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:

1) lokalu przeznaczonego do wykonywania zadań gminy[[2]](#footnote-3)[, w skład którego wchodzi … pomieszczeń] albo

2) od … do … lokali przeznaczonych do wykonywania zadań gminy[, w skład których wchodzi łącznie … pomieszczeń]

– o łącznej powierzchni użytkowej od … m2 do … m2, zwanych dalej „lokalami objętymi rozliczeniem”.

2. Powierzchnię użytkową lokalu objętego rozliczeniem ustala się zgodnie z …[[3]](#footnote-4).

§ 3. Rozliczenie „lokal za grunt” obejmuje wyłącznie lokale pochodzące z inwestycji.

§ 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 [… 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].

[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 rozpoczęcie używania.]

§ 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 [… lat / … miesięcy] 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”[[4]](#footnote-5)

1. Podstawowe wymagania

W skład lokalu objętego rozliczeniem wchodzą pomieszczenia o następującym przeznaczeniu[[5]](#footnote-6):

1) … [o powierzchni użytkowej od … m2];

2) łazienka z … wydzielonymi toaletami;

3) ….

Minimalne wymiary pomieszczenia to … x … m.

Minimalna wysokość pomieszczenia to … m.

Sposób zaprojektowania i wykonania budynku umożliwia zmianę wielkości lokali objętych rozliczeniem [w stanie deweloperskim] przez ich podział lub łączenie.

2. Wyposażenie i wykończenie

…% lokali o maksymalnej łącznej powierzchni użytkowej … m2 to lokale 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) rozprowadzone instalacje:

[a) elektryczna z osprzętem elektrycznym …,

b) wodno-kanalizacyjna …,

c) ogrzewcza …,

d) wentylacji …,

e) internetowa …,

f) telekomunikacyjna …,

g) …];

9) […].

…% lokali o maksymalnej łącznej powierzchni użytkowej … m2 to lokale w stanie umożliwiającym rozpoczęcie używania, obejmującym co najmniej:

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

2) podłogi:

a) [panele podłogowe / płytki podłogowe / …] … w pomieszczeniu przeznaczonym na …,

b) […];

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

4) drzwi wejściowe klasy …;

5) drzwi wewnętrzne …;

6) okna jakości …;

7) parapety z …;

8) rozprowadzone instalacje:

[a) elektryczna z osprzętem elektrycznym …,

b) wodno-kanalizacyjna …,

c) ogrzewcza …,

d) wentylacji …,

e) internetowa …,

f) telekomunikacyjna …,

g) …];

9) […].

W lokalach w stanie umożliwiającym rozpoczęcie używania są zainstalowane następujące elementy wyposażenia[[6]](#footnote-7):

1) wyposażenie łazienki:

a) … umywalek … z bateriami …,

b) oświetlenie …,

c) […];

2) wyposażenie toalety:

a) miska ustępowa …,

b) oświetlenie …,

c) […];

3) wyposażenie pomieszczenia przeznaczonego na …:

a) meble: […],

b) oświetlenie …,

c) […];

4) pozostałe wyposażenie:

a) […].

3. Dostępność dla osób niepełnosprawnych

Sposób zaprojektowania pomieszczeń jest zgodny [ze standardami dostępności / z dobrymi praktykami / …], o których mowa w …[[7]](#footnote-8).

Pomieszczenia w lokalach są pozbawione barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych ruchowo.

Lokale w stanie umożliwiającym rozpoczęcie używania to lokale o wykończeniu zapewniającym dostępność dla osób niepełnosprawnych, 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) …].

Lokale w stanie umożliwiającym rozpoczęcie używania to lokale wyposażone w urządzenia zapewniające dostępność dla osób niepełnosprawnych, obejmujące:

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

2) co najmniej … kabiny ustępowe przeznaczone dla osób niepełnosprawnych;

3) podwieszane umywalki w łazience;

4) …].

4. Ekspozycja okien i umiejscowienie lokalu w budynku

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

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

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

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 może doprecyzować przeznaczenie lokalu, stosując np. następujący zapis: „lokal z przeznaczeniem na [potrzeby oświaty / bibliotekę gminną / …]”. [↑](#footnote-ref-3)
3. 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-4)
4. Załącznik zawiera przykładowe zapisy opisujące minimalny standard lokali. Określane przez radę gminy parametry powinny uwzględniać planowane przez gminę przeznaczenie lokalu lub pomieszczenia. Przy projektowaniu parametrów rada gminy powinna mieć na względzie również przepisy określające wymagania techniczne dla lokali lub budynków o danym przeznaczeniu. [↑](#footnote-ref-5)
5. Rada gminy określa w tej sekcji przeznaczenie poszczególnych pomieszczeń w lokalu, a nie przeznaczenie lokalu jako takiego, które jest wskazywane w tekście głównym uchwały. [↑](#footnote-ref-6)
6. Rada gminy powinna wskazać w tej sekcji urządzenia dostosowane do przeznaczenia lokalu lub pomieszczenia. Może w niej wskazać 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-7)
7. Rada gminy może wskazać w tej sekcji np. standardy dostępności lub dobre praktyki wprowadzone na terenie gminy. [↑](#footnote-ref-8)