



KRAJOWY ZASÓB NIERUCHOMOŚCI

2021



AGENDA

Kim jesteśmy	3
Zasób KZN	4
Dla kogo SIM	5
Dotychczasowa współpraca KZN z samorządami	6
SIM a kwestie prawne	7
Finansowanie nowych inwestycji – utworzenie SIM	8
Finansowanie istniejących spółek	9
Możliwość wykupu mieszkań	10
Etapy współpracy	11
Współpraca z KZN (Modele)	11
Możliwości finansowania inwestycji	15
Spółki SIM	16

KIM JESTEŚMY

Krajowy Zasób Nieruchomości jest państwową osobą prawną, powołaną na mocy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. z 2020 r. poz. 1100 z późniejszymi zmianami).

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

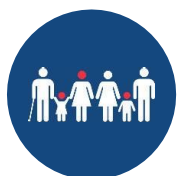
Naszym zadaniem jest m.in.:



gospodarowanie
nieruchomościami
wchodzącymi w skład Zasobu



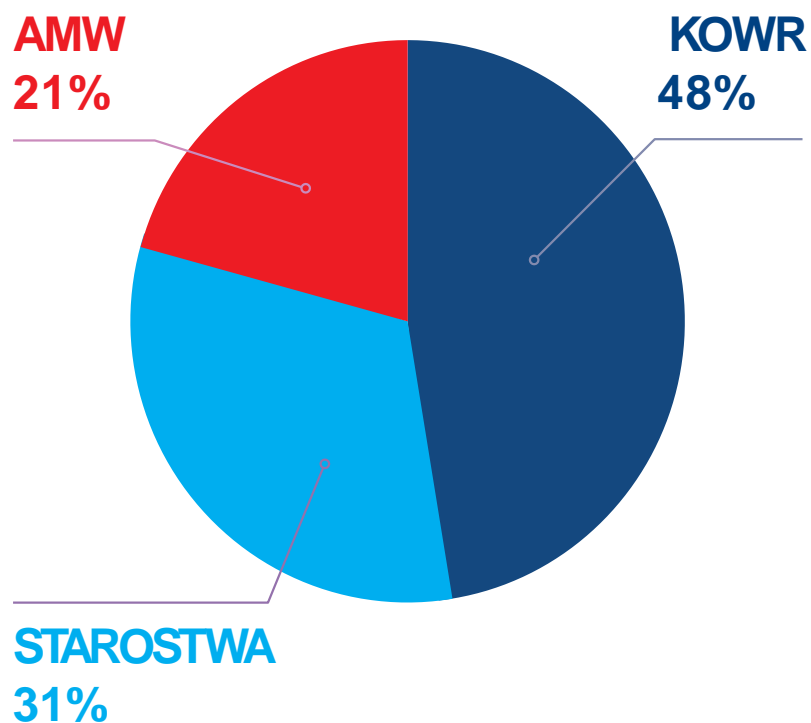
podejmowanie działań w celu
realizacji inwestycji mieszkaniowych,
w tym mieszkań na wynajem



wspieranie rozwoju społecznego
budownictwa czynszowego

ZASÓB KZN

Nieruchomości gruntowe (stan na maj 2021)



Nieruchomości zostały pozyskane od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (65), Starostów (42) oraz od Agencji Mienia Wojskowego (28).

Zasób KZN obejmuje
135 nieruchomości
 o łącznej powierzchni ponad **895 ha**

Zgodnie z szacunkami
 na tych terenach może powstać
ok. 40 tys. mieszkań

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. osoby, które ukończyły 60. rok życia.

DOTYCHCZASOWA WSPÓŁPRACA KZN Z SAMORZĄDAMI (STAN NA LIPIEC 2021)

- Podjęcie przez KZN współpracy z **ponad 300 gminami**;
- Podpisanie ponad **220 porozumień o współpracy**;
- Samorzady, 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 570 ha, na których może powstać
ok. 20 tys. mieszkań.

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 nowo tworzonym SIM może otrzymać z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa jednorazowo wsparcie w wysokości do 3 milionów złotych.

10%

kosztów realizacji inwestycji w przypadku nowo tworzonych 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.

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 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%

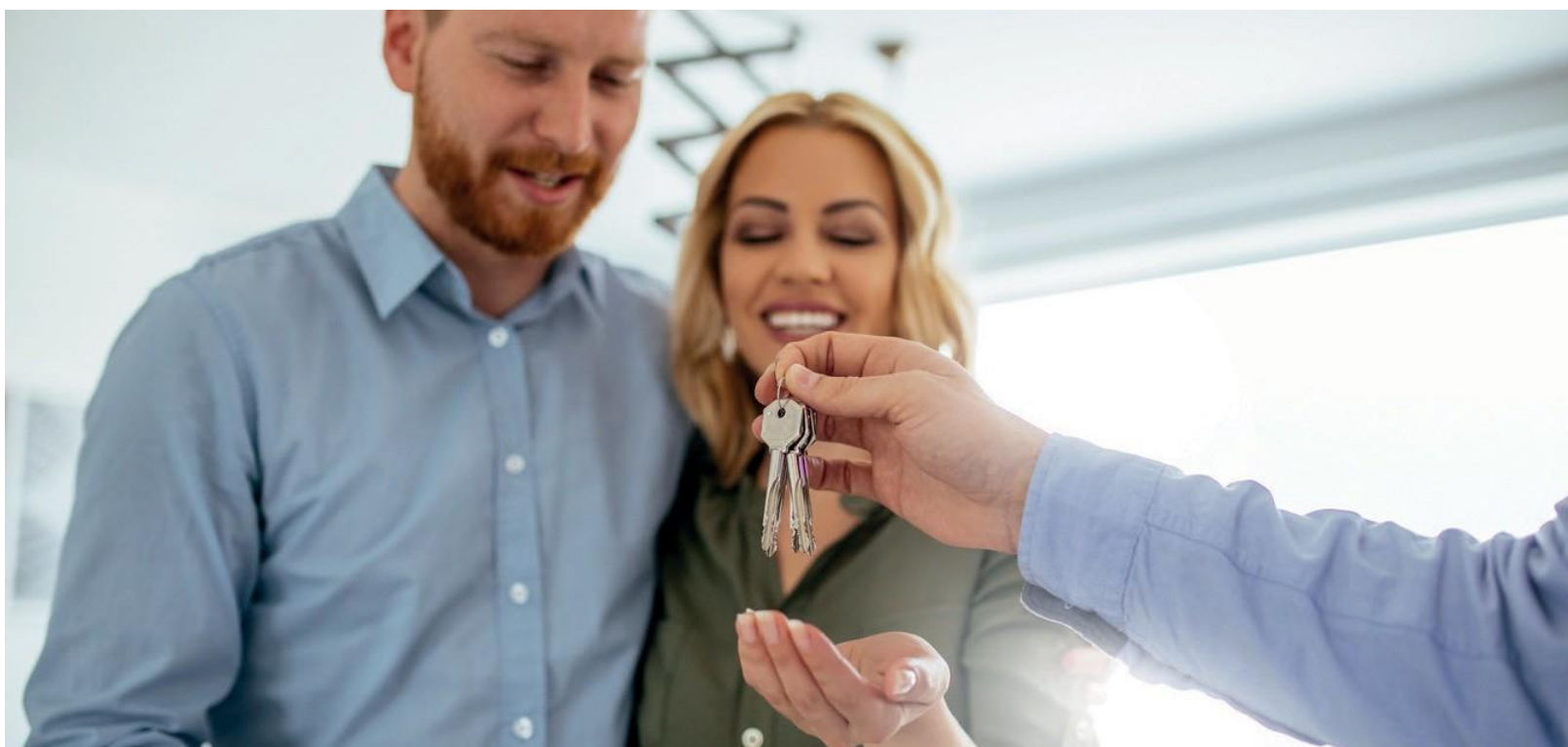
Grant z Funduszu Dopłat dla gminy na budowę mieszkań wyniesie do 35% poniesionych kosztów inwestycji (po podpisaniu umowy z gminą). Grant zostanie przyznany przed rozpoczęciem inwestycji, a nie jak dotychczas, jako refinansowanie poniesionego już kosztu.

MOŻLIWOŚĆ WYKUPU MIESZKAŃ

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

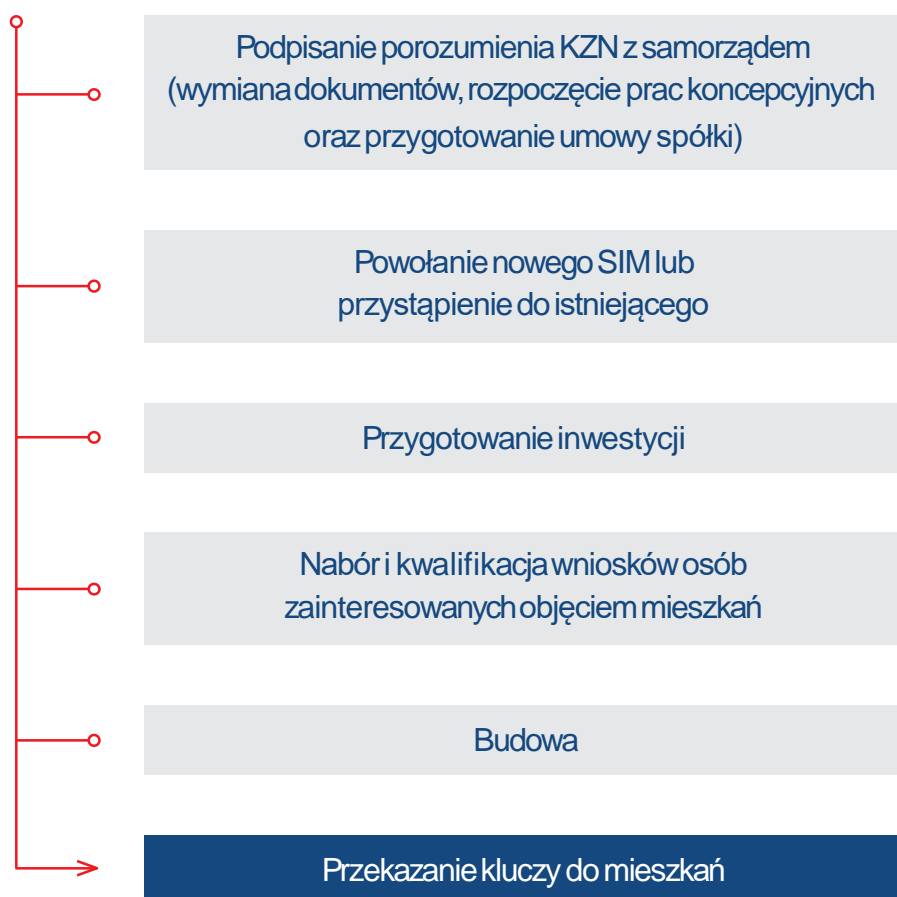
Ustawa dopuszcza:

- 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



WSPÓŁPRACA Z KZN (MODELE)

- 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 wniosków gmin 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 i/lub gmin.

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)

- 7. SIM KZN Łódzkie Wspólnicy:** KZN, miasto Bełchatów, gmina Bełchatów, miasto Brzeziny, miasto Pabianice, miasto Radomsko, gmina Radomsko, miasto Sieradz, miasto Skierniewice. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Pabianicach o pow. 0,7534 ha. Szacunkowe plany inwestycyjne: 650 lokali mieszkalnych. Data utworzenia spółki: 8 czerwca 2021 roku.
- 8. SIM KZN-Zachodniopomorskie Wspólnicy:** KZN, Barwice, Biały-Bór, Bobolice, Borne Sulinowo, Brojce, Dolice, Karnice, Koszalin, Międzyzdroje, Mirosławiec, Pełczyce, Polanów, Połczyn-Zdrój, Pyrzyce, miasto Szczecinek, miasto Świdwin, Trzebiatów, Wolin, Złocieniec. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Koszalinie o pow. 0,9033 ha. Szacunkowe plany inwestycyjne: 1250 lokali mieszkalnych. Data utworzenia spółki: 14 czerwca 2021 roku.
- 9. SIM Podkarpacie Wspólnicy:** KZN miasta: Dynów, Jarosław, Leżajsk, gminy wiejskie: Boguchwała, Miejsce Piastowe, Nowa Sarzyna, Sędziszów Małopolski. Powierzchnia gruntów pod inwestycje: ok. 13,5 ha. Szacunkowe plany inwestycyjne: 1195. Data utworzenia spółki: 28 czerwca 2021 roku.
- 10. SIM KZN Toruński Wspólnicy:** KZN, miasta: Aleksandrów Kujawski, Grudziądz, Lipno, Rypin i Toruń oraz gminach: Aleksandrów Kujawski, Dobrzyń nad Wisłą, Fabianki, Gruta, Jabłonowo Pomorskie, Kowalewo Pomorskie, Lubień Kujawski, Lubraniec, Łysomice, Skępe, Świecie nad Osą, Wielgie. Szacunkowe plany inwestycyjne: 1200 lokali mieszkalnych. Data utworzenia spółki: 2 lipca 2021 roku.

SPÓŁKI SIM

- 1. SIM Stalowa Wola** Wspólnicy: KZN i gmina Stalowa Wola. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Stalowej Woli przy ul. Ogrodowej (ponad 3 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1250 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 31 marca 2021 r.
- 2. SIM KZN-Zachodni** Wspólnicy: KZN, gminy z województwa wielkopolskiego: Czempień, Gniezno, Kalisz, Kępno, Oborniki, Pobiedziska, Powidz, Środa Wielkopolska i Konin oraz z województwa lubuskiego: Kargowa, Międzyrzecz, Strzelce Krajeńskie, Świebodzin i Słubice. KZN wniósł do spółki grunt w Kaliszu przy ul. Melcera (ponad 4 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1500 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 16 kwietnia 2021 r.
- 3. SIM Południe** Wspólnicy: KZN, gmina Medyka, miasto Mielec, miasto Przemyśl, miasto Sanok, miasto Ustrzyki Dolne. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Medyce.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 665 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 28 kwietnia 2021 r.
- 4. SIM SMS** Wspólnicy: KZN, Zawiercie, Staszów, Końskie, Jędrzejów, Sędziszów, Klucze, Małogoszcz. Nieruchomości KZN wniesione aportem przy utworzeniu SIM znajdują się w Zawierciu i Jędrzejowie.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 550 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 30 kwietnia 2021 r.
- 5. SIM Śląsk** Wspólnicy: KZN, Chorzów, Zabrze, Tarnowskie Góry, Świętochłowice. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Chorzowie przy ul. Michałkowickiej (około 3,5 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1500 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 7 maja 2021 r.
- 6. SIM KZN-Północ** Wspólnicy: KZN, gmina miejska Tczew z woj. pomorskiego oraz gminy z województwa warmińsko-mazurskiego: Biskupiec, Ryn, Zalewo, Kolno, Rozogi, Wydminy, Jedwabno, Dobre Miasto, Dźwierzuty, Ełk (gmina wiejska), Kętrzyn (gmina miejska), Lidzbark (Welski), Nidzica, Ostróda (gmina wiejska), Gietrzwałd, Szczytno (gmina miejska), Purda i Giżycko. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Tczewie położone przy ul. Myśliwska/Bałdowska/ Św. Huberta (około 1,69 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1000 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 12 maja 2021 roku.

SPÓŁKI SIM



Spółeczna Inicjatywa
Mieszkaniowa

- 1. SIM Stalowa Wola** Wspólnicy: KZN i gmina Stalowa Wola. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Stalowej Woli przy ul. Ogrodowej (ponad 3 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1250 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 31 marca 2021 r.
- 2. SIM KZN-Zachodni** Wspólnicy: KZN, gminy z województwa wielkopolskiego: Czempień, Gniezno, Kalisz, Kępno, Oborniki, Pobiedziska, Powidz, Środa Wielkopolska i Konin oraz z województwa lubuskiego: Kargowa, Międzyrzecz, Strzelce Krajeńskie, Świebodzin i Słubice. KZN wniósł do spółki grunt w Kaliszu przy ul. Melcera (ponad 4 ha) oraz grunty w Powidzu (0,71 ha), Międzyrzeczu (1,3327 ha) i Strzelcach Krajeńskich (2,2147 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1500 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 16 kwietnia 2021 r.
- 3. SIM Południe** Wspólnicy: KZN, gmina Medyka, miasto Mielec, miasto Przemyśl, miasto Sanok, miasto Ustrzyki Dolne. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Medyce.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 665 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 28 kwietnia 2021 r.
- 4. SIM SMS** Wspólnicy: KZN, Zawiercie, Staszów, Końskie, Jędrzejów, Sędziszów, Klucze, Małogoszcz. Nieruchomości KZN wniesione aportem przy utworzeniu SIM znajdują się w Zawierciu i Jędrzejowie.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 550 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 30 kwietnia 2021 r.
- 5. SIM Śląsk** Wspólnicy: KZN, Chorzów, Zabrze, Tarnowskie Góry, Świętochłowice. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Chorzowie przy ul. Michałkowickiej (około 3,5 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1500 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 7 maja 2021 r.
- 6. SIM KZN-Północ** Wspólnicy: KZN, gmina miejska Tczew z woj. pomorskiego oraz gminy z województwa warmińsko-mazurskiego: Biskupiec, Ryn, Zalewo, Kolno, Rozogi, Wydminy, Jedwabno, Dobre Miasto, Dźwierzuty, Ełk (gmina wiejska), Kętrzyn (gmina miejska), Lidzbark (Welski), Nidzica, Ostróda (gmina wiejska), Gietrzwałd, Szczytno (gmina miejska), Purda i Giżycko. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Tczewie położone przy ul. Myśliwska/Bałdowska/ Św. Huberta (około 1,69 ha).
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1000 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 12 maja 2021 roku.

SPÓŁKI SIM

- 7. SIM KZN Łódzkie Wspólnicy:** KZN, miasto Bełchatów, gmina Bełchatów, miasto Brzeziny, miasto Pabianice, miasto Radomsko, gmina Radomsko, miasto Sieradz, miasto Skierniewice. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Pabianicach o pow. 0,7534 ha.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 650 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 8 czerwca 2021 roku.
- 8. SIM KZN-Zachodniopomorskie Wspólnicy:** KZN, Barwice, Biały-Bór, Bobolice, Borne Sulinowo, Brojce, Dolice, Karnice, Koszalin, Międzyzdroje, Mirosławiec, Pełczyce, Polanów, Połczyn-Zdrój, Pyrzyce, miasto Szczecinek, miasto Świdwin, Trzebiatów, Wolin, Złocieniec. KZN wniósł do spółki nieruchomości w Koszalinie o pow. 0,9033 ha.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1250 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 14 czerwca 2021 roku.
- 9. SIM Podkarpacie Wspólnicy:** KZN miasta: Dynów, Jarosław, Leżajsk, gminy wiejskie: Boguchwała, Miejsce Piastowe, Nowa Sarzyna, Sędziszów Małopolski.
Powierzchnia gruntów pod inwestycje: ok. 13,5 ha.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1195.
Data utworzenia spółki: 28 czerwca 2021 roku.
- 10. SIM KZN Toruński Wspólnicy:** KZN, miasta: Aleksandrów Kujawski, Grudziądz, Lipno, Rypin i Toruń oraz gminach: Aleksandrów Kujawski, Dobrzyń nad Wisłą, Fabianki, Gruta, Jabłonowo Pomorskie, Kowalewo Pomorskie, Lubień Kujawski, Lubraniec, Łysomice, Skępe, Świecie nad Osą, Wielgie.
Szacunkowe plany inwestycyjne: 1200 lokali mieszkalnych.
Data utworzenia spółki: 2 lipca 2021 roku.

KONTAKT

Krajowy Zasób Nieruchomości
ul. Nowy Świat 19
00-029 Warszawa

e-mail: sekretariat@kzn.gov.pl

tel: 22 511 53 50



Informacje zawarte w niniejszej broszurze
odzwierciedlają stan prawny z dnia 1 marca 2021 roku.

www.kzn.gov.pl