

Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Komentarz

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości

z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529)

Tekst jednolity z dnia 7 maja 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1100)

(zm.: Dz.U. 2020, poz. 2127; 2021, poz. 11)

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.

Spis treści

	Art.
Rozdział 1. Przepisy ogólne	1–3
Rozdział 2. Krajowy Zasób Nieruchomości	4–30c
Rozdział 3. Organy KZN	31–42
Rozdział 4. Gospodarka finansowa KZN	43–50
Rozdział 5. Gospodarowanie nieruchomościami	51–66
Rozdział 6. <i>(uchylony)</i>	67–72
Rozdział 7. <i>(uchylony)</i>	72a–95
Rozdział 8. Kontrola	96–107
Rozdział 9. <i>(uchylony)</i>	108–111
Rozdział 10. Zmiany w przepisach obowiązujących	112–128
Rozdział 11. Przepisy dostosowujące, przejściowe i końcowe	129–141

1. **Preambuła.** Preambuła ustawy zawiera odwołanie do art. 75 1 Konstytucji RP, w którym na władze publiczne został nałożony

obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności poprzez przeciwdziałanie bezdomności, wspieranie rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania, oraz do art. 5 Konstytucji RP, poprzez przywołanie obowiązku kierowania się przez RP zasadą zrównoważonego rozwoju. Przepis art. 5 Konstytucji RP ma charakter programowy i nie wskazuje środków niezbędnych do osiągnięcia wyznaczonych celów. Zasada zrównoważonego rozwoju postrzegana jest jako dyrektywa wykładni, co upodabnia ją do zasady współżycia społecznego [M. Florczak-Wątor, w: M. Safjan, L. Bosek (red.), Konstytucja RP, Tom I. Komentarz do art. 1–86, Legalis 2019, komentarz do art. 5]. W preambule zwrócono uwagę na zadania władz publicznych odnoszące się do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które mają być realizowane poprzez wprowadzanie instrumentów zwiększających dostępność mieszkań oraz kształtowanie stabilnych ram finansowania budownictwa mieszkaniowego. Z tego wynika, że celem ustawy ma być realizacja głównie tych dwóch zadań władz publicznych. Ustawodawca rzadko współcześnie decyduje się na poprzedzanie ustawy preambułą. Wydaje się, że akty prawne o istotniejszej randze nie były i nie są opatrzone preambułą. Zastosowanie tej techniki legislacyjnej świadczy o zamiarze nadania specjalnej wagi temu aktowi prawnemu i podkreśleniu znaczenia materii w niej uregulowanej.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

Art. 1. [Zakres przedmiotowy]

1. Ustawa określa zasady:

- 1) utworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości, będącego państwową osobą prawną, zwanego dalej „KZN”;
- 2) gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „Zasobem”;
- 3) kwalifikowania i przekazywania nieruchomości do Zasobu, które stanowią przedmiot:
 - a) własności Skarbu Państwa, w tym powierzonych Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa oraz Agencji Mienia Wojskowego i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste,

- b) użytkowania wieczystego Skarbu Państwa – którymi gospodarują właściwe organy,
- c) własności spółek Skarbu Państwa,
- d) własności Skarbu Państwa i są przedmiotem użytkowania wieczystego spółek Skarbu Państwa.

2. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

3. Przepisów ustawy nie stosuje się do nieruchomości oddanych w trwałą zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.

4. Przepisów ustawy, z wyjątkiem przepisu art. 30, nie stosuje się do nieruchomości, o których mowa w art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 234).

Spis treści

	Nb
1. Przedmiotowy zakres ustawy	1
2. Nieruchomości mogące wejść do Zasobu	2
3. Wyłączenia	3
4. Relacja KZNU do GospNierU	4
5. Relacja KZNU do innych ustaw	5
6. Relacja KZNU do KC	6
7. Relacja KZNU do ZasZarzMieniemPU	7
8. Relacja KZNU do KsztUstrRolU	8
9. Nowelizacja	9

1. Przedmiotowy zakres ustawy. Omawiany przepis określa przedmiotowy zakres ustawy. Po pierwsze KZNU określa zasady utworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości („skrót” ustawowy – KZN). Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości tworzy państwową osobę prawną, którą jest Krajowy Zasób Nieruchomości (art. 129 KZNU). Pozostałe kwestie związane z utworzeniem KZN regulują głównie art. 130 i n. KZNU. Podstawowym zadaniem KZN jest gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości. Jeżeli chodzi o zasady funkcjonowania KZN, to zostały one określone przede wszystkim w rozdziałach 2–4 KZNU. Po drugie KZNU określa zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości tworzy Zasób Nieruchomości, który w ko-

mentowanej ustawie określany jest również jako „Zasób” (art. 2 ust. 1–2 KZNU). Zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu Nieruchomości zostały określone przede wszystkim w art. 2 ust. 4 KZNU oraz w przepisach rozdziału 5 KZNU. W odniesieniu do zagadnienia gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, KZNU stanowi *lex specialis* wobec podstawowego aktu prawnego dotyczącego gospodarowania nieruchomościami, którym jest ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.). Po trzecie KZNU określa zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości do Zasobu.

2 2. Nieruchomości mogące wejść do Zasobu. Przepis art. 1 ust. 1 pkt 3 KZNU wskazuje, że KZNU określa zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości do Zasobu, które stanowią przedmiot:

- 1) własności Skarbu Państwa, w tym powierzonych KOWR oraz AMW i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste;
- 2) użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, którymi gospodarują właściwe organy;
- 3) własności spółek Skarbu Państwa oraz
- 4) własności Skarbu Państwa i są przedmiotem użytkowania wieczystego spółek Skarbu Państwa.

Wyliczenie to nie ma jednak charakteru zupełnego. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości reguluje też m.in. zasady przekazywania do Zasobu nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego (art. 30 KZNU), które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste Skarbu Państwa. Krajowy Zasób Nieruchomości nie staje się właścicielem nieruchomości, które wchodzi w skład Zasobu. Krajowy Zasób Nieruchomości „jedynie” gospodaruje nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa, jest osobą, której Skarb Państwa powierzył (powiernictwo) gospodarowanie tymi nieruchomościami [por. *M. Dziurda*, w: *J. Gudowski* (red.), *Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów*, Lex/el. 2018, komentarz do art. 34 i *Z. Truszkiewicz*, *Poszukiwania modelu gospodarowania gruntami SP – na przykładzie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomościami*, w: *D. Łobos-Kotowska, P. Gała, M. Stańko* (red.) *Współczesne problemy prawa rolnego i cywilnego. Księga jubileuszowa profesor Teresy Kurowskiej*, Warszawa 2018, s. 529].

3. **Wyłączenia.** Przepisów KZNU nie stosuje się do nieruchomości 3 zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, oddanych w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, oraz (z wyjątkiem art. 30 KZNU) do nieruchomości, o których mowa w art. 98 ust. 1 ustawy z 10.5.2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 234).

4. **Relacja KZNU do GospNierU.** Ustawa o Krajowym Zasobie 4 Nieruchomości nie zawiera normy określającej relację jej przepisów do przepisów podstawowego aktu prawnego dotyczącego gospodarowania nieruchomościami – GospNierU. Taką normę można jednak odnaleźć w GospNierU. Zgodnie z art. 2 pkt 15 GospNierU, przepisy tej ustawy nie naruszają przepisów KZNU w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Przepis ten ma charakter normy kolizyjnej (*M. Wolanin*, w: *J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin*, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Legalis 2019, komentarz do art. 2). W tym kontekście należy stwierdzić, że regulacje KZNU dotyczące gospodarowania nieruchomościami mają pierwszeństwo przed regulacjami GospNierU dotyczącymi gospodarowania nieruchomościami. Przepisy GospNierU dotyczące gospodarowania nieruchomościami „uzupełniają” regulację KZNU w tym zakresie, tzn. znajdują one zastosowanie wówczas, gdy KZNU nie reguluje określonej sprawy z zakresu gospodarowania nieruchomościami i przepisy KZNU nie stanowią inaczej. Wyraźne odesłanie do przepisów GospNierU zawarte jest np. w art. 65 ust. 2 KZNU.

5. **Relacja KZNU do innych ustaw.** Ustawa o Krajowym Zasobie 5 Nieruchomości nie stanowi regulacji kompleksowej, chociaż sama ustawa wprost w swojej treści rzadko odsyła do stosowania norm innych ustaw. Artykuł 37 ust. 13 KZNU zawiera wyraźne odesłanie do przepisów ustawy z 21.8.1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2399), co dotyczy Prezesa KZN. Przepisy KZNU zawierają również wyraźne odesłania do przepisów ustaw regulujących kwestię wspierania inwestycji mieszkaniowych (art. 7 ust. 4 lub art. 49 ust. 1 pkt 1 lit. e KZNU). Do postępowań toczących się na podstawie przepisów KZNU znajdują natomiast zastosowanie przepisy ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) z zastrzeżeniem wyjątków (art. 14 oraz art. 27 ust. 6 KZNU).

- 6 6. Relacja KZNU do KC.** Ze względu na przedmiot regulacji KZNU i brak kompleksowego charakteru regulacji zawartej w tej ustawie, interpretacja i stosowanie norm KZNU często wymaga uwzględnienia właściwych przepisów ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1740). Mowa tu m.in. o przepisach dotyczących osób prawnych (państwowych osób prawnych); własności i współwłasności rzeczy nieruchomości; użytkowania wieczystego; ograniczonych praw rzeczowych; zobowiązań w tym sprzedaży (szczególnych rodzajów sprzedaży); zamiany itp. Przepisy te znajdują zastosowanie w zakresie nieuregulowanym w KZNU, jeśli KZNU nie stanowi inaczej (por. *M. Wolanin*, w: *J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin*, Ustawa o gospodarce, komentarz do art. 1 GospNierU).
- 7 7. Relacja KZNU do ZasZarzMieniemPU.** Analiza niektórych rozwiązań przyjętych w KZNU wymaga wzięcia pod uwagę regulacji ustawy z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 735). Przepisy ZasZarzMieniemPU wprost odwołują się do KZNU. Przepis art. 5 ust. 3 ZasZarzMieniemPU wskazuje, że państwowe osoby prawne mogą zbywać nieruchomości w trybie bezprzetargowym według ceny odpowiadającej cenie rynkowej na rzecz Skarbu Państwa w celu włączenia do Zasobu, a art. 38 ust. 5 pkt 9 i 10 ZasZarzMieniemPU wyłącza wymóg uzyskania zgody właściwego organu w przypadkach, gdy chodzi o czynności prawne dotyczące nieruchomości z Zasobu oraz o czynności prawne polegające na przekazaniu nieruchomości do Zasobu. Wyraźne odesłanie do przepisów ZasZarzMieniemPU zawarto natomiast w art. 32 ust. 3 KZNU, przy czym odesłanie to nie jest związane z problematyką gospodarowania nieruchomościami, lecz z wymogami, jakie muszą spełnić kandydaci na członków Rady Nadzorczej.
- 8 8. Relacja KZNU do KsztUstrRolU.** Jeżeli chodzi o relację przepisów KZNU do przepisów innych ustaw, to warto wskazać, że zgodnie z art. 1c ustawy z 11.4.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.) przepisów tej ustawy nie stosuje się do nabycia nieruchomości rolnej do Zasobu oraz do gruntów, które zostały zbyte z tego Zasobu albo wniesione do spółki jako aport, w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej lub realizacji uzbrojenia technicznego – położonych w granicach administracyjnych miast. Konieczność wprowadzenia tego przepisu do KsztUstrRolU, a także treść tej normy prawnej budzą wątpliwości w doktrynie (por. np. *J. Bieluk*,

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2019, s. 35–38). Przepisy KsztUstrRolU znajdują zastosowanie np. w sytuacji, w której KZN nabywa nieruchomości rolną na własność z przeznaczenia na siedzibę KZN (por. *P.A. Blajer, W. Gonet*, Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego. Komentarz, Warszawa 2020, s. 39).

9. **Nowelizacja.** Przepis został znowelizowany na mocy art. 1 ust. 1 ustawy z 13.6.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 1309). Po pierwsze wyłączono stosowanie przepisów KZNU do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe. Po drugie rozszerzono katalog podmiotów, które przekazują nieruchomości do Zasobu (*scil.* spółki Skarbu Państwa). Pozostałe zmiany wynikały z rezygnacji z instytucji czynszu regulowanego i związanych z nim „form” najmu.

Art. 2. [Nieruchomości tworzące Zasób]

1. Nieruchomości przekazane w trybie ustawy tworzą Zasób.

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

3. Nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu gospodaruje KZN.

4. KZN jest obowiązany do gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu z zachowaniem szczególnej staranności oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

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 2020 r. poz. 276, 284 i 782), oraz danych znajdujących się w zasobach Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa.

Spis treści

	Nb
1. Pojęcie Zasobu	1
2. Zasady gospodarowania nieruchomościami przez KZN . . .	2
3. Wykorzystywanie danych	3

1 1. Pojęcie Zasobu. Przez Zasób należy rozumieć zbiór (grupę) oznaczonych przepisami KZNU nieruchomości. Chodzi tu przede wszystkim o nieruchomości przekazane w trybie KZNU. Zasób tworzą również nieruchomości nabyte przez KZN na rzecz Skarbu Państwa. Zasób w rozumieniu KZNU nie jest zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, o którym mowa jest m.in. w art. 20 pkt 1 i art. 21 GospNierU, a także ewidencją nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa jest w art. 60b GospNierU (w ocenie niektórych przedstawicieli doktryny ewidencja z art. 60b GospNierU obejmuje nieruchomości wchodzące w skład Zasobu Nieruchomości – por. np. *E. Bończak-Kucharczyk*, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, Lex/el. 2020, komentarz do art. 60b). Natomiast zasób w rozumieniu KZNU nie jest też zasobem nieruchomości Skarbu Państwa utworzonym na mocy ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 396 ze zm.), ustawy z 28.9.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1463) oraz ustawy z 10.7.2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 303). Zasób w rozumieniu KZNU należy także odróżnić od gminnych, powiatowych i wojewódzkich zasobów nieruchomości funkcjonujących na mocy GospNierU (szerzej por. *K. Buczyński, M. Przychodzki*, Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa de lege ferenda, *Rej.* 2008, Nr 1, s. 12). Koncepcje zarządu mieniem państwowym ulegały zmianie wraz ze zmianami modelu ustrojowego (szerzej *M. Bednarek*, *Przemiany własności w Polsce*, Warszawa 1994, s. 125 i n.).

2 2. Zasady gospodarowania nieruchomościami przez KZN. Podstawowym zadaniem KZN jest gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu. Przez „gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu” należy rozumieć podejmowanie działań w stosunku do nieruchomości z Zasobu lub powstrzymywanie się od nich w celu realizacji *ratio legis* KZNU. Gospodarka nieruchomościami to ogół czynności faktycznych i prawnych, które składają się na zarządzanie, dysponowanie i zajmowanie się nieruchomościami

(por. *G. Bieniek, S. Rudnicki*, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 98). Zachowania te powinny czynić zadość zasadom gospodarowania z art. 2 ust. 4 KZNU. W przepisie tym ustanowiono dwie zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład Zasobu, tzn. zasadę szczególnej staranności oraz zasadę prawidłowej gospodarki. Analogiczne zasady gospodarowania zostały przewidziane w art. 4 ust. 2 *ZasZarzMieniemPU* (mieniem państwowym zarządza się zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, z zachowaniem szczególnej staranności).

Pojęcie „szczególnej staranności” pojawia w ustawach dotyczących mienia jednostek samorządu terytorialnego (np. w art. 50 ust. 1 ustawy z 8.3.1990 r. o samorządzie gminnym, t.j. *Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.*). Można korzystać z dorobku doktryny i orzecznictwa dotyczącego wykładni pojęcia „szczególnej staranności” z tych ustaw przy interpretacji pojęcia „szczególnej staranności” z art. 2 ust. 4 KZNU. W obu przypadkach chodzi bowiem o „mienie publiczne”, które wymaga szczególnej ochrony. „Szczególna staranność” to staranność wyższa niż należyta [por. *R. Kopania*, w: *S. Gajewski, A. Jakubowski* (red.), *Ustawy samorządowe. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 593, komentarz do art. 50]. Szczególną staranność wykazuje „dobry gospodarz” [por. *J. Dominowska*, w: *R. Hauser* (red.), *Ustawa o samorządzie gminnym. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 569]. W kontekście KZNU wymóg „dobrego gospodarza” ma spełnić KZN.

O gospodarowaniu nieruchomościami zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki mowa jest w art. 12 *GospNierU* (w uzasadnieniu do projektu KZNU wprost wskazano, że podstawowym założeniem KZNU jest gospodarowanie nieruchomościami z Zasobu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki z art. 12 *GospNierU*). W doktrynie wskazano, że przez gospodarowanie nieruchomościami zgodnie z „zasadami prawidłowej gospodarki” należy rozumieć dążenie do osiągnięcia maksymalnych korzyści ekonomicznych z punktu widzenia oceny właściciela, przy największej użyteczności społecznej (por. *J. Szachułowicz*, *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2002, s. 57). Można wskazać inaczej, że gospodarowanie nieruchomościami zgodnie z „zasadami prawidłowej gospodarki” to wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, właściwe planowanie działań dotyczących nieruchomości oraz rozporządzanie nieruchomościami w sposób racjonalny. W uzasadnieniu do projektu KZNU wskazano, że zasada gospodarowania

nieruchomościami z Zasobu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki ma charakter podstawowy.

- 3 3. **Wykorzystywanie danych.** Pozyskiwanie danych z systemu ewidencji gruntów i budynków, o którym mowa w ustawie z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.), jest co do zasady odpłatne. W celu ułatwienia realizacji zadań z art. 5 ust. 1 KZNU przyznano KZN prawo do nieodpłatnego pozyskiwania danych z tej ewidencji. To samo dotyczy pozyskiwania przez KZN danych znajdujących się w zasobach ARiMR.

Art. 3. [Objaśnienie pojęć]

1. Użyte w ustawie określenia oznaczają:

- 1) (*uchylony*)
- 1a) cena nieruchomości – cenę nieruchomości ustaloną na podstawie wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego;
- 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 2020 r. poz. 532 i 568), znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub budynku mieszkalnym jednorodzinnym, albo budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), w którym nie wydzielono lokali mieszkalnych;
- 4) mieszkanie na wynajem – mieszkanie zrealizowane na nieruchomości pochodzącej z Zasobu, przeznaczone na wynajem na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lub najmu instytucjonalnego z dojściem do własności;
- 5) (*uchylony*)
- 6) (*uchylony*)
- 7) (*uchylony*)
- 8) (*uchylony*)
- 9) (*uchylony*)
- 10) (*uchylony*)

- 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;
- 11a) spółka Skarbu Państwa – spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółkę akcyjną, której wszystkie udziały albo akcje należą do:
- a) Skarbu Państwa lub
 - b) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej, której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa;
- 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 lub Prezesa Agencji Mienia Wojskowego;

2. (uchylony)

3. Przepisy ustawy dotyczące nieruchomości stosuje się odpowiednio do części nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości.

4. Ilekroć w ustawie jest mowa o staroście wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Spis treści

	Nb
1. Pojęcie ceny nieruchomości	1
2. Pojęcie inwestycji mieszkaniowej	2
3. Pojęcie mieszkania	3
4. Pojęcie mieszkania na wynajem	4
5. Pojęcie realizacji uzbrojenia technicznego	5
6. Pojęcie spółki Skarbu Państwa	6
7. Pojęcie właściwego organu	7
8. Zastosowanie przepisów ustawy do części nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości	8
9. Nowelizacja	9

- 1 1. Pojęcie ceny nieruchomości.** Przez pojęcie „ceny nieruchomości” należy rozumieć cenę nieruchomości ustaloną na podstawie wartości rynkowej określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. O wartości rynkowej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego mowa jest w GospNierU (m.in. w art. 150 i 174).
- 2 2. Pojęcie inwestycji mieszkaniowej.** Przez pojęcie „inwestycji mieszkaniowej” należy rozumieć przedsięwzięcie, w wyniku którego powstanie budynek mieszkalny, w którym zostanie wyodrębnione przynajmniej jedno mieszkanie. Warto zwrócić uwagę, że pojęcie to różni się od pojęcia „inwestycji mieszkaniowej” z art. 2 pkt 2 ustawy z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 219 ze zm.).
- 3 3. Pojęcie mieszkania.** Pojęcie „mieszkanie” zostało zdefiniowane na potrzeby KZNU po pierwsze poprzez odwołanie do pojęcia „samodzielnego lokalu mieszkalnego” z art. 2 ust. 2 zd. 1 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910). Komentowany przepis modyfikuje jednak pojęcie z WŁokU, wskazując, że chodzi o samodzielny lokal mieszkalny znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym lub budynku mieszkalnym jednorodzinny. W ujęciu komentowanego przepisu „mieszkaniami” jest też budynek mieszkalny jednorodzinny w rozumieniu art. 3 pkt 2a ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), w którym nie wydzielono lokali mieszkalnych. „Budynek mieszkalny jednorodzinny” to budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 4 4. Pojęcie mieszkania na wynajem.** Przez „mieszkanie na wynajem” należy rozumieć mieszkanie zrealizowane na nieruchomości pochodzącej z Zasobu, przeznaczone na wynajem na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lub najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności. Wymienione umowy najmu zostały uregulowane w ustawie z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 611).

5. Pojęcie realizacji uzbrojenia technicznego. Przez pojęcie „realizacji uzbrojenia technicznego” należy po pierwsze rozumieć budowę, przebudowę, rozbiórkę lub remont sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 PrGeodKart, w tym przyłączy. „Sieć uzbrojenia terenu” to wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody i urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłne, telekomunikacyjne, elektroenergetyczne i inne, z wyłączeniem urządzeń melioracji szczegółowych, a także podziemne budowle, które w rozumieniu przepisów o statystyce publicznej nie są budynkami. Po drugie chodzi tu o budowę, przebudowę, rozbiórkę lub remont dróg ijazdowych w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

6. Pojęcie spółki Skarbu Państwa. Przez pojęcie „spółki Skarbu Państwa” należy rozumieć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i spółkę akcyjną, których wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa lub do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółki akcyjnej, której wszystkie udziały albo akcje należą do Skarbu Państwa. Jeżeli intencją ustawodawcy było ujęcie w komentowanym przepisie wszystkich spółek kapitałowych w rozumieniu KSH, to jego nowelizację może „wymusić” wejście w życie przepisów o prostej spółce akcyjnej. W kontekście tzw. struktury kapitałowej spółek wymienionych w komentowanym przepisie wskazać należy, że „spółkami Skarbu Państwa” są następujące spółki. Po pierwsze „spółką Skarbu Państwa” jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółka akcyjna, których jedynym wspólnikiem (udziałowcem) albo akcjonariuszem jest Skarb Państwa. Po drugie „spółką Skarbu Państwa” jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółka akcyjna, których jedynym wspólnikiem (udziałowcem) albo akcjonariuszem jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółka akcyjna, których wszystkie udziały albo akcje przysługują Skarbowi Państwa. Po trzecie „spółką Skarbu Państwa” jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółka akcyjna, których udziały albo akcje przysługują („częściowo”) Skarbowi Państwa i spółce z ograniczoną odpowiedzialnością albo spółce akcyjnej, których wszystkie udziały albo akcje przysługują Skarbowi Państwa.

7. Pojęcie właściwego organu. Przez pojęcie „właściwego organu” należy rozumieć: starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa lub Prezesa Agencji Mienia

Wojskowego. Należy jednocześnie zwrócić uwagę na regułę interpretacyjną z art. 3 ust. 4 KZNU. Ilekroć w ustawie jest mowa o starości wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej, należy przez to rozumieć również prezydenta miasta na prawach powiatu wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej. O tym, kto w danym przypadku jest organem właściwym, przesądza to, komu przysługuje prawo dokonywania określonych czynności względem określonej nieruchomości („kategorii” nieruchomości).

- 8 8. Zastosowanie przepisów ustawy do części nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości.** Na mocy art. 3 ust. 3 KZNU, normy KZNU dotyczące nieruchomości znajdują zastosowanie do części nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości. Chodzi tu o odpowiednie zastosowanie przepisów, tzn. przepisy KZNU dotyczące nieruchomości znajdują zastosowanie do części nieruchomości oraz udziałów w nieruchomości wprost, z modyfikacjami albo wcale.
- 9 9. Nowelizacja.** Przepis został znowelizowany na mocy Zm-KZNU19 z dniem 15.8.2019 r. Uchyłono ust. 1 pkt 1, 5–10, oraz ust. 2; dodano w ust. 1 pkt 1a i 11a oraz ust. 4; zmieniono w ust. 1 pkt 3, 4 i 12 oraz ust. 3. Nowelizacja była związana z uchyleniem rozdziału 6 KZNU – Operator mieszkaniowy oraz rozdziału 7 KZNU – Najem i czynsz najmu.

Rozdział 2. Krajowy Zasób Nieruchomości

Art. 4. [Forma organizacyjna KZN]

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 2019 r. poz. 869, z późn. zm.).

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 nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 pkt 3, oraz nieruchomości nabytych na rzecz Skarbu Państwa, o których mowa w art. 2 ust. 2.

4a.¹ Prawa z udziałów lub akcji należących do Skarbu Państwa nabytych w zamian za nieruchomości wniesione aportem do spółki

¹ Art. 4 ust. 4a w brzmieniu ustawy z dnia 10.12.2020 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 11), która wchodzi w życie 19.01.2021 r.

celowej, o której mowa w art. 7 ust. 1, społecznej inicjatywy mieszkaniowej lub towarzystwa budownictwa społecznego wykonuje KZN, chyba że Rada Ministrów, na wniosek ministra właściwego do spraw aktywów państwowych, powierzy ich wykonywanie organom administracji rządowej, państwowym jednostkom budżetowym, o których mowa w art. 11 ust. 1 i art. 12 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, lub agencjom wykonawczym, o których mowa w art. 18 tej ustawy.

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.

Spis treści

	Nb
1. Państwowa osoba prawna	1
2. Statut KZN	2
3. Relacja Skarb Państwa – KZN	3
4. Sposób działania KZN	4
5. Delegacja ustawowa	5
6. Nowelizacja	6

1. **Państwowa osoba prawna.** Krajowy Zasób Nieruchomości 1 jest państwową osobą prawną w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z 27.8.2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.), art. 3 ust. 1 pkt 1 ZasZarzMieniemPU i np. art. 44¹§ 1 *in fine* KC. Siedzibą KZN jest miasto stołeczne Warszawa. Do ewentualnej zmiany siedziby KZN może dojść tylko przez zmianę komentowanego przepisu [zob. *M. Dziurda*, w: *J. Gudowski* (red.), Kodeks cywilny.

[Przejdź do księgarni →](#)