



Programy mieszaniowe

Informator dla gmin – część
druga

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii



Lokal za Grunt



Program Lokal za Grunt

Cele programu

- wsparcie gmin w realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej – możliwość zwiększenia zasobu lokalowego bez konieczności bezpośredniego udziału w procesie inwestycyjno-budowlanym;
- ograniczenie barier w prowadzeniu działalności inwestycyjnej w regionie – szerszy dostęp do nieruchomości, możliwość pozyskania nieruchomości o potencjale inwestycyjnym z częściowym rozliczeniem lokalami.

Podstawowe założenia programu

- sprzedaż nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi,
- rozliczenie „lokal za grunt” – zaliczenie na poczet części ceny nieruchomości gminnej nabywanej przez inwestora ceny lokali przekazywanych przez niego gminie,
- przekazane przez inwestora lokale wykorzystywane przez gminę do realizacji jej zadań, np. jako mieszkania komunalne, mieszkania na wynajem, obiekty opieki zdrowotnej, edukacyjne, kulturalne itp.,
- niepodlegające przekazaniu gminie lokale objęte inwestycją (tj. przedsięwzięciem realizowanym z wykorzystaniem nabytej od gminy nieruchomości) gospodarowane przez inwestora zgodnie z jego potrzebami.

Podmioty uczestniczące w realizacji programu

- gminy dysponujące niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, zainteresowane ich sprzedażą na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- inwestorzy zainteresowani nabyciem nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Program może stanowić atrakcyjną alternatywę dla gmin, które dysponują niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, ale np.:

- mają ograniczone środki na samodzielne prowadzenie inwestycji,
- chcą sprawnie pozyskać lokale bez potrzeby bezpośredniego angażowania się w proces inwestycyjno-budowlany,
- mają mniejsze doświadczenie w samodzielnej realizacji inwestycji i upatrują możliwości powiększenia zasobu lokalowego dzięki wykorzystaniu potencjału współpracy z podmiotem profesjonalnym,
- potrzebują mniejszej liczby lokali niż wynikająca z możliwości optymalnego zagospodarowania posiadanej nieruchomości z uwagi na mniejsze potrzeby mieszkaniowe lub infrastrukturalne,

- chcą dzięki udziałowi w programie ubiegać się o finansowe wsparcie na przedsięwzięcie infrastrukturalne w ramach instrumentu Grant na Infrastrukturę,
- chcą pozyskać lokale w bardziej atrakcyjnej z punktu widzenia planów rozwojowych gminy lokalizacji niż wynikająca z położenia nieruchomości gminnej,
- potrzebują lokali już w momencie sprzedaży nieruchomości gminnej,
- dostrzegają korzyści płynące z włączenia inwestorów w prowadzone na terenie gminy działania modernizacyjne (np. rewitalizacyjne) w istniejących zasobach lokalowych,
- chcą zwiększyć atrakcyjność inwestycyjną regionu.

Podstawowe działania gminy w programie

Gmina uczestnicząca w programie:

- wyraża w uchwale rady gminy zgodę na sprzedaż nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt” i określa parametry zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora,
- dopełnia obowiązków związanych z organizacją przetargu na sprzedaż nieruchomości wynikających z przepisów o gospodarce nieruchomościami,
- organizuje przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- zawiera ze zwycięzcą przetargu umowę sprzedaży nieruchomości określającą dodatkowo warunki rozliczenia „lokal za grunt”,
- po uzyskaniu lokali od inwestora, w zależności od przyjętego modelu współpracy, przeznacza:
 - lokale mieszkalne na mieszkania komunalne albo mieszkania na wynajem z możliwością stosowania dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start (w przypadku wniesienia lokali do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa),
 - lokale użytkowe na obiekty infrastruktury społecznej, np. obiekty opieki zdrowotnej, edukacyjne, kulturalne itp.

Parametry zasobu lokalowego

Gmina określa w uchwale o zbyciu nieruchomości podstawowe parametry zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora:

- minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali,
- przeznaczenie i wymogi dotyczące lokalizacji,
- minimalny standard,
- cenę 1 m² powierzchni użytkowej,
- termin przekazania.

Gmina zawiera parametry określone w uchwale w ogłoszeniu o przetargu.

Formuła rozliczenia ceny w modelu „lokal za grunt”

Cena wywoławcza nieruchomości zbywanej w programie Lokal za Grunt, co do zasady, nie może być niższa od wartości nieruchomości wynikającej z wyceny tej nieruchomości.

O wygranej w przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gminnej decyduje kryterium najwyższej ceny.

Cena uzyskana w przetargu jest wyrażana kwotowo. Podlega ona jednak rozliczeniu w formie mieszanej, na którą składa się:

- część pieniężna – różnica między ceną uzyskaną w przetargu a ceną zaoferowanych gminie przez inwestora lokali,
- część lokalowa – wartość lokali zadeklarowanych do przekazania gminie w ofercie inwestora, wskazanych w umowie sprzedaży.

Wartość lokali zadeklarowanych do przekazania gminie w ofercie inwestora jest ustalana w oparciu o cenę 1 m kw. powierzchni użytkowej wskazaną w uchwale o zbyciu nieruchomości, powtórzoną w ogłoszeniu o przetargu.

WAŻNE!

Cena nieruchomości gminnej uzyskana w wyniku przetargu jest uiszczana zawsze w formie mieszanej: pieniężno-lokalowej.

Możliwość stosowania dopłat do czynszu

Gmina może wnieść mieszkania lub inne lokale przekazane przez inwestora jako aport do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa. W przypadku gdy przedmiotem wkładu niepieniężnego są mieszkania, gmina zawiera ze spółką umowę określającą w szczególności: zasady wynajmu mieszkań, zasady naboru najemców (z uwzględnieniem ustawowo wskazanych kryteriów pierwszeństwa). Mieszkania stanowiące wkład niepieniężny mogą być objęte systemem dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start. W przypadku tych mieszkań nie są stosowane przepisy ustawy „Mieszkanie na Start”¹ dotyczące pierwszego zasiedlenia, umowy inwestora z gminą oraz naboru najemców przez gminę.

Podstawa prawna

- *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).*

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu prosimy o kontakt z Departamentem Mieszkalnictwa, tel. +22 522 53 00, e-mail: sekretariatDM@mrpit.gov.pl.

¹ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania, Dz. U. z 2020 r. poz. 551, z 2021 r. poz. 11, 223.

Grant na Infrastrukturę

Program Grant na Infrastrukturę

Cel programu

rozwój infrastruktury społecznej i komunalnej infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu

Instrument wsparcia

Bezzwrotny grant

Operator programu

Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) – podmiot odpowiedzialny za przyjmowanie wniosków i wypłatę dofinansowania

Podmiot uprawniony do uzyskania finansowego wsparcia

- samorządy gminne
- związki międzygminne

Finansowanie programu

Fundusz Dopłat zasilany rezerwą celową budżetu państwa.

Budżet państwa przeznaczy na dofinansowanie inwestycji środki do wysokości 30 mln zł w 2021 r., 70 mln zł w 2022 r. i 80 mln zł w 2023 r.

Rodzaj przedsięwzięcia objęty dofinansowaniem

- komunalna infrastruktura techniczna służąca wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 i 4 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (w tym: gminne drogi, ulice, mosty, place i organizacja ruchu drogowego, wodociągi, kanalizacja, wysypiska śmieci, obiekty służące zaopatrzeniu w energię elektryczną, ciepłą i gaz itp.),
- infrastruktura społeczna służąca wykonywaniu zadań własnych gminy, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 5, 6, 8-10 i 12 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym* (w tym: ośrodki i zakłady opiekuńcze, placówki edukacji publicznej, biblioteki, domy kultury, obiekty służące turystyce i kulturze fizycznej – np. siłownie plenerowe, tereny rekreacyjne, zieleń gminna itp.).

Poziom dofinansowania

Wysokość finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego jest równa iloczynowi 10% kosztów przedsięwzięcia infrastrukturalnego oraz liczby przedsięwzięć lub inwestycji o charakterze promieszkaniowym, powiązanych z przedsięwzięciem

infrastrukturalnym, przy czym kwota ta nie może być wyższa niż udział gminy w poszczególnych przedsięwzięciach i inwestycjach o charakterze mieszkaniowym zdefiniowanych w art. 5c ust. 1 pkt 1-5 ustawy z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Podstawa prawna

- *Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. z 2020 r. poz. 508 oraz z 2021 r. poz. 11 i poz. 223).
- *Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z 27 kwietnia 2018 r. w sprawie finansowego wsparcia na tworzenie lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń* (Dz. U. poz. 823 oraz z 2020 r. poz. 777)²,

KONTAKT W SPRAWIE PROGRAMU

W przypadku jakichkolwiek pytań i wątpliwości dotyczących programu prosimy o kontakt z infolinią Banku Gospodarstwa Krajowego: 801 598 888 lub +22 475 88 88.

² Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 19 oraz art. 12a ust. 2 ustawy o finansowym wsparciu ... w dotychczasowym brzmieniu zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych do ustawy w nowym brzmieniu, jednak nie później niż do dnia 31 marca 2021 r.