

## Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie zbycia nieruchomości z uwzględnieniem, że cena lokalu lub budynku przekazywanego przez inwestora na własność gminie w związku z nabyciem przez tego inwestora własności nieruchomości zbywanych z gminnego zasobu nieruchomości podlega rozliczeniu w cenie tych nieruchomości - tzw. rozliczenie „lokal za grunt”.

Nieruchomości wchodzące w skład gminnego zasobu nieruchomości położone przy ul. Gajowickiej 62, oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 16/11 oraz działka nr 21/2, AM-22, obręb Południe, o łącznej powierzchni 2264 m<sup>2</sup> oraz działka nr 34/3, AM-22, obręb Południe o powierzchni 75 m<sup>2</sup>, zgodnie z decyzją nr 6349/2014 o warunkach zabudowy z dnia 19 grudnia 2014 r. przeznaczone są pod inwestycję obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo-handlową w parterze, parkingiem podziemnym oraz niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

*Ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt"* wprowadziła do porządku prawnego nową instytucję umożliwiającą rozliczenie w cenie zbywanej przez gminy nieruchomości ceny lokali lub budynków przekazywanych gminom przez nabywcę nieruchomości w ramach mechanizmu „lokal za grunt”.

W uzasadnieniu do projektu ww. ustawy wskazano, że jedną z korzyści związanych z przyjęciem tej regulacji jest m.in. zwiększenie zasobu służącego realizacji zadań gminy bez konieczności bezpośredniego zaangażowania się w realizację procesu inwestycyjno-budowlanego oraz możliwości wykorzystania instrumentu „lokal za grunt” do realizacji zadań własnych gminy.

Projekt uchwały zakłada wykorzystanie proponowanego rozwiązania ustawowego dla nieruchomości położonej przy ul. Gajowickiej 62, na terenie której funkcjonuje obecnie ogrzewalnia dla osób bezdomnych prowadzona przez Towarzystwo Pomocy im. Św. Brata Alberta. Biorąc pod uwagę potencjał inwestycyjny nieruchomości położonej przy ul. Gajowickiej 62, jaki został określony w parametrach wspomnianej decyzji o warunkach zabudowy, zasadne jest wykorzystanie nowopowstałego instrumentu prawnego jakim jest ustawa „lokal za grunt” tj. zbycie przedmiotowej nieruchomości z jednoczesnym dostarczeniem przez nabywcę – inwestora na rzecz gminy lokalu lub budynku, który będzie spełniał standardy obiektu – ogrzewalni.

*Ustawa z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt"* przewiduje szczegółowe wymogi, jakie musi spełnić uchwała rady gminy w zakresie ilości, powierzchni użytkowej, przeznaczenia, standardu oraz lokalizacji lokali lub budynków przekazywanych przez nabywcę nieruchomości na własność gminie. Minimalne standardy lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości zostały określone na podstawie zaleceń i rekomendacji przekazanych przez jednostki odpowiedzialne za tworzenie infrastruktury społecznej na terenie Miasta.

W uchwale określa się również cenę 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać gminie w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości. Cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt" nie może przekroczyć wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> 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, z późn. zm.), zwanego dalej "średnim wskaźnikiem przeliczeniowym". Średni wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – zgodnie z powyższym – jest średnią arytmetyczną wartości wskaźnika, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 12 *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa - w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 marca 2022 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup>

powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 marca 2022 r. poz. 1705) na okres od dnia 1 kwietnia 2022 r. do 30 września 2022 r. dla miasta Wrocławia wynosi 6364 zł/m<sup>2</sup>, natomiast zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Dolnośląskiego z dnia 28 września 2022 r. w sprawie ogłoszenia wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 28 września 2022 r. poz. 4597) na okres od dnia 1 października 2022 r. do 31 marca 2023 r. dla miasta Wrocławia wynosi 7941 zł/m<sup>2</sup>. W myśl art. 9 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt", cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia "lokal za grunt", ustalona w sposób, o którym mowa powyżej, może zostać podwyższona w uchwale o zbyciu nieruchomości o nie więcej niż 20% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego - w przypadku wskazania przez radę gminy minimalnego standardu tego lokalu lub budynku w zakresie wyposażenia i wykończenia na poziomie umożliwiającym rozpoczęcie używania - w przypadku lokalu o innym przeznaczeniu lub budynku o innym przeznaczeniu, w którym nie wyodrębniono lokalu. Wobec powyższego, w związku z określeniem w projekcie uchwały minimalnego standardu lokalu lub budynku, ustalono ww. cenę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub budynku w wysokości 8583 zł/m<sup>2</sup>.

Ustalenie w odniesieniu do lokalizacji lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości, że lokal lub budynek może pochodzić wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja ma na celu zapewnienie ciągłości funkcjonowania ogrzewalni po sprzedaży nieruchomości, na terenie której aktualnie się znajduje tj. położonej przy ul. Gajowickiej 62.

Termin przekazania lokalu lub budynku, który inwestor zobowiązany jest przekazać Gminie Wrocław w ramach rozliczenia w cenie nabywanych nieruchomości na własność Gminie, liczony od dnia przeniesienia na inwestora prawa własności zbywanych nieruchomości został określony na 36 miesięcy i uwzględnia m.in. fakt, że inwestor będzie musiał dostosować obiekt, który już ma w swoich zasobach, do standardów określonych w niniejszej uchwale.

W dniu 2 marca 2022 r. Prezydent Wrocławia przeznaczył wyżej wymienione nieruchomości do obrotu cywilnoprawnego w trybie przetargowym i skierował kartę nieruchomości do zaopiniowania stosownym Komisjom Rady Miejskiej i Radzie Osiedla.

W przypadku podjęcia uchwały, zbycie nieruchomości przy ul. Gajowickiej 62 nastąpi w przetargu pisemnym nieograniczonym, którego warunki i sposób przeprowadzenia regulują pozostałe zapisy ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt", ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r. poz. 2213).

Nie ma obowiązku wynikającego z ustawy, o którym mowa w § 5 ust. 14 pisma okólnego nr 1/16 Prezydenta Wrocławia z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie procedury przygotowywania projektów uchwał kierowanych do Rady Miejskiej Wrocławia z inicjatywy Prezydenta Wrocławia.

Projekt nie zawiera danych prawnie chronionych.