



11 września 2017 r. weszła w życie ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Utworzony został Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), który będzie gospodarował nieruchomościami Skarbu Państwa, przeznaczając je pod budowę mieszkań o atrakcyjnym czynszu (jego wysokość będzie określana rozporządzeniem Rady Ministrów), w formule najmu lub najmu z opcją dojścia do własności oraz realizował wiele innych zadań związanych z ochroną praw najemców.

Zadaniem KZN jest nadzorowanie najmu, a w szczególności wysokości czynszów, tak aby opłaty ponoszone przez najemców nie przekraczały wysokości określonych w przepisach wydanych na podstawie tej ustawy. Za naruszenie wymogów dotyczących wysokości czynszu zostały przewidziane kary administracyjne, nakładane przez Prezesa KZN, w drodze decyzji, od której służy odwołanie do właściwego ministra. Wysokość kary będzie uzależniona od powierzchni, której dotyczy naruszenie oraz liczby dni trwania naruszenia.

KZN dba również o spełnianie warunków dotyczących powierzchni mieszkań przeznaczonych na wynajem w danej inwestycji, wysokość opłat eksploatacyjnych czy warunki zawierania i wypowiedzania umów najmu. Za jego pośrednictwem będą dokonywane nabory najemców, katalog kryteriów naboru został wskazany w ustawie, spośród kryteriów określonych w tej puli KZN będzie, dla każdej inwestycji odrębnie, po zasięgnięciu opinii gminy, ustalał kryteria pierwszeństwa.

Rozwiązania zawarte w ustawie (i rozporządzeniach wykonawczych) gwarantują stabilne warunki inwestowania dla przedsiębiorców, ochronę przyszłych najemców oraz interesy Skarbu Państwa. Wprowadzone zostały regulacje mające równoważyć interesy inwestorów (operatorów mieszkaniowych) z nakładanymi na nich obowiązkami. Będą oni ponosić

mniejsze koszty uzyskania nieruchomości w związku z jej oddaniem w użytkowanie wieczyste, część powierzchni będą mogły stanowić lokale usługowe (20 proc. z ogólnej puli wszystkich lokali) oraz mieszkania o charakterze deweloperskim (30 proc. z lokali mieszkalnych), a przy określaniu wysokości czynszu uwzględniany będzie również racjonalny zysk inwestora.

Podczas konferencji we Wrocławiu, która odbyła się 30 listopada 2017 roku, w której wziął udział Minister Tomasz Żuchowski oraz pełnomocnik ds. organizacji KZN Pan Tomasz Tomala, zostały podpisane listy intencyjne z następującymi gminami (w nawiasach zostały podane szacunkowe liczby mieszkań, które powstaną na nieruchomościach wskazanych przez gminy w listach intencyjnych):

- Legnica (665 mieszkań)
- Strzelin (25 mieszkań)
- Pieńsk (30 mieszkań)
- Kudowa Zdrój (65 mieszkań)
- Trzebnica (30 mieszkań)
- Radwanice (30 mieszkań)
- Walim (20 mieszkań)
- Zgorzelec (54 mieszkania)
- Jaworzyna Śląska (45 mieszkań)