Przykładowy wzór

Uchwała NR …

Rady …

z dnia … r.

w sprawie zbycia nieruchomości położonej w … z rozliczeniem „lokal za grunt” oraz zasad zbycia nieruchomości z tym rozliczeniem

Na podstawie art. 4 ust. 1 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. 223) uchwala się, co następuje:

§ 1. Zbyć nieruchomość gruntową położoną w …, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr … w obrębie …, [dla której jest prowadzona księga wieczysta nr …, / dla której nie jest prowadzona księga wieczysta,][[1]](#footnote-2)1 z rozliczeniem w cenie zbywanej nieruchomości ceny lokali przekazywanych przez nabywcę nieruchomości na własność gminie w związku z nabyciem nieruchomości, o którym mowa w art. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o rozliczaniu ceny lokali lub budynków w cenie nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości, zwanym dalej rozliczeniem „lokal za grunt”.

§ 2. 1. Rozliczenie „lokal za grunt” w związku ze zbyciem nieruchomości, o której mowa w § 1, obejmuje przekazanie przez nabywcę tej nieruchomości na własność gminie od … do … lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej od … m2 do … m2, zwanych dalej „lokalami objętymi rozliczeniem”.

2. Powierzchnię użytkową lokalu objętego rozliczeniem ustala się zgodnie z …[[2]](#footnote-3).

§ 3. [1.] Rozliczenie „lokal za grunt” obejmuje lokale pochodzące z inwestycji lub przedsięwzięcia innego niż inwestycja.

[2. W odniesieniu do lokali objętych rozliczeniem pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja ustala się dodatkowe wymogi dotyczące lokalizacji:

1) budynek, w którym znajdują się lokale objęte rozliczeniem, jest położony na terenie [gminy … / miasta … / miejscowości …];

2) budynek, w którym znajdują się lokale objęte rozliczeniem, jest położony w odległości:

a) nie większej niż:

– … m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1371),

– … m od szkoły podstawowej, przedszkola lub obiektu opieki nad dziećmi do lat 3,

– … m od placówki opieki zdrowotnej,

– … m od terenów zieleni urządzonej lub obiektu sportu i rekreacji,

– … m od obiektu działalności kulturalnej,

– … m od [… pierzei rynku / … pierzei placu … / budynku … / adresu siedziby … / …] w miejscowości …,

– … m od …,

b) nie mniejszej niż:

– … m od [innych] budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

– …m od …;

3) ….]

§ 4. Minimalny standard lokali objętych rozliczeniem określa załącznik nr 1 do uchwały.

§ 5. [1.] Cena 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu objętego rozliczeniem, zwana dalej „ceną”, wynosi:

1) [… zł / …% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1243), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym”, obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały] – w przypadku lokali pochodzących z inwestycji;

2) [… zł / … % wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały] – w przypadku lokali mieszkalnych pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja.

[2. Cena ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 1, jest podwyższana o …% wartości [średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w rozumieniu art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz. U. z 2020 r. poz. 551 oraz z 2021 r. poz. 11, 223 i 1243) / średniego wskaźnika przeliczeniowego] obowiązującego w dniu wejścia w życie uchwały w związku z określeniem minimalnego standardu lokalu objętego rozliczeniem w zakresie wyposażenia i wykończenia na poziomie umożliwiającym zasiedlenie.]

§ 6. Operat szacunkowy określający wartość nieruchomości, o której mowa w § 1, określa załącznik nr 2 do uchwały.

§ 7. Lokale objęte rozliczeniem podlegają przekazaniu przez nabywcę nieruchomości, o której mowa w § 1, na własność gminie w terminie:

1) … [lat / miesięcy] – w przypadku lokali pochodzących z inwestycji,

2) … [lat / miesięcy / dni] – w przypadku lokali pochodzących z przedsięwzięcia innego niż inwestycja

– od dnia przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości, o której mowa w § 1.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady …

Załączniki do uchwały nr …
Rady … z dnia …

Załącznik nr 1

Minimalny standard lokali przeznaczonych do przekazania na własność gminie przez nabywcę nieruchomości zbywanej z rozliczeniem „lokal za grunt”[[3]](#footnote-4)

1. Podstawowe wymagania

…% lokali to mieszkania [co najmniej] dwupokojowe (sypialnia, pokój dzienny) [o powierzchni użytkowej od … m2][[4]](#footnote-5).

…% lokali to mieszkania trzypokojowe (2 sypialnie, pokój dzienny) [o powierzchni użytkowej od … m2] z wydzieloną toaletą [(i/lub) kuchnią].

…% lokali to mieszkania czteropokojowe (3 sypialnie, pokój dzienny) [o powierzchni użytkowej od … m2] z wydzieloną toaletą [(i/lub) kuchnią].

2. Wyposażenie i wykończenie

…% lokali o maksymalnej łącznej powierzchni użytkowej … m2 to mieszkania w stanie deweloperskim, obejmującym co najmniej:

1) wygładzone ściany pomalowane na biało;

2) ściany działowe …;

3) sufity …;

4) podłoża pod posadzki …;

5) drzwi wejściowe klasy …;

6) okna jakości …;

7) parapety z …;

8) balkony z posadzką z …;

9) rozprowadzone instalacje:

[a) elektryczna z osprzętem elektrycznym …,

b) wodno-kanalizacyjna …,

c) ogrzewcza …,

d) wentylacji …,

e) RTV i internetowa …,

f) domofonowa];

10) […].

…% lokali o maksymalnej łącznej powierzchni użytkowej … m2 to mieszkania w stanie umożliwiającym zasiedlenie, obejmującym co najmniej:

1) wszystkie ściany i sufity wygładzone i pomalowane dwukrotnie na …;

2) [panele podłogowe / parkiet / płytki podłogowe / …] … w sypialni i pokoju dziennym;

3) płytki kuchenne ścienne … i podłogowe …[, dekor ścienny …];

4) płytki łazienkowe ścienne … i podłogowe …[, dekor ścienny …];

5) drzwi wejściowe klasy …;

6) drzwi wewnętrzne do [sypialni / łazienki / toalety] …;

7) okna jakości …;

8) parapety z …;

9) balkony z posadzką z …,

10) rozprowadzone instalacje:

[a) elektryczna z osprzętem elektrycznym …,

b) wodno-kanalizacyjna …,

c) ogrzewcza …,

d) wentylacji …,

e) RTV i internetowa, …,

f) domofonowa];

11) […].

W lokalach w stanie umożliwiającym zasiedlenie są zainstalowane następujące elementy wyposażenia[[5]](#footnote-6):

1) wyposażenie [łazienki / łazienki z toaletą]:

a) szafka …,

b) umywalka … z baterią …,

c) [kabina natryskowa / wanna] … z zestawem prysznicowym … [i baterią …],

[d) miska ustępowa …,]

e) pralka …,

f) oświetlenie …,

g) […];

[2) wyposażenie toalety:

a) miska ustępowa …,

b) umywalka ... z baterią …,

c) oświetlenie …,

d) …;]

3) wyposażenie [kuchni / aneksu kuchennego]:

a) meble: [stół … / … krzeseł … / regał kuchenny … / …],

b) kuchenka …,

c) zlewozmywak …,

d) chłodziarkozamrażarka …,

e) oświetlenie …,

f) […];

4) wyposażenie pokoju dziennego:

a) meble: [sofa … / komoda … / stół … / …],

b) oświetlenie …,

c) […];

5) wyposażenie sypialni:

a) meble: [łóżko … / szafka nocna … / szafa ubraniowa … / stolik … / krzesło lub fotel … / …],

b) oświetlenie …,

c) […];

6) wyposażenie przedpokoju:

a) szafa wnękowa o wymiarach co najmniej ... x … x … m,

b) oświetlenie …,

c) […];

7) pozostałe wyposażenie:

a) […].

3. Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Sposób zaprojektowania pomieszczeń jest zgodny [ze standardami dostępności / z dobrymi praktykami / …], o których mowa w …[[6]](#footnote-7).

 [Co najmniej] …% lokali to mieszkania, do których jest zapewniony dostęp z poziomu terenu [dla osób niepełnosprawnych / bez konieczności używania schodów]. … [stanowisk postojowych / garaży jednostanowiskowych] przynależących do tych lokali jest przystosowanych do użytku osób niepełnosprawnych.

[Co najmniej] …% lokali to mieszkania, w których wszystkie pomieszczenia są pozbawione barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

[Co najmniej] …% lokali w stanie umożliwiającym zasiedlenie to mieszkania o wykończeniu zapewniającym dostępność dla [osób niepełnosprawnych / osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich / osób niewidomych lub niedowidzących / osób …], obejmującym:

[1) elementy wykończenia bez szkła posrebrzonego oraz bardzo refleksyjnego;

2) drzwi wejściowe do lokalu o szerokości co najmniej … m w świetle ościeżnicy;

3) drzwi wewnętrzne skontrastowane z kolorem ściany, w której się znajdują, o szerokości co najmniej … m w świetle ościeżnicy z klamkami w postaci dźwigni;

4) posadzki antypoślizgowe;

5) bezprogowe wyjście na balkon;

6) kontakty, włączniki i inne mechanizmy kontrolne na wysokości … cm, gniazda na wysokości … cm;

7) …].

 [Co najmniej] …% lokali w stanie umożliwiającym zasiedlenie to mieszkania wyposażone w urządzenia zapewniające dostępność dla [osób niepełnosprawnych / osób niepełnosprawnych poruszających się na wózkach inwalidzkich / osób niewidomych lub niedowidzących / osób …], obejmujące:

[1) uchwyty ułatwiające korzystanie z urządzeń [higienicznosanitarnych / …];

2) kabinę natryskową z urządzeniami przystosowanymi do korzystania przez osoby niepełnosprawne poruszające się na wózkach inwalidzkich;

3) kabinę ustępową przeznaczoną dla osób niepełnosprawnych;

4) podwieszaną umywalkę w [łazience / toalecie];

5) skrzydła okien i inne elementy służące do przewietrzania pomieszczeń zaopatrzone w urządzenia pozwalające na ich łatwe otwieranie i regulowanie wielkości otwarcia z poziomu podłogi;

6) wysuwaną deskę kuchenną;

7) płytę indukcyjną z układem szeregowym;

8) sygnalizację alarmowo-przyzywową dostosowaną do potrzeb osób niepełnosprawnych;

9) …].

4. Rozmieszczenie i zaprojektowanie pomieszczeń

Minimalne wymiary [pokoju dziennego / sypialni / kuchni / łazienki / toalety] to … x … m.

Minimalna wysokość pomieszczenia to … m.

Pomieszczenia w lokalu inne niż przedpokój nie są pomieszczeniami przechodnimi.

Sposób zaprojektowania i wykonania budynku umożliwia zmianę wielkości lokali objętych rozliczeniem [w stanie deweloperskim] przez ich podział lub łączenie w sposób umożliwiający wydzielenie mieszkania jednopokojowego z mieszkania wielopokojowego lub połączenie mieszkań.

…% lokali to mieszkania zaprojektowane i wykonane w sposób umożliwiający efektywną kosztowo adaptację do potrzeb [osób niepełnosprawnych / osób starszych / osób z co najmniej … dzieci].

…% lokali to mieszkania zaprojektowane i wykonane w sposób umożliwiający zmianę układu pomieszczeń w celu dostosowania lokalu do zmieniających się w czasie potrzeb lokatorów.

Sposób zaprojektowania i wykonania pomieszczeń umożliwia swobodne poruszanie się i funkcjonalne ustawienie mebli.

W budynku, w którym znajdują się lokale, jest zapewnione pomieszczenie na [świetlicę / przechowalnię / lokal przeznaczony do wspólnego użytku mieszkańców budynku / …].

5. Dostęp z pomieszczeń na balkon, taras lub loggię

…% lokali ma zapewniony dostęp do balkonu o wymiarach co najmniej … x … m.

6. Pomieszczenia przynależne

…% lokali ma zapewnioną przynależącą do lokalu komórkę lokatorską o wymiarach … x … m.

…% lokali ma zapewnione przynależące do lokalu [stanowisko postojowe w garażu wielostanowiskowym / stanowisko postojowe na parkingu niezadaszonym / garaż jednostanowiskowy] o wymiarach … x … m.

7. Ekspozycja okien i umiejscowienie lokalu w budynku

…% lokali ma zapewnione naturalne oświetlenie z co najmniej dwóch stron świata.

…% lokali ma zapewniony atrakcyjny widok z co najmniej jednego okna dzięki …[[7]](#footnote-8).

Sposób zaprojektowania i wykonania lokalu oraz jego położenie zapewniają prywatność lokalu względem lokali sąsiadów dzięki …[[8]](#footnote-9).

[Co najmniej] …% lokali jest położonych nie wyżej niż na … kondygnacji nadziemnej.

[Co najmniej] …% lokali jest położonych [po … stronie budynku / po stronie budynku mniej narażonej na hałas].

[Co najmniej] …% lokali jest położonych w odległości … m od dźwigu.

Korzystanie z lokali jest wolne od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem w budynku lokali użytkowych [dzięki …[[9]](#footnote-10)].

1. 1 W nawiasach kwadratowych zawarto przykładowe propozycje zapisów, o które można uzupełnić uchwałę, oraz przykładowe propozycje zapisów uwzględniających inne wybrane przypadki występujące w praktyce obrotu. Stosowanie niniejszego wzoru uchwały nie jest obowiązkowe. W razie stosowania tego wzoru proponowane zapisy powinny zostać zmodyfikowane zgodnie z potrzebami danego przypadku. Uwarunkowania danego przypadku mogą bowiem uzasadniać potrzebę uzupełnienia, zmiany lub wykreślenia niektórych proponowanych zapisów. [↑](#footnote-ref-2)
2. Rada gminy dokonuje wyboru formuły, według której jest obliczana powierzchnia użytkowa. Może w tym celu zastosować, przykładowo: 1) definicję zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611 oraz z 2021 r. poz. 11 i 1243); 2) definicję zawartą w art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 oraz z 2021 r. poz. 401); 3) zasady zawarte w Polskiej Normie PN-ISO 9836:2015-12 dotyczącej określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych, o której mowa w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. poz. 1609 oraz z 2021 r. poz. 1169). [↑](#footnote-ref-3)
3. Załącznik zawiera przykładowe zapisy opisujące minimalny standard lokali. Istnieje ponadto możliwość zróżnicowania minimalnego standardu w zależności od pochodzenia lokalu (z inwestycji / z przedsięwzięcia innego niż inwestycja). [↑](#footnote-ref-4)
4. Sparametryzowaniu w tej sekcji nie musi podlegać 100% lokali. Możliwe jest, przykładowo, wskazanie parametrów dotyczących jedynie pierwszego zapisu w tej sekcji, np. „70% lokali to mieszkania co najmniej dwupokojowe (sypialnia, pokój dzienny) o powierzchni użytkowej od … m2.”. [↑](#footnote-ref-5)
5. Rada gminy może wskazać w tej sekcji ponadto wyposażenie np. w urządzenia wodooszczędne lub energooszczędne, rozwiązania umożliwiające np. wykorzystanie wody deszczowej. Może również określić wymagania dotyczące, przykładowo, jakości tych urządzeń. [↑](#footnote-ref-6)
6. Rada gminy może wskazać w tej sekcji np. standardy dostępności lub dobre praktyki wprowadzone na terenie gminy. [↑](#footnote-ref-7)
7. Rada gminy może w tej sekcji wskazać np. stosowanie dalekiego planu, widok na zieleń lub atrakcyjny detal architektoniczny budynku przeciwległego. [↑](#footnote-ref-8)
8. Rada gminy może w tej sekcji wskazać poza umiejscowieniem lokalu w budynku np. stosowanie określonego typu przesłon naturalnych lub architektonicznych, sposób zaprojektowania balkonów i okien. [↑](#footnote-ref-9)
9. Rada gminy, decydując się na określenie sposobu zapewnienia braku wskazanych uciążliwości, może wskazać w tej sekcji np. liczbę kondygnacji nadziemnych lub odległość od lokalu użytkowego, umiejscowienie lokalu po innej stronie budynku. [↑](#footnote-ref-10)