



PREZYDENT MIASTA STOŁĘCZNEGO WARSZAWY

pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
tel. 22 443 10 01, faks 22 443 10 02
sekretariatprezydenta@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl

Warszawa, 13 kwietnia 2022 r.

ZATWIERDZAM
PREZYDENT MIASTA
STOŁĘCZNEGO WARSZAWY
RAFAŁ TRZASKOWSKI

Instrukcja Prezydenta m. st. Warszawy dot. negocjacji z inwestorami prywatnymi dot. spełnienia standardu edukacyjnego zgodnie z ustawą o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (wersja nr 3)

PODSTAWA PROWADZENIA NEGOCJACJI

W ślad za wykładnią art. 22 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) – zwanej dalej „Ustawą”, której dokonało Ministerstwo Rozwoju w piśmie z dnia 19 lutego 2020 r. w zakresie finansowania inwestycji towarzyszących, opracowano ramowe zasady partycypacji inwestorów w pokryciu zapotrzebowania na funkcje oświatowe. Zasady te dotyczą terenów, na których, zgodnie z wymogami ustawy, brakuje wyposażenia w tego typu funkcje lub istniejące placówki nie są w stanie jej zapewnić dla mieszkańców nowych inwestycji.

Dla inwestycji, których wielkość i lokalizacja będzie generować liczbę dzieci na tyle dużą, która wymaga nowej placówki oświatowej, wymogiem koniecznym jest zawarcie porozumienia, o którym mowa w art. 22. Przedmiotem porozumienia będzie zapewnienie realizacji siedziby nowej placówki przez inwestora. Nowe placówki spełniać przy tym muszą miejskie standardy dla placówek oświatowych.

W przypadku inwestycji mniejszych przewiduje się uproszczoną procedurę spełnienia warunków oświatowych poprzez przekazanie w formie darowizny/sprzedaży określonej powierzchni lokalu użytkowego do docelowej adaptacji na cele oświatowe w zależności od lokalnych potrzeb lub budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, czy zmiany sposobu użytkowania placówki oświatowej. W przeliczeniu na jedno dziecko konieczne będzie przekazanie przez inwestora minimum 12 m² powierzchni użytkowej lokalu spełniającego wskazane wymogi. Ostateczna

wielkość lokalu oraz cena nabycia będzie przedmiotem negocjacji zgodnie z założeniami podanymi poniżej. Zawarcie umowy przedwstępnej na przekazanie/sprzedaż lokalu umożliwi ponowną analizę wniosku, zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ust.3 ustawy i wystawienie stosownego zaświadczenia przez Biuro Edukacji Urzędu m.st. Warszawy.

ZAŁOŻENIA DO NEGOCJACJI

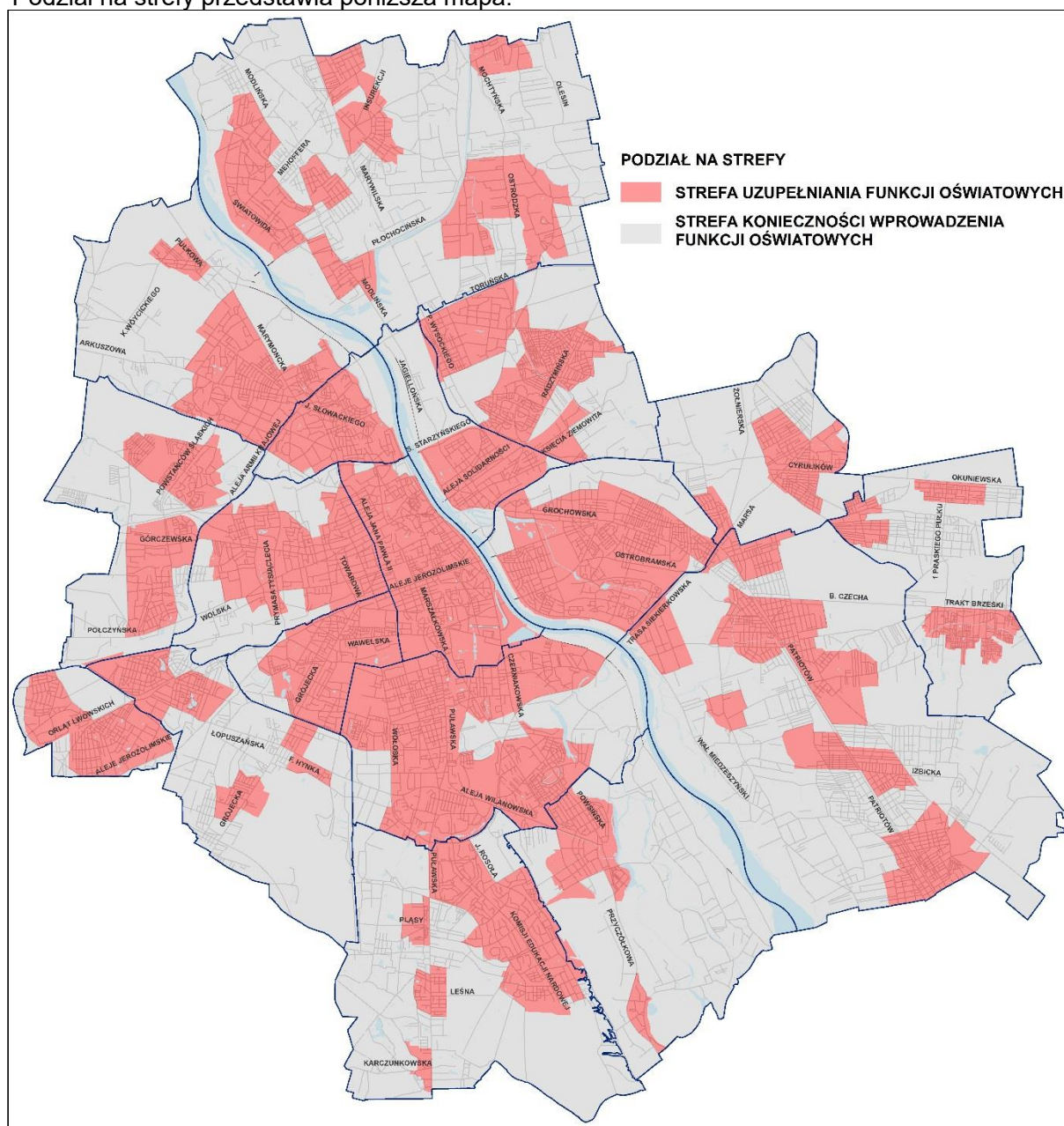
Do obliczenia parametrów niezbędnej infrastruktury edukacyjnej przyjmuje się następujące wskaźniki:

- planowana liczba mieszkańców-wskaźnik PUM/mieszk. wg ustawy - 28 m²,
- liczba dzieci wg LSU - 10% planowanej liczby mieszkańców,
- standard przypadający na 1 ucznia -12 m² powierzchni użytkowej,
- maksymalna odległość od placówki edukacyjnej lub przekazanych lokali - 800 m,
- inwestycje mieszkaniowe będące przedmiotem wniosków są bilansowane w promieniu 800 m - w przypadku kumulacji inwestycji wymogi w zakresie infrastruktury edukacyjnej należy sumować.

Z uwagi na zróżnicowane lokalizacje placówek oświatowych w mieście, a co za tym idzie różne wyposażenie terenów w funkcje oświatowe, ustala się podział miasta na dwie strefy:

1. strefę uzupełniania funkcji oświatowych, w której w zależności od liczby dzieci generowanych przez inwestycję mieszkaniową, zapotrzebowanie można wypełnić w drodze przekazania lokalu albo wykonania robót, o których mowa w art. 2 pkt 3 Ustawy, tj. budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy czy zmiany sposobu użytkowania placówki oświatowej.
2. strefę konieczności wprowadzenia funkcji oświatowych, w której zapotrzebowanie na te funkcje można wypełnić wyłącznie poprzez budowę nowych placówek lub rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, czy zmianę sposobu użytkowania istniejących placówek. W strefie tej nie dopuszcza się wypełnienia zapotrzebowania w drodze przekazania lokali. Ponadto dla inwestycji zlokalizowanych w tej strefie istnieje obowiązek:
 - a. sumowania zapotrzebowania dwóch i więcej inwestycji, które występują w promieniu 800 m. od siebie,
 - b. przedstawienia koncepcji urbanistycznej dla całej nieruchomości inwestora, która będzie podstawą do obliczenia zapotrzebowania na funkcje oświatowe.

Podział na strefy przedstawia poniższa mapa.



Z uwagi na różną skalę proponowanych inwestycji mieszkaniowych ustala się następujące przedziały inwestycji mieszkaniowych, ze wskazaniem na rodzaj placówki będącej spełnieniem standardu edukacyjnego:

- do 200 uczniów - lokal użytkowy w standardzie oświatowym na potrzeby edukacyjne w ramach inwestycji, w odległości nie większej niż 800 m. od inwestycji, spełniający wymogi określone w niniejszym dokumencie, albo budowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, czy zmiana sposobu użytkowania istniejącej placówki oświatowej,
- do 300 uczniów - wybudowanie placówki oświatowej pozwalającej na utworzenie co najmniej 9 oddziałów, albo rozbudowa, nadbudowa, przebudowa lub zmiana sposobu użytkowania

istniejącej placówki oświatowej,

- powyżej 300 uczniów - wybudowanie placówki oświatowej w postaci szkoły podstawowej.

Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania przez inwestora istniejącego budynku placówki oświatowej w celu zwiększenia powierzchni dydaktycznej, tak aby możliwe było przyjęcie dodatkowych uczniów. Zasady realizacji takiej inwestycji oraz zakres robót budowlanych, zostaną określone w odrębnym porozumieniu, w ramach którego inwestor może zobowiązać się także do remontu placówki, oprócz wykonania ww. robót budowlanych.

W przypadku projektów do 200 uczniów może zostać zastosowany tryb uproszczony, który zakłada:

- 1.** Zawarcie z m.st. Warszawą Porozumienia (umowy intencyjnej) określającego warunki dostarczenia lokalu na cele oświatowe na pokrycie lokalnych potrzeb edukacyjnych, którego powierzchnia i standard będą zgodne z parametrami określonymi w niniejszej instrukcji lub budowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, czy zmiany sposobu użytkowania placówki oświatowej. W przypadku, gdy Porozumienie (umowa intencyjna) dotyczy dostarczenia lokalu, będzie ono zawierało klauzulę o konieczności zawarcia w terminie 39-59 dni (w zależności od terminów rozpatrywania wniosku) od formalnej publikacji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, przedwstępnej umowy notarialnej darowizny/sprzedaży lokalu na cele oświatowe. Porozumienie (umowa intencyjna) może zawierać także dodatkowe zobowiązanie inwestora do zlokalizowania na terenie inwestycji ogólnodostępnego placu zabaw lub wykonania naniesień stanowiących ogólnodostępny plac zabaw na gruncie m.st. Warszawy.
- 2.** Ponowna analiza wniosku pod kątem spełnienia wymogu postawionego w art. 17 ust. 3 w związku z ust 5. Ustawy, zakończona wydaniem zaświadczenia edukacyjnego według wzoru załączonego do niniejszej Instrukcji (na podstawie parametrów projektu z wniosku); integralną częścią zaświadczenia jest Porozumienie (umowa intencyjna) opisana w pkt. 1. Na etapie rozpatrywania wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej, na wniosek inwestora może zostać wydane kolejne zaświadczenie po zawarciu przedwstępnej umowy notarialnej i po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, potwierdzające parametry projektu. Zaświadczenie wydawane jest w oparciu o zaktualizowane parametry zbieżne z projektem uchwały o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i będzie ważne przez okres 12 miesięcy (rok szkolny). Wydanie zaświadczenia potwierdza spełnienie warunków określonych w uchwale o lokalnych standardach urbanistycznych.
- 3.** Złożenie przez inwestora wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - na tym etapie weryfikowane są parametry inwestycji pod kątem urbanistycznym.
- 4.** Zawarcie w terminie 39-59 dni (w zależności od terminów rozpatrywania wniosku) od formalnej publikacji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedwstępnej umowy notarialnej darowizny/sprzedaży lokalu na cele oświatowe; zabezpieczeniem umowy mogą być alternatywnie według uznania wnioskodawcy:
 - a) wniosek o wpis roszczenia w dziale III Księgi wieczystej Inwestycji o wybudowanie lub przeniesienie własności lokalu usługowego o powierzchni $x \text{ m}^2$; lub
 - b) depozyt notarialny, gwarancja bankowa lub ulokowanie kwoty na rachunku sum depozytowych prowadzonych przez m.st. Warszawę jako zabezpieczenie wykonania

przedwstępnej umowy darowizny obejmujący kwotę stanowiącą iloczyn 6 tys. PLN oraz powierzchni lokalu mającego być przedmiotem darowizny.

Jednocześnie przedwstępna umowa darowizny zawierać może postanowienia na mocy którego m.st. Warszawa zobowiązuje się na wniosek inwestora do zawarcia umowy o zmianie pierwszeństwa wpisu jego roszczenia poprzez ustąpienie pierwszeństwa na rzecz hipoteki banku finansującego inwestycje objętą uchwałą o lokalizacji).

W przedwstępnej umowie darowizny:

- strony zobowiążą się do zawarcia aneksu o którym mowa w pkt. 7,
 - zostanie zamieszczone zobowiązanie do zapłaty przez inwestora kary umownej w przypadku wystąpienia okoliczności uniemożliwiających wykonanie umowy darowizny/sprzedaży lokalu na cele oświatowe,
 - zostanie zamieszczona zgoda inwestora na wypłacenie na rzecz m.st. Warszawy kwoty ulokowanej w depozycie notarialnym lub na rachunku sum depozytowych tytułem kar umownych w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających ich zapłatę.
5. Podjęcie przez Radę m.st. Warszawy uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej określającej na podstawie art. 8 ust.1 pkt 8 lit b ustawy warunek dotyczący realizacji "publicznych usług oświaty" jako jednego z przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych (z ewentualnym doszczegółowieniem czy jest to szkoła czy przedszkole), z podaniem parametrów wynikających z umowy opisanej w pkt. 4.
 6. Wydanie pozwolenia na budowę w oparciu o uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z zapisem wskazującym, który lokal będzie wypełniał dyspozycję z uchwały dot. realizacji publicznych usług oświaty; lokal poza warunkami z odpowiednich norm i przepisów musi spełniać wymogi co do parametrów określone w umowie, o której mowa w pkt 4.
 7. W ciągu 30 dni od wydania pozwolenia na budowę, na podstawie projektu budowlanego będącego podstawą wniosku o PnB zostanie zawarty pomiędzy m.st. Warszawa a inwestorem aneks do umowy przedwstępnej, o której mowa w pkt. 4 w zakresie dookreślenia przedmiotu darowizny. Aneks ten modyfikować będzie także wpis roszczenia (o ile zostało złożone zgodnie z pkt. 4.a) poprzez jego doprecyzowanie co do konkretnego lokalu.
 8. Zawarcie ostatecznej umowy darowizny/sprzedaży lokalu, o którym mowa w pkt. 4, po uzyskaniu zaświadczenia o jego samodzielności.
 9. Kwota złożona w depozycie notarialnym lub na rachunku sum depozytowych m.st. Warszawy będzie zwalniana na rzecz inwestora z dniem zawarcia umowy darowizny/sprzedaży lokalu.
 10. Wydanie pozwolenia na użytkowanie lokalu po stwierdzeniu spełnienia warunku określonego w pozwoleniu na budowę, o którym mowa w pkt. 6.

W pozostałych przypadkach stosowana jest pełna procedura określona w art. 22 ustawy.

ZAKRES NEGOCJACJI

W toku rozmów z przedstawicielami środowiska branży nieruchomościowej dokonano przeliczenia parametrów wynikających z oczekiwanych standardów oświatowych na udział planowanej pow. edukacyjnej w całej powierzchni użytkowej projektu. Dla celów negocjacyjnych przyjmuje się, że:

- A. Oczekiwanym parametrem jest udział infrastruktury oświatowej w wysokości **4%** powierzchni użytkowo-mieszkalnej danego projektu.
- B. Oczekiwanym parametrem powierzchnia edukacyjnej przekazanej nieodpłatnie lub za symboliczną kwotę jest lokal/obiekt o powierzchni w wysokości **2,5%** powierzchni użytkowo-mieszkalnej danego projektu.
- C. Różnica między podanymi wyżej wartościami jest elementem negocjacji, o których mowa w art. 22 ust. 4 Ustawy. Zwiększenie powierzchni ponad limit w pkt B, będzie przedmiotem negocjacji na temat wykupu/zamiany lub innych rozwiązań opartych o wartość rynkową dodatkowej powierzchni
- D. W przypadku braku możliwości lub zainteresowania zaangażowania finansowego ze strony Miasta, ustala się przyjęcie do dalszych negocjacji parametrów określonych w pkt. B.

Ustalony zostaje margines negocjacyjny w zakresie docelowych parametrów określonych powyżej na poziomie +/- 15% w zależności od uwarunkowań projektu, w tym: lokalizacji, uwarunkowań związanych z otoczeniem (dostępność terenów zieleni), rozwiązań urbanistycznych zastosowanych w projekcie, zakresem ochrony konserwatorskiej lub przyrodniczej.

Upoważniony ze strony Urzędu m.st. Warszawy do prowadzenia negocjacji, o których mowa w tym dokumencie jest dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, który współdziała w tej sprawie z dyrektorem Biura Architektury i Planowania Przestrzennego oraz dyrektorem Biura Edukacji.

Kwestie związane z koordynacją procesu na poziomie kierownictwa Urzędu prowadzi zastępca prezydenta m.st. Warszawy odpowiedzialny za planowanie przestrzenne i architekturę.

STANDARD PLACÓWKI OŚWIATOWEJ

Dla projektów oświatowych powyżej 200 uczniów obowiązują Standardy architektoniczne i funkcjonalne dla szkół podstawowych i zespołów szkolno-przedszkolnych m.st. Warszawy (Zarządzenie nr 645/2021).

Wybrane wymagania dla lokali użytkowych (projekty do 200 uczniów):

1. Minimalna powierzchnia przekazywanego lokalu - 150 m² ,
2. Udział pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w przekazywanym lokalu - minimum 50%. Dla tych pomieszczeń wysokość, oświetlenie i nasłonecznienie zgodnie z warunkami technicznymi jak dla pomieszczeń przeznaczonych na zbiorowy pobyt dzieci.
3. Położenie w obiekcie - parter lub inne kondygnacje nadziemne pod warunkiem pełnej dostępności dla osób z niepełnosprawnościami albo ze szczególnymi potrzebami.
4. Niezależne wejście do lokalu.
5. Obiekt/lokal autonomiczny pod względem instalacji i obsługi.
6. Standard wykończenia obiektu wyposażonego w instalacje trwale powiązane z lokalem, służące do wentylacji, ogrzewania, instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz zasilania w energię elektryczną.
7. Wyjątkowo dopuszcza się indywidualne modyfikacje standardów określonych w pkt 1- 6 w obiektach będących przedmiotem wpisu do rejestru zabytków.

8. DO NEGOCJACJI:

Teren zewnętrzny przynależny do lokalu np. na potrzeby urządzenia placu zabaw lub ogródka, który spełnia następujące wymagania:

- I. powierzchnia terenu przypadająca na 1 dziecko - 4 m², przy czym nie może być on mniejszy niż 100 m²,
- II. teren musi być położony bezpośrednio przy lokalu i posiadać bezpośrednie wejście z lokalu,
- III. w wyjątkowych przypadkach, dla placówki, dopuszcza się teren położony niebezpośrednio przy lokalu pod warunkiem, że:
 - a) teren znajduje się w odległości nie większej niż 200 m (odległość faktyczna od wejścia do lokalu do najbliższego wejścia na teren);
 - b) dojście do terenu nie przecina ulicy o klasie wyższej niż lokalna;
 - c) teren nie przylega do terenu drogi publicznej, po której odbywa się ruch

samochodów;

d) teren nie jest narażony na inne negatywne oddziaływanie z terenów sąsiednich (hałas, zapachy, drgania itd.);

IV. teren musi być oddalony od okien lokali mieszkalnych co najmniej 10 m i posiadać nasłonecznienie zgodne z warunkami technicznymi jak dla placów zabaw (tj. 4h standardowo i 2h w zabudowie śródmiejskiej);

V. w wyjątkowych przypadkach, dopuszcza się urządzenie terenu na sąsiadującym bezpośrednio z inwestycją terenie publicznym pod warunkiem:

a) urządzenia terenu na koszt inwestora zgodnie z wymogami Miasta,

b) urządzenie terenu nie będzie wymagać wycinki drzew lub krzewów,

c) spełnienia warunków z pkt. II.

Dopuszczalne są nieznaczne modyfikacje założeń pkt I-V uwzględniające faktyczne okoliczności związane z realizacją projektu mieszkaniowego

**Zaświadczenie o dostępności usług oświatowych
(WZÓR)**

Na podstawie art. 217 § 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735) oraz art. 17 ust. 3 w związku z ust 5 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), działając z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, zaświadczam, że planowana inwestycja mieszkaniowa o powierzchni użytkowej mieszkań do.....m2, zlokalizowana w Dzielnicy.....m.st. Warszawy przy ul....., na działce ewidencyjnej nr.....w obrębie....., w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji zgodnie z umową nrz dnia.....

zawartą pomiędzy m.st. Warszawa a..... określającą warunki dostarczenia

lokalu na cele oświatowe, spełnia wymagania z art. 17 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących i zgodna jest ze standardami lokalnymi określonymi w § 1 ust. 1 pkt 2 uchwały nr LXXIII/1973/2018 Rady m.st. Warszawy z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta stołecznego Warszawy (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 8880) zmienionej uchwałą nr XXXVII/1145/2020 Rady m.st. Warszawy z dnia 24.09.2020 r.(Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 10091).

Zaświadczenie wydaje się na wniosek z siedzibą w przy ul

Zaświadczenie wydawane jest z terminem ważności do.....

Zaświadczenie traci moc jeżeli w terminie 39-59 dni (w zależności od terminów rozpatrywania wniosku) od formalnej publikacji wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie zostanie zawarta przedwstępna umowa darowizny lokalu na cele oświatowe, o którym mowa w ww. umowie.

Integralną częścią zaświadczenia jest umowa nrz dniazawarta pomiędzy

m.st. Warszawą a określającą warunki dostarczenia lokalu na cele

oświatowe.