Tekst ustawy przekazany do Senatu zgodnie z art. 52 regulaminu Sejmu

U S T A W A

z dnia 20 lipca 2017 r.

o Krajowym Zasobie Nieruchomości[1)]

Mając na względzie wynikający z art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek prowadzenia przez władze publiczne polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz wynikający z art. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obowiązek kierowania się zasadą zrównoważonego rozwoju, a także zadania władz publicznych realizowane w szczególności przez wprowadzanie instrumentów zwiększających dostępność mieszkań i kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego, uchwala się niniejszą ustawę.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa:

1) zasady utworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości;
2) zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości, w tym nieruchomości budynkowych i lokalowych, do Krajowego Zasobu Nieruchomości, które:
   a) stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, w tym zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, zwane dalej „Lasami Państwowymi”, oraz powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia

---

1) Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, ustawę z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustawę z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, ustawę z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, ustawę z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawę z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska”, ustawę z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów, ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, ustawę z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawę z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz ustawę z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym.

Rolnictwa, a także powierzonych Agencji Mienia Wojskowego, i które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,

b) są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa

– którymi gospodarują właściwe organy;

3) zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Krajowego Zasobu Nieruchomości;

4) zasady gospodarowania mieszkaniami na wynajem.

2. Przepisów ustawy, dotyczących sprzedaży i najmu, nie stosuje się do mieszkań i lokali o czynszu innym niż czynsz normowany.

3. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości oddanych w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa przed dniem ogłoszenia ustawy.

Art. 2. 1. Mienie Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, przejęte w trybie niniejszej ustawy tworzy Zasób Nieruchomości, zwany dalej „Zasobem”.

2. Zasób tworzą również nieruchomości nabyte przez Krajowy Zasób Nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa.

3. Zasobem gospodaruje państwowa osoba prawna – Krajowy Zasób Nieruchomości, zwany dalej „KZN”, na zasadach określonych w ustawie.

4. KZN jest obowiązany do gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi do Zasobu z zachowaniem szczególnej staranności przy wykonywaniu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu zgodnie z przeznaczeniem tego mienia i jego ochroną.

5. W celu realizacji zadań określonych w art. 5 ust. 1 KZN uprawniony jest do bezpłatnego wykorzystywania danych zgromadzonych w systemie ewidencji gruntów i budynków, o którym mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2016 r. poz. 1629 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 60), oraz danych znajdujących się w zasobach Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Art. 3. 1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

1) czynsz normowany – czynsz najmu określony zgodnie z przepisami rozdziału 7;

2) inwestycja mieszkaniowa – przedsięwzięcie, w wyniku którego powstanie budynek mieszkalny, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie;

3) mieszkanie – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r.

poz. 1892), znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, albo budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), w którym wydzielono wyłącznie lokale mieszkalne;

4) mieszkanie na wynajem – mieszkanie zlokalizowane w inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w przepisie art. 53 ust. 1 lub 2, przeznaczonym na wynajem o czynszu normowanym;
5) najem z opcją – umowę najmu o czynszu normowanym związaną z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;
6) najem bez opcji – umowę najmu o czynszu normowanym niezwiązaną z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;
7) najem bez bliższego określenia – zarówno umowę najmu z opcją, jak i umowę najmu bez opcji;
8) najemca z opcją – osobę, która zawarła umowę najmu z opcją;
9) najemca bez opcji – osobę, która zawarła umowę najmu bez opcji;
10) najemca bez bliższego określenia – zarówno najemcę z opcją, jak i najemcę bez opcji;
11) realizacja uzbrojenia technicznego – budowę, przebudowę, rozbiórkę lub remont:
    a) sieci uzbrojenia terenu, w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w tym przyłączy,
    b) dróg i zjazdów w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
12) właściwy organ – starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego lub Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

2. Do mieszkania w rozumieniu ust. 1 pkt 3 stosuje się przepisy budowalne dotyczące lokalu mieszkalnego, w tym przepisy dotyczące warunków technicznych dla pomieszczeń mieszkalnych.

3. Ilekroć w ustawie jest mowa o częściach nieruchomości lub udziałach w nich, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące nieruchomości, jako przedmiotu odrębnej własności.

Rozdział 2

Krajowy Zasób Nieruchomości

Art. 4. 1. KZN jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.[2)]).

2. Siedzibą KZN jest miasto stołeczne Warszawa.

3. KZN działa na podstawie ustawy i statutu.

4. Skarb Państwa powierza KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, oraz nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa, o których mowa w art. 2 ust. 2.

5. KZN, obejmując we władanie powierzone składniki mienia Skarbu Państwa, wykonuje we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich, jak również we własnym imieniu wykonuje związane z tymi składnikami obowiązki publicznoprawne.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych nadaje KZN, w drodze rozporządzenia, statut, mając na względzie potrzebę zapewnienia sprawnego działania KZN, właściwego wykorzystania środków publicznych zgromadzonych i gospodarowanych przez KZN w celu realizacji jego zadań ustawowych oraz zgodności działalności KZN z przepisami o finansach publicznych.

Art. 5. 1. Do zadań KZN należy:

1) gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu na zasadach określonych w ustawie;
2) tworzenie warunków do zwiększania dostępności mieszkań, w szczególności przez wykorzystywanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu do realizacji inwestycji mieszkaniowych i mieszkań o czynszu normowanym;
3) podejmowanie działań w celu realizacji, na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu, inwestycji mieszkaniowych;
4) tworzenie warunków ułatwiających powstawanie mieszkań socjalnych lub współfinansowanie powstawania mieszkań socjalnych;

---

2) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1948, 1984 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 191, 659, 933, 935 i 1089.

5) tworzenie warunków do poprawy funkcjonowania społecznego budownictwa czynszowego, o którym mowa w art. 27 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023);
6) finansowanie lub współfinansowanie, na nieruchomościach wchodzących w skład Zasobu realizacji uzbrojenia technicznego terenu lub podejmowanie innych działań ułatwiających taką realizację;
7) przygotowanie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w szczególności podejmowanie działań podnoszących walory gospodarcze tych nieruchomości, w tym działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy przez podział nieruchomości lub scalenie i podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub zrealizowanie uzbrojenia technicznego;
8) podejmowanie działań w celu zapewnienia, że nieruchomości przeznaczone przez KZN pod budownictwo mieszkaniowe mogą być zabudowane budynkami mieszkaniowymi, a następnie użytkowane w sposób prawidłowy i niezagrażający bezpieczeństwu oraz zdrowiu mieszkańców;
9) udzielanie, na zasadach określonych w odrębnych ustawach, w oparciu o przychody KZN, w tym środki finansowe pochodzące z odpłatnego zbycia nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, finansowego wsparcia zwiększającego dostępność mieszkań dla gospodarstw domowych.

2. Realizacja uzbrojenia technicznego lub innych działań ułatwiających realizację inwestycji mieszkaniowej, podejmowana jest przez KZN po analizie kosztów ich budowy, sposobu oraz źródeł ich finansowania, wpływu efektów realizacji tego uzbrojenia na poziom realizacji zadań KZN, o których mowa w ust. 1, a także po uwzględnieniu zakresu niezbędnych do wykonania prac oraz poziomu współfinansowania kosztów tych prac przez gminę i operatora mieszkaniowego.

Art. 6. KZN prowadzi działania analityczne w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji i w tym zakresie współpracuje z instytutami badawczymi i szkołami wyższymi.

Art. 7. 1. KZN może, za zgodą ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, tworzyć spółki celowe.

2. Spółki, o których mowa w ust. 1, KZN może tworzyć wyłącznie z jednostkami samorządu terytorialnego, a ich wspólnikami, udziałowcami lub akcjonariuszami mogą być wyłącznie KZN, jednostki samorządu terytorialnego lub związki jednostek samorządu terytorialnego.

3. Do inwestycji mieszkaniowej zrealizowanej przez spółkę celową na nieruchomości, o której mowa w art. 52 ust. 1, stosuje się przepisy rozdziału 7, przy czym procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w całkowitej powierzchni użytkowej w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową określa umowa spółki zatwierdzana przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 8. KZN prowadzi działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji.

Art. 9. 1. Organy administracji publicznej, spółki prawa handlowego z dominującym udziałem Skarbu Państwa, publiczne podmioty gospodarujące zasobem mieszkaniowym oraz podmioty gospodarujące nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa są obowiązane do nieodpłatnego udostępniania KZN danych niezbędnych do realizacji jego zadań, w tym danych zawartych w prowadzonych przez te organy i podmioty rejestrach, ewidencjach i wykazach.

2. Udostępnienie danych, o którym mowa w ust. 1, następuje na wniosek Prezesa KZN. Udostępnienie danych nie może naruszać przepisów dotyczących udostępniania danych objętych tajemnicą przedsiębiorstwa oraz innych tajemnic ustawowo chronionych.

Art. 10. 1. Właściwe organy prowadzą wykazy nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują, położonych:

1) w granicach gmin miejskich, miast w gminach miejsko-wiejskich, dzielnic m.st. Warszawy, delegatur i dzielnic innych gmin miejskich, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 49 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1068 oraz z 2017 r. poz. 60);
2) poza granicami, o których mowa w pkt 1, jeżeli przeznaczenie tych nieruchomości ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku jego braku, wynikające z funkcji terenu określonej w studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy umożliwia ich zagospodarowanie na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych.

2. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają informacje o:

1) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
2) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
3) powierzchni nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, a także kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość;
5) stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o:
   a) ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach,
   b) użytkowaniu wieczystym,
   c) umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, w tym umowach zawartych przez właściwy organ,
   d) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje,
   e) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach administracyjnych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów:
      – ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
      – ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 2031 oraz z 2016 r. poz. 1250) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
      – ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1727, z późn. zm.[3)]) i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,

---

[3)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1823, 1920, 1923, 1948 i 2138 oraz z 2017 r. poz. 60 i 1089.

- ustawy z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1051) i dotyczących lokalizacji przedsięwzięć Euro 2012,
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, z późn. zm.[4)]),
- ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1122) i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
- ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1731 i 2260) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1920 i 2003) i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
- ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1377 i 1381) i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,
- ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2017 r. poz. 552) i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1812 oraz z 2017 r. poz. 635) i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,

---

[4)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 831, 961, 1250, 1579 i 2003 oraz z 2017 r. poz. 820.

– ustawy z dnia 24 lutego 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy drogi wodnej łączącej Zalew Wiślany z Zatoką Gdańską (Dz. U. poz. 820) i realizacji inwestycji w zakresie budowy tej drogi wodnej,
– ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o inwestycjach w zakresie budowy lub przebudowy toru wodnego Świnoujście – Szczecin do głębokości 12,5 metra (Dz. U. poz. 990) i realizacji inwestycji w zakresie toru wodnego Świnoujście – Szczecin,

f) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach sądowych, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje;

6) dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym informacje, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, wraz ze wskazaniem tych celów;
7) ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji;
8) wydanych pozwoleniach na budowę, pozwoleniach na rozbiórkę oraz decyzjach o zatwierdzeniu projektu budowlanego obejmujących całość lub część nieruchomości oraz zgłoszeń dotyczących domów jednorodzinnych, kontenerowych stacji transformatorowych oraz sieci, o których mowa odpowiednio w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b oraz 19a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
9) budowlach lub budynkach znajdujących się na tej nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne.

3. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają również informacje o tym, czy nieruchomość:

1) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
2) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
3) stanowi grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
4) jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego;

5) jest położona:
   a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
   b) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
   c) w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących lokalizacji i realizacji elektrowni wiatrowych,
   d) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,
   e) na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,
   f) na terenie specjalnej strefy ekonomicznej lub w jej sąsiedztwie,
   g) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Wykazy nieruchomości, o których mowa w ust. 1, zawierają również informacje o tym, czy korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej, o ile dane takie są dostępne dla właściwego organu sporządzającego wykaz.

5. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych zawiera, oprócz informacji, o których mowa w ust. 2–4, informacje o:

1) umowach dzierżawy wraz z określeniem terminu zakończenia umowy;
2) sposobie używania gruntu wraz z określeniem, czy na terenie znajdują się uprawy wieloletnie lub sady.

6. Wykaz nieruchomości sporządzany przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego zawiera, oprócz informacji, o których mowa w ust. 2–5, informacje o:

1) położeniu nieruchomości na terenie zamkniętym;
2) położeniu nieruchomości w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego.

7. W przypadku gdy nieruchomość jest przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, w wykazie zawiera się również, wynikające z umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, informacje o celu, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste, oraz o sposobie korzystania z nieruchomości.

Art. 11. Właściwy organ sporządzający wykaz nieruchomości oznacza w nim nieruchomości, których przekazanie KZN może znacząco utrudnić realizację zadań

ustawowych tego organu lub w jego ocenie jest niezasadne, i dla każdej z nich sporządza opinię, w której w szczególności:

1) wykazuje powody oraz uzasadnia to, iż przekazanie nieruchomości do KZN znacząco utrudni realizację zadań ustawowych lub w jego ocenie jest niezasadne, lub
2) określa termin, po upływie którego nieruchomość może zostać przekazana do KZN, lub
3) określa warunki, po spełnieniu których nieruchomość może zostać przekazana do KZN.

Art. 12. 1. W przypadku nieruchomości, która jest oznaczona w wykazie nieruchomości jako nieruchomość, której przekazanie KZN może znacząco utrudnić realizację zadań ustawowych właściwego organu lub jest niezasadne, przed włączeniem takiej nieruchomości do Zasobu:

1) która wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r. poz. 1491 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624) – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
2) Skarbu Państwa powierzonej Agencji Mienia Wojskowego – wymagane jest uzyskanie opinii Ministra Obrony Narodowej;
3) Skarbu Państwa zarządzanej przez Lasy Państwowe – wymagane jest uzyskanie opinii ministra właściwego do spraw środowiska.

2. Minister właściwy do spraw rozwoju wsi, Minister Obrony Narodowej oraz minister właściwy do spraw środowiska wydają opinie, o których mowa w ust. 1, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku Prezesa KZN o zajęcie stanowiska w sprawie.

3. W przypadku niezajęcia stanowiska w terminie, o którym mowa w ust. 2, nieruchomości opisane w ust. 1 mogą zostać włączone do Zasobu.

Art. 13. 1. Jeżeli Prezes KZN zamierza wystąpić z wnioskiem o przekazanie do Zasobu nieruchomości, o których mowa w art. 11 i art. 12 ust. 1, Prezes KZN występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa z wnioskiem o wystąpienie do Prezesa Rady Ministrów o rozstrzygnięcie sprawy przekazania do Zasobu nieruchomości.

2. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa Rady Ministrów, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazuje:

1) wykaz nieruchomości dotyczący tej nieruchomości;
2) opinię, o której mowa w art. 11;
3) opinię, o której mowa w art. 12 ust. 1;
4) swoje stanowisko w sprawie wraz z uzasadnieniem konieczności przekazania nieruchomości.

3. Rozstrzygnięcie Prezesa Rady Ministrów przekazywane jest ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i właściwemu organowi oraz stanowi podstawę do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i przekazania nieruchomości w skład Zasobu.

4. W odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu właściwych organów innych niż Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojskowego oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, wniosek, o którym mowa w ust. 1, kieruje się do właściwego miejscowo wojewody.

Art. 14. Do rozstrzygnięcia lub wydania opinii, o których mowa w art. 11, art. 12 ust. 1 i art. 13 ust. 3, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257) oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 718, z późn. zm.[5)]).

Art. 15. 1. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazują wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, do KZN niezwłocznie po stwierdzeniu kompletności tych wykazów przez wojewodów.

2. Dyrektor Generalny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezes Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektor Generalny Lasów Państwowych przekazują do KZN wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz.

[5)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 846, 996, 1579, 1948, 2103 i 2261 oraz z 2017 r. poz. 935 i 1136.

Art. 16. Wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, dla obszarów, dla których sporządzono mapy w formie wektorowej, sporządza się z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych, a dla pozostałych obszarów wykaz z wykorzystaniem państwowego systemu odniesień przestrzennych sporządza się w miarę możliwości.

Art. 17. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wykazu nieruchomości przekazywanego KZN przez właściwe organy, sposób jego prowadzenia oraz przekazywania, kierując się potrzebą zagwarantowania poprawności i kompletności zawartych w wykazie informacji oraz zapewnienia sporządzania i przekazywania wykazów w sposób jednolity na obszarze całego kraju.

Art. 18. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazują wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10, sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia danego roku, wojewodom właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości w terminie do dnia 31 stycznia roku następującego po roku, którego dotyczy wykaz, wraz z opiniami, o których mowa w art. 11 i art. 12 ust. 1.

Art. 19. 1. Wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, dokonuje sprawdzenia wykazu nieruchomości pod względem zgodności z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 17 oraz pod względem kompletności danych określonych w tym rozporządzeniu, a także dołączenia opinii, o których mowa w art. 11 i art. 12 ust. 1, w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania.

2. W razie stwierdzenia niezgodności lub niekompletności wykazu lub braku opinii w zakresie, o którym mowa w ust. 1, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, wzywa organ, który sporządził wykaz nieruchomości, do usunięcia niezgodności lub uzupełnienia w terminie 21 dni od dnia doręczenia wezwania, wskazując zakres niezgodności lub uzupełnienia.

3. W przypadku stwierdzenia kompletności i zgodności wykazu nieruchomości przekazanego zgodnie z art. 15 oraz dołączenia wymaganych opinii, wojewoda przekazuje, odpowiednio do starosty wykonującego zadania z zakresu administracji

rządowej oraz prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, wykaz celem przekazania do KZN.

4. W przypadku stwierdzenia niekompletności lub niezgodności wykazu nieruchomości przekazanego zgodnie z art. 15 albo niedołączenia opinii, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, może żądać od właściwego organu uzupełnienia wykazu, wskazując termin i zakres uzupełnienia.

5. W przypadku gdy organ, który sporządził wykaz nieruchomości, nie przekaże lub nie uzupełni wykazu w terminie, o którym mowa w ust. 4 albo art. 18, właściwy terytorialnie wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, wymierza temu organowi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

6. W przypadku gdy zwłoka w przekazaniu wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 10, nie przekracza 3 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4 albo art. 18, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w art. 15 ust. 2, Prezes KZN, odstępuje od wymierzenia kary.

7. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 5.

8. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

9. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 5, przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 20. 1. Każda nieruchomość wskazana w wykazie nieruchomości przekazanym zgodnie z art. 15 może zostać przekazana do Zasobu.

2. Przekazaniu do Zasobu może podlegać również część nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości. Dokonanie podziału nieruchomości i założenie nowej księgi wieczystej dla nieruchomości powstałej w wyniku podziału następuje na wniosek Prezesa KZN. W przypadku nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego, dla których ustanowiono użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa, podział nieruchomości następuje na wniosek właściciela nieruchomości złożony na wniosek Prezesa KZN.

3. W przypadku podziału albo scalenia nieruchomości wskazanej w wykazie nieruchomości do Zasobu może być przekazana nieruchomość powstała w wyniku podziału albo scalenia.

4. Koszty podziałów lub scalenia nieruchomości przekazywanych do Zasobu ponosi KZN.

Art. 21. 1. Z wnioskiem o przekazanie do Zasobu nieruchomości, o których mowa w art. 20, występuje Prezes KZN.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, nie może obejmować nieruchomości, co do których w wykazie, o którym mowa w art. 10, zawarto informacje o:

1) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących ustalenia własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego;
2) tym, że korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej.

3. Dopuszcza się objęcie wnioskiem, o którym mowa w ust. 1, nieruchomości, o których mowa w ust. 2 pkt 2, jeżeli jest to niezbędne do realizacji inwestycji mieszkaniowej i zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

Art. 22. 1. Przekazanie nieruchomości do Zasobu następuje protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym według wzoru zamieszczonego w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Protokół podpisuje Prezes KZN oraz właściwy organ.

2. Protokół zdawczo-odbiorczy, oprócz danych KZN identyfikujących go jako podmiot reprezentujący Skarb Państwa, zawiera informacje o:

1) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
2) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
3) powierzchni nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków;
4) przeznaczeniu nieruchomości ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo, w razie jego braku, informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczące kierunków zagospodarowania terenów, na których położona jest nieruchomość;
5) podmiocie, który przekazał KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na rzecz Skarbu Państwa.

3. Protokół zdawczo-odbiorczy zawiera również:

1) informacje o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności: ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach, umowach dotyczących nieruchomości lub jej części, zawartych przez właściwy organ, zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych dotyczących nieruchomości, w których właściwy organ reprezentuje Skarb Państwa jako stronę lub jest świadkiem, lub posiada o nich informacje;
2) informacje o dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości oraz korzystania z terenu i gruntu;
3) spis dokumentów dotyczących nieruchomości załączonych do protokołu.

4. Do protokołu zdawczo-odbiorczego dołącza się dokumenty dotyczące nieruchomości.

5. Termin podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego ustala Prezes KZN.

6. Z dniem podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa powierza KZN wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości wskazanej w tym protokole. Powierzona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu.

7. Do dnia podpisania przez Prezesa KZN oraz właściwy organ protokołu zdawczo-odbiorczego, właściwy organ gospodaruje nieruchomością objętą wykazem nieruchomości przekazanym zgodnie z art. 15, na dotychczasowych zasadach.

Art. 23. 1. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 22 ust. 1, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej lub podstawę do założenia księgi wieczystej dla nieruchomości przekazywanej do Zasobu.

2. Prezes KZN składa wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu albo o założenie księgi wieczystej dla takiej nieruchomości.

Art. 24. 1. Z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu:

1) wygasa trwały zarząd;
2) KZN wstępuje w ogół praw i obowiązków trwałego zarządcy i ponosi koszty związane z gospodarowaniem nieruchomością;
3) Prezes KZN może wypowiedzieć każdą umowę dotyczącą nieruchomości, w tym umowy najmu, dzierżawy, użytkowania, z zachowaniem ustawowych terminów

ich wypowiadania, jeżeli wypowiedzenie umowy jest konieczne lub umożliwi wykorzystanie nieruchomości na cel mieszkaniowy lub na realizację uzbrojenia technicznego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania inwestycji mieszkaniowych.

2. Wygaśnięcie trwałego zarządu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, potwierdza właściwy organ w drodze decyzji.

3. W razie braku określonego terminu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, wypowiedzenie następuje z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a w odniesieniu do nieruchomości użytkowanych rolniczo z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia.

4. Okres wypowiedzenia umów kończy się w odniesieniu do:

1) nieruchomości użytkowanych rolniczo – wraz z końcem roku kalendarzowego;
2) nieruchomości, dla których wskazano w wykazie nieruchomości termin przekazania nieruchomości do KZN – wraz z upływem tego terminu;
3) nieruchomości, dla których wskazano w wykazie nieruchomości warunki przekazania nieruchomości do KZN – wraz ze spełnieniem tych warunków.

Art. 25. 1. Koszty gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, w tym koszty administrowania, wycen nieruchomości, spłaty obciążających nieruchomość zobowiązań, realizacji uzbrojenia technicznego, ponosi KZN.

2. W przypadku wypowiedzenia umów, o którym mowa w art. 24 ust. 1 pkt 3, od KZN przysługuje wynagrodzenie za poniesione na nieruchomości nakłady konieczne i ulepszające.

3. W przypadku gdy skutkiem wypowiedzenia umów, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 3, jest konieczność wypłaty odszkodowania, zapłaty kary umownej lub konieczność zwrotu przyznanych środków, w tym środków pochodzących z Unii Europejskiej, przez stronę umowy, niebędącą reprezentantem Skarbu Państwa, stronie tej przysługuje od KZN zwrot wypłaconych środków finansowych.

4. Wypłat na wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, oraz zwrotu, o którym mowa w ust. 3, dokonuje się ze środków własnych KZN.

Art. 26. 1. Nieruchomość wchodząca w skład Zasobu może zostać wyłączona z Zasobu i podlegać zwrotowi właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, jeżeli jest ona zbędna dla realizacji zadań KZN.

2. Nieruchomość wchodząca w skład Zasobu jest zwracana właściwemu organowi, który przekazał tę nieruchomość, jeżeli do tej nieruchomości zgłoszono roszczenia dotyczące prawa własności lub użytkowania wieczystego.

Art. 27. 1. Wyłączenie nieruchomości z Zasobu może nastąpić także na uzasadniony wniosek:

1) ministra lub wojewody złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cel publiczny;
2) Ministra Obrony Narodowej złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele obronności i bezpieczeństwa państwa lub potrzeby mieszkaniowe żołnierzy;
3) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele rolnicze;
4) ministra właściwego do spraw środowiska złożony w związku z potrzebą wykorzystania tej nieruchomości na cele leśne.

2. W przypadku gdy Prezes KZN uzna, iż wyłączenie z Zasobu nieruchomości, o których mowa w ust. 1, jest niezasadne i może utrudnić realizację zadań KZN, o których mowa w art. 5 ust. 1, występuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa z uzasadnionym wnioskiem o wystąpienie do Prezesa Rady Ministrów o rozstrzygnięcie sprawy wyłączenia z Zasobu takiej nieruchomości.

3. Przedstawiając sprawę do rozstrzygnięcia przez Prezesa Rady Ministrów, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przekazuje:

1) wykaz nieruchomości dotyczący tej nieruchomości;
2) uzasadniony wniosek, o którym mowa w ust. 1;
3) uzasadniony wniosek, o którym mowa w ust. 2.

4. Rozstrzygnięcie Prezesa Rady Ministrów przekazywane jest ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i właściwemu organowi i stanowi podstawę do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego i wyłączenia nieruchomości z Zasobu.

5. W odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu właściwych organów innych niż Lasy Państwowe, Agencja Mienia Wojskowego oraz Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, wniosek, o którym mowa w ust. 1, kieruje się do właściwego miejscowo wojewody.

6. Do rozstrzygnięcia, o którym mowa ust. 4, nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.

Art. 28. 1. Wyłączenie nieruchomości z Zasobu i zwrot nieruchomości następuje protokołem zdawczo-odbiorczym zawierającym informacje, o których mowa w art. 22 ust. 2.

2. Protokół stanowi podstawę do ustanowienia prawa do dysponowania nieruchomością na podstawie przepisów działu II ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820).

3. Prezes KZN przekazuje protokół zdawczo-odbiorczy wraz z dokumentami określonymi w spisie dokumentów dotyczących nieruchomości, o którym mowa w art. 22 ust. 3 pkt 3.

4. Zwrot nieruchomości następuje z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego przez Prezesa KZN i organ, który wystąpił z wnioskiem. Z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Skarb Państwa przekazuje nieruchomość właściwemu organowi.

Art. 29. 1. Prezes KZN może nabywać nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, jeżeli wymaga tego realizacja zadań określonych w ustawie.

2. Nabycie nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, następuje po cenie rynkowej, uwzględniając wartość obciążeń nieruchomości.

Art. 30. Jednostki samorządu terytorialnego, państwowe osoby prawne, spółki Skarbu Państwa, w przypadku uznania, że nieruchomość nie jest niezbędna do realizacji ich zadań, mogą przekazywać na rzecz KZN, na własność Skarbu Państwa, nieruchomości.

Rozdział 3

Organy Krajowego Zasobu Nieruchomości

Art. 31. 1. Organami KZN są Rada Nadzorcza KZN, zwana dalej „Radą Nadzorczą”, oraz Prezes KZN.

2. Obsługę Rady Nadzorczej i Prezesa KZN zapewnia Biuro KZN, zwane dalej „Biurem”.

3. Nadzór nad działalnością KZN sprawuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. W ramach nadzoru nad działalnością KZN minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jest uprawniony w szczególności do żądania:

1) udostępnienia przez KZN dokumentów związanych z działalnością KZN, w tym gospodarowaniem Zasobem, lub ich kopii;
2) przekazania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących działalności Prezesa KZN i Rady Nadzorczej oraz pracowników Biura.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, przedstawiając żądanie, o którym mowa w ust. 4, wskazuje termin jego wykonania, nie krótszy niż 14 dni od dnia otrzymania żądania.

6. Niezrealizowanie żądania w terminie, o którym mowa w ust. 5, stanowi podstawę odwołania Prezesa KZN.

Art. 32. 1. Rada Nadzorcza składa się z 9 członków.

2. W skład Rady Nadzorczej wchodzi:

1) pięciu przedstawicieli ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
2) przedstawiciel ministra właściwego do spraw finansów publicznych;
3) przedstawiciel ministra właściwego do spraw rozwoju wsi;
4) przedstawiciel ministra właściwego do spraw środowiska;
5) przedstawiciel Ministra Obrony Narodowej.

3. Do kandydatów na członków Rady Nadzorczej stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. poz. 2259 oraz z 2017 r. poz. 624).

4. Członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje członków Rady Nadzorczej, o których mowa w ust. 2 pkt 2–5, na wniosek odpowiednio ministra właściwego do spraw finansów publicznych, ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, ministra właściwego do spraw środowiska lub Ministra Obrony Narodowej.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa odwołuje członka Rady Nadzorczej na wniosek:

1) tego członka;
2) reprezentowanego ministra;
3) przewodniczącego Rady Nadzorczej, zaopiniowany przez reprezentowanego ministra;
4) z własnej inicjatywy, o ile dotyczy to osób, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

7. Przewodniczącego Rady Nadzorczej wyznacza minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa spośród członków Rady Nadzorczej.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej za udział w jej pracach, mając na względzie zapewnienie proporcjonalności wysokości tego wynagrodzenia do zakresu i charakteru powierzonych obowiązków oraz efektywność prac Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem przepisów o wynagrodzeniu członków rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa.

9. Członkom Rady Nadzorczej zamieszkałym poza miejscowością, w której odbywa się posiedzenie, i biorącym udział w posiedzeniu przysługuje prawo do zwrotu kosztów podróży i noclegów na warunkach określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 77^5 § 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2016 r. poz. 1666, 2138 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 60 i 962).

10. Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie na zasadach określonych przepisami art. 8 pkt 8 ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi (Dz. U. z 2017 r. poz. 1222), z tym że wysokość wynagrodzenia ustala minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w wysokości nie wyższej niż 1/3 przewidzianej w ustawie.

Art. 33. 1. Do zadań Rady Nadzorczej należy:

1) zatwierdzanie, raz na 5 lat, wieloletniej strategii działania KZN, przedstawionej przez Prezesa KZN;
2) opiniowanie projektu rocznego planu finansowego KZN oraz kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN i rocznego sprawozdania finansowego KZN;

3) zatwierdzanie przedstawionego przez Prezesa KZN programu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu oraz dokonywanie zmian w tym programie;
4) zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych;
5) wyrażanie zgody na zbycie nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, gdy jej wartość nie przekracza 4 000 000 zł, z zastrzeżeniem art. 53 ust. 2;
6) opiniowanie wniosków Prezesa KZN kierowanych do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach, o których mowa w art. 35;
7) zatwierdzanie wniosków Prezesa KZN w sprawach:
   a) zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 4 000 000 zł,
   b) dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł,
   c) wykorzystania mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 4 000 000 zł;
8) ustalanie zasad wynagradzania Prezesa KZN i pracowników Biura;
9) sprawowanie nadzoru nad działalnością KZN;
10) udzielanie Prezesowi KZN wytycznych dotyczących działalności KZN, w tym gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;
11) uczestnictwo w procedurze wyboru Prezesa KZN na zasadach określonych w ustawie;
12) dokonywanie wyboru firmy audytorskiej do badania rocznego sprawozdania finansowego KZN.

2. Program gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, oraz jego zmiany, zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Art. 34. 1. Rada Nadzorcza uchyla decyzje Prezesa KZN niezgodne z przepisami prawa, statutem KZN lub wieloletnią strategią działania KZN, o której mowa w art. 38 ust. 1 pkt 5.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do decyzji w sprawach administracyjnych kar pieniężnych.

Art. 35. Pisemnej zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wymaga:

1) zaciąganie kredytów i pożyczek przez KZN, gdy ich wartość przekracza 4 000 000 zł;
2) dokonanie czynności prawnej przez KZN, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości przekracza 4 000 000 zł;
3) wykorzystanie mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość przekracza 4 000 000 zł;
4) nabywanie nieruchomości przez KZN na rzecz Skarbu Państwa w drodze umów cywilnoprawnych;
5) nabywanie nieruchomości na własność KZN z przeznaczeniem na siedzibę KZN;
6) tworzenie spółek celowych, o których mowa w art. 7, przystępowanie oraz wnoszenie do nich kapitału lub nieruchomości wchodzących w skład Zasobu.

Art. 36. 1. Prezesa KZN powołuje, na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zaopiniowany przez Radę Nadzorczą, Prezes Rady Ministrów spośród osób wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru.

2. Powołanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi nawiązanie stosunku pracy na podstawie powołania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

3. Prezesa KZN odwołuje Prezes Rady Ministrów.

4. Prezes Rady Ministrów może odwołać Prezesa KZN w razie:

1) negatywnej opinii Rady Nadzorczej do projektu rocznego planu finansowego KZN;
2) odmowy zatwierdzenia projektu rocznego planu finansowego KZN;
3) odmowy zatwierdzenia kwartalnego lub rocznego sprawozdania z realizacji planu finansowego KZN.

5. W przypadku odwołania Prezesa KZN albo rezygnacji Prezesa KZN z pełnienia funkcji minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powierza kierowanie KZN jednemu z zastępców Prezesa KZN.

Art. 37. 1. Stanowisko Prezesa KZN może zajmować osoba, która:

1) posiada tytuł zawodowy magistra lub równorzędny;
2) jest obywatelem polskim;
3) korzysta z pełni praw publicznych;
4) nie była skazana prawomocnym wyrokiem za umyślne przestępstwo lub umyślne przestępstwo skarbowe;
5) posiada kompetencje kierownicze;
6) posiada co najmniej 6-letni staż pracy, w tym co najmniej 3-letni staż pracy na stanowisku kierowniczym;
7) posiada wykształcenie i wiedzę z zakresu spraw należących do właściwości KZN.

2. Informację o naborze na stanowisko Prezesa KZN ogłasza się przez umieszczenie ogłoszenia w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN i Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

3. Informacja, o której mowa w ust. 2, zawiera:

1) nazwę i adres KZN;
2) określenie stanowiska, na które jest prowadzony nabór;
3) wymagania związane ze stanowiskiem wynikające z przepisów prawa;
4) zakres zadań wykonywanych na stanowisku;
5) wskazanie wymaganych dokumentów;
6) termin i miejsce składania dokumentów;
7) informację o sposobach oceny kandydatów.

4. Termin, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, nie może być krótszy niż 10 dni od dnia opublikowania ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

5. Nabór na stanowisko Prezesa KZN przeprowadza Rada Nadzorcza. W toku naboru ocenia się doświadczenie zawodowe kandydata, wiedzę niezbędną do wykonywania zadań na stanowisku, na które jest przeprowadzany nabór, oraz kompetencje kierownicze.

6. Ocena wiedzy i kompetencji kierowniczych, o których mowa w ust. 5, może być dokonana na zlecenie Rady Nadzorczej przez osobę niebędącą członkiem Rady Nadzorczej, która posiada odpowiednie kwalifikacje do dokonania tej oceny.

7. Członek Rady Nadzorczej oraz osoba, o której mowa w ust. 6, mają obowiązek zachowania w tajemnicy informacji dotyczących osób ubiegających się o stanowisko, uzyskanych w trakcie naboru.

8. W toku naboru Rada Nadzorcza wyłania nie więcej niż 3 kandydatów, których przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w celu dokonania przez ministra wyboru jednego kandydata i wskazania go we wniosku, o którym mowa w art. 36 ust. 1.

9. Z przeprowadzonego naboru Rada Nadzorcza sporządza protokół zawierający:

1) określenie stanowiska, na które był prowadzony nabór, oraz liczbę kandydatów;
2) imiona, nazwiska i adresy nie więcej niż 3 najlepszych kandydatów uszeregowanych według poziomu spełniania przez nich wymagań określonych w informacji o naborze;
3) informację o sposobach oceny kandydatów;
4) uzasadnienie dokonanego wyboru albo powody niewyłonienia kandydata.

10. Informację o wyniku naboru ogłasza się niezwłocznie przez umieszczenie informacji w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN i Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów.

11. Informacja, o której mowa w ust. 10, zawiera:

1) nazwę i adres KZN;
2) określenie stanowiska, na które był prowadzony nabór;
3) imiona i nazwiska wybranych kandydatów oraz ich miejsca zamieszkania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) albo informację o niewyłonieniu kandydata.

12. Umieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej Kancelarii Prezesa Rady Ministrów informacji o naborze oraz o wyniku naboru jest bezpłatne.

13. Do Prezesa KZN stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (Dz. U. z 2006 r. poz. 1584, z późn. zm.[6)]) dotyczące pracowników agencji państwowych zajmujących stanowiska prezesa, wiceprezesa, dyrektora zespołu, dyrektora oddziału terenowego i jego zastępcy lub stanowiska równorzędne.

[6)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2008 r. poz. 1458, z 2009 r. poz. 1375, z 2010 r. poz. 1228, z 2015 r. poz. 1635, z 2016 r. poz. 1202, 1948, 2074, 2103, 2260 i 2261 oraz z 2017 r. poz. 730.

14. Funkcji Prezesa KZN nie można łączyć z zatrudnieniem w administracji rządowej albo samorządowej, a także z mandatem posła, senatora albo radnego jednostki samorządu terytorialnego.

15. Wynagrodzenie dla Prezesa KZN i zastępców Prezesa KZN przysługuje na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 3 marca 2000 r. o wynagradzaniu osób kierujących niektórymi podmiotami prawnymi.

16. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustala wysokość miesięcznego wynagrodzenia przysługującego Prezesowi KZN i zastępcom Prezesa KZN, mając na względzie pełnioną funkcję i zakres obowiązków Prezesa KZN i jego zastępców.

Art. 38. 1. Do zadań Prezesa KZN należy:

1) podejmowanie czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;
2) nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa;
3) podejmowanie czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność KZN;
4) opracowywanie i przedstawianie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej programu gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu;
5) opracowywanie i przedstawianie do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej projektów wieloletnich strategii działania KZN;
6) przedstawianie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zaopiniowania dokumentów celem ich zatwierdzenia;
7) opracowywanie i przedstawianie do zaopiniowania Radzie Nadzorczej projektów rocznych planów finansowych KZN i rocznego sprawozdania finansowego KZN;
8) opracowywanie i przedstawianie do zaopiniowania Radzie Nadzorczej kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN;
9) składanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia wniosków w sprawach:
   a) zaciągania kredytów i pożyczek, gdy ich wartość nie przekracza 4 000 000 zł,
   b) dokonania czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wchodząca w skład Zasobu, w przypadku gdy wartość tej nieruchomości nie przekracza 4 000 000 zł,
   c) wykorzystania mienia KZN, a także nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, do ustanawiania zabezpieczeń zaciągniętych zobowiązań

finansowych, w szczególności ustanowienia hipoteki na nieruchomości, gdy jego wartość nie przekracza 4 000 000 zł;

10) składanie Radzie Nadzorczej do zaopiniowania wniosków o dokonanie czynności, o których mowa w art. 35, kierowanych do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
11) gospodarowanie środkami KZN, w tym środkami z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, z zastrzeżeniem uprawnień Rady Nadzorczej oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
12) kontrolowanie wykorzystania nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste w przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1, oraz nieruchomości zbytych w drodze przetargu;
13) podejmowanie czynności w zakresie opracowywania analiz i ocen efektywności funkcjonowania KZN;
14) podejmowanie czynności w zakresie prowadzenia, we współpracy z instytutami naukowymi nadzorowanymi przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, działań analitycznych i popularyzujących innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz rewitalizacji, w tym również na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa;
15) kierowanie wniosków w sprawach dotyczących rozstrzygnięć, o których mowa w art. 13 ust. 1 i w art. 27 ust. 2;
16) przedstawianie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych nie później niż po upływie 45 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;
17) przedstawianie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalnych sprawozdań z wykonanych czynności kontrolnych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, nie później niż po upływie 60 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;

18) zamieszczanie w Biuletynie Informacji Publicznej KZN informacji o:
    a) nabyciu i zbyciu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu,
    b) oddaniu nieruchomości wchodzących w skład Zasobu w użytkowanie wieczyste w trybie art. 53 ust. 1,
    c) zawarciu pierwszej umowy najmu o czynszu normowanym, dla danej inwestycji mieszkaniowej, i związanym z tym dniem upływu 15 i 30 lat od dnia zawarcia takiej umowy;
19) określanie i przedstawienie Prezesowi Urzędu Komunikacji Elektronicznej warunków zapewnienia dostępu, o którym mowa w art. 30 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, oraz umieszczania na nieruchomości obiektów i urządzeń, o którym mowa w art. 33 ust. 1 tej ustawy.

2. Prezes KZN udostępnia Radzie Nadzorczej, na jej żądanie, dokumenty i materiały dotyczące jego działalności oraz działalności KZN, w tym gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu.

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, przedstawiane są ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zaopiniowania w ciągu 7 dni od dnia zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przedstawia opinię w ciągu 21 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

5. W przypadku negatywnej opinii ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, Prezes KZN ponownie opracowuje dokumenty, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5. Przepisy ust. 3 i 4 stosuje się.

Art. 39. 1. Prezes KZN reprezentuje KZN na zewnątrz.

2. Prezes KZN działa przy pomocy zastępców Prezesa KZN w liczbie nie większej niż dwóch. Zastępców Prezesa KZN powołuje i odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. Powołanie, o którym mowa w ust. 2, stanowi nawiązanie stosunku pracy na podstawie powołania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

Art. 40. 1. Czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych KZN, w tym praw i obowiązków majątkowych wynikających z gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, dokonuje Prezes KZN samodzielnie albo dwóch pełnomocników powołanych przez Prezesa KZN, działających łącznie, z zastrzeżeniem kompetencji Rady Nadzorczej oraz ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Czynności prawne dotyczące nieruchomości wchodzących w skład Zasobu dokonane niezgodnie z przepisami ustawy są nieważne z mocy ustawy.

Art. 41. 1. Prezes KZN kieruje pracą Biura przy pomocy dyrektora Biura.

2. Prezes KZN nadaje regulamin Biura określający sposób jego działania.

3. Dyrektora Biura powołuje i odwołuje Prezes KZN.

4. Powołanie, o którym mowa w ust. 3, stanowi nawiązanie stosunku pracy na podstawie powołania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy.

5. Prezes KZN dokonuje czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w stosunku do pracowników Biura.

Art. 42. 1. Nabór kandydatów do zatrudnienia na wolne stanowiska pracy w Biurze jest otwarty i konkurencyjny.

2. Ogłoszenie o naborze kandydatów do zatrudnienia w Biurze zamieszcza się w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN. Ogłoszenie o naborze zawiera:

1) nazwę i adres Biura;
2) określenie stanowiska pracy;
3) wymagania związane ze stanowiskiem pracy zgodnie z opisem danego stanowiska, ze wskazaniem wymagań:
   a) niezbędnych i koniecznych do podjęcia pracy na danym stanowisku pracy,
   b) dodatkowych pozwalających na optymalne wykonywanie zadań na danym stanowisku pracy;
4) zakres zadań wykonywanych na stanowisku pracy;
5) informację o warunkach pracy na danym stanowisku pracy;
6) wskazanie wymaganych dokumentów;
7) termin i miejsce składania dokumentów.

3. Informacje o kandydatach, którzy złożyli dokumenty w naborze, stanowią informację publiczną w zakresie objętym wymaganiami określonymi w ogłoszeniu o naborze.

4. Termin składania dokumentów, określony w ogłoszeniu o naborze, nie może być krótszy niż 14 dni od dnia opublikowania tego ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

5. Po upływie terminu składania dokumentów, określonego w ogłoszeniu o naborze, niezwłocznie ogłasza się listę kandydatów, którzy spełniają wymagania formalne określone w ogłoszeniu o naborze, przez umieszczenie listy w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz publikację listy w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

6. Lista, o której mowa w ust. 5, zawiera imiona i nazwiska kandydatów oraz ich miejsca zamieszkania w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

7. Z przeprowadzonego naboru kandydatów do zatrudnienia na wolne stanowiska pracy w Biurze sporządza się protokół.

8. Protokół, o którym mowa w ust. 7, zawiera w szczególności:

1) określenie stanowiska pracy, na które był prowadzony nabór, liczbę kandydatów oraz imiona, nazwiska i adresy nie więcej niż 5 najlepszych kandydatów uszeregowanych według poziomu spełniania przez nich wymagań określonych w ogłoszeniu o naborze;
2) informację o zastosowanych metodach i technikach naboru;
3) uzasadnienie dokonanego wyboru.

9. Informację o wyniku naboru ogłasza się w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy o pracę z wybranym kandydatem albo od dnia zakończenia naboru, w przypadku gdy nie doszło do podpisania umowy o pracę z żadnym kandydatem.

10. Informację, o której mowa w ust. 9, ogłasza się w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie KZN oraz w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

11. Informacja, o której mowa w ust. 9, zawiera:

1) nazwę i adres Biura;
2) określenie stanowiska pracy, na które był przeprowadzany nabór;
3) imię, nazwisko i miejsce zamieszkania kandydata w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny;

4) uzasadnienie dokonanego wyboru albo uzasadnienie niedokonania wyboru żadnego kandydata.

12. Jeżeli stosunek pracy osoby wyłonionej w drodze naboru ustał w ciągu 3 miesięcy od dnia nawiązania stosunku pracy, można zatrudnić na tym samym stanowisku kolejną osobę spośród najlepszych kandydatów wymienionych w protokole tego naboru. Przepisy ust. 9–11 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 4

Gospodarka finansowa KZN

Art. 43. 1. KZN prowadzi samodzielną gospodarkę finansową na podstawie rocznego planu finansowego sporządzanego, zgodnie z niniejszą ustawą oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, na okres roku obrotowego i dwa kolejne lata. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.

2. KZN wyodrębnia w planie, o którym mowa w ust. 1:

1) przychody z prowadzonej działalności;
2) dotacje z budżetu państwa;
3) koszty, w szczególności:
   a) wynagrodzenia i składki od nich naliczane,
   b) płatności odsetkowe wynikające z zaciągniętych zobowiązań,
   c) zakup towarów i usług;
4) środki na wydatki majątkowe;
5) stan należności i zobowiązań na początek i koniec roku;
6) stan środków pieniężnych na początek i koniec roku;
7) wartość planowanych inwestycji dotyczących realizacji uzbrojenia technicznego.

3. W planie, o którym mowa w ust. 1, KZN wyodrębnia plan finansowy Zasobu, wskazujący w szczególności:

1) przychody z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem;
2) koszty w zakresie gospodarowania Zasobem;
3) informacje o nieruchomościach planowanych do przekazania przez właściwe organy do Zasobu, z uwzględnieniem ich powierzchni i liczby, a także danych dotyczących wartości ewentualnych zobowiązań;
4) wartość nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, z uwzględnieniem ich powierzchni i liczby.

4. Prezes KZN sporządza plan finansowy w układzie zadaniowym na rok budżetowy i dwa kolejne lata.

Art. 44. 1. Prezes KZN opracowuje projekt rocznego planu finansowego KZN i przekazuje go do zaopiniowania Radzie Nadzorczej.

2. Prezes KZN, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, w trybie określonym dla prac nad projektem ustawy budżetowej, przekazuje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zatwierdzenia projekt rocznego planu finansowego KZN, z uwzględnieniem terminów określanych przez ministra właściwego do spraw budżetu dla przedłożenia materiałów do projektu ustawy budżetowej.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zatwierdza projekt rocznego planu finansowego KZN i przekazuje go ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w trybie i terminach określonych w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej.

4. Zmian rocznego planu finansowego KZN dokonuje się w trybie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zatwierdza zmiany rocznego planu finansowego KZN.

Art. 45. 1. Roczne sprawozdanie finansowe KZN opracowane przez Prezesa KZN podlega badaniu przez firmę audytorską, zgodnie z wymogami przeprowadzania badań określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047, z późn. zm.[7)]) i ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. poz. 1089).

2. Prezes KZN przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do zatwierdzenia:

1) kwartalne sprawozdania z realizacji planu finansowego KZN opracowane przez Prezesa KZN wraz z opinią Rady Nadzorczej – w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie;
2) roczne sprawozdanie finansowe KZN opracowane przez Prezesa KZN wraz ze sprawozdaniem z badania sporządzonym przez firmę audytorską i opinią Rady

---

[7)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 2255 oraz z 2017 r. poz. 61, 245, 791 i 1089.

Nadzorczej – w terminie do dnia 30 czerwca roku następującego po roku, którego dotyczy sprawozdanie.

Art. 46. 1. Przychodami KZN są:

1) dotacje celowe z budżetu państwa, określane corocznie w ustawie budżetowej, przeznaczone na realizację określonych w ustawie zadań KZN;
2) dotacje podmiotowe z budżetu państwa przeznaczone na dofinansowanie bieżącej działalności KZN;
3) przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami przekazanymi KZN;
4) przychody z tytułu odsetek od wolnych środków przekazanych w depozyt zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych;
5) środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej oraz środki pochodzące ze źródeł zagranicznych, niepodlegające zwrotowi, inne niż środki pochodzące z budżetu Unii Europejskiej;
6) dobrowolne wpłaty, zapisy i darowizny;
7) przychody ze sprzedaży mienia własnego KZN;
8) inne przychody z działalności KZN, w tym związane z karami umownymi.

2. Przychodami z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem są:

1) przychody z tytułu odpłatnego przekazania na cele mieszkaniowe nieruchomości, z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowych;
2) inne przychody z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu oraz nieruchomościami nabytymi do Zasobu przez KZN na rzecz Skarbu Państwa.

Art. 47. KZN może zaciągać kredyty i pożyczki.

Art. 48. 1. KZN tworzy następujące fundusze:

1) fundusz statutowy;
2) fundusz zasobowy;
3) fundusz rezerwowy.

2. Fundusz statutowy odzwierciedla wartość netto środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz innych składników aktywów, stanowiących wyposażenie KZN na dzień rozpoczęcia przez niego działalności.

3. Fundusz zasobowy odzwierciedla wartość nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 2, powierzonych KZN przez Skarb Państwa i przekazanych w trybie

określonym w ustawie, oraz nieruchomości nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa, a także innych aktywów z działalności w zakresie gospodarowania Zasobem.

4. Fundusz zasobowy ulega:

1) zwiększeniu o:
   a) skutki aktualizacji wartości aktywów znajdujących odzwierciedlenie w funduszu zasobowym,
   b) wartość inwestycji i zakupów środków trwałych sfinansowanych z dotacji z budżetu państwa,
   c) wartość rozwiązanych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości składników mienia, w stosunku do którego KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, w przypadku ustania przyczyny, dla której ich dokonano;
2) zmniejszeniu o:
   a) wartość mienia, w stosunku do którego KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa, sprzedanego, zlikwidowanego albo przekazanego, w tym nieodpłatnie, przez KZN,
   b) skutki aktualizacji wartości aktywów znajdujących odzwierciedlenie w funduszu zasobowym,
   c) umorzenia składników majątkowych zaliczonych do aktywów trwałych, w stosunku do których KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa,
   d) wartość odpisów z tytułu trwałej utraty wartości składników mienia, w stosunku do którego KZN wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.

5. Fundusz rezerwowy:

1) zwiększa się o wartość zysku netto KZN;
2) zmniejsza się o wartość straty netto KZN.

6. Decyzję w sprawie podziału wyniku finansowego KZN za rok obrotowy, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, podejmuje, po przedstawieniu propozycji przez Prezesa KZN, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 49. 1. Środki KZN przeznacza się na:

1) realizację zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, w szczególności:
   a) nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa,
   b) podnoszenie walorów gospodarczych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, w tym podejmowanie działań, których wynikiem będzie przygotowanie nieruchomości do zabudowy, w szczególności przez podział nieruchomości lub scalenie i podział nieruchomości adekwatny do jej przyszłej funkcji lub realizację uzbrojenia technicznego,
   c) pokrycie kosztów realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości przekazanych do KZN lub nabytych przez KZN na rzecz Skarbu Państwa,
   d) finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe,
   e) dofinansowanie Funduszu Dopłat, o którym mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650), oraz Funduszu Termomodernizacji i Remontów, o którym mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130);
2) pokrycie kosztów funkcjonowania KZN.

2. Przeznaczając środki KZN na finansowanie lub współfinansowanie realizacji uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe uwzględnia się przyczynienie się tej realizacji do istotnego, na danym obszarze, zwiększenia ilości mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego, lub do istotnego zmniejszenia się ilości mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego o poziomie wyposażenia nieodpowiadającemu warunkom technicznym dla pomieszczeń mieszkalnych, przyczynienie się do zwiększenia efektywności realizacji programów rewitalizacji w danej gminie, a także występujące na danym obszarze istotne trudności w uzyskaniu mieszkania socjalnego, w szczególności sytuację, gdy prognozowany czas oczekiwania na mieszkanie socjalne przekracza 5 lat.

3. KZN może nabyć nieruchomość na swoją własność wyłącznie w celu jej wykorzystywania na siedzibę KZN. Nabycie nieruchomości wymaga uzyskania zgody

ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

4. Przekazanie przez KZN kapitału do spółki celowej, utworzonej zgodnie z art. 7, może nastąpić, o ile taka możliwość wynika z planu finansowego lub jest zgodna z tym planem:

1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne;
2) w celu realizacji działań rewitalizacyjnych;
3) na cele związane z realizacją inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
4) w celu umożliwienia realizacji miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1067);
5) w celu finansowania lub współfinansowania realizacji uzbrojenia technicznego, w tym uzbrojenia technicznego służącego nieruchomościom wykorzystywanym pod budownictwo socjalne lub społeczne budownictwo czynszowe;
6) w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, w szczególności w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.

Art. 50. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu, w tym:

1) sposób i tryb sporządzania planów finansowych,
2) sposób realizacji planów finansowych oraz zaciągania zobowiązań,
3) sposób gospodarowania środkami finansowymi

– uwzględniając w szczególności odrębność funkcjonowania gospodarki finansowej KZN oraz gospodarki finansowej Zasobu oraz mając na względzie potrzebę zapewnienia przestrzegania zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków oraz ładu finansów publicznych, przejrzystości przepływów finansowych, a także zapewnienia informacji o planowanych efektach działań podejmowanych przez KZN.

Rozdział 5

Gospodarowanie nieruchomościami

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

1) umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste;
2) sprzedaży;
3) nieodpłatnego przekazania jednostce samorządu terytorialnego lub wniesienia, jako aportu, do spółki celowej z udziałem jednostki samorządu terytorialnego;
4) zamiany nieruchomości, także na nieruchomość budynkową lub lokalową;
5) zamiany nieruchomości w miejsce odszkodowania, o którym mowa w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami, przepisach ustaw, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e, oraz ustawach stanowiących podstawę do wydania aktu prawa miejscowego, o którym mowa w lit. b, przysługującego od Skarbu Państwa, w przypadku:
   a) wywłaszczeń,
   b) wejścia w życie przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, wskutek których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi.

3. Udzielanie wsparcia finansowego ze środków KZN, w tym wnoszenie mienia Zasobu do spółek, o których mowa w art. 7, możliwe jest, o ile przyczynia się to do istotnego na danym obszarze zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli, zwiększenia ilości mieszkań socjalnych lub realizowanych w ramach społecznego budownictwa czynszowego i jest to zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej staranności.

4. Gospodarowanie nieruchomościami Zasobu oraz dysponowanie środkami finansowymi Zasobu odbywa się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej dbałości i staranności o majątek Skarbu Państwa, i ma przyczyniać się do istotnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli.

Art. 52. 1. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego lub wniesienie jej jako aportu do spółki celowej, utworzonej zgodnie z art. 7, może nastąpić:

1) w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, w wyniku której powstaną lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, w tym lokale socjalne;
2) w przypadku nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie – w celu realizacji działań rewitalizacyjnych;
3) na cele związane z realizacją inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
4) w celu umożliwienia realizacji miejscowego planu odbudowy, o którym mowa w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu;
5) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele związane z realizacją inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych albo jeżeli położony jest na nich cmentarz;
6) jeżeli są przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogi gminne, powiatowe i wojewódzkie oraz zajęte na te cele;
7) w celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5 ust. 1, w szczególności w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej.

2. Nieruchomości wchodzące w skład Zasobu mogą być również przedmiotem umowy o nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości jednostce samorządu terytorialnego lub związkowi jednostek samorządu terytorialnego w celu realizacji na tej nieruchomości:

1) przedsięwzięcia mającego na celu utworzenie mieszkań chronionych, noclegowni, schroniska dla bezdomnych lub ogrzewalni;
2) obiektów infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej, rozumianej jako obiekty budowlane służące realizacji celów publicznych w zakresie pomocy

społecznej, edukacji i wychowania, kultury, zdrowia i sportu oraz tereny zieleni publicznej – wraz z terenami, obiektami i urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

3. Umowa zbycia nieruchomości, o której mowa w ust. 1 lub 2, przez jednostkę samorządu terytorialnego, której nieodpłatnie przekazano nieruchomość, lub spółkę celową, do której nieruchomość została wniesiona aportem, jest nieważna z mocy prawa.

4. Umowa, na mocy której inny podmiot niż jednostka samorządu terytorialnego, której nieodpłatnie przekazano nieruchomość, o której mowa w ust. 1 lub 2, lub spółka celowa, do której nieruchomość, o której mowa w ust. 1 lub 2, została wniesiona aportem, nabył prawo własności takiej nieruchomości lub stał się uprawniony do władania tą nieruchomością jak właściciel, jest nieważna z mocy prawa.

5. Umowa, dająca prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane innemu podmiotowi niż jednostka samorządu terytorialnego, której nieodpłatnie przekazano nieruchomość, o której mowa w ust. 1 lub 2, lub spółka celowa, do której nieruchomość, o której mowa w ust. 1 lub 2, została wniesiona aportem, jest nieważna z mocy prawa.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki samorządu terytorialnego.

7. W przypadkach, o których mowa w ust. 2, zawarcie umowy następuje na wniosek właściwej miejscowo jednostki samorządu terytorialnego lub związku jednostek samorządu terytorialnego.

8. Umowa o nieodpłatnym przekazaniu określa w szczególności:

1) strony umowy;
2) przedmiot umowy, w tym cel wykorzystania nieruchomości;
3) warunki wykorzystania nieruchomości;
4) prawa i obowiązki stron umowy;
5) kary umowne za wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem, na jaki została przekazana, lub za naruszenie warunków wskazanych w umowie;
6) warunki odstąpienia od umowy.

9. Umowa wniesienia nieruchomości jako aportu do spółki celowej z udziałem jednostki samorządu terytorialnego określa w szczególności:

1) strony umowy;
2) cel spółki;

3) czas trwania spółki;
4) przedmiot umowy, w tym cel wykorzystania nieruchomości;
5) warunki wykorzystania nieruchomości, w tym procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w całkowitej powierzchni użytkowej w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową;
6) prawa i obowiązki stron umowy;
7) skutki rozwiązania spółki, w szczególności dotyczące nieruchomości wniesionych do niej aportem;
8) ilość oraz wartość akcji lub udziałów związanych z przekazaniem nieruchomości, jako aportu, do spółki;
9) kary umowne za wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z celem, na jaki została przekazana, lub za naruszenie warunków wskazanych w umowie;
10) warunki odstąpienia od umowy.

Art. 53. 1. Realizując zadanie, o którym mowa w art. 5, Prezes KZN ogłasza w Biuletynie Informacji Publicznej KZN przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu, z przeznaczeniem utworzenia na tej nieruchomości mieszkań na wynajem.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, na wniosek Prezesa KZN, może wyrazić zgodę na przeprowadzenie przetargu na sprzedaż nieruchomości, przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wskazano, iż zabudowa taka jest dopuszczalna, i przeznaczonej na realizację na niej mieszkań na wynajem, jeżeli jest to uzasadnione względami społeczno-gospodarczymi.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rozstrzyga o możliwości przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości w terminie 60 dni od dnia otrzymania wniosku Prezesa KZN.

4. Wniosek, o którym mowa w ust. 2, zawiera w szczególności oznaczenie, cenę, wartość i powierzchnię nieruchomości oraz przesłanki uzasadniające sprzedaż nieruchomości.

5. Brak rozstrzygnięcia w terminie, o którym mowa w ust. 3, traktuje się jako brak wyrażenia zgody.

6. KZN może także ogłosić przetarg na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej albo na sprzedaż nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład Zasobu, której powierzchnia nie przekracza 1500 m^2 i jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną.

7. W przetargu, o którym mowa w ust. 6, może wziąć udział wyłącznie osoba fizyczna:

1) która nie posiada lub w przeszłości nie posiadała prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jej udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny;
2) której członek gospodarstwa domowego nie posiada lub w przeszłości nie posiadał prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny.

8. Przepis ust. 7 nie dotyczy nabywców nieruchomości, będących osobami fizycznymi, spełniających przesłanki określone w art. 56 ust. 3 pkt 11 i 12.

9. KZN w przetargu, o którym mowa w ust. 6, może zastosować kryteria oceny ofert, o których mowa w art. 56 ust. 3 pkt 1–3 i 5–10.

10. Do oferty składanej w przetargu, o którym mowa w ust. 6, uczestnik przetargu dołącza pisemne oświadczenie o spełnieniu warunków, o których mowa w ust. 7–9.

11. Oferty złożone w przetargu, o którym mowa w ust. 6, sprawdzane są pod względem spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 10 i art. 61 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 lit. a i b.

12. Jeżeli pierwszy przetarg, o którym mowa w ust. 6, zakończył się wynikiem negatywnym, przepisów ust. 7–11 nie stosuje się do kolejnych przetargów.

13. Do przetargu na zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej, o której mowa w ust. 6, stosuje się przepisy ust. 3–5 oraz art. 54 ust. 1 pkt 1–5, 7, 8, 10, 11 lit. a, ust. 2–4 i 6–9, art. 55, art. 58, art. 59 pkt 1–4, art. 61 ust. 4–9, art. 62 ust. 1 pkt 2–4, 8, 9, 12 i ust. 2.

14. Do przetargu na sprzedaż nieruchomości, o którym mowa w ust. 6, stosuje się przepisy ust. 2 w zakresie obowiązku uzyskania zgody ministra, ust. 13, z wyłączeniem art. 54 ust. 1 pkt 10 i pkt 11 lit. a oraz art. 62 ust. 1 pkt 9 i 12.

15. W zakresie nieuregulowanym w ust. 6–14 stosuje się odpowiednio przepisy działu II rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem art. 28, art. 37 ust. 2, 3 i 4a, art. 38 i art. 39 oraz przepisów wydanych na podstawie art. 42 tej ustawy. W zakresie dotyczącym sposobu ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, trybu ich aktualizacji oraz organów jej dokonujących stosuje się przepisy działu II rozdziału 8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

16. Umowa zbycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o której mowa w ust. 6, przez osobę fizyczną, która je nabyła w drodze przetargu jest nieważna z mocy prawa.

17. Umowa, na mocy której inny podmiot niż osoba fizyczna, która nabyła prawo własności nieruchomości, o której mowa w ust. 6, lub prawo do użytkowania wieczystego takiej nieruchomości, staje się uprawniony do władania tą nieruchomością jak użytkownik wieczysty lub właściciel, jest nieważna z mocy prawa.

18. Umowa, dająca prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane innemu podmiotowi niż osoba fizyczna, która nabyła prawo własności nieruchomości, o której mowa w ust. 6, lub prawo do użytkowania wieczystego takiej nieruchomości, jest nieważna z mocy prawa.

Art. 54. 1. W ogłoszeniu o przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1, wskazuje się:

1) rodzaj przetargu;
2) czas, miejsce i warunki przetargu;
3) oznaczenie księgi wieczystej, o ile jest prowadzona dla nieruchomości;
4) dane dotyczące nieruchomości;
5) cenę nieruchomości;
6) wymagania w zakresie lokalnych form architektonicznych, dostępu do obiektów świadczących usługi społeczne, w tym obiektów opieki nad dzieckiem do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek podstawowych usług handlowych, gastronomicznych i innych nieuciążliwych usług dla mieszkańców, podstawowych urządzeń wypoczynku obejmujących urządzony park lub tereny zieleni, tereny z przeznaczeniem na zabawy dzieci;
7) informację o tym, czy inwestycja mieszkaniowa będzie realizowana na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez KZN;
8) wysokość wadium;

9) wymagania w zakresie dostępu do miejsc parkingowych, wind, dostępności dla osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub osób niewidomych lub niedowidzących, głuchych lub niedosłyszących, wymagania dotyczące rodzajów materiałów budowlanych i rozwiązań architektonicznych;
10) przesłanki rozwiązania umowy użytkowania wieczystego;
11) kryteria oceny ofert obejmujące:
    a) wysokość stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
    b) dodatkowe kryteria oceny ofert,
    c) wysokość czynszu normowanego,
    d) kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, wybrane spośród kryteriów wymienionych w art. 56 ust. 3, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji,
    e) powierzchnię użytkową mieszkań w budynku wyrażoną w m^2.

2. Do ogłoszenia dołącza się decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których stroną jest KZN, a także, o ile są wydane, decyzje o pozwoleniu na budowę.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, do ogłoszenia dołącza się projekty budowlane.

4. Cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

5. Dodatkowe kryteria oceny ofert, o których mowa w ust. 1 pkt 11 lit. b, obejmują:

1) zgodność planowanej inwestycji mieszkaniowej z założeniami dotyczącymi gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu określonymi w programie gospodarowania Zasobem, o którym mowa w art. 38 ust. 1 pkt 4;
2) dodatkowe ułatwienia dla osób niepełnosprawnych;
3) doświadczenie przystępującego do przetargu w realizacji inwestycji mieszkaniowych polegających na budowie domów jednorodzinnych i budynków wielorodzinnych;
4) dysponowanie przez przystępującego do przetargu zasobami ludzkimi, organizacyjnymi, technicznymi i finansowymi umożliwiającymi realizację inwestycji mieszkaniowej zgodnie z ustawą;

5) deklarowany wkład przystępującego do przetargu w zapewnienie nieruchomości dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej.

6. Wysokość wadium ustala Prezes KZN w wysokości nie niższej niż 5% ceny wywoławczej i nie wyższej niż 10% tej ceny.

7. Wadium nie podlega zwrotowi:

1) jeżeli żaden z uczestników przetargu ustnego nie zgłosi postąpienia ponad cenę wywoławczą albo żaden z uczestników przetargu ofert nie zaoferuje co najmniej ceny wywoławczej;
2) uczestnikowi przetargu, który wygrał przetarg i uchyli się od zawarcia umowy.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób i tryb przeprowadzania przetargów dotyczących nieruchomości przeznaczonej na realizację na niej mieszkań na wynajem wchodzących w skład Zasobu, uwzględniając konieczność zapewnienia jawności i jednolitości postępowania, równego dostępu do udziału w przetargu, uzyskania najkorzystniejszego wyniku przetargu.

9. Wydając rozporządzenie, o którym mowa w ust. 8, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ustali:

1) terminy i formy wnoszenia wadium i jego zwrotu,
2) tryb powoływania i sposób działania komisji przetargowej,
3) sposób sporządzania oraz treść protokołu z przeprowadzonego przetargu,
4) tryb postępowania w przypadku zaskarżenia przetargu,
5) tryb postępowania przy przeprowadzaniu poszczególnych rodzajów przetargów oraz warunki organizowania przetargu ograniczonego

– kierując się zapewnieniem sprawności, efektywności oraz przejrzystości prowadzonych postępowań.

Art. 55. 1. Przetarg ogłasza, organizuje i przeprowadza Prezes KZN, przy pomocy komisji przetargowej.

2. W skład komisji przetargowej wchodzą:

1) pracownicy Biura;
2) przedstawiciel ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

3. W skład komisji przetargowej wchodzą nie mniej niż 3 osoby, w tym co najmniej jedna osoba posiadająca kwalifikacje, o których mowa w art. 5 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

4. Do każdego przetargu powołuje się odrębną komisję przetargową.

Art. 56. 1. Stosowanie kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu nie narusza prawa wynajmującego do zawierania umów najmu wyłącznie z osobami ubiegającymi się o najem dającymi rękojmię terminowego uiszczania świadczeń pieniężnych wynikających z zawartych umów najmu.

2. Kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu stosuje się, w przypadku gdy liczba osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu mieszkania utworzonego w wyniku inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości przekazanej z Zasobu, zwanych dalej „osobami ubiegającymi się o najem", będzie przekraczała liczbę mieszkań na wynajem, jakie mają zostać utworzone w ramach tej inwestycji.

3. Kryteriami pierwszeństwa zawarcia umowy najmu są:

1) członkowie gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem osiągają względnie niższe dochody;
2) członkiem gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem jest co najmniej jedno dziecko legitymujące się orzeczeniem o umiarkowanym lub znacznym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 2046 oraz z 2017 r. poz. 777 i 935);
3) członkiem gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem jest co najmniej jedno dziecko;
4) żaden członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem nie posiada oraz w przeszłości nie posiadał prawa własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz nie jest właścicielem lub współwłaścicielem budynku, jeżeli jego udział w przypadku zniesienia współwłasności obejmowałby co najmniej jeden samodzielny lokal mieszkalny;
5) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem zmienia miejsce zamieszkania w celu podjęcia pracy lub nauki poza miejscem obecnego zamieszkania;
6) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem wcześniej złożył wniosek o zawarcie umowy najmu

mieszkania w tej samej miejscowości, jednak nie zawarł umowy najmu z powodu większej liczby osób ubiegających się o najem niż liczba dostępnych mieszkań;

7) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem ma status repatrianta;

8) osoba ubiegająca się o najem ukończyła 65 rok życia;

9) osoba ubiegająca się o najem legitymuje się orzeczeniem o znacznym lub umiarkowanym stopniu niepełnosprawności określonym w przepisach ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych;

10) osoba ubiegająca się o najem posiada Kartę Polaka, o której mowa w ustawie z dnia 7 września 2007 r. o Karcie Polaka (Dz. U. z 2014 r. poz. 1187, z 2015 r. poz. 1274, z 2016 r. poz. 753 i 2066 oraz z 2017 r. poz. 60 i 858);

11) osoba ubiegająca się o najem w przeszłości posiadała prawo własności do domu jednorodzinnego, innego mieszkania lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz wskutek działania żywiołu lub katastrofy budowlanej utraciła ten dom lub mieszkanie;

12) osoba ubiegająca się o najem lub członek gospodarstwa domowego osoby ubiegającej się o najem jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny lub budynek o funkcji mieszanej, obejmującej funkcję mieszkaniową, która podlegała lub podlega wywłaszczeniu.

4. Przy określaniu kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu zapewnia się pierwszeństwo w zawarciu umowy najmu:

1) w pierwszej kolejności osobom, o których mowa w ust. 3 pkt 11;

2) w drugiej kolejności osobom, o których mowa w ust. 3 pkt 12.

5. Prezes KZN, wskazując, spośród kryteriów, o których mowa w ust. 3, kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji mieszkaniowej, bierze pod uwagę opinię właściwej miejscowo rady gminy, o której mowa w art. 57 ust. 1, o ile została wydana, ograniczenia techniczne oraz uwarunkowania wynikające z lokalizacji inwestycji.

Art. 57. 1. Prezes KZN przed wskazaniem, spośród kryteriów, o których mowa w ust. 3, kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji mieszkaniowej, zwraca się do właściwej miejscowo rady gminy z wnioskiem o wydanie opinii w zakresie potrzeb mieszkaniowych.

2. Rada gminy wydaje opinię, o której mowa w ust. 1, w terminie 60 dni od dnia otrzymania wniosku.

3. Brak wydania opinii w terminie, o którym mowa w ust. 2, nie stanowi przeszkody do określenia przez Prezesa KZN kryteriów pierwszeństwa.

Art. 58. 1. Przedmiotem przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, jest nieruchomość, która spełnia warunki pozwalające na realizację inwestycji mieszkaniowej w sposób racjonalny pod względem technicznym i ekonomicznym, w szczególności:

1) jest przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy pod zabudowę mieszkaniową;
2) posiada dostęp do infrastruktury technicznej umożliwiającej realizację inwestycji mieszkaniowej oraz zapewniającej dogodne użytkowanie mieszkań utworzonych w wyniku realizacji tej inwestycji;
3) cechy strukturalne nieruchomości, w szczególności wielkość i cechy geometryczne, umożliwiają jej wykorzystanie pod zabudowę mieszkaniową.

2. Przedmiotem przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, nie mogą być nieruchomości, których lokalizacja znajduje się:

1) na terenach wymagających wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, chyba że gleby tych klas łącznie przekraczają 80% gleb w danej gminie;
2) na gruntach wymagających wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
3) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
4) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi, a także terenach, na których występują te ruchy;
5) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000;
6) w odległości od elektrowni wiatrowej, innej niż mikroinstalacja odnawialnego źródła energii, mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości tej elektrowni, w rozumieniu przepisów dotyczących inwestycji w zakresie elektrowni wiatrowych;

7) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
8) na nieruchomości, dla której została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dotycząca inwestycji celu publicznego.

Art. 59. Przed ogłoszeniem przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, Prezes KZN:

1) występuje, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;
2) może wystąpić o wydanie pozwolenia na budowę, jeżeli ułatwi to realizację inwestycji mieszkaniowej;
3) podejmuje działania w celu:
   a) dokonania podziału nieruchomości w sposób adekwatny do jej przyszłej funkcji,
   b) uzgodnienia zjazdów do drogi publicznej;
4) może podejmować działania dotyczące realizacji uzbrojenia technicznego w celu zapewnienia nieruchomości będącej przedmiotem przetargu dostępu do sieci, o której mowa w art. 3 ust. 1 pkt 11 lit. a, jeżeli podniesie to walory gospodarcze nieruchomości wchodzących w skład Zasobu i spowoduje wzrost wartości tej nieruchomości o kwotę co najmniej równą nakładom poniesionym na realizację uzbrojenia technicznego;
5) dokonuje analiz w zakresie lokalnych form architektonicznych, faktycznego dostępu z danej nieruchomości do obiektów świadczących usługi społeczne, w tym obiektów opieki nad dzieckiem do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek podstawowych usług handlowych, gastronomicznych i innych nieuciążliwych usług dla mieszkańców, podstawowych urządzeń wypoczynku obejmujących urządzony park lub tereny zieleni, tereny z przeznaczeniem na zabawy dzieci.

Art. 60. 1. Warunkiem przystąpienia do przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2, jest zobowiązanie się przez przystępującego do przetargu, że:

1) nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową realizowaną na nieruchomości nabytej w tym przetargu będzie stanowiła powierzchnia mieszkań;

2) nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 1, będzie stanowiła powierzchnia mieszkań na wynajem;
3) nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnej budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale, w tym będzie przeznaczona na części wspólne;
4) nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu mieszkania, o którym mowa w pkt 2, wynajmujący zawrze z najemcą umowę przedwstępną zobowiązującą do przeniesienia prawa własności mieszkania, zwaną dalej „umową przedwstępną", o ile najemca wyraził taką wolę;
5) nie później niż w terminie 21 dni od dnia wyrażenia woli o chęci zawarcia umowy najmu z opcją, wynajmujący zawrze z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
6) przy zawieraniu umów najmu mieszkań, o których mowa w pkt 2, wynajmujący będzie stosował kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, o których mowa w art. 56 ust. 3;
7) przy zawieraniu umów najmu mieszkań, o których mowa w pkt 2, wysokość czynszu normowanego nie przekroczy maksymalnej wysokości ustalonej w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, a opłaty eksploatacyjne będą nie wyższe niż określone w art. 82 ust. 3 lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7;
8) w przypadku najmu z opcją, wypłaci najemcy kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej;
9) co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, mieszkania, o których mowa w pkt 2, będą mieszkaniami na wynajem;
10) wyodrębni lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania na wynajem;
11) poinformuje następcę prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz czynszu normowanym;
12) dokona naboru osób najmujących mieszkania na wynajem w drodze ogłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy.

2. W przypadku mieszkań, dla których zawarto umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu

dla danej inwestycji mieszkaniowej, chyba że przed upływem tego terminu wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców.

3. Powierzchnia użytkowa, o której mowa w ust. 1 pkt 1 i 2, jest obliczana według Polskiej Normy dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.

Art. 61. 1. Oferty mogą być składane w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu, o którym mowa w art. 53 ust. 1 i 2.

2. Oferta, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:

1) podstawowe informacje o przystępującym do przetargu, w tym:
   a) nazwę przystępującego do przetargu,
   b) dane teleadresowe,
   c) numer przystępującego do przetargu w Krajowym Rejestrze Sądowym,
   d) formę prawną prowadzenia działalności gospodarczej,
   e) liczbę mieszkań w zasobach przystępującego do przetargu, w tym liczbę mieszkań na wynajem;
2) oświadczenia o zobowiązaniu się przystępującego do przetargu do spełnienia wymogów wskazanych w art. 60 ust. 1;
3) dokumenty potwierdzające doświadczenie, zdolności organizacyjne oraz sytuację prawno-finansową przystępującego do przetargu umożliwiające mu realizację umowy.

3. Złożone oferty są sprawdzane pod względem spełnienia wymogów, o których mowa w ust. 1 i 2.

4. Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 2 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, Prezes KZN ogłasza drugi przetarg.

5. Jeżeli drugi przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, Prezes KZN w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 2 miesiące, licząc od dnia jego zamknięcia, może ogłaszać kolejne przetargi.

6. Organizując kolejne przetargi, KZN może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu, lecz cena ta nie może być niższa niż 70% wartości nieruchomości.

7. Przetarg uważa się za zakończony wynikiem negatywnym, jeżeli nikt nie przystąpił do przetargu ustnego lub żaden z przystępujących do przetargu nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą albo jeżeli w przetargu pisemnym nie

wpłynęła ani jedna oferta lub żaden z przystępujących do przetargu nie zaoferował ceny wyższej od wywoławczej, a także jeżeli komisja przetargowa stwierdziła, że żadna oferta nie spełnia warunków przetargu.

8. Przystępujący do przetargu może, w terminie 7 dni od dnia ogłoszenia wyniku przetargu ustnego lub doręczenia zawiadomienia o wyniku przetargu pisemnego, zaskarżyć czynności związane z przeprowadzeniem przetargu do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

9. W ogłoszeniu o przetargu dotyczącym zbycia nieruchomości można dopuścić podzielenie ceny nabycia nieruchomości na raty.

Art. 62. 1. Umowa, o której mowa w art. 53 ust. 1, określa w szczególności:

1) strony umowy;
2) przedmiot umowy;
3) termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych;
4) rodzaj budynków lub urządzeń planowanych do budowy;
5) obowiązek utrzymania budynków lub urządzeń w należytym stanie;
6) warunki i termin odbudowy w razie zniszczenia albo rozbiórki budynków lub urządzeń w czasie trwania umowy;
7) obowiązki wynikające z zawierania umów najmu bez opcji oraz umów najmu z opcją;
8) cenę nabycia;
9) opłaty za użytkowanie wieczyste;
10) prawa i obowiązki stron, w tym:
    a) zobowiązania nabywcy nieruchomości, o których mowa w art. 60 ust. 1,
    b) zobowiązania nabywcy nieruchomości wynikające z dodatkowych kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 11 lit. b, mających wpływ na wynik przetargu,
    c) obowiązek przedkładania KZN informacji, o których mowa w art. 70 i art. 101,
    d) obowiązki informacyjne wobec przyszłych najemców związane z planowanym przedsięwzięciem;
11) kary umowne za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy w wysokości nie niższej niż 10% wartości nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa;

12) okres, na jaki zawierana jest umowa.

2. Cenę, o której mowa w ust. 1 pkt 8, określa się według stanu z dnia ogłoszenia przetargu.

3. Wpływy z tytułu kar umownych, o których mowa w ust. 1 pkt 11, stanowią przychód KZN i są wpłacane na jego rachunek bankowy.

Art. 63. Do przetargu na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład Zasobu z przeznaczeniem na cel mieszkaniowy i z przeznaczeniem utworzenia na tej nieruchomości mieszkań na wynajem, stosuje się przepisy art. 53–62, z wyłączeniem art. 54 ust. 1 pkt 10 i pkt 11 lit. a oraz art. 62 ust. 1 pkt 9 i 12.

Art. 64. W zakresie nieuregulowanym w art. 53–63, od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, do umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, o której mowa w art. 53 ust. 1, i umowy sprzedaży, o której mowa w art. 53 ust. 2, dotyczących nieruchomości wchodzących w skład Zasobu, stosuje się odpowiednio przepisy działu II rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem art. 28, art. 37 ust. 2, 3 i 4a, art. 38 i art. 39 oraz przepisów wydanych na podstawie art. 42 tej ustawy.

Art. 65. 1. W celu pozyskania środków finansowych służących realizacji zadań, o których mowa w art. 5, KZN może oddawać w użytkowanie wieczyste i sprzedawać nieruchomości wchodzące w skład Zasobu, w tym nieruchomości budynkowe i lokalowe, a nieprzeznaczone na cele realizacji inwestycji mieszkaniowych.

2. Do oddawania w użytkowanie wieczyste i sprzedaży nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy działu II rozdziału 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 66. W celu realizacji zadań, o których mowa w art. 5, KZN może dokonywać:

1) zamiany nieruchomości wchodzących w skład Zasobu na inną nieruchomość;
2) zamiany nieruchomości w miejsce odszkodowania, o którym mowa w przepisach o gospodarowaniu nieruchomościami, przepisach ustaw, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 5 lit. e, oraz ustawach stanowiących podstawę do wydania aktu prawa miejscowego, o którym mowa w lit. b, przysługującego od Skarbu Państwa, w przypadku:
   a) wywłaszczeń,
   b) wejścia w życie przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, wskutek których korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób

lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone.

Rozdział 6

Operator mieszkaniowy

Art. 67. 1. Operatorem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest podmiot:

1) będący stroną zawartej z KZN umowy, o której mowa w art. 53 ust. 1, lub umowy sprzedaży, o której mowa w art. 53 ust. 2;
2) który nabył od podmiotu, o którym mowa w pkt 1, nieruchomość nabytą zgodnie z przepisami art. 53 ust. 1 lub 2.

2. Operatorem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy jest również każdy kolejny podmiot, który nabył nieruchomość, która pierwotnie została nabyta zgodnie z przepisami art. 53 ust. 1 lub 2.

3. W przypadku zbycia:

1) nieruchomości nabytej zgodnie z przepisami art. 53 ust. 1 lub 2,
2) budynków lub lokali zlokalizowanych na nieruchomości, o której mowa w pkt 1

– podmiot, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2, wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki dotychczasowego operatora mieszkaniowego.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, dotychczasowy operator mieszkaniowy jest obowiązany przekazać nabywcy nieruchomości całość dokumentacji związanej ze zbywaną nieruchomością, w tym umowy:

1) zawarte z KZN;
2) zawarte z dostawcami mediów;
3) zawarte z najemcami wraz z informacjami o umowach najmu z opcją;
4) dotyczące zarządzania nieruchomością.

Art. 68. 1. Operator mieszkaniowy jest obowiązany zrealizować na nieruchomości, o której mowa w art. 67 ust. 1 i 2, inwestycję mieszkaniową, spełniającą łącznie następujące kryteria:

1) nie mniej niż 80% powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynkach objętych inwestycją mieszkaniową stanowi powierzchnia mieszkań;
2) nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 1, stanowi powierzchnia mieszkań na wynajem;

3) nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych budynku pozostanie niewyodrębniona na lokale, w tym będzie przeznaczona na części wspólne.

2. Operator mieszkaniowy jest również obowiązany:

1) nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu z opcją zawrzeć z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
2) nie później niż w terminie 21 dni od dnia wyrażenia woli o chęci zawarcia umowy najmu z opcją zawrzeć z najemcą umowę przedwstępną, o ile najemca wyraził taką wolę;
3) przy zawieraniu umów najmu mieszkań na wynajem stosować kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu, które będą miały zastosowanie przy danej inwestycji mieszkaniowej;
4) przy zawieraniu umów najmu stosować czynsz najmu bez opcji oraz czynsz najmu z opcją nieprzekraczający maksymalnej wysokości ustalonej w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, oraz stosować opłaty eksploatacyjne nie wyższe niż określone w art. 82 ust. 3 lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7;
5) w przypadku najmu z opcją, wypłacić najemcy kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej;
6) co najmniej przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, mieszkania, o których mowa w ust. 1 pkt 2, będą mieszkaniami na wynajem;
7) wyodrębnić lokale mieszkalne przeznaczone na mieszkania na wynajem;
8) poinformować następcę prawnego nieruchomości o uwarunkowaniach i zobowiązaniach dotyczących nieruchomości, najmie z opcją, najmie bez opcji oraz o czynszu normowanym;
9) dokonać naboru osób najmujących na zasadach najmu o czynszu normowanym w drodze ogłoszenia, zgodnie z przepisami ustawy.

3. W przypadku mieszkań, dla których zawarto umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 2 pkt 6, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, chyba że przed upływem tego terminu wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców.

Art. 69. 1. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, nabytego w trybie określonym w art. 53 ust. 1, w prawo własności nieruchomości może nastąpić po 15 latach od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

2. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto choćby jedną umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 1, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

3. W przypadku gdy w danej inwestycji mieszkaniowej zawarto choćby jedną umowę najmu z opcją, a przed upływem 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej wszystkie mieszkania na wynajem zostały nabyte przez najemców, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, o którym mowa w ust. 1, w prawo własności nieruchomości może nastąpić po przeniesieniu własności ostatniego z mieszkań na wynajem.

Art. 70. 1. Operator mieszkaniowy jest obowiązany informować, w odniesieniu do danej inwestycji mieszkaniowej, Prezesa KZN o:

1) zawarciu pierwszej umowy najmu i związanym z tym dniem upływu 15 i 30 lat od dnia zawarcia takiej umowy;
2) zawarciu pierwszej umowy najmu z opcją;
3) wygaśnięciu lub rozwiązaniu ostatniej umowy najmu z opcją;
4) przeniesieniu własności ostatniego z mieszkań na wynajem.

2. Informacje, o których mowa w ust. 1, zamieszcza się w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Art. 71. 1. W przypadku ogłoszenia upadłości operatora mieszkaniowego, z dniem ogłoszenia tej upadłości wygasa użytkowanie wieczyste.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1:

1) użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia;
2) zwraca się sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego.

3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, jest równe wartości tych budynków i urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego. Za budynki i inne urządzenia wzniesione wbrew postanowieniom umowy wynagrodzenie nie przysługuje.

4. Maksymalna wysokość kwoty podlegającej zwrotowi nie może przekraczać wartości prawa użytkowania wieczystego określonej na dzień rozwiązania umowy.

5. W przypadku gdy ogłoszenie upadłości operatora mieszkaniowego nastąpiło po zawarciu choćby jednej umowy najmu z opcją, na żądanie syndyka złożone w formie pisemnej z datą pewną najemca, w terminie trzech miesięcy od złożenia żądania, składa pisemne oświadczenie, czy żąda przeniesienia prawa własności mieszkania i wyznaczenia terminu do zapłaty ceny.

6. Termin do zapłaty ceny nie może być krótszy niż 6 miesięcy od dnia złożenia oświadczenia.

7. Po upływie terminu na złożenie oświadczenia wyznaczonego przez syndyka, o którym mowa w ust. 5, roszczenie o przeniesienie prawa własności wygasa.

Art. 72. W razie wszczęcia egzekucji z mieszkania będącego przedmiotem umowy przedwstępnej najemca w terminie trzech miesięcy od zajęcia może złożyć pisemne oświadczenie z datą pewną o wykonaniu roszczenia o przeniesienie prawa własności. W razie uiszczenia reszty ceny w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia oświadczenia egzekucja z mieszkania podlega umorzeniu.

Rozdział 7

Najem i czynsz najmu

Art. 73. 1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do mieszkań, zrealizowanych przez operatora mieszkaniowego, przeznaczonych na wynajem z opcją oraz najem bez opcji.

2. Możliwość zawarcia umów najmu z opcją dotyczy wszystkich mieszkań przeznaczonych na wynajem realizowanych przez operatorów mieszkaniowych na zasadach określonych ustawą.

3. Najemcą może być wyłącznie osoba fizyczna.

4. Najemca nie może podnajmować mieszkania.

5. Przepisu ust. 4 nie stosuje się, jeżeli podnajem dotyczy osoby, wobec której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

6. Umowa sprzedaży mieszkania, o którym mowa w ust. 1, zawarta przez operatora mieszkaniowego przed upływem 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej jest nieważna z mocy prawa.

Art. 74. 1. Operator mieszkaniowy, nie później niż 14 dni od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, ma obowiązek upowszechniać informacje o możliwości zawarcia umów najmu z opcją oraz umów najmu bez opcji przez:

1) przekazanie ogłoszenia o naborze na najemców do KZN w celu zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN;
2) umieszczenie ogłoszenia o rozpoczęciu naboru na najemców:
   a) w miejscu powszechnie dostępnym w siedzibie operatora mieszkaniowego,
   b) obok tablicy informacyjnej zamieszczonej na terenie budowy,
   c) przez obwieszczenie w prasie lokalnej,
   d) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości;
3) przekazanie ogłoszenia o naborze na najemców do KZN celem przekazania go właściwej miejscowo gminie, która może zamieścić ogłoszenie na swoich stronach internetowych oraz w swoim Biuletynie Informacji Publicznej.

2. Umieszczenie ogłoszenia o naborze na najemców w Biuletynie Informacji Publicznej KZN oraz przez gminę na jej stronach internetowych oraz w jej Biuletynie Informacji Publicznej jest bezpłatne.

3. W przypadku gdy do ogłoszenia o przetargu dołączono decyzję o pozwoleniu na budowę, termin, o którym mowa w ust. 1, liczy się od dnia zakończenia przetargu.

Art. 75. 1. Ogłoszenie o naborze na najemców zawiera:

1) dane dotyczące operatora mieszkaniowego;
2) nazwę i adres inwestycji mieszkaniowej;
3) informacje o terminie rozpoczęcia oraz zakończenia robót budowlanych;
4) informacje o liczbie mieszkań na wynajem, z podziałem na ich powierzchnię oraz liczbę pokoi;
5) informacje o liczbie mieszkań na wynajem, z podziałem na ich powierzchnię oraz liczbę pokoi, które są dostosowane do potrzeb osób o ograniczonej możliwości poruszania się lub osób niewidomych lub niedowidzących, głuchych lub niedosłyszących;
6) informację o maksymalnej wysokości czynszu normowanego za 1 m^2;
7) informację o maksymalnej wysokości czynszu normowanego za 1 m^2 związanego z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania;
8) informację, że w przypadku gdy liczba wniosków o najem przekracza liczbę mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, decyduje kolejność wpływu wniosków, które nie wymagają uzupełnienia;

9) informacje o stosowanych kryteriach pierwszeństwa;
10) warunki rozwiązania umowy najmu;
11) termin składania dokumentów;
12) informację o tym, że dokumenty składa się do KZN.

2. Do ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1, dołącza się, określony w przepisach wydanych na podstawie ust. 7, wzór:
1) wniosku o zawarcie umowy najmu, zwany dalej „wnioskiem o najem”;
2) oświadczenia o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych wynikających z umowy najmu.

3. Osoba ubiegająca się o najem składa:
1) wniosek o najem;
2) oświadczenie o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych wynikających z umowy najmu;
3) oświadczenie o adresie do korespondencji.

4. Osoba ubiegająca się o najem we wniosku o najem wskazuje, czy zamierza zawrzeć umowę najmu bez opcji, czy umowę najmu z opcją.

5. Osoba ubiegająca się o najem, która zamierza skorzystać z kryteriów pierwszeństwa, jest obowiązana do dołączenia do wniosku o najem kopii dokumentów potwierdzających spełnianie przesłanek umożliwiających skorzystanie z kryterium pierwszeństwa oraz oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia kontroli przez Prezesa KZN.

6. Termin do składania dokumentów, określony w ogłoszeniu o naborze na najemcę, nie może być krótszy niż 60 dni od dnia opublikowania tego ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o najem, uwzględniający możliwość określenia pierwszeństwa w wyborze lokali, wzór oświadczenia o rękojmi terminowego uiszczania należności pieniężnych wynikających z umowy najmu, w celu zapewnienia kompletności i jednolitości przekazywanych informacji.

Art. 76. 1. Prezes KZN przekazuje wnioski o najem operatorowi mieszkaniowemu, który zamieścił ogłoszenie o naborze na najemców, w terminie 14 dni od dnia upływu terminu składania wniosków o najem.

2. Operator mieszkaniowy:

1) niezwłocznie po otrzymaniu wniosków o najem weryfikuje ich kompletność;
2) zawiadamia, na adres wskazany w oświadczeniu o adresie do korespondencji, kandydatów na najemców o:
   a) konieczności uzupełnienia wniosków, określając termin tego uzupełnienia, lub o przyjęciu wniosku,
   b) stosowaniu kryteriów pierwszeństwa.

3. Wniosek o najem nieuzupełniony w terminie określonym przez operatora mieszkaniowego pozostawia się bez rozpoznania.

4. Kandydat na najemcę jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić operatora mieszkaniowego o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zawiadomienia, o których mowa w ust. 2 pkt 2, doręczone na adres wskazany w oświadczeniu o adresie do korespondencji, uznaje się za skuteczne.

Art. 77. 1. W przypadku gdy po upływie terminu na złożenie wniosków o najem, o którym mowa w art. 75 ust. 6, liczba wniosków o najem nie przekracza liczby mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, operator mieszkaniowy, nie wcześniej niż po upływie 90 dni od upływu terminu na składanie wniosków, ponawia ogłoszenie o naborze na najemców.

2. W przypadku gdy wskutek ponownego naboru liczba wniosków o najem nadal nie przekracza liczby mieszkań, których dotyczy ogłoszenie, operator mieszkaniowy ponawia dwukrotnie, w odstępach 60-dniowych, ogłoszenie o naborze na najemców.

3. Pierwsze z ogłoszeń o naborze na najemców, o którym mowa w ust. 2, operator mieszkaniowy przekazuje do KZN w celu zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN nie później niż po upływie 14 dni od dnia oddania do użytkowania budynku, którego ogłoszenie dotyczy.

Art. 78. Przepisy art. 74–77 stosuje się, w przypadku gdy przed upływem 15 lat od zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej umowa najmu bez opcji uległa rozwiązaniu lub wygasła, przy czym terminy, o których mowa w przepisach art. 74–77, liczy się od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.

Art. 79. 1. W przypadku gdy w wyniku ponownych naborów na najemców, o których mowa w art. 77 lub art. 78, liczba wniosków o najem nadal jest mniejsza niż mieszkań, których dotyczył nabór, operator mieszkaniowy może zbyć mieszkanie, co do którego nie było zainteresowania, na zasadach ogólnych.

2. Zbycie mieszkania, o którym mowa w ust. 1, nie powoduje naruszenia warunków umowy dotyczącej nabycia nieruchomości przez operatora mieszkaniowego oraz przepisów ustawy, w szczególności dotyczących udziału powierzchni mieszkań na wynajem w ogólnej powierzchni mieszkań.

3. Zbycie mieszkania, o którym mowa w ust. 1, nie może wiązać się ze zmianą sposobu użytkowania nieruchomości, w szczególności z przeznaczeniem mieszkania na prowadzenie działalności gospodarczej.

Art. 80. Operator mieszkaniowy, nie później niż po upływie 14 dni od dnia złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie, przekazuje do KZN, w celu zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej KZN, prospekt informacyjny, o którym mowa w art. 17 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 555 i 996).

Art. 81. Nie później niż 14 dni po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, operator mieszkaniowy przystępuje do zawierania umów najmu z kandydatami na najemców, których zawiadomił o przyjęciu wniosku.

Art. 82. 1. Czynsz najmu bez opcji oraz czynsz najmu z opcją i wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat, w mieszkaniach zrealizowanych przez operatorów mieszkaniowych nie może przekraczać, w skali miesiąca, kwot określanych dla 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania corocznie w przepisach wydanych na podstawie ust. 6.

2. Kwota, o której mowa w ust. 1, jest ustalana przy łącznym uwzględnieniu:

1) ceny 1 m^2 nieruchomości budowlanej;
2) kosztów budowy 1 m^2;
3) wartości 1 m^2 powierzchni odtworzeniowej mieszkania;
4) średniego miesięcznego wynagrodzenia;
5) kosztów administracyjnych;
6) rozsądnego dochodu operatora mieszkaniowego.

3. Opłata eksploatacyjna obejmuje koszty zarządu nieruchomością wspólną, w rozumieniu art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, i dla mieszkań na wynajem wynosi w skali miesiąca maksymalnie:

1) na terenie m.st. Warszawy – 10 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania;
2) na terenie miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa innych niż m.st. Warszawa – 9 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania;

3) w pozostałych lokalizacjach – 6,50 zł za 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania.

4. Opłata eksploatacyjna podlega waloryzacji nie rzadziej niż raz na 3 lata. Waloryzacja uwzględnia faktyczne aktualne koszty eksploatacji i remontów oraz zarządu nieruchomością wspólną.

5. W przypadku mieszkań na wynajem będących przedmiotem umowy najmu z opcją, jeżeli zostanie podjęta przez właścicieli mieszkań uchwała, na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, ustalająca zwiększenie części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynków służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, najemca z opcją partycypuje w tych kosztach ponad kwotę opłaty eksploatacyjnej wynikającej z czynszu normowanego ustalonego dla tego mieszkania. Przepisów art. 93 ust. 4 i art. 108 pkt 2 nie stosuje się.

6. Rada Ministrów określi, corocznie do dnia 31 marca, w drodze rozporządzenia, dla 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania:

1) maksymalny czynsz normowany dla najmu bez opcji,
2) maksymalny czynsz normowany dla najmu z opcją,
3) maksymalną wysokość comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłat,
4) maksymalną cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem

– biorąc pod uwagę przepis ust. 2, lokalizację inwestycji, w szczególności różnicując wysokość czynszu normowanego oraz maksymalną cenę 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem dla miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego oraz waloryzację przeciętnych kosztów budowy 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania.

7. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określa, nie rzadziej niż raz na 3 lata, w drodze rozporządzenia, maksymalne stawki opłaty eksploatacyjnej, biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji mieszkaniowej, w szczególności różnicując wysokość opłaty dla m.st. Warszawy, miast będących siedzibą wojewody lub sejmiku województwa, gmin posiadających wspólną granicę z takimi miastami, gmin tworzących obszar metropolitalny, gmin znajdujących się w granicach miejskiego obszaru funkcjonalnego

ośrodka wojewódzkiego oraz faktyczne aktualne koszty eksploatacji i remontów oraz zarządu nieruchomością wspólną.

Art. 83. 1. Mieszkania na wynajem:

1) są przedmiotem najmu bez opcji przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej;
2) są przedmiotem najmu z opcją przez 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej;
3) mogą być przedmiotem sprzedaży nie wcześniej niż po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

2. Umowa najmu może być wypowiedziana przez operatora mieszkaniowego wyłącznie w przypadku, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) w odniesieniu do:

1) najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – w okresie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej;
2) najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 – w okresie 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

3. Operator mieszkaniowy przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej z tytułu najmu, oprócz czynszu normowanego oraz opłaty eksploatacyjnej, może pobierać wyłącznie opłaty od niego niezależne.

4. Opłatami niezależnymi od operatora mieszkaniowego są wyłącznie opłaty za dostawę do mieszkania energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

Art. 84. W sprawach nieuregulowanych do najmu stosuje się przepisy rozdziału 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Art. 85. 1. Umowa najmu z opcją jest zawierana na czas oznaczony wynoszący 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej z możliwością przeniesienia własności na najemcę najwcześniej po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu z opcją.

2. Zawierając umowę najmu, o której mowa w ust. 1, operator mieszkaniowy zawiera jednocześnie umowę przedwstępną.

3. Umowę przedwstępną zawiera się, pod rygorem nieważności czynności prawnej, w formie aktu notarialnego. Umowa najmu z opcją stanowi załącznik do tego aktu.

4. Roszczenie o przeniesienie przez operatora mieszkaniowego prawa własności mieszkania na rzecz najemcy podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Podstawą wpisu do księgi wieczystej jest umowa przedwstępna.

5. Do wpisu roszczenia, o którym mowa w ust. 4, przepisu art. 19 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2017 r. poz. 1007) nie stosuje się.

6. W umowie przedwstępnej operator mieszkaniowy ustanawia hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy przeniesienia własności.

7. Najemca, który zawarł umowę najmu z opcją, jest obowiązany do zapłaty:

1) czynszu normowanego;
2) opłaty eksploatacyjnej;
3) ceny mieszkania płatnej w comiesięcznych ratach;
4) opłat niezależnych od operatora mieszkaniowego.

8. W umowie najmu z opcją określa się zasady potrącania zaległego czynszu z rat wpłaconych na poczet ceny mieszkania.

Art. 86. W umowie przedwstępnej określa się, w szczególności:

1) strony umowy;
2) datę zawarcia umowy;
3) oznaczenie przedmiotu umowy;
4) cenę, po uiszczeniu której nastąpi przeniesienie własności mieszkania, która nie może być wyższa niż wynikająca z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, obowiązujących w dniu podpisania umowy przedwstępnej;
5) wysokość rat;
6) zobowiązanie operatora mieszkaniowego do przeniesienia własności mieszkania po uiszczeniu ceny mieszkania w terminie wskazanym przez najemcę, nie krótszym niż wynikający z przepisów ustawy;
7) zobowiązanie najemcy do zapłaty ceny mieszkania w ratach płaconych od dnia zawarcia umowy;
8) harmonogram spłaty rat;
9) termin zawarcia umowy przenoszącej własność mieszkania;

10) zabezpieczenia wykonania umowy.

Art. 87. 1. Po upływie 15 lat od dnia zawarcia umowy najmu z opcją najemca może złożyć do operatora mieszkaniowego, za pośrednictwem KZN, wniosek o przeniesienie własności mieszkania, którego dotyczy umowa.

2. Operator mieszkaniowy zawiera umowę przeniesienia własności mieszkania w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku, o ile najemca uiścił pełną cenę mieszkania.

Art. 88. 1. Umowa najmu bez opcji jest zawierana na czas oznaczony, jednak nie dłuższy niż 15 lat.

2. Najemca, który zawarł umowę najmu bez opcji, jest obowiązany do zapłaty:

1) czynszu normowanego;
2) opłaty eksploatacyjnej;
3) opłat niezależnych od operatora mieszkaniowego.

3. W przypadku gdy operator mieszkaniowy zamierza zbyć mieszkanie, będące przedmiotem umowy, o której mowa w ust. 1, operator mieszkaniowy proponuje najemcy zawarcie umowy sprzedaży mieszkania, wyznaczając mu termin do odpowiedzi na ofertę, nie krótszy niż 30 dni.

Art. 89. 1. Umowy najmu zawarte przed upływem terminu wskazanego w art. 75 ust. 6 i terminów wynikających z art. 77 na złożenie wniosku o najem są nieważne z mocy prawa.

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1, najemcy przysługuje odszkodowanie od operatora mieszkaniowego.

Art. 90. 1. W przypadku umów najmu bez opcji najemca może złożyć pisemny wniosek o przekształcenie umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją oraz zawarcia umowy przedwstępnej.

2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, najemca może złożyć przed upływem 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

3. Wniosek, o którym mowa w ust. 1, najemca składa do operatora mieszkaniowego za pośrednictwem KZN.

4. Operator mieszkaniowy zawiera z najemcą umowę najmu z opcją oraz umowę przedwstępną nie później niż w terminie 21 dni od dnia otrzymania wniosku.

5. Operator mieszkaniowy odmawia przekształcenia umowy najmu bez opcji w umowę najmu z opcją oraz zawarcia umowy przedwstępnej, jeśli wniosek złożono 6

miesięcy przed upływem 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, operator mieszkaniowy proponuje najemcy bez opcji, który złożył wniosek, o którym mowa w ust. 5, zawarcie umowy sprzedaży mieszkania.

Art. 91. W przypadku, o którym mowa w art. 88 ust. 3 i art. 90 ust. 6, stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny dotyczące pierwokupu.

Art. 92. 1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu z opcją i opróżnienia mieszkania operator mieszkaniowy wypłaca byłemu najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez niego części ceny zakupu mieszkania, po potrąceniu zaległych kwot czynszu.

2. Zwrot następuje w terminie miesiąca od dnia opróżnienia mieszkania.

3. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, sposób obliczania minimalnego zwrotu, o którym mowa w ust. 1, mając na względzie ochronę wartości kapitału wpłaconego przez najemcę z opcją, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej mieszkania, wartości początkowej kapitału wniesionego przez najemcę, sumę płatności dokonanych przez najemcę oraz aktualną wartość mieszkania.

Art. 93. 1. Jeżeli w umowie najmu bez opcji operator mieszkaniowy oprócz czynszu, opłaty eksploatacyjnej i opłat od niego niezależnych określił inne opłaty – umowa najmu w tej części jest nieważna z mocy prawa.

2. Jeżeli w umowie najmu z opcją operator mieszkaniowy oprócz czynszu, opłaty eksploatacyjnej, raty i opłat od niego niezależnych określił inne opłaty – umowa najmu w tej części jest nieważna z mocy prawa.

3. W przypadku gdy operator mieszkaniowy ustalił w umowie najmu czynsz na poziomie przekraczającym maksymalne kwoty czynszu normowanego określone w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, czynsz najmu, z mocy prawa, jest równy czynszowi wynikającemu z tych przepisów.

4. W przypadku gdy operator mieszkaniowy ustalił najemcy wysokość opłaty eksploatacyjnej wyższą niż określona w art. 82 ust. 3 lub wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7, opłata ta, z mocy prawa, jest równa opłacie wynikającej z tych przepisów.

Art. 94. Przedmiotem umowy przeniesienia własności mieszkania przez operatora mieszkaniowego może być jedynie mieszkanie wolne od hipotek i roszczeń ujawnionych w księgach wieczystych.

Art. 95. W przypadku mieszkań będących przedmiotem umowy najmu z opcją, prawa i obowiązki operatora mieszkaniowego, będącego właścicielem mieszkania, wynikające z art. 18, art. 20, art. 21, art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 ust. 1, 2, 2b i 3, art. 24–28, art. 29 ust. 1b i 1d–3, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przysługują wyłącznie najemcy z opcją.

Rozdział 8

Kontrola

Art. 96. Prezes KZN uprawniony jest do przeprowadzania kontroli:

1) przestrzegania warunków umów zawieranych na podstawie art. 53 ust. 1 i 2;
2) zgodności realizowanej inwestycji mieszkaniowej z warunkami określonymi w zawartych z KZN umowach oraz w ustawie;
3) stanu zagospodarowania i celu wykorzystywania nieruchomości przekazanych operatorom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste;
4) zgodności z wymogami ustawy umów zawieranych przez operatorów mieszkaniowych z najemcami, w tym zgodności stosowanych stawek czynszu normowanego za najem bez opcji oraz najem z opcją, a także stawek opłaty eksploatacyjnej;
5) przedkładanych przez operatorów mieszkaniowych informacji wynikających z przepisów art. 70 i art. 101.

Art. 97. Prezes KZN w każdym czasie może zwrócić się do organów nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa. Prezes KZN może uczestniczyć w kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego.

Art. 98. Operator mieszkaniowy informuje Prezesa KZN o zakończeniu budowy inwestycji mieszkaniowej objętej umową z KZN w terminie 14 dni od dnia zakończenia budowy. Do zawiadomienia załącza się geodezyjną inwentaryzację powykonawczą, wykonaną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, obejmującą w szczególności pomiar powierzchni użytkowej lokali.

Art. 99. 1. Kontrolę, o której mowa w art. 96 pkt 2, Prezes KZN przeprowadza obowiązkowo po zakończeniu budowy, a przed złożeniem wniosku przez operatora mieszkaniowego o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego.

2. W razie stwierdzenia naruszenia warunków umowy Prezes KZN zwraca się do organów nadzoru budowlanego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli zgodności realizowanej inwestycji z przepisami prawa. Prezes KZN może uczestniczyć w kontroli prowadzonej przez organ nadzoru budowlanego.

3. W przypadku stwierdzenia braku naruszenia warunków umowy Prezes KZN wydaje operatorowi mieszkaniowemu zaświadczenie o braku zastrzeżeń.

4. Informację o stwierdzeniu naruszenia warunków umowy lub o braku zastrzeżeń Prezes KZN zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej KZN.

Art. 100. 1. W przypadku stwierdzenia, po wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, naruszenia warunków umowy, Prezes KZN wzywa operatora mieszkaniowego do złożenia wyjaśnień oraz usunięcia stwierdzonych uchybień, wyznaczając mu odpowiedni termin.

2. Prezes KZN, biorąc pod uwagę stopień naruszenia warunków umów zawartych z operatorem mieszkaniowym, może je rozwiązać i nałożyć na operatora kary wynikające z tych umów.

Art. 101. 1. Operator mieszkaniowy przedkłada corocznie Prezesowi KZN do dnia 15 listopada, według stanu na dzień 31 października, informację dotyczącą:

1) postępów prowadzonych robót budowlanych;
2) liczby zawartych umów najmu, w tym umów najmu z opcją;
3) liczby umów najmu, które zostały zawarte przy zastosowaniu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 56 ust. 3;
4) powierzchni użytkowej mieszkań, z podziałem na mieszkania na wynajem,
5) powierzchni użytkowej mieszkań utworzonych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości, o której mowa w art. 53 ust. 1 lub 2, i udziału tej powierzchni w powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w budynku objętym tą inwestycją;
6) powierzchni użytkowej mieszkań utworzonych w ramach inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości, o której mowa w art. 53 ust. 1 lub

2, użytkowanych na zasadach najmu i udziału tej powierzchni w powierzchni użytkowej mieszkań, o których mowa w pkt 5;

7) wysokości czynszu najmu bez opcji oraz czynszu najmu z opcją, wysokości comiesięcznej raty za cenę mieszkania, przy założeniu 30-letniego terminu spłaty, i ceny 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania na wynajem;

8) wypełnienia zobowiązań wynikających z dodatkowych kryteriów oceny ofert, o których mowa w art. 54 ust. 1 pkt 11 lit. b, mających wpływ na wynik przetargu.

2. Obowiązki informacyjne wynikające z ust. 1 realizowane są przez operatorów mieszkaniowych do czasu zakończenia realizacji umów zawartych z KZN.

3. Kontroli stosowanych stawek czynszu nie przeprowadza się po upływie 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

4. W przypadku mieszkań, dla których zawarto umowę najmu z opcją, termin, o którym mowa w ust. 3, wynosi 30 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej, chyba że przed upływem tego terminu wszystkie mieszkania na wynajem, dla których zawarto umowę najmu z opcją, zostały nabyte przez najemców.

5. Po przeniesieniu przez operatora mieszkaniowego własności ostatniego mieszkania na wynajem z opcją na najemcę kontroli nie przeprowadza się.

Art. 102. 1. Czynności kontrolne są wykonywane bezpośrednio przez pracowników Biura na podstawie upoważnienia do wykonywania tych czynności wydanego przez Prezesa KZN, w obecności operatora mieszkaniowego lub osoby przez niego upoważnionej.

2. Upoważnienie, o którym mowa w ust. 1, zawiera wskazanie osoby upoważnionej do wykonywania czynności kontrolnych, miejsce i zakres wykonywania tych czynności oraz podstawę prawną do ich wykonywania.

3. Przed przystąpieniem do wykonywania czynności kontrolnych osoba upoważniona do ich wykonywania jest obowiązana okazać upoważnienie, o którym mowa w ust. 1.

Art. 103. Osoby upoważnione do wykonywania czynności kontrolnych mają prawo do:

1) wstępu na teren nieruchomości będącej przedmiotem czynności kontrolnych;

2) żądania od operatora mieszkaniowego przedstawienia pisemnej informacji na temat nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem

tej nieruchomości lub mieszkań na wynajem utworzonych w wyniku tej inwestycji;

3) wglądu do dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniami na wynajem, sporządzania ich odpisów, wyciągów lub kopii oraz zabezpieczania tych dokumentów;

4) sporządzania dokumentacji fotograficznej z przeprowadzonych czynności kontrolnych.

Art. 104. W stosunku do osób upoważnionych do przeprowadzania kontroli operator mieszkaniowy ma obowiązek:

1) umożliwienia wejścia na teren nieruchomości będącej przedmiotem czynności kontrolnych oraz zapewnienia bezpiecznego poruszania się po niej;

2) udostępnienia pisemnej informacji na temat nieruchomości, inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem tej nieruchomości lub mieszkań na wynajem utworzonych w wyniku tej inwestycji;

3) udostępnienia dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniami na wynajem;

4) umożliwienia sporządzania odpisów, wyciągów lub kopii dokumentów związanych z nieruchomością, realizowaną inwestycją mieszkaniową lub utworzonymi mieszkaniami na wynajem oraz zabezpieczania tych dokumentów;

5) umożliwienia sporządzania dokumentacji fotograficznej z przeprowadzonych czynności kontrolnych;

6) potwierdzenia zgodności kopii dokumentów z oryginałami.

Art. 105. 1. Osoba wykonująca czynności kontrolne sporządza pisemny raport z tych czynności.

2. Raport, o którym mowa w ust. 1, jest sporządzany w dwóch egzemplarzach i podpisywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne oraz operatora mieszkaniowego lub osobę przez niego upoważnioną.

3. W przypadku odmowy podpisania raportu, o którym mowa w ust. 1, przez operatora mieszkaniowego lub osobę przez niego upoważnioną raport jest podpisywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne, która dokonuje w raporcie adnotacji o odmowie podpisania.

4. Raport, o którym mowa w ust. 1, jest przekazywany przez osobę wykonującą czynności kontrolne Prezesowi KZN niezwłocznie po jego sporządzeniu.

Art. 106. Prezes KZN sporządza kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie.

Art. 107. 1. Prezes KZN przedstawia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych nie później niż po upływie 45 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie.

2. Prezes KZN przedstawia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa kwartalne sprawozdania z wykonanych czynności kontrolnych, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, nie później niż po upływie 60 dni po kwartale, którego dotyczy sprawozdanie.

Rozdział 9

Administracyjne kary pieniężne

Art. 108. Kto:

1) nie stosuje przy zawieraniu umów najmu kryteriów pierwszeństwa, o których mowa w art. 56 ust. 3,
2) stosuje stawki czynszu normowanego wyższe niż ustalone w przepisach wydanych na podstawie art. 82 ust. 6 lub stosuje opłaty eksploatacyjne wyższe niż określone w art. 82 ust. 3 lub wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7,
3) określa wysokość raty lub ceny za 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania w sposób przekraczający maksymalną jej wysokość wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6,
4) ustala procentowy udział powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w sposób niezgodny z obowiązkiem wynikającym z art. 68 ust. 1 pkt 2,
5) ustala procentowy udział łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej mieszkań na wynajem w sposób niezgodny z obowiązkiem wynikającym z art. 68 ust. 1 pkt 1,
6) ustala procentowy udział powierzchni użytkowej kondygnacji nadziemnych niewyodrębnionej na lokale w sposób niezgodny z obowiązkiem wynikającym z art. 68 ust. 1 pkt 3,
7) utrudnia lub uniemożliwia najemcom zawieranie umów przenoszących własność mieszkań, mimo spełnienia warunków ich nabycia,

8) nie dopełnia obowiązku upowszechniania informacji o możliwości zawarcia umów najmu, o którym mowa w art. 74 i art. 77, lub nie zamieszcza w informacji wszystkich elementów, o których mowa w art. 75,
9) nie dopełnia obowiązków informacyjnych wynikających z art. 70 lub art. 101,
10) utrudnia lub uniemożliwia przeprowadzanie czynności kontrolnych, o których mowa w art. 103, osobom upoważnionym do przeprowadzania kontroli

– podlega administracyjnej karze pieniężnej.

Art. 109. 1. Administracyjną karę pieniężną nakłada, w drodze decyzji, Prezes KZN.

2. Odwołanie od decyzji przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 110. 1. Wysokość administracyjnej kary pieniężnej ustala się jako:

1) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 1, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których zawarto umowy najmu z pominięciem kryteriów pierwszeństwa, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każdy dzień niezgodności trwania umowy najmu zawartej z pominięciem kryteriów pierwszeństwa;
2) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 2, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których, w umowach najmu, ustalono stawki czynszu normowanego lub opłaty eksploatacyjnej przekraczające maksymalną ich wysokość, w przypadku czynszu normowanego wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, a w przypadku opłaty eksploatacyjnej określoną w art. 82 ust. 3 lub wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 7, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każdy dzień, dla którego ustalono takie stawki;
3) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 3, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których, w umowach najmu z opcją, ustalono wysokość raty w sposób przekraczający maksymalną jej wysokość wynikającą z przepisów wydanych na podstawie art. 82 ust. 6, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każdy dzień, dla którego ustalono taką wysokość raty;

4) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 4, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, różnicy między powierzchnią użytkową mieszkań na wynajem wynikającą z zobowiązań ujętych w umowie i powierzchnią użytkową mieszkań faktycznie przeznaczonych na wynajem oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każde 30 dni niezgodności z ustawą;
5) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 5, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, różnicy między powierzchnią użytkową lokali innych niż mieszkania wynikającą z zobowiązań ujętych w umowie i faktyczną powierzchnią użytkową lokali innych niż mieszkania oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każde 30 dni niezgodności z ustawą;
6) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 6, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, różnicy między powierzchnią użytkową kondygnacji nadziemnych niewyodrębnionej na lokale wynikającą z zobowiązań ujętych w umowie i faktyczną powierzchnią użytkową tych kondygnacji oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każde 30 dni niezgodności z ustawą;
7) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 7, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań, co do których utrudniano lub uniemożliwiano najemcom zawieranie umów przenoszących własność mieszkań, mimo spełnienia warunków ich nabycia, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem – za każdy dzień między terminem, w którym umowa taka mogła zostać zawarta, a jej zawarciem;
8) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 8 i 9, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań na wynajem, wynikający z zobowiązań ujętych w umowie, których dotyczy niewypełnienie obowiązków, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem;
9) w przypadku, o którym mowa w art. 108 pkt 10, iloczyn, wyrażonej w metrach kwadratowych, powierzchni mieszkań na wynajem, wynikający z zobowiązań ujętych w umowie, których dotyczy utrudnianie lub uniemożliwianie przeprowadzenia czynności kontrolnych, oraz 2-krotności maksymalnej wysokości czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem.

2. Przed wydaniem decyzji, o której mowa w art. 109 ust. 1, Prezes KZN wzywa operatora mieszkaniowego do usunięcia naruszeń, wyznaczając jednocześnie termin ich usunięcia.

3. Termin, o którym mowa w ust. 2, nie może być krótszy niż 30 dni od dnia doręczenia wezwania.

4. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w ust. 2, Prezes KZN wydaje decyzję, o której mowa w art. 109 ust. 1.

5. Administracyjną karę pieniężną, o której mowa w ust. 1 pkt 1–7, wymierza się od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 2, do dnia usunięcia naruszenia, nie dłużej jednak niż przez 15 lat od dnia zawarcia pierwszej umowy najmu dla danej inwestycji mieszkaniowej.

Art. 111. 1. Administracyjna kara pieniężna stanowi dochód budżetu państwa.

2. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2017 r. poz. 201, 648, 768 i 935), z tym że uprawnienia organów podatkowych przysługują wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). Przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego dotyczących kar nie stosuje się.

Rozdział 10

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 112. W ustawie z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 617 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1282) w art. 12 w ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) Krajowy Zasób Nieruchomości, w zakresie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 113. W ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 716, 1579 i 1923 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1282) w art. 2 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają również nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, które wchodzą w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 114. W ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu mieszkalnego następuje zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgodnie z pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonanym zgłoszeniem, i zgodnie z pozwoleniem na użytkowanie. Odrębną nieruchomość w budynku mieszkalnym jednorodzinnym mogą stanowić co najwyżej dwa samodzielne lokale mieszkalne.”;

2) w art. 7 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W razie ustanowienia odrębnej własności lokalu bez zaświadczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 3, powództwo o stwierdzenie nieważności takiego ustanowienia może wnieść również właściwy z uwagi na położenie nieruchomości wójt, burmistrz albo prezydent miasta, starosta.”;

3) w art. 11 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Jeżeli wydzielenie lokalu byłoby sprzeczne z art. 2 ust. 1a, sąd, znosząc współwłasność nieruchomości, nie orzeka o jej podziale przez wydzielenie lokalu, a ustala udziały współwłaścicieli w nieruchomości.”.

Art. 115. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29 w ust. 2 pkt 1aa otrzymuje brzmienie:

„1aa) przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem przebudowy, której projekt budowlany wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej;”;

2) w art. 35 w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) spełnienie wymagań określonych w art. 60 ust. 1 pkt 1–3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …) – w przypadku inwestycji na nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w tej ustawie, oddanej w użytkowanie wieczyste lub sprzedanej w trybie określonym w art. 53 ust. 1 lub 2 tej

ustawy, przeznaczonej na wynajem o czynszu najmu określonym zgodnie z przepisami rozdziału 7 tej ustawy, zwanej dalej „inwestycją KZN”.”;

3) w art. 59:

a) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. W przypadku inwestycji KZN organ nadzoru budowlanego przesyła niezwłocznie Prezesowi Krajowego Zasobu Nieruchomości decyzję o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego albo decyzję o odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego.”,

b) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie jest wyłącznie inwestor, a w przypadku inwestycji KZN – inwestor i Prezes Krajowego Zasobu Nieruchomości.”;

4) w art. 71 dodaje się ust. 8 w brzmieniu:

„8. Zmiana sposobu użytkowania domu jednorodzinnego lub jego części jest niedopuszczalna, jeśli obiekt ten jest zlokalizowany na nieruchomości, o której mowa w art. 53 ust. 6 oraz ust. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości.”;

5) w art. 81 w ust. 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) współpraca z Prezesem Krajowego Zasobu Nieruchomości w realizacji zadań określonych w art. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości;”;

6) w art. 82 w ust. 3 po pkt 5b dodaje się pkt 5c w brzmieniu:

„5c) inwestycji KZN;”.

Art. 116. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 624 i 820) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 w pkt 14 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”;

2) w art. 37 w ust. 2 w pkt 17 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 18 w brzmieniu:

„18) jest zbywana na rzecz Krajowego Zasobu Nieruchomości.”;

3) w art. 131 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. Nieruchomość zamienna może być również przyznana w porozumieniu z Prezesem Krajowego Zasobu Nieruchomości, jeżeli wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa.”.

Art. 117. W ustawie z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz. U. z 2017 r. poz. 680) w art. 39 po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Nieruchomości PKP SA mogą być:

1) zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …);
2) przedmiotem zamiany z nieruchomościami, w stosunku do których, na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, Krajowy Zasób Nieruchomości wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa.”.

Art. 118. W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785, 898 i 1089) w art. 73 ust. 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4. Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lokalizuje się w bezpiecznej odległości od siebie, od wielorodzinnych budynków mieszkalnych, od budynków mieszkalnych powstałych na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …), od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym.

5. Wielorodzinne budynki mieszkalne, budynki mieszkalne powstałe na nieruchomościach pochodzących z Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 3, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu

państwowym lokalizuje się w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.”.

Art. 119. W ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 19a:
   a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
      „1. Umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat.”,
   b) uchyla się ust. 1a,
   c) ust. 7 otrzymuje brzmienie:
      „7. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzaniu oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, wynosi nie więcej niż maksymalna kwota czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …), określoną dla miasta stołecznego Warszawy.”;
2) w art. 19b:
   a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
      „1. Właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.”,
   b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:
      „3. W przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 19c i art. 19d.”;
3) art. 19e otrzymuje brzmienie:
   „Art. 19e. Do najmu okazjonalnego lokalu przepisów ustawy nie stosuje się, z wyjątkiem art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a–19d oraz art. 25d pkt 2, z zastrzeżeniem, że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1.”;
4) po art. 19e dodaje się rozdział 2b w brzmieniu:

„Rozdział 2b

Najem instytucjonalny lokalu

Art. 19f. 1. Umową najmu instytucjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

2. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu zawierana jest na czas oznaczony. Przepisu art. 661 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r. poz. 459, 933 i 1132) nie stosuje się.

3. Do umowy najmu instytucjonalnego lokalu załącza się oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 3, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

4. Zawarcie umowy najmu instytucjonalnego lokalu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących właścicielowi w dniu opróżnienia lokalu oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

5. Kaucja nie może przekraczać trzykrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu instytucjonalnego lokalu.

6. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności właściciela, o których mowa w ust. 4.

Art. 19g. 1. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu oraz zmiany tej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia, o którym mowa w art. 19f ust. 3, wynosi nie więcej niż maksymalna kwota czynszu normowanego bez opcji za 1 m^2 mieszkania na wynajem, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …), określona dla miasta stołecznego Warszawy.

Art. 19h. 1. Z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu, oprócz czynszu, właściciel pobiera jedynie opłaty niezależne od właściciela, chyba że umowa stanowi inaczej.

2. Właściciel może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie.

Art. 19i. 1. Umowa najmu instytucjonalnego lokalu wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu wypowiedzenia tej umowy.

2. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu instytucjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonym podpisem właściciela.

3. Żądanie opróżnienia lokalu zawiera w szczególności:

1) oznaczenie właściciela oraz najemcy, którego żądanie dotyczy;
2) wskazanie umowy najmu instytucjonalnego lokalu i przyczynę ustania stosunku z niej wynikającego;
3) termin, nie krótszy niż 14 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal.

4. Wynajmujący może powoływać się tylko na przyczyny ustania stosunku najmu, wskazane w piśmie, o którym mowa ust. 3.

5. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, właściciel składa do sądu wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 19f ust. 3.

6. Do wniosku, o którym mowa w ust. 5, załącza się:

1) żądanie opróżnienia lokalu wraz z dowodem jego doręczenia najemcy albo dowodem wysłania go przesyłką poleconą;
2) dokument potwierdzający przysługujący właścicielowi tytuł prawny do lokalu, którego opróżnienia dotyczy żądanie właściciela.

Art. 19j. Do najmu instytucjonalnego lokalu stosuje się przepisy art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 11 ust. 2 pkt 1–3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2 oraz art. 25d pkt 4.”;

5) w art. 25d w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
„4) dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu.”.

Art. 120. W ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 374 i 1579 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1282) w art. 7 w ust. 2 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) Krajowy Zasób Nieruchomości, w zakresie nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 121. W ustawie z dnia 5 grudnia 2002 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej (Dz. U. z 2017 r. poz. 650) w art. 5 w ust. 2 po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …);”.

Art. 122. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1827 oraz z 2017 r. poz. 624 i 1273) w art. 2 w ust. 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) wydanie zaświadczenia przez Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …), w sprawach z zakresu wykonywania zadań własnych.”.

Art. 123. W ustawie z dnia 5 września 2008 r. o komercjalizacji państwowego przedsiębiorstwa użyteczności publicznej „Poczta Polska” (Dz. U. poz. 1109, z 2012 r. poz. 1529, z 2013 r. poz. 1036 oraz z 2016 r. poz. 2260) w art. 17 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Nieruchomości Spółki mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym według ceny rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 124. W ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017 r. poz. 130) w art. 24 w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) środki przekazane przez Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 125. W ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, z późn. zm.[8)]) w art. 274 w ust. 1 w pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) Krajowym Zasobie Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 126. W ustawie z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1537, 1902 i 2003) w art. 35a w ust. 1 w pkt 3 na końcu dodaje się przecinek i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) Prezesa Krajowego Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Art. 127. W ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023) w art. 17 w ust. 2 w pkt 4 w lit. a dodaje się tiret dziesiąte w brzmieniu:

„– Krajowy Zasób Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …) – w zakresie sposobu zagospodarowania oraz przedsięwzięć związanych z nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości,”.

Art. 128. W ustawie z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 2259 oraz z 2017 r. poz. 624) w art. 5 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Państwowe osoby prawne mogą zbywać nieruchomości w trybie bezprzetargowym według ceny odpowiadającej cenie rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu Nieruchomości, o którym mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. …).”.

Rozdział 11

Przepisy dostosowujące, przejściowe i końcowe

Art. 129. Tworzy się KZN.

Art. 130. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powoła, w drodze zarządzenia, z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy Pełnomocnika do spraw organizacji KZN, określając szczegółowy zakres jego zadań i środki niezbędne do ich realizacji.

[8)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1948, 1984 i 2260 oraz z 2017 r. poz. 60, 191, 659, 933, 935 i 1089.

2. Pełnomocnik do spraw organizacji KZN, zwany dalej „Pełnomocnikiem”, wykonuje zadania w zakresie tworzenia i organizacji KZN i może w tym celu wydawać zarządzenia.

3. Do dnia powołania Prezesa KZN, Pełnomocnik wykonuje zadania, o których mowa w ust. 1, przy pomocy komórki organizacyjnej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa właściwej w sprawach mieszkalnictwa.

4. Do zadań Pełnomocnika należy zorganizowanie KZN, zatrudnienie pracowników oraz podjęcie innych czynności niezbędnych do rozpoczęcia działalności przez KZN.

5. Z chwilą powołania Prezesa KZN Pełnomocnik kończy swoją działalność.

6. Pełnomocnik w okresie sprawowania funkcji wykonuje zadania Prezesa KZN oraz dyrektora Biura KZN na zasadach określonych w ustawie.

7. Nadzór nad działalnością Pełnomocnika sprawuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 131. 1. Prezes Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje pierwszego Prezesa KZN.

2. Do powołania, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 36 ust. 1 oraz art. 37 ust. 2–12.

3. Prezes KZN powołany w trybie, o którym mowa w ust. 1, pełni funkcję nie dłużej niż 3 lata od dnia powołania.

Art. 132. 1. Pierwszego naboru pracowników Biura KZN dokonuje się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do pierwszego naboru pracowników Biura KZN nie stosuje się przepisów art. 42.

Art. 133. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wyposaży KZN w środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz inne składniki aktywów niezbędne do rozpoczęcia przez niego działalności.

2. Środki na pokrycie wyposażenia KZN w środki trwałe, wartości niematerialne i prawne oraz inne składniki aktywów niezbędne do rozpoczęcia przez niego działalności w 2017 roku pochodzą z rezerwy celowej budżetu państwa, część 83, poz.

65 rezerwa na sfinansowanie wypłat z Funduszu Dopłat wsparcia dla nabywców lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych – Mieszkanie dla Młodych (MdM), oraz 200 000 tys. zł na realizację „Narodowego Programu Mieszkaniowego”.

3. Koszty organizacji i funkcjonowania KZN począwszy od 2018 r., w tym wydatki na wynagrodzenia pracowników, oraz koszty realizacji zadań KZN ponoszone do czasu osiągnięcia przez KZN przychodów niezbędnych do pokrycia powyższych kosztów pokrywane będą z rezerwy celowej budżetu państwa.

4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa informuje KZN o zaprzestaniu finansowania kosztów, o których mowa w ust. 3, po ustaleniu, na podstawie analizy kwartalnych sprawozdań z realizacji planu finansowego KZN, że zachodzą przesłanki, o których mowa w ust. 3. Analiza, o której mowa w zdaniu pierwszym, sporządzana jest w terminie 60 dni od dnia otrzymania sprawozdania.

Art. 134. Pełnomocnik w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie niniejszego artykułu sporządza i przedstawia do zatwierdzenia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa projekt planu finansowego KZN na okres od dnia wejścia w życie ustawy do dnia 31 grudnia 2017 r.

Art. 135. Prezes KZN, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia powołania, przedstawia Radzie Nadzorczej do uchwalenia pierwszy, po utworzeniu KZN, program gospodarowania Zasobem, uzgodniony z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 136. 1. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej sporządzają pierwsze wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1, i przekazują je wojewodom właściwym ze względu na miejsce położenia nieruchomości w terminie:

1) 60 dni od dnia wejścia w życie ustawy – w przypadku wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1;
2) 180 dni od dnia wejścia w życie ustawy – w przypadku wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 2.

2. Terminy, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio w przypadku przekazania do KZN pierwszych wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10

ust. 1, przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego oraz Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

3. Do sporządzenia pierwszych wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1, stosuje się wzór określony w przepisach wydanych na podstawie art. 17.

4. Wojewodowie, a w odniesieniu do pierwszych wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1, sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, dokonują sprawdzenia wykazów nieruchomości pod względem zgodności i kompletności danych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 17 w terminie 30 dni od dnia otrzymania wykazu.

5. W przypadku stwierdzenia niekompletności lub niezgodności pierwszego wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1, przekazanego zgodnie z ust. 1 lub 2, albo niedołączenia opinii, o której mowa w art. 11 lub art. 12 ust. 1, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, może żądać od tego organu uzupełnienia wykazu, wskazując termin i zakres uzupełnienia.

6. W przypadku gdy organ, który sporządził pierwszy wykaz nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1, nie przekaże lub nie uzupełni wykazu w terminie, o którym mowa w ust. 1 albo ust. 5, właściwy terytorialnie wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, wymierza temu organowi, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.

7. W przypadku gdy zwłoka w przekazaniu pierwszego wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 10 ust. 1, nie przekracza 3 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 1 albo ust. 5, wojewoda, a w odniesieniu do wykazów sporządzonych przez właściwe organy, o których mowa w ust. 2, Prezes KZN, odstępuje od wymierzenia kary.

8. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, o której mowa w ust. 6.

9. W przypadku nieuiszczenia kary podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

10. Odwołanie od decyzji, o której mowa w ust. 6, przysługuje do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

11. Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oraz prezydenci miast na prawach powiatu wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przekazują pierwsze wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 10 ust. 1, do KZN niezwłocznie po zatwierdzeniu tych wykazów przez wojewodów.

Art. 137. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do umów najmu okazjonalnego, o którym mowa w art. 19a ustawy zmienianej w art. 119, zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Do zgłoszeń, o których mowa w art. 30 ustawy zmienianej w art. 115, dokonanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 138. Do projektów gminnych programów rewitalizacji, wobec których uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia programu podjęto po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepis art. 17 ust. 2 pkt 4 lit. a ustawy zmienianej w art. 127, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 139. Do dnia 31 sierpnia 2017 r. uprawnienia, zadania i obowiązki przewidziane przepisami niniejszej ustawy dla Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa realizuje Prezes Agencji Nieruchomości Rolnych.

Art. 140. 1. Maksymalny limit środków budżetu państwa, do wysokości których mogą być udzielone KZN dotacje, o których mowa w art. 43 ust. 2 pkt 2 i art. 46 ust. 1 pkt 1 i 2, nie może przekroczyć w poszczególnych latach:

1) w 2017 r. – 25 mln zł;
2) w 2018 r. – 125 mln zł;
3) w 2019 r. – 50 mln zł;
4) w 2020 r. – 0 mln zł;
5) w 2021 r. – 0 mln zł;
6) w 2022 r. – 0 mln zł;
7) w 2023 r. – 0 mln zł;
8) w 2024 r. – 0 mln zł;
9) w 2025 r. – 0 mln zł;
10) w 2026 r. – 0 mln zł.

2. W budżecie państwa tworzy się rezerwę celową na sfinansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa monitoruje wykorzystanie limitu wydatków, o którym mowa w ust. 1, oraz wdraża mechanizm korygujący, o którym mowa w ust. 4.

4. W przypadku przekroczenia lub zagrożenia przekroczenia przyjętego na dany rok budżetowy maksymalnego limitu wydatków określonego w ust. 1 oraz w przypadku gdy część planowanych wydatków, o których mowa w ust. 1, przypadająca proporcjonalnie na okres od początku roku kalendarzowego do końca danego kwartału, została przekroczona:

1) po pierwszym kwartale – co najmniej o 20%,
2) po dwóch kwartałach – co najmniej o 15%,
3) po trzech kwartałach – co najmniej o 10%

– minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa zobowiązuje Prezesa KZN do stosowania mechanizmu korygującego polegającego na obniżeniu kosztów realizacji zadań przez KZN.

Art. 141. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 4 ust. 6, art. 17, art. 129, art. 130, art. 132–134 i art. 140, które wchodzą w życie w dniu następującym po dniu ogłoszenia.

MARSZAŁEK SEJMU

/ – / Marek Kuchciński