

Projekt

z dnia 18 października 2024r.
Zatwierdzony przez Burmistrza Miasta
Mińsk Mazowiecki

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA MIŃSK MAZOWIECKI**

z dnia 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej
składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki
przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o
zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt"**

Na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1, ust. 3, ust.4, ust.8, ust.11 ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" (Dz. U. z 2023 r. poz. 1525) w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) - uchwala się, co następuje:

§ 1. Przeznaczyć do zbycia inwestorowi w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" niezabudowaną nieruchomość gruntową, składającą się z działki Nr 7968 w obrębie ewidencyjnym Mińsk Mazowiecki (141201_1.0001) o powierzchni 0,4079 ha, położonej w Mińsku Mazowieckim przy ul. Stankowizna, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi księgę wieczystą Nr SI1M/00053563/5, stanowiącą własność Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 2. 1. W ramach rozliczenia w cenie nabywanej nieruchomości inwestor jest zobowiązany do przekazania na własność miasta Mińsk Mazowiecki lokali o przeznaczeniu mieszkalnym w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, zwanych dalej „lokalami”, o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 385 m² i nie większej niż 493 m², przy czym ustala się:

- 1) minimalną liczbę lokali na 7;
- 2) maksymalną liczbę lokali na 9;
- 3) minimalną powierzchnię użytkową lokalu na 25 m²;
- 4) maksymalną powierzchnię użytkową lokalu na 55 m².

2. Ustala się, że jeden z lokali, o których mowa w ust. 1 będzie dostosowany dla osób o niepełnosprawnych zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz.1225, z 2023 r. poz. 2442 i z 2024 r. poz. 726).

3. Ustala się minimalny standard lokali w zakresie:

1) rozmieszczenia i zaprojektowania pomieszczeń:

- a) lokale o powierzchni od 25 m² do 35 m² i równej 35 m² składające się z przedpokoju, 1 pokoju, kuchni lub aneksu kuchennego, łazienki z WC,
- b) lokale o powierzchni powyżej 35 m² do 55 m² składające się z przedpokoju, 2-3 pokoi, kuchni lub aneksu kuchennego, łazienki z WC,
- c) lokal, o którym mowa w ust. 2 składający się z przedpokoju, 1- 3 pokoi, kuchni lub aneksu kuchennego i łazienki z WC o powierzchni od 4 m² do 6 m², usytuowany na parterze budynku,
- d) pomieszczenia przynależne do lokali – nie są wymagane,
- e) dostęp z pomieszczeń na balkon, taras lub loggię – nie jest wymagany,
- f) ekspozycja okien - brak preferencji,
- g) umiejscowienie w budynku lokali, o których mowa w ust. 3 pkt 1 lit. a i b – brak preferencji;

2) parametry określające efektywność energetyczną – EP nie większy niż 105 [kWh/(m²*rok)] dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) wykończenia lokali:

- a) ściany i sufity gładkie pomalowane dwukrotnie w kolorze białym,
- b) podłogi w pomieszczeniach łazienek, kuchni, aneksu kuchennego, przedpokoi oraz pasek o szerokości 1mb w obrębie zlewozmywaka - terakota,
- c) w pokojach podłoga z paneli,
- d) w pomieszczeniach gospodarczych szlichta zatarta na gładko, wykończona farbą olejną,
- e) okna lub witryny w pomieszczeniach pokoi i kuchni bądź aneksu kuchennego z PCW, uchylno-rozwieralne co najmniej jedno skrzydło i podokienniki wewnętrzne PCW i nawietrzniki,
- f) w łazience ściany nienasiąkliwe, obłożone płytkami ceramicznymi do wysokości minimum 2 m,
- g) drzwi wewnętrzne z ościeżnicami, dodatkowo w pomieszczeniu łazienki z otworami zapewniającymi wentylację w dolnej części skrzydła,

h) drzwi wejściowe do lokalu zgodnie z PN-EN 1627:2012 „Drzwi, okna, ściany osłonowe, kraty i żaluzje”, odporność na włamanie RC2N, wyposażone w wizjer;

4) wyposażenie lokali mieszkalnych:

a) w łazience: wanna lub kabina prysznicowa z baterią, umywalka z baterią, miska ustępowa typu geberyt, grzejnik drabinowy wraz z osprzętem sanitarnym i elektrycznym,

b) w kuchni: kuchenka czteropalnikowa i zlewozmywak z szafką,

c) instalacja wodno-kanalizacyjna (ciepła i zimna woda) z opomiarowaniem oraz osprzętem sanitarnym,

d) instalacja centralnego ogrzewania z grzejnikami, termostatach i licznikami ciepła przygotowana do zawarcia umów z dostawcami mediów,

e) instalacja elektryczna wraz z osprzętem,

f) instalacja teletechniczna z osprzętem.

4. Ustala się, że lokale podlegające przekazaniu na własność Miasta Mińsk Mazowiecki mogą pochodzić wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja planowana do zrealizowania na nieruchomości, o której mowa w § 1, i które uzyskało pozwolenie na budowę nie wcześniej niż 1 stycznia 2010 r.

5. Ustala się, że stopień zużycia technicznego lokali podlegających przekazaniu na własność Miastu Mińsk Mazowiecki nie powinien przekraczać 15%.

6. Ustala się, że lokale podlegające przekazaniu na własność Miasta Mińsk Mazowiecki będą zlokalizowane w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w granicach administracyjnych Miasta Mińsk Mazowiecki lub w strefie do 500 metrów od tych granic.

7. Ustala się cenę 1 m² powierzchni użytkowej lokalu podlegającego przekazaniu na własność Miastu Mińsk Mazowiecki na kwotę 6.300,00 zł.

8. Ustala się, że lokale, których cena będzie podlegać rozliczeniu zostaną przekazane na własność Miasta Mińsk Mazowiecki w terminie 6 miesięcy od dnia przeniesienia na inwestora własności nieruchomości, o której mowa w § 1.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Mińsk Mazowiecki.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”.

Ustawą z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt”(Dz. U z 2023 r. poz.1525) wprowadzono możliwość zbycia przez gminę z jej zasobu nieruchomości, za którą w rozliczeniu może uzyskać część ceny sprzedaży w lokalach mieszkalnych lub użytkowych. Artykuł 4 ust. 4 pkt 3 wskazanej ustawy precyzuje, że lokale przeznaczone do przekazania przez potencjalnego inwestora na własność gminie mogą pochodzić m. in. wyłącznie z przedsięwzięcia innego niż inwestycja, co oznacza, że pozyskane lokale będą znajdować się w innej lokalizacji niż sprzedawana nieruchomość.

Na podstawie przepisów wyżej wymienionej ustawy proponuje się do przeznaczenia do zbycia nieruchomości składającą się z działki Nr 7968 o powierzchni 0,4079 ha, położoną w Mińsku Mazowieckim przy ulicy Stankowizna, stanowiącą zgodnie z księgą wieczystą Nr SI1M/00053563/5 własność Miasta Mińsk Mazowiecki. Przedmiotowa nieruchomość zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mińsk Mazowiecki uchwalonego uchwałą Nr XLV.442.2018 z dnia 15.10.2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 19.10.2018 r., poz. 9935) położona jest w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 6MW/U. Nieruchomość jest niezbudowana, obecnie zakrzewiona i zadrzewiona. Na działce zlokalizowane jest przyłącze wodociągowe, natomiast pozostałe media: kanalizacja, sanitarna, deszczowa, energie elektryczna, gazociąg w ulicy. Dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni z ulicy Stankowizna, ulica jest utwardzona.

Uchwałą Nr LXIX.612.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 lutego 2024 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt", ustalono warunki sprzedaży nieruchomości oraz wymagania, jakie powinny spełniać lokale, które w zamian zamierza pozyskać Miasto Mińsk Mazowiecki.

Na podstawie wymienionej wyżej uchwały w dniu 30 sierpnia 2024 r. przeprowadzono pierwszy przetarg pisemny nieograniczony. Przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, żadna z dwóch złożonych ofert nie spełniała wymagań przetargu. W związku z tym dokonano ponownej analizy rynku w wyniku, której ustalono, że przyjęte założenia nie uwzględniają wszystkich realiów rynkowych (np. dostępności w nowym budownictwie lokali z

pomieszczeniami przynależnymi). Skorygowane ustalenia znajdują odzwierciedlenie w niniejszym projekcie uchwały.

Uchwałą Nr VII.57.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 16 października 2024 r. w sprawie uchylenia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt" uchylono uchwałę Nr LXIX.612.2024 Rady Miasta Mińsk Mazowiecki z dnia 12 lutego 2024 r. w sprawie w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości gruntowej składającej się z działki Nr 7968 położonej w mieście Mińsk Mazowiecki przy ul. Stankowizna w trybie ustawy z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem "lokal za grunt".

Celem uchwały jest rozpoczęcie procedury wskazanej w ustawie z dnia 16 grudnia 2020 r. o zbywaniu nieruchomości z rozliczeniem „lokal za grunt” poprzez pozyskanie przez Miasto Mińsk Mazowiecki w ramach sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Stankowizna, lokali mieszkalnych, które docelowo wejdą w skład mieszkaniowego zasobu miasta. Pierwszym etapem było ustalenie wartości nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 11.09.2024 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego mgr inż. Daniela Gawrysiaka. Wartość tę określono na kwotę 3.108.000, 00 zł. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy operat załącza się do projektu uchwały. Zgodnie z art. 4 ust. 8 ww. ustawy, cena 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie w ramach rozliczenia „lokal za grunt” nie może przekroczyć 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 2024 r. poz. 506), zwanego dalej „średnim wskaźnikiem przeliczeniowym”. Wskaźnik ten z kolei odnosi się do średniej arytmetycznej 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 (Dz.U. z 2023 r., poz. 725) ogłoszonego w dwóch ostatnich okresach dla:

- a) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa - w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- b) pozostałych gmin w województwie - w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie gminy niesąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa,
- c) miasta będącego siedzibą wojewody lub sejmiku województwa oraz pozostałych gmin w województwie, nie więcej jednak niż 120% wartości

ustalonej zgodnie z lit. b - w przypadku gdy mieszkanie położone jest na terenie gminy sąsiadującej z miastem będącym siedzibą wojewody lub sejmiku województwa.

Dane za dwa ostatnie okresy zostały opublikowane w obwieszczeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 marca 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego w okresie od dnia 1 kwietnia 2024 r. do dnia 30 września 2024 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 3711) oraz w obwieszczeniu Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 września 2024 r. w sprawie ustalenia wysokości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego w okresie od dnia 1 października 2024 r. do dnia 31 marca 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 9317). Wartość dla województwa mazowieckiego z wyłączeniem m. st. Warszawy wynosi w tych okresach, odpowiednio 6.347,82 zł i 6.505,12 zł. Zatem ich średnia arytmetyczna, którą należy przyjąć na potrzeby niniejszej uchwały, jako wartość maksymalną ceny lokali przeznaczonych do przekazania na własność gminie, wynosi 6.426,47 zł.

Bazując na „Biuletynie cen obiektów budowlanych BCO” Sekocenbud za II kwartał 2024 r. (tabela 1122-206), gdzie koszt wybudowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego 4 kondygnacyjnego podpiwniczonego, system deweloperski wynosi 5.375,00 zł, założono, że cena 1m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do przekazania przez inwestora na własność gminie powinna być bliska kosztom wytworzenia oraz możliwie niska, aby umożliwić miastu pozyskanie jak największej powierzchni użytkowej lokali. Ustalono ją na poziomie 6.300,00 zł/m². Kwota ta nie przekracza wskaźnika, o którym mowa w art. 4 ust. 8 ww. ustawy, którego sposób obliczenia wskazano powyżej.

Należy dodać, iż cena 1 m² powierzchni użytkowej wskazana w uchwale bazuje na koszcie budowy budynku i jest różna od ceny rynkowej 1 m² powierzchni użytkowej nieruchomości (nie uwzględnia takich składników jak m.in.: zysk dewelopera, koszt zakupu ziemi, kosztów dokumentacji, kosztów kredytu itd.).

Następnie na podstawie ustalonej w uchwale ceny 1 m² oraz wartości nieruchomości przyjęto, że możliwa do pozyskania łączna maksymalna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 493 m², cena jej nabycia została określona na 3.105.900,00 zł. Kwota ta nie przekracza wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego, czyli 3.108.000,00 zł. Tym samym spełniono delegację ustawową wynikającą z art. 4 ust.11 ww. ustawy.

Natomiast różnica między ceną nieruchomości uzyskaną w drodze przetargu, a ceną lokali, które inwestor zobowiąże się przekazać miastu, będzie podlegała zapłacie pieniężnej.

Poprzez podanie maksymalnej i minimalnej wymaganej łącznej powierzchni użytkowej lokali inwestor ma elastyczność w dostosowaniu oferty względem

zapisów uchwały, z uwzględnieniem posiadanych zasobów. Natomiast Miasto ma możliwość pozyskania różnicowanych pod względem indywidualnej powierzchni lokali.

Przyjęte w uchwale założenie, aby lokale były usytuowane w istniejących lokalizacjach umożliwi ich szybkie zasiedlenie. Opisany standard w zakresie ich wykończenia i wyposażenia oraz wiek budynków, w których mają być zlokalizowane lokale, pozwala przyjąć, że lokale nie będą wymagały dodatkowych nakładów finansowych.

W wyniku zbycia nieruchomości objętej niniejszą uchwałą, Miasto ma możliwość pozyskać lokale mieszkalne zrealizowane w nowszym budownictwie wyposażone w pełną infrastrukturę, które zostaną przeznaczone pod najem socjalny. W ten sposób zostanie rozszerzony zasób mieszkaniowy Miasta, bez konieczności bezpośredniego angażowania się w proces inwestycyjno - budowlany. Docelowo przyczyni się do polepszenia sytuacji lokalowej mieszkańców miasta Mińsk Mazowiecki, w najtrudniejszej sytuacji życiowej, którzy nie mają możliwości pozyskania mieszkania na rynku komercyjnym.

W przypadku podjęcia uchwały, kolejnym krokiem będzie ogłoszenie przetargu pisemnego nieograniczonego, w którym zostaną powtórzone wymagania zawierające się w ww. uchwale. Termin przekazania lokali gminie ustalono na 6 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego zbycia nieruchomości objętej uchwałą. Umożliwia to dostosowanie lokali, które wskaże inwestor do przekazania na rzecz gminy do standardu wynikającego z przedmiotowej uchwały.

Dlatego też, przedkładając projekt uchwały w tej kwestii proszę o jej pozytywne rozpatrzenie.

Mińsk Mazowiecki, dnia 17 października 2024 r.