###### Warszawa, 8 kwietnia 2019 r.

**Ocena skutków regulacji zawartych w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw**

**(druk sejmowy 3364)**

1. **Tezy**
2. Celem przedłożonego projektu jest nowelizacja ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 2363; dalej: ustawa o KZN) oraz kilkunastu innych ustaw, co ma umożliwić sprawniejszą realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego, a w szczególności rządowego programu „Mieszkanie+”.
3. Przyjęcie proponowanych rozwiązań powinno zwiększyć liczbę gruntów, które będą mogły zostać wykorzystane na cele mieszkaniowe przez Krajowy Zasób Nieruchomości (KZN), co w połączeniu z rozszerzeniem katalogu możliwych form zagospodarowania nieruchomości oraz prawdopodobnym wzrostem zainteresowania współpracą z nim przez podmioty prywatne związanym ze zrezygnowaniem z instytucji tzw. operatorów mieszkaniowych i określania w ustawie wysokości czynszu normowanego powinno doprowadzić do zwiększenia liczby budowanych mieszkań. Ich liczba jest jednak trudna do oszacowana, gdyż będzie zależała m.in. od liczby, jakości i lokalizacji gruntów przekazanych do KZN przez spółki Skarbu Państwa, Agencję Mienia Wojskowego (AMW) i Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (KOWR) oraz sprawności procesów ich zagospodarowywania.
4. **Zakres przedmiotowy ustawy**

Przedstawiony projekt zakłada wprowadzenie szeregu zmian w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 2363) oraz powiązanych z nimi zmian w 14 innych ustawach.

Ustawa ma wejść w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia, z wyjątkiem art. 6 pkt 2-4, który ma wejść w życie z dniem 1 stycznia 2020 r.

1. **Podmioty, na które oddziałuje akt**

Projekt będzie miał wpływ m.in. na spółki Skarbu Państwa (144) i ich spółki zależne, AMW, KOWR, podmioty, które mogą być zainteresowane utworzeniem spółek celowych do realizacji inwestycji mieszkaniowych (m.in. jednostki samorządu terytorialnego i państwowe osoby prawne), sądy powszechne, Ministra Inwestycji i Rozwoju, wojewodów, starostów, deweloperów oraz obywateli zainteresowanych uczestnictwem w programie „Mieszkanie+”.

1. **Celowość wprowadzenia aktu**

Przedłożony pakiet zmian został opracowany na podstawie analizy wyników pierwszego roku funkcjonowania ustawy o KZN, której głównym celem było stworzenie mechanizmu wykorzystania gruntów Skarbu Państwa do rozwoju budownictwa mieszkaniowego poprzez zwiększenie na rynku podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach. Koordynatorem tych procesów i zarządcą gruntów jest od 2017 r. państwowa osoba prawna – Krajowy Zasób Nieruchomości.

Przeprowadzona analiza wykazała, że instrumenty prawne przewidziane w ustawie są niewystarczające aby sprawnie przejmować atrakcyjne grunty do banku ziemi KZN oraz przeprowadzać na pozyskiwanych gruntach inwestycje mieszkaniowe. Wiele nieruchomości przekazywanych przez starostów i państwowe agencje okazała się być nieprzydatna do realizacji celów ustawowych przez KZN. Do lutego br. przejęto do Zasobu 64 nieruchomości o łącznej powierzchni 520 ha.

Za niezadawalający uznano również dotychczasowy poziom współpracy z sektorem prywatnym (deweloperami finansującymi inwestycje na zasadach rynkowych, określanymi w ustawie jako operatorzy mieszkaniowi) w procesie realizacji inwestycji mieszkaniowych na nieruchomościach należących do KZN. Dotychczas do KZN nie zgłosił się żaden podmiot zainteresowany pełnieniem funkcji operatora mieszkaniowego. Powodem są przede wszystkim regulowane stawki czynszu, które utrudniają określenie opłacalności projektów mieszkaniowych, w szczególności w sytuacji obecnej koniunktury na rynku mieszkaniowym (wzrost kosztów pracy i materiałów budowlanych). Zaproponowane w projekcie rozwiązania stanowią w największej części odpowiedź na te dwie główne zdiagnozowane grupy problemów.

1. **Planowane środki (narzędzia i działania) realizacji celów**

Do najważniejszych zmian wprowadzanych należą:

1. rozszerzenie o spółki Skarbu Państwa grupy podmiotów, które za wynagrodzeniem będą przekazywały do KZN grunty (nieruchomości stanowiące ich własność lub przekazane im w użytkowanie wieczyste);
2. usprawnienie procesu pozyskiwania nieruchomości od AMW i KOWR i zapewnienie udziału tych podmiotów w dochodach uzyskanych w wyniku zbycia lub udostępnienia przekazanych nieruchomości przez KZN (przekazanie im 90% kwoty uzyskanej z tego tytułu),
3. wyłączenie z wykazów nieruchomości dla KZN tych nieruchomości, które z powodu funkcji i przeznaczenia nie mogą zostać wykorzystane na cele budownictwa mieszkaniowego (m.in. zajęte przez pas drogowy, pod infrastrukturę kolejową lub pokryte powierzchniowymi wodami płynącymi lub stojącymi),
4. wyłączenie stosowania ustawy w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe ze względu na ich nieprzydatność,
5. umożliwienie przez KZN tworzenia spółek celowych z innymi niż jednostki samorządu terytorialnego podmiotami publicznymi (kontrolowanymi bezpośrednio lub pośrednio przez Skarb Państwa), w tym spółek tworzonych na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego, i wnoszenia do nich aportem nieruchomości należących do KZN, przy zachowaniu kontroli i możliwości egzekwowania zobowiązań od podmiotów, którym nieruchomości zostaną udostępnione,
6. zrezygnowanie z instytucji operatorów mieszkaniowych i określania w ustawie wysokości czynszu normowanego na rzecz dopłat do czynszów dla najemców spełniających kryteria dochodowe,
7. wprowadzenie zmian dotyczących procesu sprzedawania nieruchomości należących do KZN w drodze przetargu oraz określenie sytuacji, kiedy będą one mogły być zbywane w trybie bezprzetargowym,
8. poszerzenie o Krajowy Zasób Nieruchomości katalogu podmiotów zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych, zwolnienie go z obowiązku wnoszenia opłat za wyrysy i wypisy z operatu ewidencji gruntów i budynków oraz wprowadzenie możliwości uzyskania przez KZN stałego dostępu do ksiąg wieczystych,
9. doprecyzowanie procedury przekazywania gruntów do KZN, w tym wprowadzenie możliwości rozstrzygnięcia sprawy przekazania nieruchomości przez Komisję Rozjemczą przy Sądzie Polubownym przy Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej,
10. modyfikacja i zmniejszenie liczby członków rady nadzorczej KZN z 9 do 5 oraz zmiany w zakresie powoływania i odwoływania prezesa KZN.
11. **Ocena kosztów i korzyści**

Przedłożony projekt w sposób istotny zmienia mechanizm funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości, będącego ważnym elementem Narodowego Programu Mieszkaniowego i filarem rządowego programu „Mieszkanie+”, dostosowując go do realiów na rynku nieruchomości. Przyjęcie przedłożonych rozwiązań rozszerzy możliwości pozyskiwania nieruchomości do KZN oraz ich przekazywania i dalszego udostępniania pod inwestycje mieszkaniowe, co w połączeniu ze zmianami dotyczącymi czynszów normowanych powinno zwiększyć liczbę budowanych mieszkań. To z kolei będzie miało zarówno pozytywne skutki dla innych sektorów gospodarki (efekt mnożnikowy), jak i pozytywne skutki społeczne (zwiększenie podaży mieszkań dla osób o niskich i umiarkowanych dochodach, które uniemożliwiają zaciągniecie przez nie kredytu mieszkaniowego i/lub wynajęcie mieszkań na zasadach komercyjnych). Będzie to jednak zależało m.in. od liczby, jakości i lokalizacji nowych gruntów, przekazanych do KZN m.in. przez spółki Skarbu Państwa oraz umiejętności ich efektywnego zagospodarowania przez KZN i nowo powoływane spółki celowe w ramach wypracowanych modeli realizacji i finansowania inwestycji mieszkaniowych.

Projekt wprowadza również rozwiązania poprawiające efektywność operacyjnego zarządzania KZN.

1. **Podsumowanie – ogólna ocena projektu**

Podsumowanie w formie tez zostało zawarte w pkt I niniejszej opinii.

Autor:

**Adrian Grycuk**

specjalista ds. systemu gospodarczego

w Biurze Analiz Sejmowych