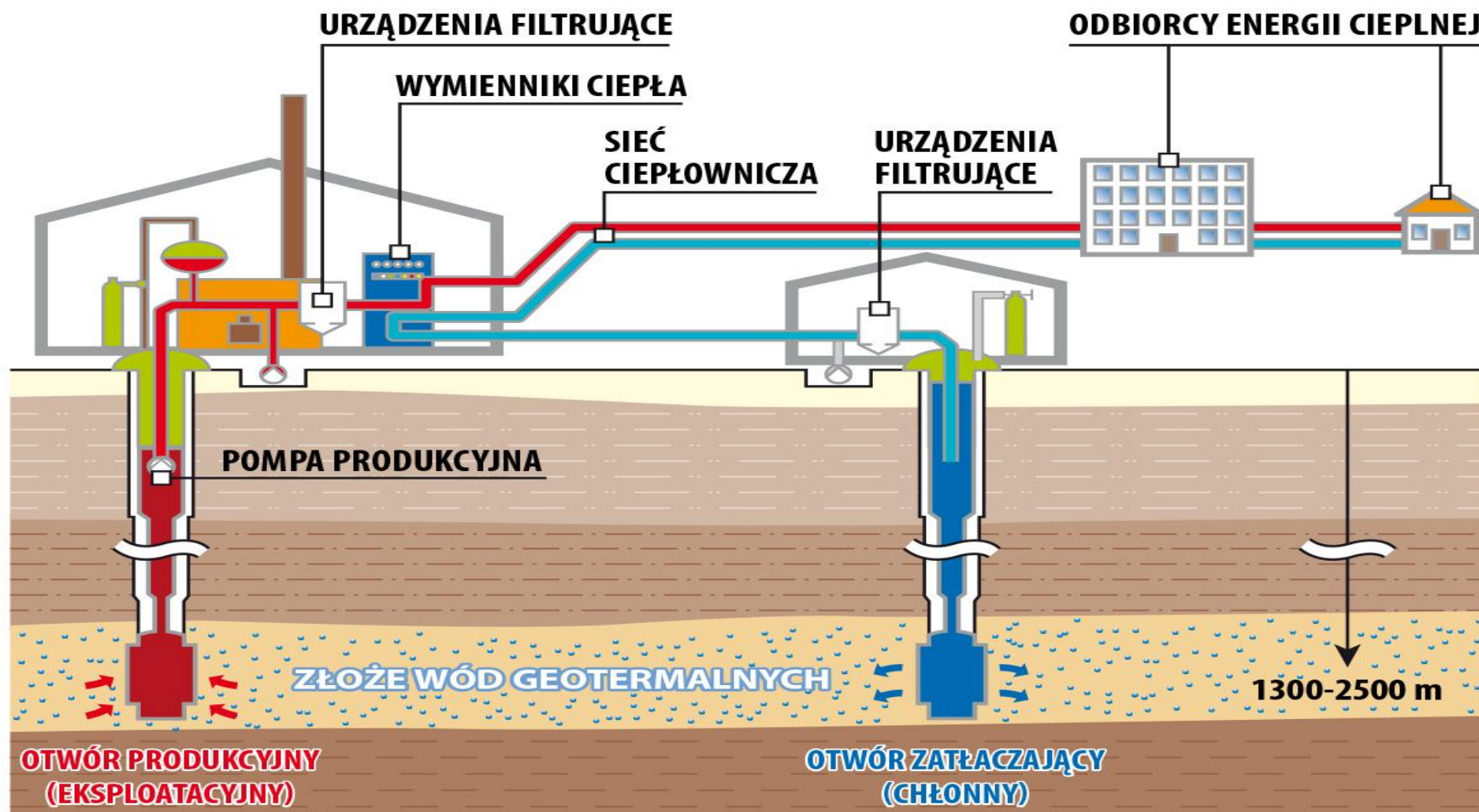
Transformacja energetyczna - KZN

1. Wymiana źródeł ciepła i poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych - 3,20 mld euro
2. Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast 2,80 mld euro
3. Linie kolejowe - 2,40 mld euro
4. Wzmocnienie potencjału komercyjnych inwestycji w nowoczesne sieci łączności elektronicznej 1,4 mld euro
5. Zero i niskoemisyjne transport zbiorowy (autobusy) - 1,13 mld euro
6. Wsparcie dla gospodarki niskoemisyjnej - 1,11 mld euro.

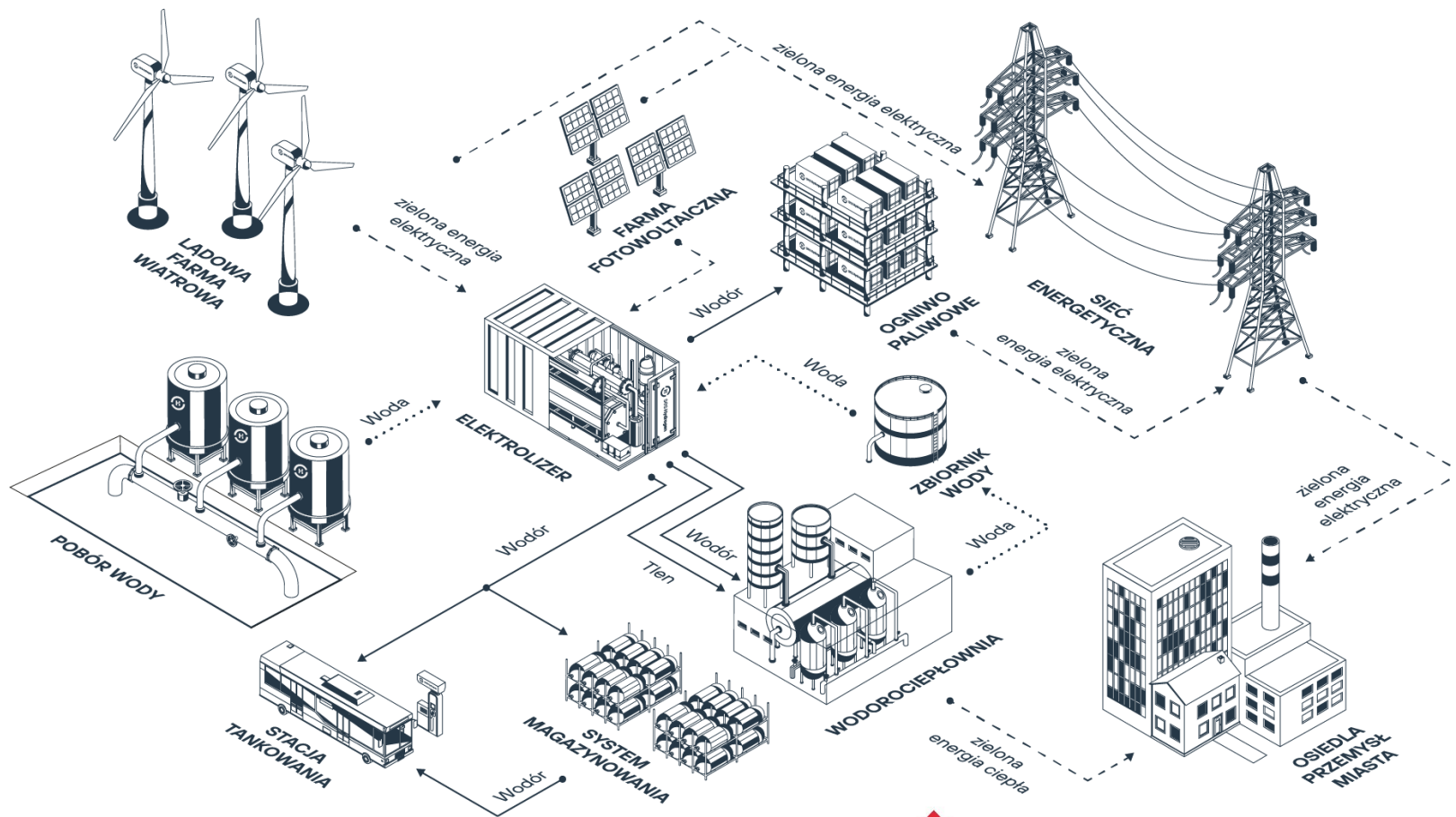
Planowane kierunki rozwoju KZN – Farmy PV



Planowane kierunki rozwoju KZN - Geotermia



Planowane kierunki rozwoju KZN – Huby wodorowe





**Krajowy Zasób
Nieruchomości**

Dziękuję za uwagę

Arkadiusz Borek
zastępca prezesa
Krajowego Zasobu Nieruchomości

10.05.2024 r.