

UCHWAŁA NR XXIX/199/2021

RADY MIEJSKIEJ W WARCIE

z dnia 30 kwietnia 2021 roku

w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt”

i określenia parametrów zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora

Na podstawie w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.Dz.U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378) oraz art. 4 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2230 – dalej jako: Ustawa) Rada Miejska w Warcie, uchwała co następuje:

§1. Na podstawie art. 4 ust. 1 Ustawy wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości Gminy Warta (dalej jako: Gmina), nieruchomości położonej w Gminie Warta w obrębie 0009 oznaczonej numerem działki 103 o powierzchni 0,2182 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu, V Wydziale Ksiąg wieczystych jest prowadzona księga wieczysta nr SR1S/00034615/5 (dalej jako: nieruchomość) - z rozliczeniem w cenie Nieruchomości ceny lokali (dalej jako: lokale) przekazywanych przez nabywcę nieruchomości (dalej jako: inwestor) na własność Gminie.

§2. Na podstawie art. 4 ust. 3 Ustawy wskazuje się następujące podstawowe parametry zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora:

1. minimalna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 49 m².
2. maksymalna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 54 m²;
3. minimalna ilość lokali wynosi 1.
4. maksymalna ilość lokali wynosi 1.
5. Lokale mają być przeznaczone na lokale mieszkalne
6. minimalny standard lokali obejmuje:
 - a) wyposażone w urządzenia elektrooszczędne, wodoszczędne, kolektory słoneczne dla części wspólnej,
 - b) wykończenie w stanie do zamieszkania tj. pomalowane ściany i sufity, na podłogę panele oraz terakota, okna PCV, drzwi wewnętrzne z ościeżnicami regulowanymi typu PORTA lub równoważne, łazienka zaopatrzona w urządzenia i kabinę prysznicową oraz ustęp,

- c) dostępność dla osób niepełnosprawnych windą oraz podjazdem,
 - d) rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń : lokal trzy- lub dwupokojowy z kuchnią i łazienką,
 - e) dostęp z pomieszczeń do balkonu lub tarasu,
 - f) efektywność energetyczna budynku będzie zgodna z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii,
 - g) ekspozycja okien na wschód,
 - h) umiejscowienie lokalu w budynku : lokal na parterze lub pierwszym piętrze,
 - i) zapewniony dostęp do placu zabaw będącego elementem inwestycji.
7. Lokale mają być zlokalizowane w części budynku mieszkalnego i mogą pochodzić wyłącznie z inwestycji przy czym za inwestycję uznaje się zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 Ustawy przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane z wykorzystaniem Nieruchomości
8. Cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynosić będzie 4 532,40 zł za m², przy czym jest to cena netto niezawierająca podatku VAT.

§3. Inwestor winien przekazać lokal Gminie na własność w ramach rozliczenia „lokal za grunt” w terminie 36 miesięcy od przeniesienia na Inwestora własności nieruchomości.

§4. Operat szacunkowy, o którym mowa w art. 4 ust 2 Ustawy określający wartość nieruchomości netto tj. nie zawierającą w sobie podatku VAT stanowi załącznik nr 1 do Uchwały.

§5. W kwestiach nieregulowanych w Uchwale stosuje się Ustawę z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz.U. z 2021 r. poz. 2230).

§6. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Warty.

§7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Warcie.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Warcie

Grzegorz Kopacki



„WYCENA”
TOMASZ SĘKAŁA
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - UPRAWNIENIA ZAWODOWE NR 1991
98-290 WARTA ul. Długa 11

OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomości gruntowej położonej w Warcie przy ulicy Zachodniej
- działka nr 103 , obręb 9 Warta - miasto

Wykonawca : Rzeczoznawca majątkowy - inż. Tomasz Sękała

Warta - 08.03.2021 r.



WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Krótki opis nieruchomości - Nieruchomości gruntowa niezabudowana

Adres nieruchomości - Warta , ulica Zachodnia
Nr obrębu - obręb 9 Warta - miasto
Nr działki - działka nr 103
Powierzchnia działki - 0,2182 ha ; 2182 m²

Nieruchomość gruntowa niezabudowana.

Zgodnie z ustaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działka położona jest na terenie przeznaczonym pod zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej.


2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej do sprzedaży.

3. Wartość rynkowa nieruchomości - 246.500 zł

Data określenia wartości
08.03.2021 r.

Data sporządzenia operatu
08.03.2021 r.



Pieczęć i podpis rzeczoznawcy

SPIS TREŚCI

Wyciąg z operatu szacunkowego

1. Przedmiot i zakres wyceny
2. Cel wyceny
3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości
4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości
5. Podstawa prawna wyceny
6. Opis stanu nieruchomości
7. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości
8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości
9. Rodzaj określanej wartości, wybór podejścia i metody szacowania
10. Obliczenie prawa własności nieruchomości
11. Wynik końcowy
12. Klauzule i ustalenia dodatkowe
13. Załączniki

1. Przedmiot i zakres wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w Warcie przy ulicy Zachodniej - działka nr 103 ; obręb 9 Warta - miasto o powierzchni 0,2182 ha , (2182 m²).

Zakres wyceny :

Opracowanie obejmuje określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej.

2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej do sprzedaży.

3. Podstawa formalna wyceny oraz źródła danych o nieruchomości

1). Zleceniodawca : Gmina Warta - Umowa Nr 9 /2021 zawarta w dniu 29 stycznia 2021 r. na wykonanie usług z zakresu wyceny nieruchomości

2). Autor opracowania

Inż. Tomasz Sękała posiadający uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa (Świadectwo Nr 1991 wydane w dniu 28.06.1996).

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art.175 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami : PZU S.A. - Polisa Nr 1016671152.

3). Źródła informacji o nieruchomościach i rynku lokalnym

- Wizja lokalna przeprowadzona w dniu 06.03.2021 r.
- Dokumentacja otrzymana od zleceniodawcy
- Urząd Miejski w Warcie
- Własny bank danych

4. Ustalenie dat istotnych dla określenia wartości nieruchomości

- Data sporządzenia wyceny - 08.03.2021 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny - 08.03.2021 r.
- Data, na którą określono i uwzględniono w wycenie stan przedmiotu wyceny - 08.03.2021 r.

5. Podstawa prawna wyceny

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2020 r., poz. 1990 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.)

6. Opis stanu nieruchomości

1). Stan prawny

Właścicielem nieruchomości gruntowej - działki nr 103, obręb 9 Warta - miasto jest Miasto i Gmina Warta. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Sieradzu prowadzi księgę wieczystą nr SR1S/00034615/5

Dane o nieruchomości :

- | | |
|----------------------------|---------------------------------------|
| Adres nieruchomości | - Warta , ulica Zchodnia |
| Nr obrębu | - obręb 9 Warta - miasto |
| Nr działki | - 103 |
| Powierzchnia nieruchomości | - 0,2182 ha , (2182 m ²) |

2). Opis nieruchomości gruntowej

Nieruchomość gruntowa - działka nr 103 położona jest przy ulicy Zachodniej w Warcie, usytuowanie działki - rejon skrzyżowania ulicy Zachodniej i ulicy Kościuszki.

Nieruchomość gruntowa niezabudowana. Kształt działki - trapez prostokątny. Ukształtowanie terenu działki - pochylenie terenu. Działka posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych - tj. ulicy Zachodniej i ulicy Kościuszki. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ma określoną obsługę komunikacyjną z ulicy oznaczonej symbolem 10KDL (ul. Kościuszki) oraz 12KDL (ul. Zachodnia). Teren uzbrojony jest w infrastrukturę techniczną taką jak - energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna oraz kanalizacja deszczowa.

7. Przeznaczenie wycenianej nieruchomości

Dla terenu na którym znajduje się wyceniana nieruchomość gruntowa jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwała Nr XV/75/11 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Warty :

Dla terenu na którym zlokalizowana jest nieruchomość gruntowa - działka nr 103 - oznaczenie symbolem **B10MU** plan ustala :

- jako podstawowe terenu - zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej
- adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych
- realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji podstawowych jako przeznaczenie dopuszczalne

8. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości

Do porównań przyjęto nieruchomości gruntowe przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe i mieszkaniowo - usługowe z terenu miasta Warta oraz z m. Jeziorsko , Rossoszyca i Goszczanów.

Określenie rynku lokalnego:

- rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe jako przedmiot własności
- obszar rynku – miasto Warta oraz Jeziorsko , Rossoszyca i Goszczanów.
- okres badania cen – 2018 ÷ 2020 r.
- na obszarze badanego rynku występują porównywalne warunki ekonomiczne oraz relacje podaży i popytu na nieruchomości gruntowe
- ceny za nieruchomości porównywalne w badanym okresie nie wykazują tendencji wzrostowej.

Baza danych nieruchomości porównawczych:

| Lp. | Miasto - obręb | Data sprzedaży | Pow. gruntu (m ²) | Uzyskana cena (zł) | Cena 1 m ² (zł) |
|-----|-----------------|----------------|-------------------------------|--------------------|----------------------------|
| 1. | Warta - obręb 9 | 26.05.2020 | 828 | 50.000 | 60,40 |
| 2. | Warta - obręb 6 | 27.04.2020 | 1077 | 50.000 | 46,40 |
| 3. | Warta - obręb 9 | 28.08.2019 | 815 | 56.000 | 68,70 |
| 4. | Warta - obręb 8 | 21.01.2019 | 828 | 35.000 | 42,30 |
| 5. | Warta - obręb 9 | 24.09.2019 | 731 | 50.000 | 68,40 |

| | | | | | |
|-----|------------------------------|------------|------|---------|---------------|
| 6. | Warta - obręb 4 | 27.08.2019 | 1029 | 41.160 | 40,00 |
| 7. | Warta - obręb 9 | 28.08.2019 | 815 | 56.000 | 68,70 |
| 8. | Warta - obręb 16 | 28.11.2018 | 2374 | 114.000 | 48,00 |
| 9. | Warta - obręb 6 | 03.04.2018 | 1005 | 42.500 | 42,30 |
| 10. | Warta - obręb 8 | 31.08.2018 | 808 | 40.000 | 49,50 |
| 11. | Warta - obręb 4 | 31.08.2018 | 632 | 30.000 | 47,50 |
| 12. | Jeziorsko | 28.09.2020 | 975 | 45.450 | 46,60 |
| 13. | Jeziorsko | 28.09.2020 | 1972 | 90.900 | 46,10 |
| 14. | Rossoszyca - dz. pod Dino | 28.01.2020 | 2667 | 350.000 | 131,20 |
| 15. | Goszczańów - dz. pod Dino | 27.01.2020 | 2999 | 359.000 | 119,70 |

Jako jednostkę porównawczą przyjęto cenę 1 m² gruntu

Ustalenie cech rynkowych i ich wag

- | | |
|---|--------|
| 1. Lokalizacja | - 20 % |
| 2. Możliwość wykorzystania | - 20 % |
| 3. Uzbrojenie techniczne | - 20 % |
| 4. Powierzchnia działki | - 10 % |
| 5. Kształt działki | - 10 % |
| 5. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego | - 20 % |

9. Rodzaj określanej wartości, wybór podejścia i metody szacowania

Zgodnie z art.150 ustawy o gospodarce nieruchomościami sumę oszacowania nieruchomości ustala się według jej wartości rynkowej. Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaka w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku, przy przyjęciu następujących założeń:

1. Strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy.
2. Upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Stosownie do art. 154.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonując wyboru podejścia i metody szacowania nieruchomości wzięto pod uwagę niżej wymienione elementy : cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Biorąc pod uwagę cel wyceny w operacie oszacowano wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania WRU.

Dokonując wyceny przedmiotowej nieruchomości zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej.

Przy metodzie tej do porównań przyjmuje się z rynku właściwego ze względu na położenie wycenianej nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych, współczynnikami korygującymi wartości przypisane poszczególnym cechom tych nieruchomości.

Wartość ta mieści się pomiędzy ceną minimalną (C_{min}) a ceną maksymalną (C_{max}) przyjętego zbioru.

10. Obliczenie prawa własności nieruchomości

Na podstawie bazy danych nieruchomości gruntowych przyjętych do porównań określono :

$$\begin{aligned} C_{min} &= 40,00 \text{ zł/m}^2 \\ C_{max} &= 131,20 \text{ zł/m}^2 \\ C_{\text{śr.}} &= 925,80 : 15 = 61,70 \text{ zł/m}^2 \end{aligned}$$

Zakres współczynników korygujących :

$$\begin{aligned} \text{Górny} &= C_{max} : C_{\text{śr.}} = 131,20 : 61,70 = 2,126 \\ \text{Dolny} &= C_{min} : C_{\text{śr.}} = 40,00 : 61,70 = 0,648 \end{aligned}$$

Określenie rodzaju cech rynkowych :

1. Lokalizacja - dobra
 - przyjęto współczynnik średni - 0,278
2. Możliwość wykorzystania - wykorzystanie jako teren inwestycyjny - zabudowa usługowa i mieszkaniowa
 - przyjęto współczynnik maksymalny - 0,425
3. Uzbrojenie techniczne - energia elektryczna , wodociąg , kanalizacja sanitarna , kanalizacja deszczowa
 - przyjęto współczynnik maksymalny - 0,425
4. Powierzchnia działki - średnia
 - przyjęto współczynnik średni - 0,139
5. Kształt działki - trapez prostokątny
 - przyjęto współczynnik średni - 0,139
6. Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego
 - jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - zabudowa usługowa i mieszkaniowa
 - przyjęto współczynnik maksymalny - 0,425

Określenie wartości współczynnika korygującego U_i :

| Lp. | Cecha rynkowa | Waga cechy % | Zakres współczynników korygujących | | Wartość współczynników | |
|--------------|--|--------------|------------------------------------|-------|---|---------------|
| | | | Górny | Dolny | Ocena cechy | Wartość U_i |
| 1. | Lokalizacja | 20 | 0,425 | 0,130 | Dobra | 0,278 |
| 2. | Możliwość wykorzystania | 20 | 0,425 | 0,130 | Zabudowa usługowa i mieszkaniowa | 0,425 |
| 3. | Uzbrojenie techniczne | 20 | 0,425 | 0,130 | Energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna., kanalizacja deszczowa | 0,425 |
| 4. | Powierzchnia działki | 10 | 0,213 | 0,065 | Średnia | 0,139 |
| 5. | Kształt działki | 10 | 0,213 | 0,065 | Trapez prostokątny | 0,139 |
| 6. | Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego | 20 | 0,425 | 0,130 | Jest miejscowy plan zagospod. przestrzennego - zabudowa usługowa i mieszkaniowa | 0,425 |
| Razem | | 100 | 2,126 | 0,650 | | 1,831 |

Wartość 1 m² gruntu wynosi : $W = C \text{ śr.} \times U_i$

$$W = 61,70 \text{ zł/m}^2 \times 1,831 = 112,97 \text{ zł/m}^2$$

Określenie wartości nieruchomości gruntowej

Powierzchnia nieruchomości - 2182 m²

$$2182 \text{ m}^2 \times 112,97 \text{ zł/m}^2 = 246.500,54 \text{ zł} ; \text{ Przyjęto wartość - } \underline{246.500 \text{ zł}}$$

12. Wynik końcowy

Określa się wartość rynkową nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Warcie przy ulicy Zachodniej - działka nr 103 ; obręb 9 Warta - miasto o powierzchni 0,2182 ha , (2182 m²) według stanu na dzień 08.03.2021 r. - na kwotę - **246.500 zł** ;

Słownie złotych - dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćset złotych

Decydujące znaczenie na wartość ma wpływ :

- perspektywiczne przeznaczenie terenu - teren o funkcji usługowej i mieszkaniowej
- położenie nieruchomości - blisko centrum miasta, pełne uzbrojenie terenu

13. Klauzule i ustalenia dodatkowe

1. Wycena została sporządzona w dniu 08.03.2021 r. i uwzględnia popyt oraz poziom cen rynkowych w obrocie tego typu nieruchomościami.

2. Wycena może służyć tylko do realizacji celu, dla którego została sporządzona.

3. Określona wartość nie zawiera w sobie podatku VAT , (jest wartością netto).

4. Operat szacunkowy sporządzony został zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi opracowanymi przez PFSRM, a także zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym.



Województwo : łódzkie
 Powiat : sieradzki
 Jednostka ewidencyjna : 101409_4 Warta - miasto
 Obręb : 0009 (101409_4.0009)

INFORMACJA O DZIAŁCE
 z dnia: 17-02-2021

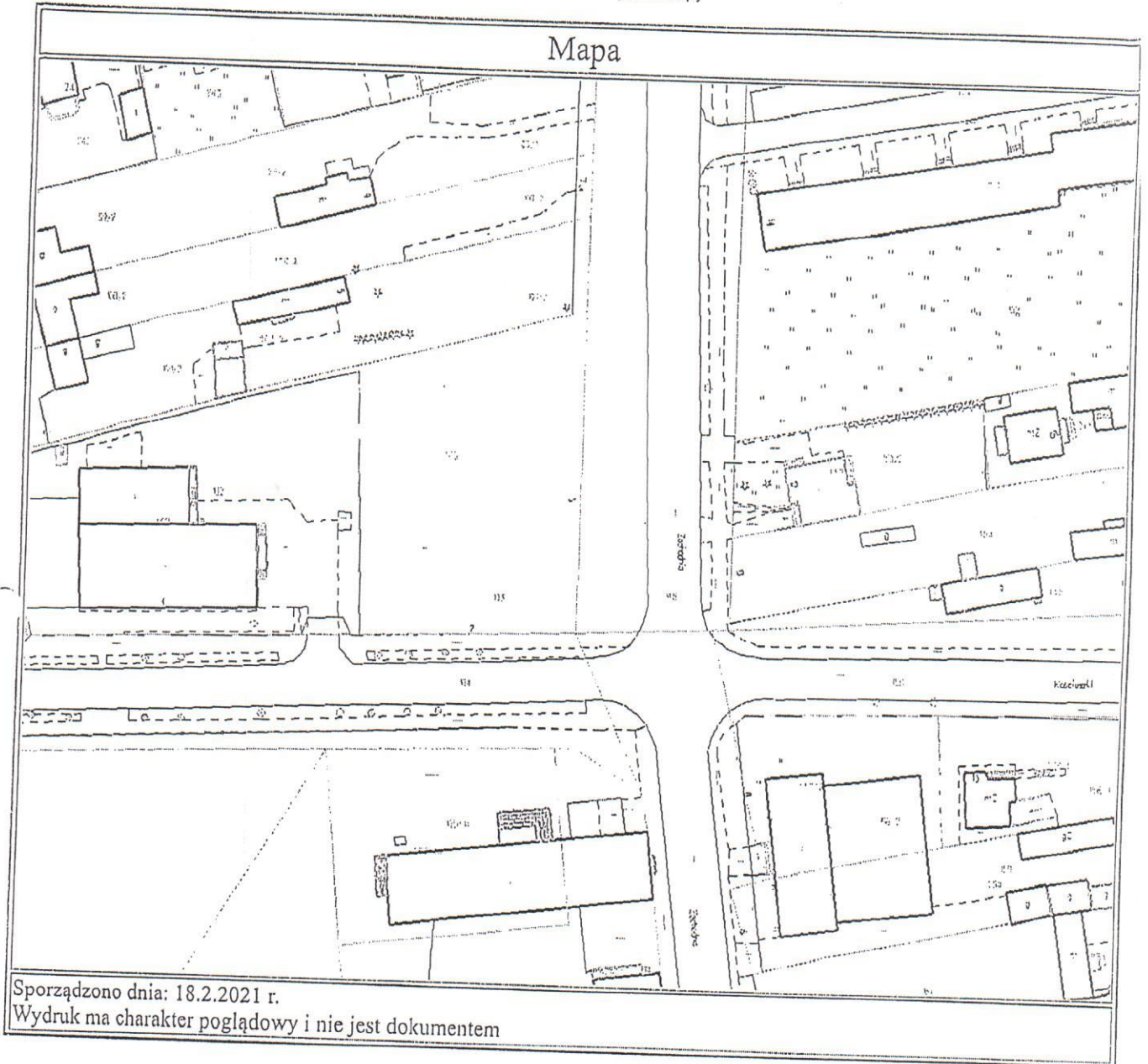
Jednostka rejestrowa : G.68

| Lp | Podmiot ewidencyjny | Charakter własności/władania | Udział |
|----|---|------------------------------|--------|
| 1 | GMINA I MIASTO WARTA RYNEK 1; 98-290 WARTA REGON: 730934542 | Własność | 1/1 |

| Nr działki | Ark | Położenie działki | Użytki | | | | Pow działki[ha] | Dokumenty |
|-----------------------------------|-----|-----------------------------------|--------|-----|-------|--------|-----------------|---------------------------------|
| | | | OZU | OFU | klasa | Pow | | |
| 103 | 1 | ZACHODNIA 3 98-290 WARTA | | | | | 0,2182 | SR1S/00034615/5 (2014-09-03) |
| | | | R | R | V | 0,1770 | | |
| | | | R | R | IVb | 0,0412 | | |
| Id działki : 101409_4.0009.103 | | Wartość w tys. zł: 0 | | | | | | |

Sporządził: UGiM Warta - Włodzimierz Janiak, dnia: 2021-02-17

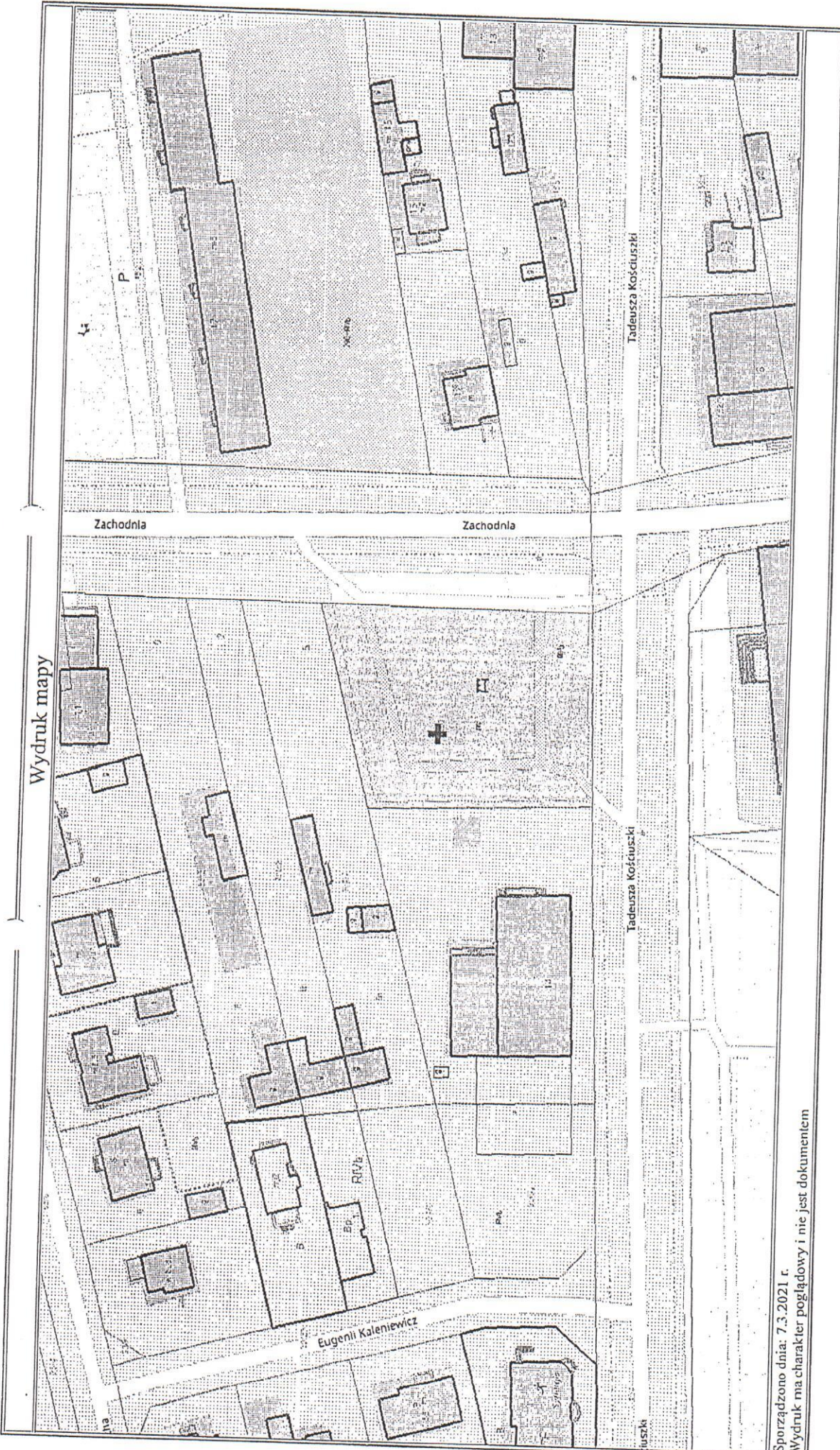
Mapa



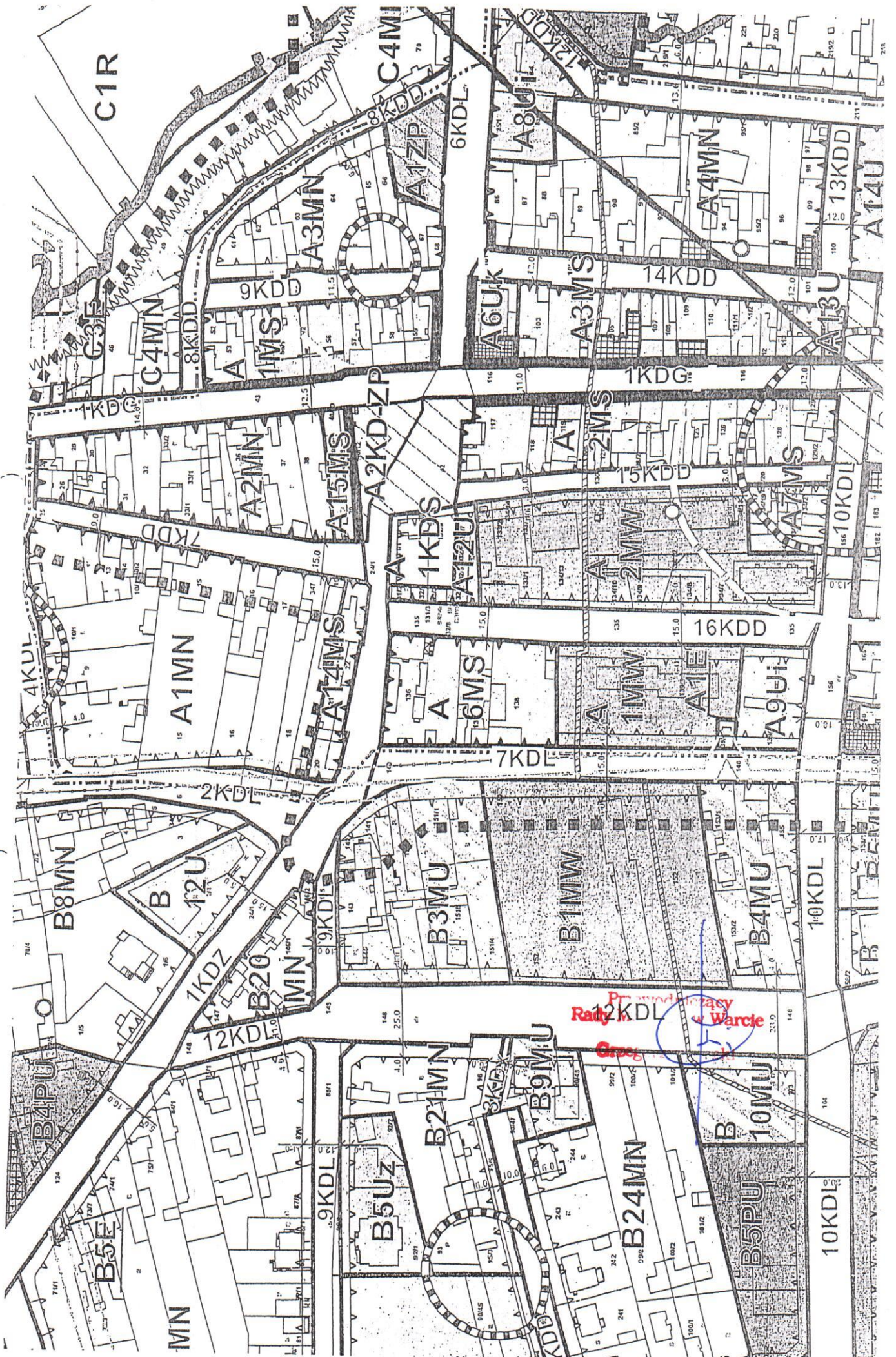
Sporządzono dnia: 18.2.2021 r.

Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem

Wydruk mapy



Sporządzono dnia: 7.3.2021 r.
Wydruk ma charakter poglądowy i nie jest dokumentem



Przedsiębiorstwo
Radziński i Warcle
Głogów



UZASADNIENIE

W dniu 1 kwietnia 2021 r. weszła w życie ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 223), w której uregulowano Program „Lokal za grunt”. Celem programu jest wsparcie gmin w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej – możliwość zwiększenia zasobu lokalowego bez konieczności bezpośredniego udziału w procesie inwestycyjno-budowlanym, przy jednoczesnym ograniczeniu barier w prowadzeniu działalności inwestycyjnej w regionie – szerszy dostęp do nieruchomości, możliwość pozyskania nieruchomości o potencjale inwestycyjnym z częściowym rozliczeniem lokalami.

Gmina Warta dysponuje niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, w związku z czym prowadzone są rozmowy z inwestorami zainteresowanymi nabyciem nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Włączenie się do Programu pozwoli na sprawne pozyskanie lokali wybudowanych przez profesjonalny podmiot bez potrzeby bezpośredniego angażowania się w proces inwestycyjno-budowlany i bez wykorzystania środków własnych. W chwili podejmowania Uchwały istnieje zapotrzebowanie na dodatkowe lokale, celem zaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy.

Ostatecznie Gmina uzyskuje lokale mieszkalne na wynajem z możliwością stosowania dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start (w przypadku wniesienia lokali do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa). Dodatkową korzyścią z tej formy budownictwa jest możliwość pozyskania wsparcia na przedsięwzięcie infrastrukturalne w ramach instrumentu Grant na Infrastrukturę. Samorządy mogą otrzymać grant w wysokości 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego powiązanego z inwestycją promieszkaniową, np. realizowaną w ramach programu Lokal za Grunt. Premiowane będą zatem te gminy, które aktywnie wspierają budownictwo mieszkaniowe. Finansowe wsparcie na realizację infrastruktury pozwoli na zagospodarowanie terenu w niezbędne instalacje lub obiekty zgodnie z konkretnymi potrzebami lokalnej społeczności.

Zgodnie z art. 4 Ustawy o zbyciu nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” rozstrzyga rada gminy zgodnie z właściwością, o której mowa w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 i 1378). Do projektu uchwały określającej zasady zbycia nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”, zwanej dalej „uchwałą o zbyciu nieruchomości”, dołącza się operat szacunkowy określający wartość tej nieruchomości sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż 3 miesiące przed dniem złożenia projektu tej uchwały radzie gminy.

Uchwała o zbyciu nieruchomości wskazuje:

- 1) minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali lub budynków,
 - 2) przeznaczenie lokali lub budynków,
 - 3) minimalny standard lokali lub budynków, obejmujący w szczególności:
 - a) w przypadku lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których nie wyodrębniono lokalu - wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń, dostęp z pomieszczeń na balkon, taras lub loggię, pomieszczenia przynależne, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję okien i umiejscowienie lokalu w budynku,
 - b) w przypadku lokali o innym przeznaczeniu lub budynków o innym przeznaczeniu, w których nie wyodrębniono lokalu - wyposażenie i wykończenie, dostępność dla osób niepełnosprawnych, parametry określające efektywność energetyczną, a także ekspozycję okien i umiejscowienie lokalu w budynku,
 - 4) wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków,
 - 5) cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku
- przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” oraz termin przekazania tych lokali lub budynków na własność gminie, liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości.

Wymogi dotyczące lokalizacji lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” obejmują wskazanie, że te lokale lub budynki mogą pochodzić:

- 1) wyłącznie z inwestycji;
- 2) z inwestycji lub przedsięwzięcia innego niż inwestycja;
- 3) wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja.

Dla lokali lub budynków przeznaczonych do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja uchwała może wskazywać dodatkowe wymogi dotyczące ich lokalizacji, w szczególności dotyczące odległości od budynków użyteczności publicznej, w tym budynków wykorzystywanych na potrzeby oświaty, wychowania lub opieki zdrowotnej, oraz dostępu do środków transportu publicznego.

Wszystkie powyższe wymogi zostały spełnione w przedmiotowej Uchwale, zatem należy ją uznać za zasadną i konieczną do skorzystania z programu lokal za grunt.

Przewodniczący
Rad. Miejskiej w Warcie
Grzegorz Kopacki