



Lokal za Grunt

Szerszy dostęp do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym

Lokal za Grunt to nowy **program rozwoju inwestycji** w Polsce. Jest on adresowany do podmiotów prowadzących działania w sektorze budownictwa, w tym budownictwa mieszkaniowego. Ma przyczynić się do **ograniczenia barier w pozyskiwaniu nieruchomości o potencjale inwestycyjnym**.

Dzięki rozwiązaniom oferowanym w programie Lokal za Grunt inwestorzy zyskają szerszy dostęp do nieruchomości publicznych odpowiednich np. pod zabudowę mieszkaniową. Będą mogli je **nabywać od gmin w drodze przetargu nieograniczonego, z częściowym rozliczeniem** ceny nieruchomości **lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi**¹.

Wyróżniki programu Lokal za Grunt

Szerszy dostęp do nieruchomości o potencjale inwestycyjnym	Otwarty dostęp do przetargu na sprzedaż nieruchomości publicznej	Elastyczne modele współpracy uwzględniające zróżnicowane potrzeby inwestorów
Większe możliwości dostosowania formuły nabycia nieruchomości do posiadanych aktywów	Przejrzyste zasady nabycia nieruchomości oraz współpracy	Swoboda w gospodarowaniu lokalami nieobjętymi rozliczeniem z gminą
Lokale z innych inwestycji jako jedna z opcji rozliczenia z gminą	Przyspieszenie procedur związanych z rozpoczęciem procesu inwestycyjno- budowlanego	Ograniczenie problemów z dostępem do infrastruktury technicznej i społecznej

Program Lokal za Grunt w pigułce

Idea: nabywanie nieruchomości publicznych na cele inwestycyjne z częściowym rozliczeniem ceny nieruchomości lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi przeznaczanymi następnie przez gminy zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności.

Podstawa prawna: ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości² (tzw. ustawa „lokal za grunt”).

¹ W programie Lokal za Grunt rozliczeniem mogą być objęte również budynki, w których nie wydzielono lokalu. W celu zapewnienia przejrzystości prezentowanych informacji w materiale zrezygnowano jednak z takiego wyodrębnienia. Przez pojęcie lokalu należy w związku z tym rozumieć również budynki, w których nie wydzielono lokalu.

² Dz. U. z 2021 r. poz. 223.

Podmioty uczestniczące w programie:

- gminy – podmioty zainteresowane zbyciem nieruchomości na cele inwestycyjne w ramach przetargu nieograniczonego z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- inwestorzy – podmioty zainteresowane nabyciem w drodze przetargu nieograniczonego nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Założenia:

- możliwość nabywania nieruchomości gminnych z przeznaczeniem na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”, tj. częściowym rozliczeniem ceny nabywanej nieruchomości lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi,
- przekazane przez inwestora lokale wykorzystywane przez gminę do realizacji jej zadań, np. jako mieszkania na wynajem, mieszkania komunalne, 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, np. zbywane na zasadach komercyjnych,
- możliwość ubiegania się przez najemców mieszkań objętych rozliczeniem „lokal za grunt”, wniesionych przez gminę do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa, o dopłaty do czynszu w programie Mieszkanie na Start,
- rozszerzenie dostępu do nieruchomości o potencjał inwestycyjny gospodarowanych przez Krajowy Zasób Nieruchomości dzięki możliwości zbywania przez gminy przekazanych im przez KZN nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Pozostałe rozwiązania:

- Grant na Infrastrukturę – bezzwrotny grant ze środków publicznych dla samorządu lokalnego na tworzenie infrastruktury technicznej lub społecznej w przypadku połączenia takiego przedsięwzięcia z inwestycją w programie Lokal za Grunt lub innym działaniem promieszkaniowym wskazanym ustawowo,
- dodatkowe zachęty dla gmin do angażowania się w działania promieszkaniowe, przewidujące preferencje przy łączeniu takich działań z innymi formami działania na rzecz wspólnoty samorządowej (finansowane ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg lub Funduszu rozwoju przewozów autobusowych o charakterze użyteczności publicznej).

Przykładowe możliwości łączenia korzyści płynących z udziału inwestora w programie z innymi działaniami służącymi rozwojowi segmentu mieszkaniowego³:

- możliwość ubiegania się przez najemców mieszkań niepodlegających przekazaniu gminie o dopłaty do czynszu w ramach programu Mieszkanie na Start na ogólnych zasadach,
- szerszy dostęp budynków objętych inwestycją do infrastruktury społecznej lub technicznej dzięki możliwości łączenia przez gminy uczestnictwa w programie Lokal za Grunt z przedsięwzięciem infrastrukturalnym finansowanym w ramach instrumentu Grant na Infrastrukturę.

Finansowanie: koszty nabycia nieruchomości i realizacji inwestycji finansowane ze środków pozyskanych przez inwestorów.

³ Konieczne jest spełnienie warunków wynikających ze wskazanych programów mieszkaniowych.

Przedmiot programu

Sprzedaż nieruchomości gminnych na cele inwestycyjne w drodze przetargu nieograniczonego z częściowym rozliczeniem mieszkaniami lub lokalami użytkowymi wykorzystywanymi następnie do realizacji zadań gmin.

Program Lokal za Grunt to instrument, który ma przyczynić się do **rozszerzenia dostępu do nieruchomości publicznych w celach inwestycyjnych**. Opiera się na formule:

- **sprzedaży nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne**
- w drodze **przetargu pisemnego nieograniczonego**
- **z częściowym rozliczeniem ceny** tej nieruchomości przez inwestora **mieszkaniami lub innymi lokalami**, które
- będą następnie **gospodarowane** przez gminę **zgodnie z potrzebami lokalnej społeczności**.

Cele programu

Szerszy dostęp do nieruchomości na cele inwestycyjne oraz dodatkowe narzędzie w prowadzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej.

Celami programu Lokal za Grunt są:

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

Podmioty uczestniczące w programie

Gminy dysponujące niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, zainteresowane ich sprzedażą na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Inwestorzy zainteresowani nabyciem nieruchomości na cele inwestycyjne z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Uczestnictwo w programie Lokal za Grunt jest dobrowolne.

Gminy

Program uzupełnia dostępne gmi nom narzędzia realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę częściowego rozliczenia ceny zbywanej nieruchomości lokalami, opartą na zasadach ustawowych. W programie może uczestniczyć **każda zainteresowana gmina**, która:

- dysponuje niewykorzystanymi nieruchomościami o potencjale inwestycyjnym, spełniającymi ustawowe wymagania,
- będzie respektowała założenia programu.

Gmina może zbywać w formule „lokal za grunt” jedynie nieruchomości objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy.

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 grant na realizację przedsięwzięcia infrastrukturalnego 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 inwestora w prowadzone na terenie gminy działania modernizacyjne (np. rewitalizacyjne) w istniejących zasobach lokalowych,
- chcą zwiększyć atrakcyjność inwestycyjną regionu.

Inwestorzy

W programie Lokal za Grunt może uczestniczyć **każdy podmiot zainteresowany** nabyciem danej nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt”, który:

- spełnia wymagania wynikające z ustawy oraz ogłoszenia o przetargu na sprzedaż nieruchomości gminnej,
- posiada aktywa umożliwiające mu wywiązanie się ze zobowiązań w przypadku wygranej w przetargu,
- będzie respektował założenia programu.

Jednym z warunków przystąpienia do przetargu jest zaoferowanie gminie lokali spełniających parametry określone w ogłoszeniu o przetargu. W przypadku wygranej lokale te będą stanowić część rozliczenia ceny nieruchomości.

Ustawa **nie wprowadza** w tym względzie **ograniczeń podmiotowych**, w tym związanych ze statusem podmiotu, jego formą organizacyjną czy prowadzeniem działalności gospodarczej. Ograniczenia mogą jednak wynikać z przepisów odrębnych, a także z możliwości samego zainteresowanego, np. braku aktywów pozwalających na uczestnictwo w przetargu lub wywiązanie się z ewentualnych zobowiązań.

Program może stanowić **atrakcyjną alternatywę dla inwestora, który** np.:

- ma trudności z pozyskaniem nieruchomości na cele inwestycyjne na rynku lub z pozyskaniem nieruchomości na takie cele o parametrach równie atrakcyjnych z jego punktu widzenia jak nieruchomość pozostająca w zasobie gminnym (np. w zakresie lokalizacji),
- dysponuje niezagospodarowanymi lokalami, których przekazanie gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” mogłoby mu ułatwić rozpoczęcie nowej inwestycji, a gminie umożliwić wykorzystanie tych lokali z pożytkiem dla lokalnej społeczności,
- dysponuje ograniczonymi środkami w momencie zakupu nieruchomości i jest zainteresowany odroczeniem rozliczenia części ceny nieruchomości w czasie,
- widzi potencjał współpracy z gminą i traktuje tę inwestycję jako szansę na zbudowanie zaufania do swojej marki, co ułatwi mu podejmowanie kolejnych inwestycji w regionie.

Ustawa **nie wprowadza ograniczeń w zakresie przeznaczenia** nabywanej przez inwestora nieruchomości. Może ono wynikać zarówno z zasad ogólnych przeznaczania nieruchomości na cele inwestycyjne, jak i, przykładowo, z wybranego modelu współpracy z gminą. Celem inwestycyjnym może być np. budowa mieszkań lub lokali użytkowych, remont lub przebudowa istniejących lokali itp.

Rola podmiotów uczestniczących w programie

Gminy: zbywanie nieruchomości o potencjale inwestycyjnym w celu zwiększenia zasobu lokalowego służącego potrzebom lokalnej społeczności.

Inwestorzy: nabywanie nieruchomości z przeznaczeniem na działalność inwestycyjną.

Program Lokal za Grunt opiera się na **współpracy między gminami i inwestorami w celach inwestycyjnych**.

Rola gminy

- sprzedaż nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- gospodarowanie pozyskanymi od inwestora lokalami mieszkalnymi lub użytkowymi na potrzeby lokalnej społeczności,
- obsługa systemu dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start w przypadku wniesienia mieszkań przekazanych gminie przez inwestora do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa.

Rola inwestora

- nabycie na własność nieruchomości gminnej w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego z rozliczeniem „lokal za grunt”,
- działania inwestycyjne z udziałem nabytej nieruchomości,
- rozliczenie „lokal za grunt”, w tym przekazanie gminie lokali objętych rozliczeniem,
- gospodarowanie lokalami nieobjętymi rozliczeniem z gminą zgodnie z własnymi potrzebami.

Podstawowe działania podmiotów uczestniczących w programie

Gminy: sprzedaż nieruchomości w przetargu, gospodarowanie lokalami otrzymanymi od inwestora lub wniesienie tych lokali do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa.

Inwestorzy: nabycie nieruchomości w drodze przetargu, rozliczenie z gminą.

Gminy

Gmina uczestnicząca w programie:

- wyraża w tzw. uchwale o zbyciu nieruchomości 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”,

Uchwała o zbyciu nieruchomości określa m.in. parametry zasobu lokalowego oczekiwanego przez gminę:

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

Ogłoszenie o przetargu określa m.in.:

- charakterystykę nieruchomości,
- cenę wywoławczą nieruchomości,
- parametry oczekiwanego zasobu lokalowego i termin jego przekazania.

- po uzyskaniu lokali od inwestora gospodaruje nimi na potrzeby lokalnej społeczności, tj. 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 itp.,
- w przypadku wniesienia mieszkań przekazanych przez inwestora do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa obsługuje system dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start dla najemców tych mieszkań.

Umowa sprzedaży określa m.in.:

- dane identyfikujące nieruchomość,
- cenę nieruchomości ustaloną w przetargu,
- zobowiązanie inwestora do przekazania na własność gminie lokali zgodnych z ofertą w terminie wskazanym w ogłoszeniu o przetargu,
- cenę zaoferowanych lokali,
- zabezpieczenia wykonania zobowiązań umownych.

Inwestorzy

Inwestor uczestniczący w programie:

- przygotowuje ofertę z uwzględnieniem oczekiwań gminy w zakresie zasobu lokalowego objętego przyszłym rozliczeniem „lokal za grunt” i uczestniczy w przetargu na sprzedaż nieruchomości gminnej,
- w przypadku wygranej w przetargu zawiera z gminą umowę sprzedaży nieruchomości określającą dodatkowo warunki rozliczenia „lokal za grunt”,
- podejmuje działania inwestycyjne i dokonuje rozliczenia „lokal za grunt” stosownie do przyjętego modelu współpracy,
- gospodaruje lokalami niepodlegającymi przekazaniu gminie zgodnie z własnymi potrzebami, np. sprzedaje je na zasadach komercyjnych,
- w przypadku gospodarowania lokalami niepodlegającymi przekazaniu gminie na zasadach najmu może uczestniczyć w programie dopłat do czynszu Mieszkanie na Start na ogólnych zasadach.

Inwestor może przeznaczyć do przekazania gminie wyłącznie lokale wolne od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.

Wyjątkiem od powyższej zasady jest możliwość przekazania przez inwestora lokali pochodzących z inwestycji objętych zgodą banku lub innego wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe wyodrębnienie i przeniesienie własności lokalu na gminę, a także możliwość przekazania przez niego lokali pochodzących spoza inwestycji objętych roszczeniem o opłatę przekształceniową z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przykładowe modele rozliczenia „lokal za grunt”

Elastyczne modele współpracy umożliwiające dostosowanie formuły współpracy do potrzeb konkretnego przypadku.

Program Lokal za Grunt oferuje **wiele modeli kształtowania współpracy między gminą i inwestorem**, co pozwala **dostosować formułę współpracy do specyfiki danego przypadku**, w tym potrzeb i możliwości przyszłych partnerów. Poniżej przedstawiono **przykładowe** modele współpracy.

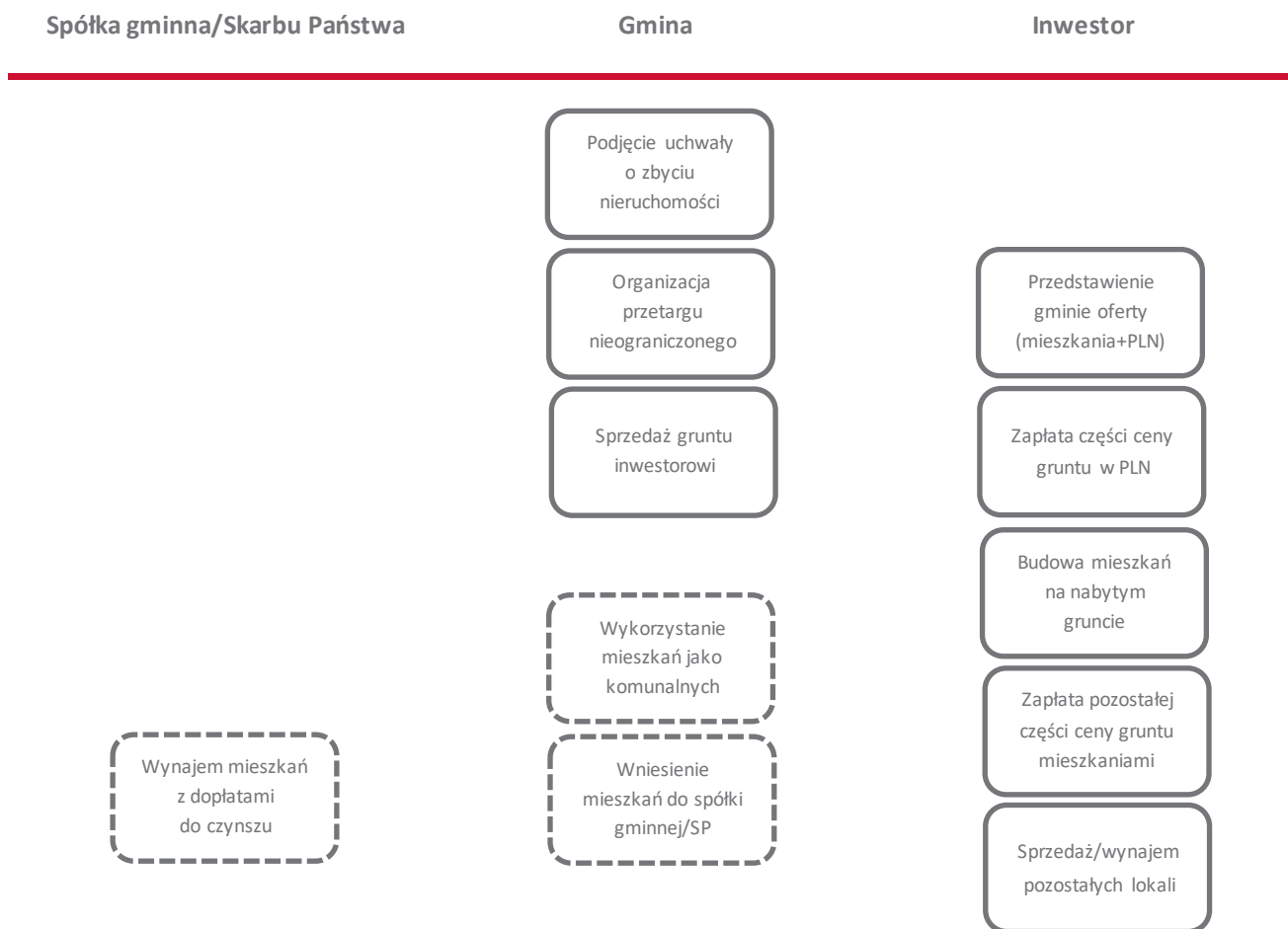
Model podstawowy

Nabycie przez inwestora gruntu gminnego pod zabudowę mieszkaniową z przeznaczeniem części tworzonych mieszkań do przekazania gminie.

1. **Uchwała o zbyciu nieruchomości**, zawierająca zgodę na sprzedaż gruntu gminnego z rozliczeniem „lokal za grunt”, obejmującym częściowe rozliczenie ceny gruntu mieszkaniami.
2. **Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż gruntu gminnego**.

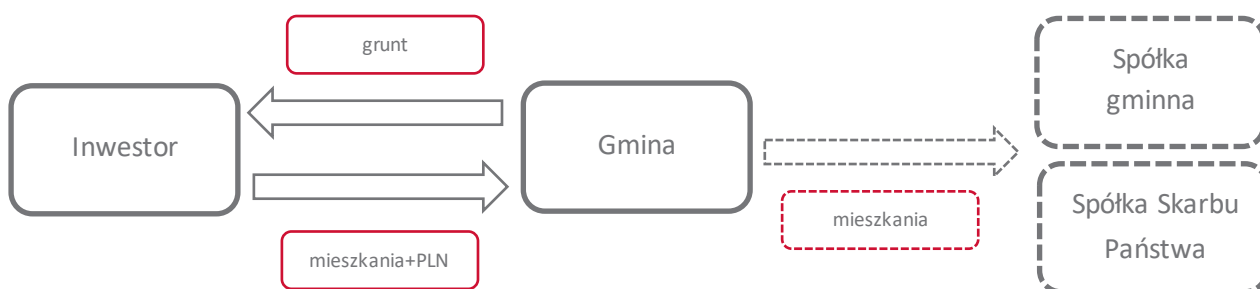
3. **Sprzedaż gruntu gminnego zwycięzcy przetargu** – część ceny (różnica między ceną uzyskaną w przetargu a ceną mieszkań zaofiarowanych przez inwestora gminie) płatna w formie pieniężnej.
4. **Budowa mieszkań** na nabytym przez inwestora gruncie.
5. **Przekazanie gminie części wybudowanych mieszkań** (tj. mieszkań zadeklarowanych w umowie sprzedaży). Pozostałe mieszkania gospodarowane na zasadach komercyjnych.
6. **Wykorzystanie przez gminę przekazanych mieszkań** jako mieszkań komunalnych lub wniesienie ich do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa z przeznaczeniem na mieszkania na wynajem z możliwością uzyskania przez najemców dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start.

Tabela 1. Główne czynności procedury rozliczenia „lokal za grunt” w modelu podstawowym.



Źródło: Opracowanie własne Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

Rysunek 1. Najważniejsze czynności procedury rozliczenia „lokal za grunt” w modelu podstawowym.



Źródło: Opracowanie własne Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

Model mieszany – przykład

Przykład jednego z wielu modeli mieszanych, przewidujących nabycie przez inwestora nieruchomości gminnej w celu wykonania robót budowlanych, po zakończeniu których gminie zostanie przekazana część objętych nimi mieszkań i lokali użytkowych.

1. **Uchwała o zbyciu nieruchomości**, zawierająca zgodę na sprzedaż gruntu gminnego z rozliczeniem „lokal za grunt”, obejmującym częściowe rozliczenie ceny gruntu mieszkaniami i lokalami użytkowymi.
2. **Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż gruntu** gminnego.
3. **Sprzedaż gruntu gminnego zwycięzcy przetargu** – część ceny (różnica między ceną uzyskaną w przetargu a ceną zaofferowanych gminie lokali) płatna w formie pieniężnej.
4. **Budowa mieszkań i lokali użytkowych** na nabytym przez inwestora gruncie.
5. **Przekazanie gminie części wybudowanych mieszkań i lokali użytkowych** (tj. mieszkań i lokali użytkowych zadeklarowanych w umowie sprzedaży). Pozostałe lokale gospodarowane na zasadach komercyjnych.
6. **Wykorzystanie przez gminę przekazanych mieszkań** jako mieszkań komunalnych lub wniesienie ich do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa z przeznaczeniem na mieszkania na wynajem z możliwością uzyskania przez najemców dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start. Wykorzystanie przez gminę **lokali użytkowych** na działalność np. zdrowotną, edukacyjną, kulturalną itp.

Model z wykorzystaniem zasobu lokalowego spoza inwestycji – przykład

Przykład jednego z wielu modeli z wykorzystaniem zasobu spoza inwestycji, przewidujących nabycie przez inwestora nieruchomości gminnej na cele inwestycyjne i rozliczenie części jej ceny lokalami spoza inwestycji.

1. **Uchwała o zbyciu nieruchomości**, zawierająca zgodę na sprzedaż gruntu gminnego z rozliczeniem „lokal za grunt”, obejmującym częściowe rozliczenie ceny gruntu lokalami spoza inwestycji.
2. **Przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż gruntu** gminnego.
3. **Sprzedaż gruntu gminnego zwycięzcy przetargu** – część ceny (różnica między ceną uzyskaną w przetargu a ceną zaofferowanych gminie lokali) płatna w formie pieniężnej, druga część ceny rozliczana lokalami pochodzącymi z innego (w omawianym przykładzie zakończonego) przedsięwzięcia.
4. **Wykorzystanie przez gminę przekazanych mieszkań** jako mieszkań komunalnych lub wniesienie ich do spółki gminnej lub spółki Skarbu Państwa z przeznaczeniem na mieszkania na wynajem z możliwością uzyskania przez najemców dopłat do czynszu w programie Mieszkanie na Start. Wykorzystanie przez gminę **lokali użytkowych** na działalność np. zdrowotną, edukacyjną, kulturalną itp.
5. **Działania inwestycyjne inwestora na nabytym gruncie** po zakończeniu współpracy z gminą.

Rozliczenie ceny nieruchomości w formule „lokal za grunt”

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

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

Operat szacunkowy jest sporządzany przez rzeczoznawcę majątkowego nie wcześniej niż na 3 miesiące przed złożeniem projektu uchwały o zbyciu nieruchomości radzie gminy.

O wygranej w przetargu pisemnym nieograniczonym na sprzedaż nieruchomości gminnej z rozliczeniem „lokal za grunt” decyduje **kryterium najwyższej ceny**.

Zasada ustalania ceny nieruchomości w wysokości nie niższej niż wynikająca z wyceny nie dotyczy nieruchomości zabytkowych lub znajdujących się na obszarze działań rewitalizacyjnych. W takich przypadkach cena wywoławcza nieruchomości nie może być niższa niż 90% wartości nieruchomości wynikającej z wyceny.

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** – cena lokali zaoferowanych gminie przez inwestora.

Cena lokali zadeklarowanych do przekazania gminie w ofercie inwestora ustalana jest w oparciu o cenę 1 m² powierzchni użytkowej wskazaną w uchwale o zbyciu nieruchomości.

Gmina ustala podstawowe parametry zasobu lokalowego oczekiwanego od inwestora w uchwale o zbyciu nieruchomości. Parametry te są powtarzane w ogłoszeniu o przetargu.

Inwestor kształtuje swoją ofertę w zakresie części lokalowej w ramach parametrów określonych w ogłoszeniu o przetargu.

Parametry zasobu lokalowego

Gmina określa minimalną i maksymalną **liczbę i powierzchnię użytkową** lokali w sposób umożliwiający ustalenie łącznej minimalnej i maksymalnej wielkości oczekiwanego zasobu.

Określając **przeznaczenie** lokali, gmina wskazuje rodzaj zasobu oczekiwanego od inwestora (lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu).

W zakresie **minimalnego standardu** oczekiwanych od inwestora lokali gmina określa wymagania, które w kontekście planowanego przeznaczenia tych lokali najbardziej odpowiadają potrzebom lokalnej społeczności. Wymagania te są ustalane odrębnie dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

Ustalając **wymogi dotyczące lokalizacji**, gmina może wybrać jedną z trzech opcji:

- przekazanie przez inwestora wyłącznie lokali objętych inwestycją,
- przekazanie przez inwestora lokali objętych inwestycją lub innych lokali posiadanych, tworzonych lub planowanych do utworzenia (ta opcja nie wyklucza jednak z przetargu inwestorów oferujących zasób pochodzący tylko z inwestycji albo tylko spoza inwestycji),
- przekazanie przez inwestora wyłącznie lokali nieobjętych inwestycją.

Cena 1 m² powierzchni użytkowej, co do zasady, nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w programie dopłat do czynszu Mieszkanie na Start⁴.

Łączna cena lokali oczekiwanego od inwestora, co do zasady, nie może być wyższa niż wartość nieruchomości wynikająca z wyceny tej nieruchomości.

Rozliczenie ustalonej w przetargu ceny nieruchomości gminnej nabywanej przez inwestora w formule „lokal za grunt” polega na zaliczeniu na poczet części ceny tej nieruchomości ceny lokali przekazywanych przez inwestora gminie oraz zapłacie przez niego pozostałej części ceny nieruchomości w formie pieniężnej.

Określając minimalną i maksymalną liczbę i powierzchnię użytkową lokali, gmina może wskazać dodatkowo np. minimalną i maksymalną powierzchnię w podziale na rodzaje lokali (mieszkalnych, o innym przeznaczeniu).

Określając przeznaczenie lokali, gmina może przy tym różnicować zasób (wskazując np. proporcję zasobu mieszkaniowego do zasobu o innym przeznaczeniu). W przypadku wskazania lokali o innym przeznaczeniu może dodatkowo określić np. cel, na jaki planuje przeznaczyć przekazane lokale (np. na żłobek, szkołę podstawową, ośrodek zdrowia itp.).

Ustawowy katalog parametrów dotyczących minimalnego standardu lokali ma charakter przykładowy.

Określając wymogi dotyczące lokalizacji dla lokali spoza inwestycji, gmina może określić dodatkowe wymogi, np. dotyczące odległości od budynków użyteczności publicznej oraz dostępu do środków transportu publicznego.

Gmina może jednak podwyższyć ustaloną zgodnie z limitem ustawowym cenę 1 m² powierzchni użytkowej o 20% wartości wskaźnika w przypadku ustalenia standardu „pod klucz” (w każdym przypadku) oraz o 10% wartości wskaźnika w przypadku nieruchomości zabytkowej lub znajdującej się na obszarze działań rewitalizacyjnych (dotyczy tylko zasobu objętego inwestycją). Podwyższenia te można sumować.

W przypadku podwyższenia ceny 1 m² powierzchni użytkowej z tytułu nieruchomości zabytkowej lub znajdującej się na obszarze działań rewitalizacyjnych łączna cena lokali nie może być wyższa niż 90% wartości nieruchomości.

⁴ [Informacja o wysokości tego wskaźnika](#) jest publikowana przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Termin przekazania lokali na własność gminie jest liczony od dnia przeniesienia na inwestora własności zbywanej nieruchomości.

Rysunek 2. Formuła rozliczenia ceny w modelu „lokal za grunt” – przypadek podstawowy (przykład).



Źródło: Opracowanie własne Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii.

Dane kontaktowe

Prosimy o przesyłanie wszelkich pytań i wątpliwości dotyczących programu Lokal za Grunt na adres: SekretariatDM@mrpit.gov.pl.