

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 1/2012 (31)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE
KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI DLA URZĄDZEŃ
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

POWIERZCHNIE BUDYNKÓW I LOKALI

SEZONOWOŚĆ CEN NA RYNKU MIESZKANIOWYM NA
PRZYKŁADZIE POZNAŃ W LATACH 1996-2011

MAŁE ELEKTROWNIE WODNE

PODATEK KATASTR(O)FALNY NA SZCZĘŚCIE
ZANIECHANY EKSPERYMENT

ZNACZENIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
W ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI

ZARZĄDZANIE A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI



Wydawca

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310

tel./fax (61) 820-89-51

www.rzecznawcy-wielkopolska.pl

srmww@neostrada.pl

biuro@rzecznawcy-wielkopolska.pl

ISSN

1731-1829

Nakład [egzemplarzy]

400

Prenumerata

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310

tel./fax (61) 820-89-51

Autorzy

Jerzy Dąbek, Jerzy Krotoski, Elżbieta Ochocka, Sławomir Palicki, Witold Solski, Halina Stankowska, Waldemar Szewc, Hanna Szumińska, Radosław Trojanek

Rada Redakcyjna

prof. dr hab. Maria Trojanek, prof. dr hab. Andrzej Skarzyński, dr Barbara Hermann, Wojciech Gryglaszewski, Michał Kosmowski, dr Łukasz Nawrot, dr Sławomir Palicki, dr Łukasz Strączkowski, Grzegorz Szczurek, dr Radosław Trojanek

Redakcja

Grzegorz Szczurek (*Redaktor Naczelny*), Bartosz Erdmann (*Sekretarz Redakcji*)

Zastrzeżenia

Przedruk i wykorzystanie materiałów z BIULETYNU w jakiegokolwiek formie bez zgody wydawcy zabronione. Redakcja nie zwraca materiałów niezamówionych.

Grafika na okładce

Roman Sakhno

Druk

ALS STUDIO



Jerzy Dąbek

**ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE
KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI DLA URZĄDZEŃ
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ISTNIEJĄCYCH
NA CUDZYCH NIERUCHOMOŚCIACH 4**

PRAKTYKA

Halina Stankowska

POWIERZCHNIE BUDYNKÓW I LOKALI 15

PRAKTYKA

Radosław Trojanek

**SEZONOWOŚĆ CEN NA RYNKU
MIESZKANIOWYM NA PRZYKŁADZIE
POZNANIA W LATACH 1996-2011 20**

ANALIZY

Witold Solski

**MAŁE ELEKTROWNIE WODNE
– WARTO CENIĆ WARTOŚĆ 23**

PRAKTYKA

Elżbieta Ochocka, Waldemar Szewc

**PODATEK KATASTR(O)FALNY NA SZCZĘŚCIE
ZANIECHANY EKSPERYMENT 32**

PODATKI

Sławomir Palicki

**ZNACZENIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
W ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI 36**

PRAKTYKA

Hanna Szumińska

ZARZĄDZANIE A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI 40

ZARZĄDZANIE

Jerzy Krotoski

**KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI – UŻYTKOWANIE,
SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA, DOŻYWCIE 44**

PRAWO

Ministerstwo Sprawiedliwości "pomagając" gospodarce poprzez deregulację m.in. zawodów nieruchomościowych, zapewne nie pomaga gospodarce nieruchomościami. W myśl przedstawionych planów, spersonifikowana niekompetencja będzie miała poważny wpływ na jeden z głównych segmentów rynku, dotychczas z powodzeniem obsługiwany przez wszechstronnie wykształconych specjalistów.

Likwidacja licencji zawodów nieruchomościowych z całą pewnością nie przysłuży się zwiększeniu konkurencyjności, która stoi za tymi zdumiewającymi propozycjami zmian. Specyfika rynku nieruchomości wymaga obsługi przez osoby posiadające interdyscyplinarne przygotowanie, weryfikowane w prowadzonym od lat postępowaniu kwalifikacyjnym. Koszty społeczne i gospodarcze wypracowanej w resorcie sprawiedliwości egzekucji zawodowego profesjonalizmu, niewątpliwie będą dotkliwie.

Tylko brak elementarnej wiedzy ekonomicznej może wyprodukować argumenty wskazujące na finalny, pozytywny efekt proponowanych działań legislacyjnych. Będzie nieprofesjonalnie, niebezpiecznie i niekoniecznie taniej.

Po blisko 15 latach wspólnej komplementarnej obsługi rynku nieruchomości **wspólnie** musimy podjąć trud obrony naszego dorobku, nie tylko dla naszego dobra, ale także, a może przede wszystkim, dla dobra naszych Klientów.


Grzegorz Szczurek
Redaktor Naczelny

ROSZCZENIE O WYNAGRODZENIE ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI DLA URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ISTNIEJĄCYCH NA CUDZYCH NIERUCHOMOŚCIACH



Jerzy Dąbek
Rzecznik Majątkowy Nr 256

1. Uwarunkowania prawne związane z dochodzeniem roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

1.1. Roszczenie w kodeksie cywilnym

Jeżeli urządzenie infrastruktury technicznej, wchodzące w skład przedsiębiorstwa przesyłowego, zostało wybudowane bez tytułu prawnego do nieruchomości, wtedy przedsiębiorstwo przesyłowe jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i właścicielowi nieruchomości przysługują roszczenia o charakterze prawno-rzeczowym, tzw. rozliczeniowe na podstawie art. 224 i 225 kodeksu cywilnego:

- wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (bezumowne),
- odszkodowanie za zużycie lub pogorszenie stanu technicznego nieruchomości,
- wynagrodzenie za pobrane pożytki.

Art. 224. § 1. *Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.*

§ 2. *Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny*

za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Art. 225. *Obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.*

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest określane najczęściej przy regulacji stanów prawnych urządzeń infrastruktury technicznej i posiada niżej wymienione cechy:

- jest rekompensatą dla właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości za utracone dochody w przeszłości,
- nie jest odszkodowaniem i nie obejmuje utraconych korzyści,
- jest określane jako jednorazowe za cały okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego,
- nie może być dochodzone na przeszłość,
- może obejmować tylko okres maksimum 10 lat wstecz od daty złożenia wniosku roszczeniowego (art. 117, 118 k.c.).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest odszkodowaniem ale może spełniać cele odszkodowawcze. O jego wysokości decyduje wynagrodzenie rynkowe, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania tego władztwa, gdyby było ono oparte na tytule prawnym (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2011r., sygn. akt III CZP 43/11).

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jako majątkowe może być dochodzone maksymalnie 10 lat wstecz, stosownie do art. 117 i 118 kodeksu cywilnego.

Art. 117. § 1. *Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu.*

§ 2. *Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Jednakże zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.*

§ 3. *(skreślony).*

Art. 118. *Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.*

W przypadku legalnej budowy urządzeń infrastruktury technicznej, np. na podstawie decyzji administracyjnej, właścicielowi nie należy się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008r., sygn. akt III CSK 432/2007).

1.2. Roszczenie według wybranego orzecznictwa Sądu Najwyższego

Jako podstawę roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie Sąd Najwyższy wskazał przepisy art. 224, 225 i 230 kodeksu cywilnego w uchwale z dnia 10 lipca 1984r. (sygn. akt III CZP, 20/84, OSNCP 1984/12, poz. 209).

Jednocześnie sąd wskazał na konieczność stosowania obiektywnego kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego samego rodzaju. Potwierdzają to wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000r. (sygn. akt IV CKN 5/2000) oraz z dnia 15 września 2005r. (sygn. akt II CK 61/2005):

„Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mogła uzyskać strona powodowa zawierając umowę najmu czy też dzierżawy nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia.”

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005r. (sygn. akt III CZP 29/05) sąd stwierdził:

„Właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej, przeciwko posiadaczowi służebności w złej wierze, niezależnie od zgłoszenia roszczenia określonego w art. 222 § 2 k.c.”

W uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano, że odpowiednie wynagrodzenie powinno być proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść prawa własności, uwzględniać wartość nieruchomości i w takim kontekście oceniać spodziewane korzyści z uszczerpkienia prawa własności. Wynagrodzenie powinno być niższe od wartości nieruchomości.

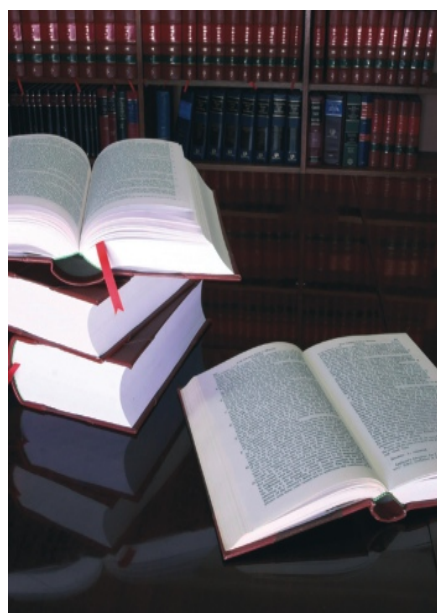
Powyższe zasady zostały potwierdzone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010r. (sygn. II CSK 444/2009):

„Wynagrodzenie powinno być nie tylko proporcjonalne do stopnia ingerencji posiadacza w treść cudzego prawa własności ale powinno także uwzględniać wartość wykorzystywanej nieruchomości, czasową perspektywę posiadania służebności. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenia ustalone według tych kryteriów mierzone w skali roku w odległej perspektywie czasowej będzie

znikome. Nie oznacza to jednak, że możliwość dalszego wykorzystania nieruchomości, brak faktycznych utrudnień w wykonywaniu prawa własności, niweczy zupełnie oparte na treści art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. prawo właściciela do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z utrzymaniem na niej urządzeń przesyłowych. Posiadanie służebności gruntowej, obecnie zdefiniowanej w art. 305¹ k.c. jako służebność przesyłu, przybiera taką postać, że nie pozbawia w zupełności faktycznego władztwa właściciela nad nieruchomością obciążoną. Dlatego muszą zawodzić kryteria ustalania wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości oparte wyłącznie na układzie odpowiednich cen rynkowych właściwych dla najmu lub dzierżawy gruntu, które są adekwatne w sytuacjach, kiedy wynajmujący lub wydzierżawiający zostają zupełnie pozbawieni fizycznego władztwa nad rzeczą.

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2004r., sygn. akt IV CK 613/2003).

Z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2005r. (sygn. akt III CZP 80/05) wynika, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno być dochodzone w drodze postępowania sądowego a nie w drodze postępowania administracyjnego.



1.3. Zasady określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest stosowana zasada **nominalizmu**, wynikająca z art. 358¹ kodeksu cywilnego i polegająca na tym, że nominalne kwoty częściowe wynagrodzenia są określane według stawek rynkowych czynszów w poszczególnych latach. Potwierdza to wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 lutego 2005r. (sygn. I CK 563/2004):

„Okoliczność, że żądanie waloryzacji dochodzonego wynagrodzenia zostało zgłoszone dopiero na etapie postępowania apelacyjnego nie stanowi w okolicznościach sprawy przeszkody do jego rozpoznania. Jest oczywiste, że powodowie nie mieli potrzeby zgłaszania żądania waloryzacji przed Sądem Okręgowym, ponieważ wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została ustalona - na skutek błędnego zastosowania art. 363 § 2 k.c. - według cen z chwili orzekania. Dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, po przeprowadzeniu z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia czynszu dzierżawnego w poszczególnych latach „z uwzględnieniem cen obowiązujących w odpowiednich okresach (latach)”, nabrała aktualności kwestia waloryzacji - ustalanego według innych zasad - wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.”

Z powyższego wyroku wypływa ważny wniosek dla określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Z uwagi na to, że **wynagrodzenie nie jest odszkodowaniem, więc do jego określenia nie można stosować zasad określania wartości odszkodowania**. Wartość odszkodowania według kodeksu cywilnego określana jest na podstawie art. 363 § 2 kodeksu cywilnego według:

- stanu nieruchomości z daty zaistnienia szkody,
- poziomu cen z daty likwidacji szkody.

Powyższy sposób określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest wykluczony. Pozostaje zatem stosowanie zasady nominalizmu według art. 358¹ §1 i §3 k.c.

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wypływają poniższe nakazy, dotyczące określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwa przesyłowe:

- kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy określać na podstawie nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) podobnych nieruchomości w okresie bezumownego korzystania,
- kwota wynagrodzenia powinna uwzględniać wartość nieruchomości,
- należy uwzględnić stopień ingerencji (współkorzystania) przedsiębiorstwa przesyłowego w nieruchomość,
- nominalne, potencjalne dochody brutto z okresów bezumownego korzystania z nieruchomości mogą być waloryzowane na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia w drodze umownej albo w drodze sądowej,
- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinna być niższa od wartości nieruchomości,
- potencjalne dochody brutto z czynszów najmu (dzierżawy) należy powiększyć o poniesione przez właściciela ciężary, z tytułu utrudnień w korzystaniu z nieruchomości na skutek istnienia na niej urządzeń infrastruktury technicznej.

1.4. Waloryzacja wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Zgodnie z art. 358¹ § 1 kodeksu cywilnego spełnienie świadczenia ze zobowiązania pieniężnego następuje przez zapłatę sumy nominalnej, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Jednakże w kodeksie cywilnym jest przepis, który umożliwia urealnienie wartości zobowiązań, w przypadku inflacji lub deflacji. Zgodnie z art. 358¹ § 3 k.c. w razie istotnej zmiany siły nabywczej (wartości) pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub w umowie. Kodeks cywilny zezwala w zasadzie na waloryzację wszystkich świadczeń pieniężnych.

Mogą być one waloryzowane na podstawie: umowy albo orzeczenia sądowego.

Umowna waloryzacja wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości polega na likwidacji straty wartości pieniądza wynikłą na skutek inflacji, poprzez

waloryzację nominalnych, potencjalnych dochodów brutto w poszczególnych okresach bezumownego korzystania łącznymi wskaźnikami wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanych przez Prezesa GUS. Jednakże mogą być zastosowane inne sposoby waloryzacji. Jednym z takich sposobów jest waloryzacja łącznymi wskaźnikami ustalonymi na podstawie rentowności długoterminowych, bezpiecznych lokat, którymi są np. 10-letnie obligacje Skarbu Państwa. W tym celu można zastosować rentowność obligacji z poszczególnych lat, dla których określone są nominalne, potencjalne dochody brutto z tytułu współkorzystania z części nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe.

Strony umowy mogą uzgodnić inny wskaźnik waloryzacji nominalnych, potencjalnych dochodów brutto.

Sądowa waloryzacja świadczeń pieniężnych jest instytucją prawa cywilnego, pozwalającą na sądową zmianę wysokości świadczenia w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Przesłanki sądowej waloryzacji są następujące:

- waloryzacja sądowa dopuszczalna jest tylko co do świadczeń pieniężnych,
- istotna zmiana siły nabywczej pieniądza,
- waloryzacji dokonuje się na wniosek strony - nigdy z urzędu,
- waloryzacji nie może żądać strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1995r., (sygn. I PRN 40/95) sąd stwierdza:

„Nie jest dopuszczalna sądowa waloryzacja świadczeń na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. w sytuacji, gdy strony zawarły w umowie klauzulę waloryzacyjną (art. 358¹ § 2 k.c.).”

Sądowa waloryzacja dopuszczalna jest tylko na wniosek którejkolwiek ze stron stosunku zobowiązaniowego. Nie może natomiast nastąpić z urzędu. Sąd nie ma prawa inicjować procesu waloryzacyjnego.

Jeżeli wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest ustalone przez sąd, wówczas nominalne, potencjalne dochody brutto z czynszów najmu (dzierżawy) mogą podlegać waloryzacji przez sąd na datę ustalenia kwoty wynagrodzenia, na podstawie wniosku jednej ze stron postępowania.

1.5. Opodatkowanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości podlega opodatkowaniu. Potwierdza to Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 22 stycznia 2010r. (sygn. II FSK 1327/2008): *„Kwoty uzyskane z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w świetle przepisów prawa cywilnego nie mogą być uznane za odszkodowanie. Tym samym za trafny uznać należy wniosek, iż wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania nie mogą podlegać zwolnieniu od opodatkowania na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 3 b ustawy o podatku dochodowym osób fizycznych.”*



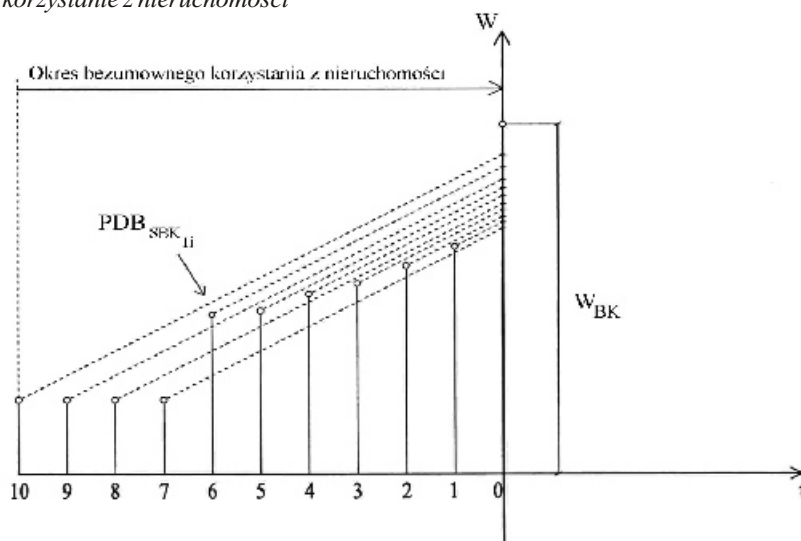
2. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

2.1. Oznaczenia symboli stosowanych przy określaniu kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

W_{BK}	- kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
W_{11i}	- wartość rynkowa jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania,
P_{SBK}	- powierzchnia strefy bezumownego korzystania z nieruchomości, z której korzystało przedsiębiorstwo przesyłowe w przeszłości,
P_{IN}	- powierzchnia części strefy bezumownego korzystania wyłączona z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
P_{UD}	- powierzchnia części nieruchomości, na której wystąpiła strata dochodu w poszczególnych okresach z produkcji rolnej (leśnej) na skutek negatywnego wpływu urządzenia (np. obniżenie plonów na powierzchni leja depresyjnego magistrali wodnej lub z powodu innych przyczyn),
w_{s1}	- wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolnej (leśnej) z 1m ² gruntu w strefie bezumownego korzystania, spowodowanych istnieniem naziemnych elementów infrastruktury lub innymi udokumentowanymi przyczynami,
w_{ud1}	- wartość utraconego rocznego dochodu w produkcji rolnej (leśnej) z 1m ² gruntu z powierzchni objętej wpływem urządzenia,
PDB_{SBK1i}	- nominalne, roczne strumienie potencjalnego dochodu brutto z czynszu najmu (dzierżawy) 1m ² powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości,
n	- liczba lat (okresów) bezumownego korzystania z nieruchomości,
u	- współczynnik wyrażający relację potencjalnego dochodu brutto (PDB) z czynszu najmu (dzierżawy) do wartości rynkowej nieruchomości,

Rysunek 1

Rysunek ilustrujący zasadę określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości



- k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości w strefie bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe,
- w_i - łączne wskaźniki waloryzacyjne, z kolejnych lat (okresów) na datę określenia kwoty wynagrodzenia.

2.2. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem bezpośrednim

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem bezpośrednim na podstawie umownych, nominalnych czynszów najmu (dzierżawy) powierzchni stref bezumownego korzystania dla podobnych urządzeń przesyłowych, zlokalizowanych na podobnych nieruchomościach, w ustalonych latach (okresach) bezumownego korzystania.

Przed zastosowaniem wyżej wymienionego sposobu należy dokonać analizy umownych stawek czynszowych, pod względem ich rynkowego charakteru.

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia według wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBK1i} \times P_{SBK} \times w_i$$

2.3. Określanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest możliwa do określenia sposobem pośrednim, w oparciu o wartości rynkowe nieruchomości nieobciążonej, w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania z nieruchomości.

W przypadku określania kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sposobem pośrednim (parametrycznym) należy uwzględnić:

- wartość rynkową jednostki porównawczej nieruchomości nieobciążonej urządzeniem przesyłowym w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania (W_{11i}),
- relację PDB_i z czynszów najmu (dzierżawy) do wartości nieruchomości, w kolejnych latach bezumownego korzystania (u),
- współczynnik współkorzystania z powierzchni strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo przesyłowe (k),
- powierzchnię strefy bezumownego korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo przesyłowe (P_{SBK}),
- wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolnej (leśnej) z 1m² gruntu w części strefy bezumownego korzystania (w_{s1}), spowodowane

istnieniem naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej lub innymi udokumentowanymi przyczynami,

- wartość obniżonego rocznego dochodu z produkcji rolniczej (leśnej) z udokumentowanej powierzchni nieruchomości, spowodowanego negatywnym oddziaływaniem urządzenia,
- powierzchnię części strefy bezumownego korzystania wyłączoną z produkcji rolnej lub leśnej albo z działalności inwestycyjnej na skutek istnienia naziemnych elementów infrastruktury technicznej,
- łączne wskaźniki waloryzacyjne z kolejnych lat na datę określenia kwoty wynagrodzenia (w_i).

Nominalne, roczne strumienie PDB_{SBKi} z powierzchni strefy bezumownego korzystania z nieruchomości możliwe są do określenia według poniższych wzorów:

- a) dla gruntów rolnych, leśnych i zurbanizowanych w przypadku braku naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej i jeżeli występuje strata dochodu (obniżone plonowanie) na części nieruchomości:

$$PDB_{SBKi} = W_{1li} \times u \times k \times P_{SBK} + P_{UD} \times w_{udl}$$

- b) dla gruntów rolnych lub leśnych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej i jeżeli występuje strata dochodu (obniżone plonowanie) na części nieruchomości:

$$PDB_{SBKi} = W_{1li} \times u \times k \times (P_{SBK} - P_{IN}) + w_{sl} \times P_{IN} + P_{UD} \times w_{udl}$$

- c) dla gruntów zurbanizowanych w przypadku istnienia naziemnych (podziemnych) elementów infrastruktury technicznej:

$$PDB_{SBKi} = W_{1li} \times u \times [(P_{SBK} - P_{IN}) \times k + P_{IN}]$$

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości możliwa jest do określenia na podstawie wzoru:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBKi} \times w_i$$

2.4. Uwagi dotyczące określania powierzchni stref bezumownego korzystania z nieruchomości i waloryzacji nominalnych rocznych dochodów brutto

Szerokości stref bezumownego korzystania z nieruchomości w przeszłości powinny być pozyskane z właściwego przedsiębiorstwa przesyłowego albo określone na podstawie obowiązujących w okresie bezumownego korzystania norm technicznych lub wytycznych technicznych właściwych przedsiębiorstw przesyłowych.

W przypadku braku możliwości określenia parametrów stref bezumownego korzystania z nieruchomości na podstawie dostępnych źródeł informacji, dane te powinien ustalić zleceniodawca albo sąd.

Potencjalne, nominalne dochody brutto z kolejnych lat (okresów) podlegają waloryzacji na datę określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w trybie umownym, waloryzacja nominalnych dochodów brutto może być dokonana wskaźnikami uzgodnionymi ze zleceniodawcą.

W przypadku określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w postępowaniu sądowym, waloryzacji nominalnych dochodów brutto dokonuje sąd, na wniosek jednej ze stron postępowania.



3. Przykłady określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

PRZYKŁAD 1

Określenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania dla linii kablowej SN

1. Dane dotyczące nieruchomości i elektroenergetycznej linii kablowej SN i celu wyceny

Nieruchomość przeznaczona pod usługi i przemysł, zabudowana budynkami przemysłowo-magazynowymi. Z budynku stacji transformatorowej wychodzą kable SN, które mają strefę ochronną szerokości 1 m, powierzchnia pasa technologicznego kabli wynosi 250m². Grunt jest własnością jednostki samorządu terytorialnego, oddany w użytkowanie wieczyste spółce prawa handlowego. Wyniki wyceny stanowią podstawę do ustalenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w strefie bezumownego korzystania dla linii kablowych SN w okresie 10 lat wstecz od 01.04.2000r. do 31 marca 2010r.

2. Ustalenie danych wyjściowych

1. Powierzchnia strefy bezumownego korzystania jest równa powierzchni pasa technologicznego, posiada szerokość 1 m, długość 250 m.
2. Wartości rynkowe prawa uż. wiecz. gruntu określono w poszczególnych latach bezumownego korzystania na podstawie danych rynkowych.
3. Stopę kapitalizacji R_{netto} w poszczególnych latach bezumownego korzystania ustalono na podstawie odrębnej analizy.
4. Wielkości podatku oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego za 1m² gruntu przyjęto z danych księgowych zleciłodawcy.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego wyniosły:

w latach 2000-2003 - 2,00 zł/m²;

w latach 2004-2008 - 3,78 zł/m²;

w latach 2009-2010 - 6,15 zł/m².

Podatek od gruntu wynosił odpowiednio:

w latach 2000-2001 - 0,49 zł/m²;

w latach 2002-2006 - 0,52 zł/m²;

w latach 2007-2008 - 0,57 zł/m²;

w latach 2009-2010 - 0,62 zł/m².

5. Wielkość współczynnika k współkorzystania w strefie bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo energetyczne ustalono w wysokości 0,50.

3. Oszacowanie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości

3.1. Wartość prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod usługi i przemysł w okresie 10 lat wstecz

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku w okresie 1.04.2000r. – 31.03.2010r. nie odnotowano wiarygodnych stawek czynszu dzierżawnego na grunty z prawem użytkowania wieczystego w pasach technologicznych infrastruktury technicznej. Wobec tego stawki te określono na podstawie średnich cen gruntów z prawem użytkowania wieczystego przeznaczonych pod usługi i przemysł.

Okres bezumownego korzystania z nieruchomości	Wartość prawa użytkowania wieczystego [zł/1m ²]
01.04 - 31.12.2000 r.	60,27
2001 r.	64,68
2002 r.	72,22
2003 r.	79,75
2004 r.	114,51
2005 r.	118,84
2006 r.	123,17
2007 r.	153,21
2008 r.	180,70
2009 r.	182,59
01.01. - 31.03.2010 r.	203,00

3.2. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (w_i)

Rok	MIESIĄCE (grudzień poprzedniego roku = 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2010	100,6	100,9	101,2									

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
2001	105,5
2002	101,9
2003	100,8
2004	103,5
2005	102,1
2006	101,0
2007	102,5
2008	104,2
2009	103,5

Wielkości łącznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych od dnia 31.12.2000 r. do dnia 31.03.2010 r. zestawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Rok (okres)	Wskaźnik roczny w	Łączny wskaźnik waloryzacyjny w_i
1	31.12.2000 r.		1,294
2	31.12.2001 r.	1,055	1,226
3	31.12.2002 r.	1,019	1,204
4	31.12.2003 r.	1,008	1,194
5	31.12.2004 r.	1,035	1,154
6	31.12.2005 r.	1,021	1,130
7	31.12.2006 r.	1,010	1,119
8	31.12.2007 r.	1,025	1,091
9	31.12.2008 r.	1,042	1,047
10	31.12.2009 r.	1,035	1,012
11	31.03.2010 r.	1,012	1,000

3.3. Określenie wielkości potencjalnego rocznego dochodu brutto z czynszu dzierżawy gruntu z prawem użytkowania wieczystego dla 1m² strefy bezumownego korzystania w okresie 01.04.2000r. – 31.03.2010r.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBKli} \times w_i$$

gdzie:

PDB_{SBKli} - potencjalny roczny dochód brutto z powierzchni strefy bezumownego korzystania (pasa technologicznego kabli),

w_i - łączne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2000-2010.

$$PDB_{SBKli} = PDB_{SBKli} \times P_{SBK}$$

gdzie:

PDB_{SBKli} - potencjalny roczny dochód brutto z 1m² powierzchni strefy bezumownego korzystania,

P_{SBK} - powierzchnia strefy bezumownego korzystania.

$$PDB_{SBKli} = (DON_{SBKli} + WO_{SBKli}) \times k$$

gdzie:

DON_{SBKli} - dochód operacyjny netto z 1m² strefy bezumownego korzystania,

WO_{SBKli} - podatek od gruntu + opłata roczna z tytułu uż. w. za 1m² gruntu.

k - współczynnik współkorzystania ze strefy bezumownego korzystania przez przedsiębiorstwo energetyczne, $k=0,50$,

$$DON_{SBKli} = R_{netto} \times W_{1iuw}$$

gdzie:

W_{1iuw} - średnie wartości rynkowe prawa użytkowania wieczystego gruntów przeznaczonych pod budownictwo przemysłowo-usługowe w latach 2000 - 2010,

Określenie PDB_{SBKli} z 1m² prawa użytkowania wieczystego gruntu w strefie bezumownego korzystania przedstawia poniższa tabela.

L.p.	Rok (okres)	W_{1iuw} [zł/1m ²]	Wielkość R_n	DON_{SBKli} [zł/1m ²]	Opłata roczna uw 3% [zł/1m ²]	Podatek od gruntu [zł/1m ²]	PDB_{SBKli} [zł/1m ²]
1	01.04.2000 r. - 31.12.2000 r.	60,27	0,130	5,89	1,51	0,33	3,87
2	31.12.2001 r.	64,68	0,130	8,41	2,00	0,49	5,45
3	31.12.2002 r.	72,22	0,125	9,03	2,00	0,52	5,78
4	31.12.2003 r.	79,75	0,125	9,97	2,00	0,52	6,24
5	31.12.2004 r.	114,51	0,120	13,74	3,78	0,52	9,02
6	31.12.2005 r.	118,84	0,120	14,26	3,78	0,52	9,28
7	31.12.2006 r.	123,17	0,115	14,16	3,78	0,52	9,23
8	31.12.2007 r.	153,21	0,115	17,62	3,78	0,57	10,98
9	31.12.2008 r.	180,70	0,110	19,88	3,78	0,57	12,12
10	31.12.2009 r.	182,59	0,105	19,17	6,15	0,62	12,97
11	01.01.2010 r. - 31.03.2010 r.	203,00	0,100	5,01	1,52	0,16	3,34

DON_{SBKli} od 1.04.2000r. - 31.12.2000r.: $60,27 \times 0,130 \times 275/366 = 5,89$ zł (rok przestępny)
 DON_{SBKli} od 1.01.2010r. - 31.03.2010r.: $203,00 \times 0,100 \times 90/365 = 5,01$ zł

3.4. Waloryzacja rocznych strumieni potencjalnego dochodu brutto

L.p.	Rok	Łączny wskaźnik w_i	PDB_{SBKli} [zł/1m ²]	PDB_{SBKli} zwaloryzowane [zł/1m ²]
1	31.12.2000 r.	1,294	3,87	5,01
2	31.12.2001 r.	1,226	5,45	6,68
3	31.12.2002 r.	1,204	5,78	6,96
4	31.12.2003 r.	1,194	6,24	7,45
5	31.12.2004 r.	1,154	9,02	10,41
6	31.12.2005 r.	1,130	9,28	10,49
7	31.12.2006 r.	1,119	9,23	10,33
8	31.12.2007 r.	1,091	10,98	11,98
9	31.12.2008 r.	1,047	12,12	12,69
10	31.12.2009 r.	1,012	12,97	13,13
11	31.03.2010 r.	1,000	3,34	3,34
Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie dla 1 m² strefy bezumownego korzystania				98,47

Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorstwo energetyczne w pasie technologicznym linii kablowych SN 15 kV o łącznej powierzchni 250 m², w okresie 01.04.2000 r. – 31.03.2010 r. wynosi:

$$W_{bk} = 250 \times 98,47 = 24\ 618 \text{ zł}$$



PRZYKŁAD 2

Określenia kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w pasie technologicznym magistrali wodociągowej zlokalizowanej na gruntach rolnych

1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest działka ewidencyjna nr xxx, zlokalizowana w obrębie xxx, gm. xxx, na której jest zlokalizowany magistralny rurociąg wodociągowy o średnicy O 1000 mm.

2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pasa gruntu w strefie bezumownego korzystania, którą jest pas technologiczny magistrali wodociągowej $P_{SBK} = 8905 \text{ m}^2$ w okresie od 12.08.1998r. do 11.08.2008r.

3. Opis działki ewidencyjnej nr xxx oraz parametrów magistrali wodociągowej

Przedmiotem operatu szacunkowego jest działka ewidencyjna nr xxx, zlokalizowana w xxx, przy drodze asfaltowej. Na działce istnieje magistralny rurociąg wodociągowy O 1000 mm. Działka nr xxx jest gruntem rolnym V i VI klasy bonitacyjnej. Szerokość pasa technologicznego rurociągu wynosi 17 m. Powierzchnia pasa technologicznego 8905 m^2 . Pomimo zakończenia rekultywacji na działce występowały i nadal występują straty w produkcji rolniczej, w pasie technologicznym rurociągu.

Podczas wizji terenowej spisano protokół oraz wykonano dokumentację fotograficzną. Ustalono wielkość zmniejszonego plonowania w wysokości 70% upraw rolniczych na części nieruchomości w pasie szerokości po 10 m od osi magistrali w obydwie strony, $P_{UD} = 10\,476 \text{ m}^2$. Właściciel uprawia na przemian jęczmień, pszenżyto, owies, ziemniaki i mieszankę zbożową. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy xxx działka nr xxx znajduje się na terenach przeznaczonych pod uprawy rolne.

4. Metoda określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

Okres bezumownego korzystania z części przedmiotowej nieruchomości obejmuje 10 lat wstecz, liczonych od daty sporządzenia operatu szacunkowego, to jest od 12.08.1998r. do 11.08.2008r.

Kwotę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości określa wzór:

$$W_{BK} = \sum_{i=1}^n PDB_{SBKi}^* \times W_i$$

gdzie:

PDB_{SBKi}^* - potencjalne, roczne dochody brutto powiększone o trwałe, roczne straty w produkcji rolniczej,

W_i - łączne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 2000-2010.

Wielkości potencjalnego rocznego dochodu brutto, powiększone o trwałe, roczne straty w produkcji rolniczej w poszczególnych latach bezumownego korzystania dla gruntu rolnego, określono na podstawie wzoru:

$$PDB_{SBKi}^* = W_{11i} \times u \times k \times P_{SBK} + P_{UD} \times W_{udli}$$

gdzie:

W_{11i} - wartości rynkowe 1 m^2 gruntu rolnego w kolejnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości,

u - współczynnik relacji PDB_{SBK} do wartości rynkowej gruntu,

k - współczynnik współkorzystania z nieruchomości przez przedsiębiorstwo wodociągowe,

P_{SBK} - powierzchnia strefy bezumownego korzystania,

P_{UD} - powierzchnia części nieruchomości na której wystąpiły trwałe straty w produkcji rolniczej w okresie bezumownego korzystania,

W_{udli} - wartość trwałych, rocznych strat w produkcji rolniczej z 1 m^2 gruntu rolnego, w poszczególnych latach bezumownego korzystania z nieruchomości.

5. Ustalenie wielkości współczynników „u” i „k”

Z uwagi na brak danych rynkowych dla określenia współczynnika „u” przyrównano jego wielkość do stopy kapitalizacji brutto „ R_b ” = **0,12**.

Wielkość współczynnika „k” ustalono w wysokości **0,30** jako środek przedziału $0,25 \div 0,35$, w jakim kształtują się jego umowne wielkości, dotyczące gruntów rolnych zajętych pod urządzenia wodociągowe, zlokalizowane na gruntach rolnych.



6. Określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części działki nr xxx w okresie 12.08.1998r. – 11.08.2008r.

6.1. Analiza cen transakcyjnych gruntów rolnych na terenie gminy xxx w okresie bezumownego korzystania

W wyniku przeprowadzonej analizy rynku na terenie gminy xxx w okresie 12.08.1998r. – 11.08.2008r. nie odnotowano wiarygodnych stawek czynszu dzierżawnego na grunty w strefach ochronnych sieci infrastruktury technicznej. Wobec tego ich wartość przyrównano do średnich cen transakcyjnych gruntów rolnych.

L.p.	Średnie ceny gruntów rolnych	Cena [zł/1m ²]
1	1998 r. (dane archiwalne)	0,40
2	1999 r. (dane archiwalne)	0,40
3	2000 r. (dane archiwalne)	0,50
4	2001 r. (dane archiwalne)	0,50
5	2002 r. (dane rynkowe)	0,83
6	2003 r. (dane rynkowe)	0,86
7	2004 r. (dane rynkowe)	1,40
8	2005 r. (dane rynkowe)	1,39
9	2006 r. (dane rynkowe)	1,62
10	2007 r. (dane rynkowe)	2,23
11	Wartość 1m ² gruntu w 2008 r. (oszacowana)	2,40

6.2. Zestawienie średnich wartości plonów dla gruntów V-VI klasy w latach 1998 - 2008 na podstawie płodozmianu 5 uprawianych roślin

Średnie wartości plonu z płodozmianu 5 roślin - jęczmienia, pszenżyta, owsa, ziemniaków i mieszanki zbożowej określono na podstawie odrębnej analizy.

L.p.	Rok	Średnia wartość plonu [zł/m ²]	Strata dochodu [zł/m ²]
1	1998	0,14	0,10
2	1999	0,14	0,10
3	2000	0,15	0,11
4	2001	0,16	0,11
5	2002	0,16	0,11
6	2003	0,15	0,11
7	2004	0,15	0,11
8	2005	0,17	0,12
9	2006	0,16	0,11
10	2007	0,21	0,15
11	2008	0,20	0,14

6.3. Wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

Wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie od 1998r. do 2008r. zestawiono w poniższej tabeli.

Rok	MIESIĄCE (grudzień poprzedniego roku = 100)											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
1998	103,1	104,9	105,5	106,3	106,7	107,1	106,7	106,0	106,9	107,6	108,1	108,6
2008	100,7	101,1	101,5	101,8	102,6	102,9	102,8	102,8				

Rok	Wskaźnik cen przy podstawie rok poprzedni = 100
1999	107,3
2000	110,1
2001	105,5
2002	101,9
2003	100,8
2004	103,5
2005	102,1
2006	101,0
2007	102,5

Wielkości łącznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych od dnia 12.08.1998r. do dnia 11.08.2008r. zestawiono w poniższej tabeli.

L.p.	Rok (okres)	Wskaźnik roczny	Łączny wskaźnik waloryzacyjny w_i
1	31.12.1998 r.		1,438
		1,073	
2	31.12.1999 r.		1,340
		1,101	
3	31.12.2000 r.		1,217
		1,055	
4	31.12.2001 r.		1,154
		1,019	
5	31.12.2002 r.		1,133
		1,008	
6	31.12.2003 r.		1,124
		1,035	
7	31.12.2004 r.		1,086
		1,021	
8	31.12.2005 r.		1,064
		1,010	
9	31.12.2006 r.		1,054
		1,025	
10	31.12.2007 r.		1,028
		1,028	
11	11.08.2008 r.		1,000

6.4. Dane wyjściowe do obliczeń

W_{11i} - średnie wartości rynkowe gruntów rolnych w latach 1998 – 2008

R_b - 12 %

k - 0,30

P_{SBK} - 8 905 m² (powierzchnia pasa technologicznego)

P_{UD} - 10 476 m² (powierzchnia nieruchomości, na której istnieje trwała utrata dochodu - obniżenie plonów)

w_i - łączne wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w latach 1998-2008.

6.5. Określenie czynszów dzierżawnych w poszczególnych latach, $P_{SBK} = 8905 \text{ m}^2$ oraz rocznych strat w produkcji rolniczej, $P_{UD} = 10476 \text{ m}^2$

L.p.	Okres (rok)	$W_{11i} \times R_b \times k \times P_{SBK}$ [zł]	$W_{udij} \times P_{UD}$ [zł]	PDB^*_{SBKi} [zł]
1	12.08.1998 r. - 31.12.1998 r.	49,89	407,56	457,45
2	1999 r.	128,23	1047,60	1175,83
3	2000 r.	160,29	1152,36	1312,65
4	2001 r.	160,29	1152,36	1312,65
5	2002 r.	266,08	1152,36	1418,44
6	2003 r.	275,70	1152,36	1428,06
7	2004 r.	448,81	1152,36	1601,17
8	2005 r.	445,61	1257,12	1702,73
9	2006 r.	519,34	1152,36	1671,70
10	2007 r.	714,89	1571,40	2286,29
11	01.01.2008 r. - 11.08.2008 r.	470,88	897,62	1368,50

Współczynniki korygujące za części lat dla danych w wierszach 1 i 11, w kolumnach 4,5:

- 1998 r. - 142/365 (rok normalny)
- 2008 r. - 224/366 (rok przestępny)

6.6. Waloryzacja PDB*_{SBKi} na datę określenia kwoty wynagrodzenia

Założenie: Czysznik płatny na końcu roku (okresu)

L.p.	Rok	Łączny wskaźnik w _i	PDB* _{SBKi} [zł]	PDB* _{SBKi} zwaloryz. [zł]
1	31.12.1998	1,438	457,45	657,81
2	31.12.1999	1,340	1175,83	1575,61
3	31.12.2000	1,217	1312,65	1597,50
4	31.12.2001	1,154	1312,65	1514,80
5	31.12.2002	1,133	1418,44	1607,09
6	31.12.2003	1,124	1428,06	1605,14
7	31.12.2004	1,086	1601,17	1738,87
8	31.12.2005	1,064	1702,73	1811,70
9	31.12.2006	1,054	1671,70	1761,97
10	31.12.2007	1,028	2286,29	2350,31
11	11.08.2008	1,000	1368,50	1364,50
Kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości				17 589

PRAWO



OGRANICZENIE UDZIELANYCH KREDYTÓW BANKOWYCH

Najnowsza nowelizacja Rekomendacji S (zwana S III) została opublikowana przez Komisję Nadzoru Finansowego w styczniu 2011 roku. Część jej zapisów weszła w życie po 6 miesiącach od uchwalenia, natomiast na wprowadzenie pozostałych regulacji rekomendacji banki miały czas do końca 2011 roku. Dokument składa się z 21 rekomendacji, odnoszących się do kredytów finansujących nieruchomości oraz kredytów zabezpieczonych hipotecznie. Zmiany, które banki miały obowiązek wprowadzić z początkiem 2012 roku powodują zaostrzenie wymagań w zakresie oceny zdolności kredytowej kredytobiorców, co w pewnym stopniu wpłynęło na ograniczenie dostępności kredytów. Wśród najistotniejszych zmian znalazły się:

- obowiązek przyjmowania w ocenie zdolności kredytowej okresu spłaty wynoszącego 25 lat, nawet jeśli przewidywany okres spłaty kredytu jest dłuższy,
- obowiązek uwzględniania w ocenie zdolności kredytowej prawdopodobnej zmiany poziomu dochodów kredytobiorcy po nabyciu uprawnień emerytalnych,
- w przypadku kredytów walutowych relacja wydatków związanych z obsługą zobowiązań kredytowych do średnich dochodów netto kredytobiorców nie powinna być wyższa niż 42%.

Źródło: na podstawie Rekomendacji S dotyczącej dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi finansującymi nieruchomości oraz zabezpieczonymi hipotecznie, KNF.

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

POWIERZCHNIE BUDYNKÓW I LOKALI



dr inż. Halina Stankowska
Rzecznik Majątkowy Nr 716

Określenie powierzchni budynku czy lokalu uzależnione jest od obszaru prawnego, w którym powierzchnia ma być wykorzystywana, nie ma jednej ogólnie obowiązującej zasady obliczania powierzchni czy zaliczania danej powierzchni do danego rodzaju powierzchni.

Poniżej wymieniono niektóre ustawy i inne przepisy prawa, w których podano wytyczne do obliczania powierzchni lub uznania danej powierzchni jako powierzchni użytkowej lub innej:

- Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (*Dz. U. z 2010r., Nr 243 poz. 1623, z późniejszymi zmianami*),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz. U. z 2002r., Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami*);
- PN-70/B-02365 „Powierzchnia budynków. Podział, określanie i zasady obmiaru”;
- PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (*Dz. U. z 2000r. Nr 80, poz. 903*),
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (*Dz. U. z 2010r., Nr 95, poz. 613, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 28 lipca 1983r. o podatku od spadków i darowizn (*Dz. U. z 2009r., Nr 93 poz. 768, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (*Dz. U. z 2005r., Nr 31, poz. 266, z późniejszymi zmianami*),

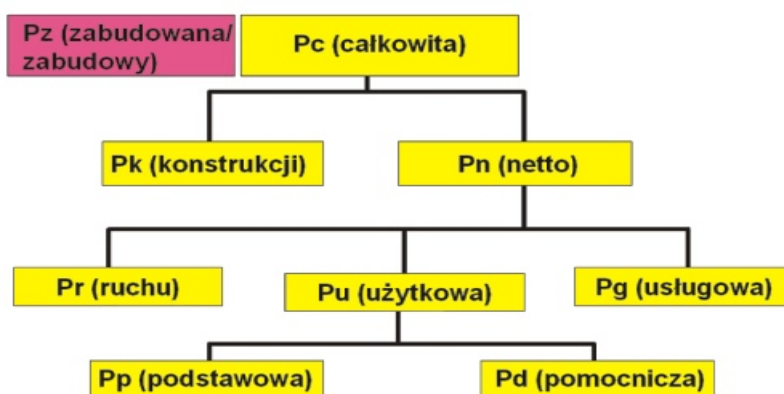
Tabela 1

Dopuszczalne normy PN-70-B-02365, PN-ISO 9836

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Obmiar liniowy z dokładnością 0,01 m. Pole powierzchni z dokładnością 0,1 m ² . Pomiar na wysokości 1 m w świetle ścian niewyprawionych (dolicza się 2 cm na wyprawy wewnętrzne, 3 cm lub 5 cm na zewnętrzne). Pomija się wnęki o powierzchni mniejszej niż 0,1 m ² .	Pole powierzchni z dokładnością 0,01 m ² . Pomiar na poziomie podłogi w świetle ścian wykończonych.

Rysunek 1

Rodzaje powierzchni



- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (*Dz. U. z 2001r. Nr 71, poz. 734, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995r. o statystyce publicznej (*Dz. U. z 1995r. Nr 88, poz. 439, z późniejszymi zmianami*),
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (*Dz. U. z 1999r., Nr 112, poz. 1316, z późniejszymi zmianami*);
- Ustawa z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (*Dz. U. Nr 183, poz. 1354, z późniejszymi zmianami*),
- Ustawa z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (*Dz. U. z 2000r. Nr 100, poz. 1086 i Nr 120, poz. 1268, z późniejszymi zmianami*),
 - Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków;
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (*tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 124, poz. 1361, z późniejszymi zmianami*).

Problem w tym, że w większości ustaw czy rozporządzeń tylko wrywkowo reguluje się zasady obliczania powierzchni, nie podając szczegółowo zasad jej obliczania. Poza tym podział na rodzaje powierzchni w budynkach też nie jest jednolity w przepisach prawa czy normach, a w niektórych ustawach używa się tylko określenia powierzchnia, nie precyzując jaka to ma być powierzchnia.

Najbardziej szczegółowe zasady obliczania powierzchni i ich podział podane są w dopuszczonych do stosowania normach, co zestawiono w Tabelach 1 - 8.



Tabela 2

Powierzchnia zabudowy Pz / Powierzchnia zabudowy

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia rzutu poziomego budynku mierzona po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej. Do powierzchni zabudowanej zalicza się również prześwity, przejścia oraz rampy, studzienki, wjazdy do garaży itp. elementy budynku mające oparcie na ziemi.	Przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: <ul style="list-style-type: none"> • powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; • powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego; • powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Tabela 3

Powierzchnia całkowita Pc

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia wszystkich kondygnacji budynku nad i podziemnych oraz przyziemnej, mierzona po obrysie zewnętrznym ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle $h \geq 2,20$ m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości $1,40 \text{ m} \leq h < 2,20 \text{ m}$ – w 50%, a o wysokości $< 1,40$ m pomija się całkowicie. Do Powierzchni całkowitej zalicza się również powierzchnie loggii, galerii i ramp. Powierzchnia całkowita budynku składa się z powierzchni netto i konstrukcji budynku.	Powierzchnia całkowita budynku jest sumą powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku. Jako kondygnacja mogą być traktowane kondygnacje znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacje powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe. <p>Rozróżnia się powierzchnie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kondygnacji, które są zamknięte przekryte ze wszystkich stron; • kondygnacji, które nie są zamknięte ze wszystkich stron do ich pełnej wysokości i które są przykryte, na przykład loggie; • kondygnacji, które są ograniczone elementami budowlanymi (np. balustradami, osłonami zabezpieczającymi, poręczami) lecz nie są przekryte, na przykład balkony. Powierzchnia całkowita każdej kondygnacji mierzona jest na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad, Wnęki i występy dla celów konstrukcyjnych estetycznych oraz wyprofilowania nie są wliczane, jeżeli nie zmieniają powierzchni netto kondygnacji. <p>Kondygnacje przekryte, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z obrysu przekrycia na rzucie pionowym.</p> Powierzchnia kondygnacji netto nie jest określona dla następujących przestrzeni: <ul style="list-style-type: none"> • pustej przestrzeni między powierzchnią terenu a dolną częścią budynku, np. kanały przejazdowe; • przestrzeni wewnętrznej stropodachów wentylowanych; • poddasza nieużytkowego, nie nadającego się do poruszania się w pozycji wyprostowanej. Powierzchnia całkowita kondygnacji jest obliczana oddzielnie dla każdej kondygnacji. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o różnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie. <p>Jeżeli powierzchnie poszczególnych kondygnacji będą dodawane do siebie, to różne rodzaje powierzchni należy wyodrębnić w celu przeprowadzenia oceny, porównań i oddzielnego obliczania kubatur.</p> Powierzchnia całkowita kondygnacji składa się z powierzchni kondygnacji netto i powierzchni zajętej przez konstrukcję.

Biorąc pod uwagę jednak, że normy nie są obowiązujące, a obowiązujące są przepisy prawa i mając na względzie proces powstawania budynków, pierwszym obowiązującym przepisem prawnym w tym procesie jest prawo budowlane i podporządkowane mu Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 2002r., Nr 75 poz. 690, z późniejszymi zmianami):

§ 9.1. *Wymagane w rozporządzeniu wymiary w świetle należy rozumieć jako uzyskane po wykończeniu powierzchni elementów budynku, a w odniesieniu do wymiarów otworów okiennych i drzwiowych — jako uzyskane po otwarciu skrzydła okna lub drzwi pod kątem 90°.*

§ 72.1. *Wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi powinna odpowiadać wymaganiom określonym w poniższej tabeli, jeżeli przepisy odrębne, w tym dotyczące pomieszczeń pracy i pomieszczeń służby zdrowia, nie określają innych wymagań (Tabela 9).*

W projekcie budowlanym wymiary podawane są w świetle ścian wykończonych, a powierzchnia użytkowa podawana jest dla powierzchni pomieszczeń o wysokości powyżej 1,9 m (nie możliwa jest do wykorzystania norma PN-70-B-02365). Tak obliczona powierzchnia nie zawsze spełnia wymogi obszarów uregulowanych innymi ustawami np. ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, ustawą o podatku od spadków i darowizn czy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy choćby z uwagi na wysokość pomieszczeń.

W ustawie o własności lokali jako powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnie pomieszczeń wydzielonych trwałymi ścianami w obrębie budynku izb lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych i innych, nie podając według jakich reguł ma być ona obliczona.

W ustawie o podatkach i opłatach lokalnych powierzchnia użytkowa budynku lub jego części to powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach, z wyjąt-

Tabela 4
Powierzchnia konstrukcji Pk

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia przekroju poziomego pionowych elementów konstrukcji nośnych i nienośnych, jak słupy, ściany nośne i wypełniające (osłonowe), ścianki działowe itp. na wszystkich kondygnacjach budynku.	Powierzchnia konstrukcji jest częścią powierzchni całkowitej kondygnacji (na rzucie poziomym na poziomie podłogi) i jest to powierzchnia utworzona przez elementy zamykające (np. ściany nośne zewnętrzne i wewnętrzne) i powierzchnie słupów, pionów wentylacyjnych, kominów, ścian działowych itp. oraz powierzchnie przez które nie można przejść. Powierzchnia konstrukcji jest określana odrębnie dla każdej kondygnacji, a jeżeli zachodzi potrzeba – dodatkowo dzielona zgodnie z def. Pc budynku. Jest ona obliczana dla budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów, cokołów itp. Do powierzchni konstrukcji wlicza się także powierzchnie przejść drzwiowych, wnęk i nisz w elementach zamykających zgodnie z def. Pc budynku. Powierzchnia konstrukcji może być także obliczana jako różnica całkowitej powierzchni kondygnacji i powierzchni kondygnacji netto

Tabela 5
Powierzchnia netto Pn

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia wszystkich pomieszczeń budynku mierzona w świetle konstrukcji nośnych i nienośnych, zaliczana zgodnie z def. Pc. Powierzchnia netto budynku składa się z powierzchni ruchu i usługowej oraz powierzchni użytkowej.	Powierzchnia kondygnacji netto jest powierzchnią ograniczoną przez elementy zamykające. Powierzchnia kondygnacji netto jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji i dalszy jej podział określony jest zgodnie z def. Pc budynku. Jest ona obliczana dla wymiarów budynku w stanie wykończonym, na poziomie podłogi nie licząc listew przypodłogowych, progów itp. Przekryte powierzchnie kondygnacji, które nie są zamknięte lub są tylko częściowo zamknięte i nie mają elementów zamykających są obliczane z rzutu pionowego obrysu przekrycia. Powierzchnie w obrębie kondygnacji o zróżnicowanej wysokości (np. duże hole, audytoria) są także obliczane oddzielnie. Do powierzchni kondygnacji netto wliczane są także elementy nadające się do demontażu takie jak: ścianki działkowe, rury, kanały. Do powierzchni kondygnacji netto nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających. Powierzchnie kondygnacji netto dzieli się na: <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnię użytkową • powierzchnię usługową • powierzchnię ruchu

Tabela 6
Powierzchnia ruchu Pr

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia pomieszczeń oraz wydzielonych części pomieszczeń i części kondygnacji przeznaczonych do ogólnej komunikacji na wszystkich kondygnacjach budynku, w tym: korytarze, szyby dźwigowe, galerie.	Powierzchnia ruchu jest to część powierzchni netto, która przeznaczona jest dla ruchu wewnątrz budynku (np. powierzchnia klatek schodowych, korytarze, wewnętrznych ramp i pochylni, poczekalni, balkonów ewakuacyjnych). Powierzchnia ruchu jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji z dodatkowym podziałem wg def. Pc budynku. Powierzchnie pomieszczeń o zróżnicowanej wysokości w obrębie jednej kondygnacji są obliczane oddzielnie. Do powierzchni ruchu wlicza się także powierzchnie netto szymbów dźwigowych i powierzchnie zajęte przez urządzenia wbudowane przeznaczone do ruchu ogólnie dostępnego na każdej kondygnacji oddzielnie (np. schody ruchome)

kiem powierzchni klatek schodowych oraz szybów dźwigowych; za kondygnację uważa się również garaże podziemne, piwnice, sutereny i poddasza użytkowe. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50 %, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m, powierzchnię tę pomija się.

W ustawie o podatku od spadków i darowizn za powierzchnię użytkową budynku (lokalu) uważa się powierzchnię mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach (podziemnych i naziemnych, z wyjątkiem powierzchni piwnic i klatek schodowych oraz szybów dźwigów). Powierzchnię pomieszczeń lub ich części oraz część kondygnacji o wysokości w świetle od 1,40 m do 2,20 m zalicza się do powierzchni użytkowej budynku w 50%, a jeżeli wysokość jest mniejsza niż 1,40 m - powierzchnię tę pomija się.

W ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, alków, holi, korytarze, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału. Obmiaru powierzchni użytkowej lokalu dokonuje się w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni są zgodne z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

W obszarze statystyki publicznej obowiązujące jest Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (Dz. U. z 1999r., Nr 112, poz. 1316, z późniejszymi zmianami), w którym jest następująca definicja:

Tabela 7
Powierzchnia usługowa Pg

Powierzchnia usługowa Pg	
PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia pomieszczeń, służących do zaspokojenia potrzeb związanych pośrednio z przeznaczeniem budynku – na wszystkich jego kondygnacjach.	Powierzchnia usługowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, przeznaczona na usytuowanie instalacji i urządzeń technicznych, takich jak: 1. instalacje kanalizacyjne, 2. instalacje wodne, 3. instalacje ogrzewania i ciepłej wody, 4. instalacje gazowe (inne niż dla celów ogrzewania) i na paliwa płynne, 5. instalacje elektryczne, prądnice, 6. wentylacja, klimatyzacja i systemy chłodnicze, 7. instalacje telefoniczne i urządzenia rozdzielcze, 8. dźwigi, schody ruchome i przenośniki, 9. inne instalacje wspólnego użytku. Powierzchnia usługowa jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji oraz w przypadkach, gdy jest to potrzebne, dodatkowo rozróżniana wg def. Pc budynku. Do powierzchni usługowej wliczane są także powierzchnie pomieszczeń przeznaczonych na podstawowe instalacje usługowe, trzony kominowe, kanały przełazowe i pomosty techniczne.

Tabela 8
Powierzchnia użytkowa Pu

PN-70-B-02365	PN-ISO 9836
Powierzchnia pomieszczeń służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem budynku (lub jego wydzielonej części) – na wszystkich kondygnacjach. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni podstawowej i pomocniczej. Powierzchnia podstawowa Pp Powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego wydzielonej części – na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym – pokoje, w budynkach przemysłowych – powierzchnie do celów produkcyjnych, w budynkach szkolnych – pomieszczenia do nauki). Powierzchnia pomocnicza Pd Powierzchnia (część powierzchni użytkowej) przeznaczona do zaspokojenia pomocniczych potrzeb wynikających z funkcji budynku i nie wchodzących w zakres potrzeb podstawowych – na wszystkich kondygnacjach (np. w budynku mieszkalnym – łazienki, w budynku przemysłowym – pomieszczenia administracyjne, w budynkach szkolnych – pokoje dla nauczycieli, pomieszczenia administracyjne).	Powierzchnia użytkowa jest to część powierzchni kondygnacji netto, która odpowiada celom i przeznaczeniu budynku. Powierzchnia użytkowa określana jest oddzielnie dla każdej kondygnacji i dodatkowo dzielona zgodnie z def. Pc budynku. Powierzchnie użytkowe klasyfikowane są zgodnie z celem i przeznaczeniem budynków, dla których są one wznoszone. Dzieli się je zwykle na powierzchnie użytkowe podstawowe i powierzchnie użytkowe pomocnicze. Klasyfikacja podstawowych i pomocniczych pow. użytkowych jest zależna od przeznaczenia budynku. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji jest powierzchnią całkowitą kondygnacji zmniejszoną o powierzchnię zajęta przez ściany zewnętrzne. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji zmniejszoną o powierzchnię zajęta przez ściany zewnętrzne. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji jest określana oddzielnie dla każdej kondygnacji. Do obliczania powierzchni całkowitej kondygnacji i powierzchni zajętych przez ściany zewnętrzne stosuje się te same zasady. Powierzchnię wewnętrzną kondygnacji otrzymuje się przez odjęcie powierzchni zajętej przez ściany zewnętrzne od całkowitej powierzchni kondygnacji. Powierzchnia wewnętrzna kondygnacji składa się z powierzchni netto i powierzchni przegród wewnętrznych.

„Całkowita powierzchnia użytkowa budynku obejmuje całą powierzchnię budynku z wyjątkiem:

- powierzchni elementów budowlanych m. in. podpór, kolumn, filarów, szybów, kominów;
- powierzchni zajmowanych przez pomieszczenia techniczne instalacji ogólnobudowlanych;

- powierzchni komunikacji, np. klatki schodowe, dźwigi, przenośniki.

Cześć „mieszkaniowa” budynku mieszkalnego obejmuje pomieszczenia mieszkalne (kuchnie, pokoje wypoczynkowe, sypialnie), pomieszczenia pomocnicze, piwnice oraz pomieszczenia ogólnego użytkowania (np. wózkarnie, suszarnie)”

Definicja ta nie jest spójna z wcześniejszymi rodzajami powierzchni.

W ewidencji gruntów i budynków przez powierzchnię zabudowy rozumie się pole powierzchni figury geometrycznej określonej przez kontur wyznaczony przez prostokątny rzut na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian zewnętrznych kondygnacji przyziemnej budynku, a w budynkach posadowionych na filarach, kondygnacji opartej na tych filarach — zwanego dalej konturem budynku. Dla budynku podaje się łączne, wyrażone w m², pole powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku i pomieszczeń przynależnych do lokali. Powierzchnię użytkową lokalu ustala się zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 1994r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (*Dz. U. z 1998r. Nr 120, poz. 787 i Nr 162, poz. 1119, z 1999r. Nr 111, poz. 1281, z 2000r. Nr 3, poz. 46, Nr 5, poz. 67, Nr 83, poz. 946, Nr 88, poz. 988, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1317 oraz z 2001r. Nr 4, poz. 27*).

Podstawą oznaczenia nieruchomości w **księdze wieczystej** są dane z katastru nieruchomości (obecnie ewidencji gruntów i budynków), nie są jednak sprecyzowane i wymagane zasady opisu budynków.

W ustawie o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania określającej zasady stosowania dopłat do oprocentowania kredytów udzielanych na zakup lokalu mieszkalnego, budowę i zakup domu jednorodzinnego albo wniesienie wkładu budowlanego do spółdzielni

Tabela 9

Minimalne wysokości w zależności od rodzaju pomieszczeń

Rodzaj pomieszczenia (sposób użytkowania)	Minimalna wysokość w świetle [m]
Pokoje w budynkach mieszkalnych oraz sypialnie 1-4-osobowe w budynkach zamieszkania zbiorowego	2,5 *)
Pokoje na poddaszu w budynkach jednorodzinnych i mieszkalnych zagrodowych oraz pomieszczenia w budynkach rekreacji indywidualnej	2,2 *)
Pomieszczenia do pracy (**), nauki i innych celów, w których nie występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia, przeznaczone na stały lub czasowy pobyt:	
a) nie więcej niż 4 osób	2,5
b) więcej niż 4 osób	3,0
Pomieszczenia jak wyżej, lecz usytuowane na antresoli, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2
Pomieszczenia do pracy (**), nauki i innych celów, w których występują czynniki uciążliwe lub szkodliwe dla zdrowia	3,3
Pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, jak dyżurki, portiernie, kantory, kioski, w tym kioski usytuowane w halach dworcowych, wystawowych, handlowych, sportowych, jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 *)
Pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi:	
a) jeżeli nie występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,2 *)
b) jeżeli występują czynniki szkodliwe dla zdrowia	2,5

*) Przy stropach pochyłych jest to wysokość średnia liczona między największą, a najmniejszą wysokością pomieszczenia, lecz nie mniejszą niż 1,9 m. Przestrzeni o wysokości poniżej 1,9 m nie zalicza się do odpowiadającej przeznaczeniu danego pomieszczenia.

**) Wymagania dotyczące minimalnej wysokości pomieszczeń w zakładach pracy określają przepisy o bezpieczeństwie i higienie pracy.

mieszkańcowej powierzchnię użytkową domu jednorodzinnego lub lokalu mieszkalnego, przyjmuje się na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego.

Podsumowanie

• Budynek lub lokal może mieć różne powierzchnie użytkowe uzależnione od przyjętych wytycznych do ich obliczania.

- Porównywanie powierzchni budynku lub lokalu ma sens, jeśli powierzchnie zostały wyliczone według tych samych zasad i dla tego samego rodzaju powierzchni.
- najczęściej nieznana jest zasada obliczenia powierzchni znajdujących się w różnych dokumentach (KW, dokumentacji projektowej, oświadczeniach), mogą być także podane według już dziś nie obowiązujących przepisów prawa lub norm.

PRAWO

NOWE MINISTERSTWO

Rada Ministrów rozporządzeniem z dnia 21 listopada 2011r. (*Dz. U. nr 250, poz. 1500*) zniósła funkcjonujące w latach 2007-2011 Ministerstwo Infrastruktury tworząc jednocześnie rozporządzeniem z dnia 21 listopada 2011r. (*Dz. U. nr 250, poz. 1503*) Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, które od tego dnia jest organem właściwym m. in. do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, w tym również w zakresie działalności związanej z szacowaniem nieruchomości.

Źródło: Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej.

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI

SEZONOWOŚĆ CEN NA RYNKU MIESZKANIOWYM NA PRZYKŁADZIE POZNANIA W LATACH 1996-2011



dr Radosław Trojanek

Rzeczoznawca Majątkowy Nr 5048

Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Rynek poszczególnych dóbr, podobnie jak cała gospodarka, podlega fluktuacjom, przede wszystkim o charakterze koniunkturalnym. Wahaniom podlegają, z różnym nasileniem, wszystkie rynki, również rynek nieruchomości [Gawron, 2006, s. 69]. W artykule podjęto próbę identyfikacji sezonowości cen na rynku mieszkaniowym na przykładzie Poznania w latach 1996 - 2011.

Wstęp

Rynek mieszkaniowy, jak również ceny na tym rynku w ostatnich latach często są przedmiotem badań naukowych na świecie. Fakt ten wynika z wielu czynników, ale wydaje się że najważniejszym jest potwierdzona po raz kolejny cykliczność cen na rynku mieszkaniowym w wielu krajach. Wahania cen na rynku mieszkaniowym wynikają głównie ze zmian w koniunkturze gospodarczej, jednak podejmowane są próby zidentyfikowania wahań o innej genezie. Badania przeprowadzone w różnych krajach sugerują, że sezonowość w liczbie zawieranych transakcji na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest widoczna [Handbook on RPPI Version 3.0 January 2011]. Problem pojawia się w odpowiedzi na pytanie czy sezonowość ta prowadzi do sezonowości w cenach mieszkań. Odpowiedź na to pytanie nie jest jednoznaczna. W warunkach polskich ze względu na brak informacji o wszystkich transakcjach na danym lokalnym rynku mieszkaniowym w okresie ponad 5-letnim trudno sprawdzić istnienie sezonowości w liczbie zawieranych transakcji. Z tego względu w artykule podjęto próbę identyfikacji wahań o charakterze sezonowym w szeregu czasowym cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996-2011, przy wykorzystaniu procedury ARIMA X-12.



1. Składniki szeregów czasowych

Analiza szeregów statystycznych dotyczących różnych zjawisk ekonomicznych wskazuje, że na zmiany w poziomie aktywności gospodarczej oddziałują z różną siłą różnorodne czynniki: ekonomiczne, społeczne, polityczne czy przyrodnicze, przyczyniając się do powstania wahań o różnym przebiegu w czasie [Koniunktura na rynku bankowym i ubezpieczeniowym 2001]. Ogół wahań występujących w szeregach czasowych można podzielić, przyjmując za kryterium czas ich trwania, na:

- tendencję rozwojową (trend),
- wahania przypadkowe,
- wahania periodyczne oraz
- wahania koniunkturalne.

Tendencja rozwojowa (trend) jest to długookresowy, regularny kierunek zmian (wzrost bądź spadek) wartości badanej zmiennej. Trend może być wykorzystywany do poglądowej ilustracji tendencji rozwojowej procesu, co ułatwia retrospektywny opis badanego zjawiska w czasie [Koniunktura gospodarcza Polski, Analiza grup produkcyjnych 1997]. Trend jest wynikiem oddziaływania na badaną zmienną określonego zestawu czynników, zarówno o charakterze obiektywnym jak i subiektywnym.

Wahania sezonowe są to zmiany nasilenia działalności gospodarczej, dokonujące się w roku kalendarzowym i wynikające ze zjawisk bezpośrednio lub pośrednio związanych z porami roku. Wahania te powtarzają się z dużą regularnością w określonym czasie, który nie przekracza roku kalendarzowego i można je podzielić na dwie

kategorie. Pierwszy typ wahań sezonowych występuje w szeregach miesięcznych, kwartalnych czy też półrocznych i odzwierciedla przede wszystkim wpływ pór roku, zwyczajów na działalność gospodarczą. Drugą kategorią wahań periodycznych są oscylacje krótkookresowe, o czasie trwania zawierającym się w obrębie jednego miesiąca. Ich fazy występują w ciągu dnia, jednej doby, tygodnia, miesiąca, a główne przyczyny występowania tych zmian to: rytm biologiczny, przyjęty podział pracy, zwyczaje [Lubiński 2002]. W większości szeregów czasowych będących przedmiotem analiz ekonomicznych ten typ wahań nie występuje, gdyż badane szeregi dostępne są w formie danych miesięcznych, kwartalnych, półrocznych bądź rocznych.

Wahania przypadkowe są wynikiem działania bliżej nieokreślonych przyczyn losowych, niezwiązanych z istotą danego zjawiska i ponadto są nieregularne co do siły i kierunku działania [Paschawer 1967]. Do głównych źródeł tych wahań zalicza się zdarzenia wywołane działaniem sił przyrody: powódzie, susze, trzęsienia ziemi, oraz zdarzenia o charakterze politycznym takie jak: wojny, strajki.

Wahania koniunkturalne określa się jako powtarzające się ze względna regularnością zmiany aktywności gospodarczej społeczeństwa, wyrażające się w ekspansji lub w kurczeniu się tej aktywności wokół trendu [Koniunktura gospodarcza 1982]. Wahania koniunkturalne spowodowane są oddziaływaniem czynników ekonomicznych, co w znaczący sposób odróżnia je od wahań sezonowych.

W szeregach czasowych zmiennych opisujących rynek nieruchomości mieszkaniowych możliwe jest również odnalezienie trendu, wahań sezonowych, wahań przypadkowych i wahań cyklicznych. Zmiennymi tymi mogą być popyt, podaż czy też ceny na rynku mieszkaniowym¹. W odniesieniu do cen na rynku mieszkaniowym możemy mówić o trendzie (w większości przypadków ceny na rynku mieszkaniowym charakteryzują się trendem dodatnim, za wyjątkiem mogą posłużyć Niemcy oraz Szwajcaria, w których w latach 1975-2005 ceny w ujęciu realnym miały tendencję malejącą), wahaniami sezonowymi (wzrost liczby transakcji w okresie wakacji letnich w Stanach Zjednoczonych), wahaniami przypadkowych (spadki cen mieszkań na terenach zalanych przez powódź we Wrocławiu w 1997r.) oraz wahaniami cyklicznymi wynikających z czynników ekonomicznych wpływających na zachowanie się uczestników tego rynku.

2. Źródła danych

W celu identyfikacji wahań sezonowych cen mieszkań zebrano informacje o cenach ofertowych dla Poznania w okresie I kw. 1996 – IV kw. 2011r. Pierwotnie dane obejmowały ponad 100 000 ofert sprzedaży mieszkań w latach 1996-2011. Usunięto puste rekordy, rekordy powtarzające się, czy też takie, w których określenie ceny ofertowej 1 m² było niemożliwe. Powtórzenia danych było spowodowane ogłaszaniem jednej oferty przez kilka biur pośrednictwa nieruchomości, a więc wielokrotnym umieszczeniem w bazie danych tej samej oferty.

Kolejny etap analizy dotyczył otrzymanych danych pod kątem ich wiarygodności. Etap ten miał na celu wyeliminowanie tych ofert, które bez jasno określonej przyczyny, znacznie odbiegały od średniej. Do klasyfikacji danych wykorzystano informacje o średnich cenach lokali mieszkalnych w poszczególnych dzielnicach w danym miesiącu. Ponadto przyjęto, że analizie poddane zostaną mieszkania o powierzchni do 150 m² oraz o liczbie pokoi nie większej niż pięć. Przedmiotem zainteresowania było prawo własności jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W wyniku powyższych zabiegów liczebność bazy danych zmniejszyła się do ponad 90 000 tysięcy informacji o ofertach sprzedaży mieszkań. Liczba zebranych ofert spełnia warunek reprezentatywności próby.

Kolejnym krok sprowadzał się do konstrukcji indeksu cen mieszkań w Poznaniu w latach 1996-2011. Idealny indeks cen mierzy generalną zmianę poziomu ceny grupy towarów w danym okresie. Określenie „generalną” odnosi się do typowej zmiany ceny w wybranej grupie towarów, przy założeniu, że taka typowa zmiana istnieje (K. W. Chau, S. K. Wong, C. Y. Yiu, H. R. Leung, *Real Estate Price Indices...*, 8). Konstrukcja indeksu cen nieruchomości mieszkaniowych stwarza problemy na poziomie już samej koncepcji jak również w momencie praktycznego zastosowania.

Prawidłowe wskaźniki, czyli takie, które będą pokazywały zmiany czystej ceny i nie będą obciążone błędami wynikającymi ze zmian chociażby cech jakościowych, wymagają takiego systemu kryteriów, który pozwoli uwzględnić zróżnicowanie w grupie obiektów. Innymi słowy, pierwotne dane muszą być odpowiednio przygotowane (B. Case, S. Wachter, *Residential Real Estate Price Indices...*, 2). Pomijając samą jakość danej próby, wybór metody do oceny jednorodności w tej próbie, jest głównym elementem wpływającym na ocenę wartości określonego systemu mierników.

Metody konstrukcji wskaźników cen nieruchomości można podzielić, biorąc za kryterium możliwość uwzględnienia zmian cech jakościowych i ilościowych nieruchomości, na dwie grupy:

- metody proste (takie, które tych zmian nie uwzględniają),
- oraz metody złożone (takie, które te zmiany uwzględniają).

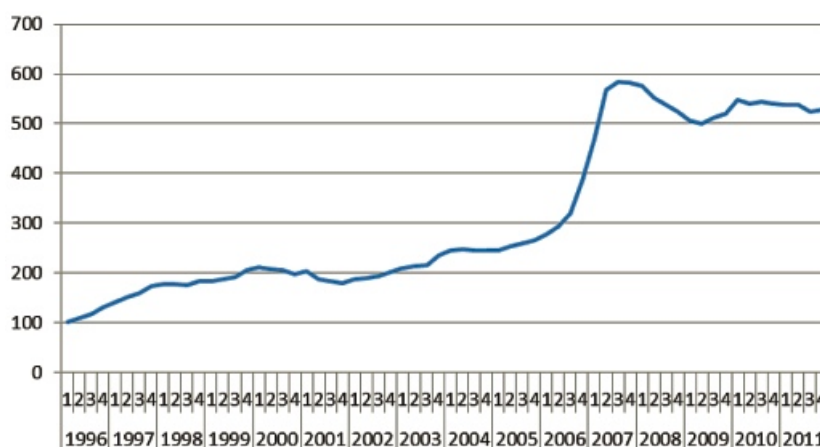
Do metod prostych zalicza się metody oparte na średniej oraz medianie. W grupie metod złożonych wyróżnia się: metody regresji hedonicznej, powtórnej sprzedaży, średniej ważonej oraz hybrydowe.

Na Wykresie 1 przedstawiono nominalny indeks cen 1m² mieszkań w Poznaniu w latach 1996-2011.

Analiza Wykresu 1 pokazuje, że szczególnie gwałtowny wzrost cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu, podobnie jak w innych miastach w Polsce, nastąpił w roku 2006. Wzrost cen wynikał z gwałtownego wzrostu popytu na powierzchnie mieszkaniową, który napotkał na stałą podaż w krótkim okresie. Przyczyny, które miały wpływ na wzrost popytu w tym okresie można podzielić na fundamentalne i niefundamentalne. Do fundamentalnych należy zaliczyć: dobrą koniunkturę w gospodarce, spadające bezrobocie, rosnące dochody gospodarstw domowych, czy też niezwykle istotne wysoką dostępność kredytów mieszkaniowych (rozumianych jako niskie stopy procentowe, wysokie poziomy wskaźnika LTV, sposób określenia zdolności kredytowej, czy też długość okresu kredytowania). Z kolei do czynników o charakterze niefundamentalnym należy zaliczyć: informacje medialne o możliwości podniesienia podatku VAT do 22%, ostatnim momencie na skorzystanie z ulgi, czy też „stwierdzenia”, że ceny mieszkań będą tylko rosły, ponadto na rynku pojawił się kapitał o charakterze spekulacyjnym.

Wykres 1

Indeks nominalnych cen 1m² mieszkań w Poznaniu w latach 1996-2011



Źródło: Opracowanie własne

¹ Ze względu na trudności z oszacowaniem wielkości popytu czy też podaży najczęściej w badaniach przedmiotem analiz są ceny nieruchomości mieszkaniowych.

3. Próba identyfikacji sezonowości cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Najpopularniejszymi i najczęściej stosowanymi metodami wyodrębniania z szeregów czasowych wahań sezonowych są metoda X-12 ARIMA² oraz TRAMO-SEATS. Pierwsza metoda została opracowana przez U.S. Bureau of the Census, natomiast druga przez V. Gomeza i A. Maravalla³. Narzędzia te łączą w sobie klasyczną dekompozycję szeregu czasowego na składowe związane z trendem, sezonowością oraz czynnikiem o charakterze nieregularnym z modelowaniem szeregów czasowych za pomocą modeli ARIMA. Wygładzanie szeregów czasowych przy zastosowaniu tych metod pozwala na usunięcie z szeregu wahań sezonowych oraz czynników o charakterze przypadkowym.

Na Wykresie 2 przedstawiono wahania sezonowe cen 1m² mieszkań w Poznaniu w latach 1996-2011.

W celu określenia czy wyodrębnione wahania mają charakter sezonowy przeprowadzono testy statystyczne. W tym przypadku posłużono się testem parametrycznym F-test oraz testem Kruskal-Wallis - zobacz Obraz 1.

Obydwa testy potwierdziły istnienie sezonowości w szeregu czasowym cen mieszkań w Poznaniu.

Podsumowanie

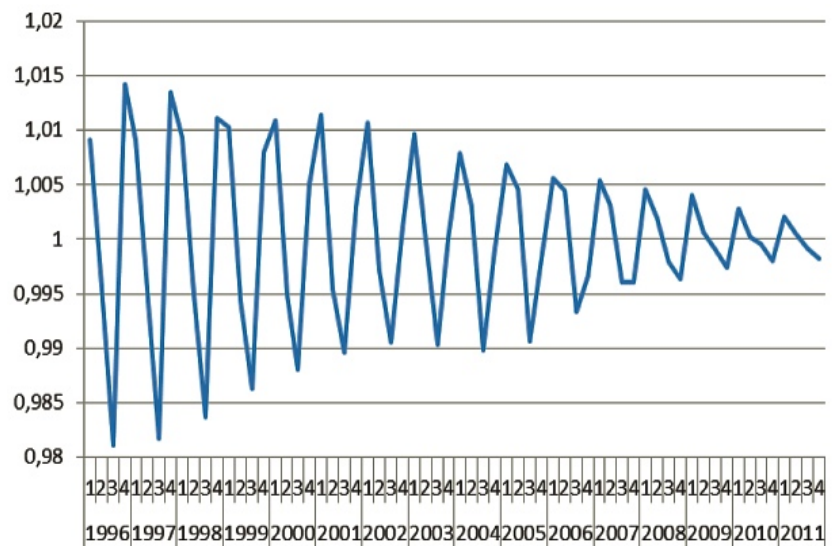
W opracowaniu podjęto próbę identyfikacji czynnika sezonowego w szeregach czasowych cen. Otrzymane wyniki mogą być obciążone z powodu wykorzystania cen ofertowych (strona podażowa), jak również faktem zastosowanej metody budowy indeksu cen mieszkań, która nie pozwala na określenie „czystej zmiany ceny”.

Literatura

1. Gawron H. (2006), *Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wyd. AE w Poznaniu, Poznań.
2. *Handbook on RPPi Version 3.0 January 2011*
3. *Koniunktura gospodarcza Polski, Analiza grup produktowych*. Red. M. Rekowski. 1997. Wyd. AE w Poznaniu. Poznań.
4. *Koniunktura gospodarcza*. Red. Z. Kowalczyk. 1982. PWE, Warszawa.
5. *Koniunktura na rynku bankowym i ubezpieczeniowym w Polsce*. Red. J. Garczarczyk. 2001. Akademia Ekonomiczna w Poznaniu – Katedra Badań Marketingowych, Poznań.
6. Kruska M. 2003. *Synchronizacja wahań koniunkturalnych w gospodarce krajów rozwiniętych*. *Wiadomości Statystyczne*, 6: 1-15.
7. Lubiński M. 2002. *Analiza koniunktury i badania rynków*. Dom Wydawniczy Elipsa, Warszawa.
8. Trojanek R. (2008), *Wahania cen na rynku mieszkaniowym*, Wyd. AE w Poznaniu, Poznań.

Wykres 2

Wahania sezonowe cen 1m² mieszkań w Poznaniu w latach 1996-2011



Źródło: Opracowanie własne

Obraz 1

D 8.A F-tests for seasonality

Test for the presence of seasonality assuming stability.

	Sum of squares	Dgrs.freedom	Mean square	F-value
Between quarters	0.6989	3	0.23297	7.225**
Residual	1.9347	60	0.03224	
Total	2.6336	63		

**Seasonality present at the 0.1 per cent level.

Nonparametric Test for the Presence of Seasonality Assuming Stability

Kruskal-Wallis statistic	Dgrs.freedom	Probability level
19.2793	3	0.024%

Seasonality present at the one percent level.

² Szczegółowy opis metody można znaleźć w pracy: D.F. Findley, B.C. Monsell, W.R. Bell, M.C. Otto i B. Chen, *New Capabilities and Methods of the X-12 ARIMA Seasonal Adjustment Program*, *Journal of Business and Economic Statistics* 1998, vol. 16, ss. 127-152.

³ V. Gomez, A. Marvall, *Programs TRAMO (Time series Regression with Arima noise, Missing observations, and Outliers) and SEATS (Signal Extraction in Arima Time Series)*. Instructions for the User, Banco de Espana, Working Paper 1996, nr 9628.

MAŁE ELEKTROWNIE WODNE – WARTO CENIĆ WARTOŚĆ



Witold Solski

Rzecznawca Majątkowy Nr 4290
Kancelaria Doradcza Solski i Partnerzy

Rzecznawcy majątkowi, powołani ustawą do „szacowania wartości nieruchomości oraz maszyn i urządzeń trwale z gruntem związanych” często podejmują się również wyceny przedsiębiorstw traktując je niejednokrotnie, na szczęście nie zawsze, jako zespół nieruchomości, urządzeń i maszyn wchodzących w skład konkretnego zakładu. Zauważalne jest również wśród rzeczoznawców majątkowych dążenie do możliwie precyzyjnego określenia przedmiotu wyceny, co z powodów oczywistych, których objaśniać nie trzeba może mieć wpływ na ustaloną wartość.

Kiedy mamy do czynienia z przedmiotem oszacowania tak dziwnym jak mała elektrownia wodna wówczas problemy szacowania zaczynają się już w pierwszych chwilach realizacji zlecenia. Trudno bowiem precyzyjnie ustalić, co jest przedmiotem oszacowania. Z pewnością nie jest nim prawo własności gruntu oraz maszyn i innych urządzeń trwale z gruntem związanych ponieważ teren, na którym znajduje się cała lub znaczna część budynków i urządzeń wchodzących w skład zakładu zwanego małą elektrownią wodną niemal nigdy nie stanowi własności operatora elektrowni. Być może zatem przedmiotem oszacowania jest prawo korzystania (na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego) z terenu, na którym posadowiona jest mała elektrownia wodna, ale wówczas aktualnym i trudnym do rozstrzygnięcia w większości przypadków pozostaje pytanie w jaki sposób traktować budynki i inne urządzenia, które wprawdzie są trwale z gruntem związane, czyli pozostają własnością podmiotu, który jest właścicielem gruntu lecz z drugiej strony

wzniesione zostały (lub nabyte) ze środków osoby trzeciej. Do najprostszych sytuacji należą te, kiedy przedmiotem oszacowania jest spółka kapitałowa posiadająca określone prawa do wód, gruntu oraz wzniesionej na gruncie małej elektrowni wodnej. W dalszej części omawiany jest taki właśnie przypadek, którego założeniem dodatkowym jest to, że spółka nie posiada jakichkolwiek innych, oprócz praw związanych z eksploatacją MEW zobowiązań ani majątku, czyli inaczej mówiąc, dokonujemy oszacowania „czystej” małej elektrowni wodnej choć pozornie szacujemy wartość przedsiębiorstwa.

Na rynku istnieją małe elektrownie wodne i coraz częściej będą one przedmiotem obrotu. Skoro są one potencjalnym źródłem naszych przychodów, przy procesie szacowania ich wartości rynkowej, warto jest chociaż pobieżnie poddać je analizie. Kancelaria Solski i Partnerzy, reprezentując przedsiębiorców, prowadziła procesy inwestycyjne

zakupu i budowy MEW. Poniższy artykuł jest zwięzłą notatką, pozwalającą rzeczoznawcy majątkowemu na szybkie pozyskanie informacji specjalnych, ułatwiających oszacowanie wartości MEW. Konstrukcja wypowiedzi służy uszanowaniu czasu biegłego. Konkretne i twarde fakty z początku a rozwinięcie i szczegóły w dalszej części dedykowanej dla cierpliwych i zainteresowanych.

Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych narzuciła m.in. likwidację gospodarstw pomocniczych działających przy Regionalnych Zarządach Gospodarki Wodnej. Gospodarstwa te miały w swojej gestii m.in. małe elektrownie wodne. W związku z powyższym oraz ze względu na zakaz prowadzenia przez RZGW działalności gospodarczej Regionalne Zarządy Gospodarki Wodnej przeprowadzą wyprzedaż (w ramach postępowań przetargowych) ww. małych elektrowni wodnych zainteresowanym ich nabyciem Inwestorom. W najbliższym czasie na rynek komercyjny zostanie wprowadzonych do sprzedaży ponad 50 dużych i średnich państwowych elektrowni wodnych.

Wstępna cena ofertowa za elektrownię Jeziorsko wynosi kilkadziesiąt milionów złotych przy zdolności produkcyjnej 5,2 MW i średniej produkcji 3 MW.

Jest to pokaźny rynek do oszacowania.

Moim zdaniem aby wypowiedzieć się o wartości trzeba znać rynek i posługując się instrumentami znanymi jego uczestnikom prognozować rząd wielkości ceny. Poniższy algorytm ustalania kwoty wymiany, pomiędzy dobrze zorientowanymi podmiotami, potwierdził się w życiu.

**W bałaganie
szukaj prostoty,
w niezgodzie
szukaj harmonii,
szansa kryje się
w trudnościach.**

A. Einstein

Metoda parametryczna oszacowania wartości rynkowej małej elektrowni wodnej

$$MEW = p \times s \times 8 \times a \times b \times c \times d$$

gdzie:

- p – przepływ wody;
- s – spad wody;
- 8 – współczynnik hydrotechniczny dla obliczenia mocy MEW przy znanym „p” i „s”;
- a – 9: współczynnik obliczenia produkcji energii za 1 MWh do mocy w KW wykorzystywanej rocznie (8760h);
- b – 10: stopa zwrotu z inwestycji uzyskana z analiz budżetów uruchomionych i pracujących przedsiębiorstw;
- c – 500: przychód, cena uzyskiwana ze sprzedaży energii i świadectw zielonej ekologicznej energii;
- d – 0,5: współczynnik sprawności finansowej projektu, wywiedziony z analiz poszczególnych MEW i otoczenia rynkowego energetyki odnawialnej z wód, uwzględniający: straty, koszty, wahania nurtu cieku, podatki i daniny, stan rynku podaży i popytu, ryzyko polityki ekologicznej państwa jako podmiotu dominującego.

Moc MEW [kW] * 20.000 da orientacyjną cenę szacowanej wartości przedsięwzięcia.

Koszty budowy urządzeń MEW, **bez ceny pozyskania praw do gruntów i wykorzystania cieku**, mieszczą się w przedziale od 3.000 zł do 10.000 zł za każdy 1 kW mocy zainstalowanej.

Pisząc opinię o wartości często wymagana jest od nas rzeczoznawców analiza rynku i garść informacji o transakcjach porównawczych, zatem oto one wzbogacające dokument biegłego.



Zestawienie wybranych i rozpoznanych transakcji elektrowniami wodnymi z lat 2010-2011.

W Tabeli 1 ujęto zestawienie transakcji MEW z lat 2010-2011.

Przychody MEW

Na przychody MEW składają się wpływy ze sprzedaży energii elektrycznej i świadectw pochodzenia energii ekologicznej, odnawialnej tzw. zielonej. Dodatkowo można czerpać zyski z najmu stancji, z zawodowego obrotu certyfikatami, reklam i tolerowania anten telefonii komórkowej oraz oczywiście z korzystania na własne potrzeby z ilości aktywów MEW - zobacz Tabela 2.

Koszty MEW

Sygnalizując podstawowe grupy kosztów podnieść należy, że są one jedynie reprezentatywne, lecz zasadnym jest wplecenie ich wartości w tabelę obliczeniową excel. Podatek od nieruchomości, podatek od budowli, dzierżawa gruntów i ewentualnie budowli, opłata z tytułu użytkowania instalacji

piętrzącej, opłata roczna za oddanie w użytkowanie gruntów trwale pokrytych wodami, koszty eksploatacji bieżących remontów, obsługa i konserwacja, amortyzacja, koszty partycypacji w utrzymaniu brzegów i koryta rzeki, obsługa księgowo – dokumentacyjna oraz biurowa dla celów podatkowych i zbytu świadectw – certyfikatów, ubezpieczenie, podatek dochodowy i podatek VAT oraz akcyza od przychodów. Z pewnością informacje o wszystkich powyższych pozycjach są dostępne w księgowości.

Dokumentacja MEW

Podjmując się zlecenia wyceny przede wszystkim poszukujemy źródeł i dokumentów. Operat szacunkowy coraz częściej staje się grubą publikacją kolekcjonującą ogromną ilość załączników, wypisów, rysów i cytatów z innych analiz. Opinia o wartości zostanie wspaniale ubogacona gdy zawierać będzie szereg dokumentów, lub ich streszczeń, o które należy zwrócić się do właściciela MEW. Dla ułatwienia pracy koleżanek i kolegów przedstawiam wypis podstawowych dokumentów, które jako źródła opisują i charakteryzują

Tabela 1

Zestawienie wybranych transakcji MEW z lat 2010-2011

MEW nazwa	Moc [kW]	Rzeka	Cena [mln zł]
Kościelna Wieś	304	Prosna	3,50
Drawsko Pomorskie	90	Drawa	1,20
Białki	100	Liwa	0,45
Ośno Lubuskie	15	Ośnianka	0,07
Radzicz	50	Orla	0,35
Borowy Młyn	50	Kanał Borowy Młyn	0,30
Bolesławiec	70	Kanał Mosiński	0,35
Resko	120	Rega	4,50

Tabela 2

Przychody MEW

rok	Stawka za 1 MWh Energii z OZE URE	Opłata zastępcza (świadectwo pochodzenia) za 1 MWh TRMW	Razem przychód za 1 MWh energii MEW
2006	117,49		
2007	119,70	233,00	352,70
2008	128,80	239,50	368,30
2009	155,44	257,00	412,44
2010	197,21	278,00	475,21
2011	195,32	282,00	477,33

MEW a w większości z nich posiadanie ich jest dla właściciela obowiązkiem. Operat wodno – prawny, koncepcja i projekt elektrowni, operat geologiczny, geomorfologia i odwierty w skale, decyzja środowiskowa, pozwolenie wodno – prawne, koncesja, dane hydrologiczne w tym przepływy rzeki, przekroje poprzeczne w pionie i w poziomie odniesione do lustra wody, kilometrą cieków, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, mapy ze szczegółowymi poziomiami, mapy topograficzne, mapy sytuacyjno wysokościowe, raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, analiza wpływu piętrzenia na grunty w zasięgu cofki, zgoda koła wędkarskiego, rozwiązanie migracji ryb poprzez przepławki, regulacja ewentualnego ruchu rekreacji wodnej w tym kajaków i łodzi, umowy użytkowania, ocena zasięgu cofki z ujęciem melioracji i wszelkich kanałów infrastruktury, decyzje leśnictwa ustalające rozwiązanie problemu usychania zalanych drzewostanów, zgoda na zalewanie lub podtapianie i nadmierne uwodnienie bądź wykup tych gruntów łącznie z rozwiązaniem dla gruntów Skarbu Państwa nie podlegających obrotowi, szacunkowy operat wyłączeniowy, instrukcja gospodarowania wodą z regulaminem korzystania z wody w tym w czasie powodzi i schodzenia kry, uzgodnienie odbioru energii poszerzona o źródło pokrycia kosztów sieci przyłączeniowej i wpięcia się do linii elektroenergetycznej, uwzględnienie terenów Natura 2000 i wymogów narzucanych przez ekologów, zgoda na nie przeskalowywanie sąsiedniego wodowskazu, dokument uprawnień elektroenergetycznych dla pracownika obsługi, certyfikat producenta zielonej energii, zgłoszenie i ewidencje podatkowo – skarbowe.

„Co innego wiedzieć, co innego znać” lecz załączyć z ostrożności w operacie wypada.

Źródła informacji i wizualizacji operatu szacunkowego.

<http://www.ure.gov.pl>

<http://www.trmew.pl>

<http://www.polpx.pl>

<http://www.inceptum.pl>

<http://www.ite.org.pl>

<http://www.energieodnawialne.pl>

<http://www.melioracje.lodz.biz.pl>

<http://www.rzgw.poznan.pl>

Podstawą prawną do rozwoju małych elektrowni wodnych w Polsce było podjęcie w dniu 7 września 1981r. przez Radę Ministrów Uchwały nr 192 w sprawie rozwoju małej energetyki wodnej. Uchwała ta dopuściła do realizacji i użytkowania MEW o mocy do 5000 kW podmioty gospodarcze spoza energetyki zawodowej, a więc także osoby fizyczne.

Potencjał hydroenergetyczny rzek w Polsce jest wykorzystywany obecnie tylko w 16%, podczas gdy w wielu innych krajach Europy wykorzystanie tego potencjału jest o wiele większe i wynosi nawet ponad 80%. (np. Niemcy- 70%, Francja- 82%, Słowacja- 59%, Szwajcaria- 92%, Austria- 69%, Hiszpania- 79%).

Polska została zobowiązana przez Unię Europejską, żeby w 2020r. produkcja energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych wynosiła nie mniej niż 15% całej produkowanej energii. W przypadku nie spełniania tego wymogu grożą nam sankcje. Obecnie wielkość ta wynosi tylko ok 7%. Zgodnie z Ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (art. 2) administratorzy rzek są zobowiązani do tworzenia warunków do energetycznego wykorzystania wód.

Jednocześnie prawo wodne zakazuje w art. 31 marnotrawstwa energii wody. Wśród krajów należących do Unii Europejskiej, Polska wraz z Rumunią zajmują drugą pozycję pod względem niewykorzystanego potencjału dla małych elektrowni wodnych. Możliwość wykorzystania 2000 GWh nowej mocy produkcyjnej i uzyskanie kolejnych 1000 GWh w wyniku modernizacji istniejących obiektów jest warta rozważenia. Większość technicznego i ekonomicznego potencjału hydroenergetycznego w Polsce podobnie jak i w innych krajach Unii Europejskiej znajduje się w tak zwanych niskich spadach. Polska musi zmierzyć się z możliwościami, jakie niesie za sobą wykorzystanie potencjału małej energetyki wodnej. Jak podaje w swoim raporcie CARMA (*Carbon Monitoring For Action*) Polska jest na trzecim miejscu wśród krajów najbardziej zanieczyszczających atmosferę w Europie. Na liście trucicieli Starego Kontynentu Polskę wyprzedziły tylko Niemcy i Wielka Brytania. Rocznie wypuszczamy do atmosfery 166 000 ton CO₂ w ponad 97% z kominów elektrowni opalanych węglem. Brak jest w Polsce wystarczającej ilości inwestycji korzystających z odnawialnych źródeł energii.

CARMA po raz pierwszy zestawiała dane o emisji dwutlenku węgla z 50 tys. elektrowni na świecie. Na ich niechlubnej liście znalazł się również rodzimy Bełchatów wysyłający rocznie do atmosfery 25,5 tys. ton CO₂. Z emisją dwutlenku węgla bezpośrednio wiąże się problematyka globalnego ocieplenia. W 2007 roku w Walencji opublikowany został pełny raport Międzyrządowego Panelu ds. Ocieplenia Klimatu (IPCC). Ten zespół naukowców Narodów Zjednoczonych z całego świata otrzymał niedawno Pokojową Nagrodę Nobla. W najnowszym dokumencie badacze zachodni przewidują, że do 2100 roku temperatura na powierzchni Ziemi wzrośnie średnio o 6,4°C a poziom mórz i oceanów nawet o 59 cm. Trzeba równocześnie odnotować, że zespół badaczy rosyjskich w oparciu o podobne badania prognozuje globalne ochłodzenie. Chwył marketingowy wywołujący globalnie popyt na inwestycje proekologiczne obowiązuje jako moda i nie jest rolą biegłego analizowanie podstaw tego życzeniowego myślenia, lecz przyjęcie ustaleń jako póki co obowiązującej determinanty ludzkich zachowań. Energetyka wodna wytwarza energię czystą, nie zanieczyszczając środowiska. Obecnie w Polsce w ciągu roku elektrownie wodne produkują ok. 1500 GWh energii, co powoduje zaoszczędzenie prawie 1 000 000 ton węgla i sprawia, że środowisko nie jest obciążone szkodliwymi substancjami. Nie sposób w jednoosobowej kancelarii biegłego obliczyć sumę prawdziwych łącznych kosztów zmian technologicznych chociażby z uwzględnieniem, że w cieplejszej atmosferze produkcja tlenu przez rośliny wzrośnie. Znamienne jest jednak, że Ministerstwo Finansów pracuje nad przepisami nakładającymi dodatkowy podatek akcyzowy na MEW, szczególnie na te powyżej 5MW pracujących jakoby nie ekologicznie, wpływając niejako niszcząco na florę i faunę wód płynących. Trwają również analizy i negocjacje środowiskowe wokół kwestii czy wielkie elektrownie wodne winny mieć nadal prawo do wystawiania certyfikatów energetycznych gdyż ich wpływ, jako agregatów technologicznych, na środowisko jest szalenie zróżnicowany. Nie unikniemy w pracy rzeczoznawcy majątkowego wątków związania świata polityki społecznej, sfery podatków publicznych, przestrzeni ekologii i dostępności technologii.

Tego typu odnawialne źródła energii jak małe elektrownie wodne mają znacznie więcej zalet niż wad, jak się powszechnie uważa. Nie zanieczyszczają środowiska, a mogą być instalowane w wielu miejscach nawet na stosunkowo małych ciekach wodnych. Dla potencjalnego inwestora ważne jest, że cykl budowy jest krótki - rok lub najwyżej dwa od projektu do zakończenia inwestycji. Wyposażenie jest dostępne powszechnie, a technologia dobrze opanowana. Prostota techniczna powoduje wysoką niezawodność i długą żywotność elektrowni wodnych. Małe elektrownie wodne nie wymagają dużego personelu i mogą być sterowane zdalnie. Dodatkowym atutem jest bliska potencjalnego odbiorcy, co zmniejsza koszty przesyłu energii. Obecnie w Polsce jest planowana budowa kilkuset nowych elektrowni wodnych. A skoro są chętni - musi się opłacać, choć często przedsiębiorcy podejmują nadmierne ryzyko oparte na życzeniowych przesłankach. Jak twierdzą właściciele MEW jest to doskonały i perspektywiczny interes, ponieważ Państwo jest zmuszone do zakupu energii ze źródeł odnawialnych jednak co konieczne należy podkreślić, bez konieczności partycypacji w kosztach wzniesienia przyłącza. Twierdzą, że jest to nieruchomości komercyjna, którą wynajmują za czynsz z posiadania energii do zbycia, a przychody nie są uwikłane w najemców wspieranych ustawą o ochronie lokatorów. Zakup energii produkowanej przez MEW wymusza Unia Europejska, ponieważ produkcja prądu z energii wody przyczynia się do redukcji dwutlenku węgla emitowanego do atmosfery. Małe elektrownie wodne muszą m.in. posiadać koncesję przyznaną przez Urząd Regulacji Energii i umowę kupna z zakładem energetycznym. Wydaje się, że polscy inwestorzy posiadający niezbędne uprawnienia do produkcji energii w małych elektrowniach wodnych, cierpią z powodu ograniczonego dostępu do profesjonalnej wiedzy i kompetentnej kadry. Dotyczy to zarówno podmiotów prywatnych jak i publicznych. Często dochodzi do nieporozumień podczas etapu przygotowywania inwestycji. Etap przygotowania projektu jest szalenie skomplikowany i trudny także z powodu konieczności pozyskania pokaźnej ilości zgód i promes od instytucji państwowych i samorządowych. Pochopna analiza danych hydrologicznych, oparcie planów budowlanych na średnich warunkach przepływu, bez uwzględnienia możliwości maksymalizowania walorów

ekonomicznych projektów oraz ograniczone możliwości zdobycia funduszy jest kolejnym problemem, z którym muszą zmierzyć się zainteresowani realizacją projektów, jakim jest pełniejsze wykorzystanie energii wody. Wynika to częściowo z nieumiejętnego czy niezrozumiałego sposobu prezentacji (przez potencjalnych inwestorów) projektu, a częściowo z faktu, iż rozwój małej hydroenergetyki nie jest powszechnie rozważany jako przynoszący korzyści gospodarczo - finansowe. Zarówno Polska jako kraj o dużym zapotrzebowaniu na energię uzyskiwaną ze źródeł odnawialnych, jak i prywatny przedsiębiorca, myślący przyszłościowo o dziedzinie hydroenergetyki, na tym cierpią. Produkcja energii (w kWh) i zainstalowana moc (w kW) muszą być wstępnie oszacowane na bazie podstawowych danych hydrologicznych. Wszelkie dokładniejsze obliczenia muszą być poparte zaawansowaną analizą hydrologiczną. Najważniejszym jest, aby odróżnić fakt, iż zainstalowana moc jest proporcjonalna do wartości inwestycji potrzebnej do wybudowania elektrowni, podczas gdy produkcja energii jest proporcjonalna do zysku. Należy to wziąć pod uwagę dobierając rodzaj turbiny, osprzęt elektryczny oraz wykonując prace konstrukcyjno - budowlane. Istnieją w Europie profesjonalne firmy oferujące turbiny o bardzo wysokiej sprawności np. o sprawności 94%. Turbiny te są również bardzo mało awaryjne, jednak ich znaczne koszty powodują, że wielu inwestorów rezygnuje z ich zakupu. Przeszkodą w budowie MEW są znaczne koszty mechanicznego i elektrycznego ich wyposażenia. W przypadku małych elektrowni wodnych koszty te mogą wynosić aż 50% kosztów całkowitych. Technologia obecnie wykorzystywana w małych elektrowniach wodnych jest w zasadzie tą samą technologią jaka jest stosowana w dużych obiektach. Żeby stworzyć ekonomicznie korzystny projekt MEW, potrzebna jest nowa, właściwie przystosowana do nich technologia. Skomplikowane rozwiązania wykorzystane w obecnie istniejącej turbinie Kaplana, nie są odpowiednią na przyszłe zapotrzebowanie, gdyż będą zbyt kosztowne i mogą skutecznie zastopować realizację wielu projektów. Nowa technologia może stać się dochodową inwestycją zarówno z punktu widzenia ekonomicznego jak i polityki energetycznej. Opisane przeszkody powinny stać się bodźcem do skupienia uwagi na rozwoju edukacji hydrologicznej, wiedzy teoretycznej oraz fachowej, a także

przyczynić się do lepszego zarządzania potencjałem energetycznym przez władzę oraz zwrócić uwagę rynku Instytucji Finansowych. Znaczenie małych elektrowni wodnych potwierdzone zostało przez Władze Europejskie kilkoma programami uruchomionymi po 2008 roku. Konieczna jest też inicjatywa na szczeblu krajowym. Kwestiami kluczowymi są odpowiednie bodźce finansowe, kompetencja i profesjonalny nadzór nad inwestycjami. Energetyka wodna jest proekologiczną metodą wytwarzania energii elektrycznej. Przed II wojną światową elektrownie wodne były w Polsce podstawowym źródłem taniej energii. Pracowały młyny, pompy wodne, folusze, tartaki. Było ich ponad 8 tys. W okresie PRL-u urządzenia zostały zniszczone jako przeżytek kapitalizmu. Jeszcze w 1954 roku było czynnych 6 330 takich zakładów, a nieczynnych 800. Gdy w latach 80-tych XX wieku przeprowadzono inwentaryzację istniejących elektrowni wodnych zarejestrowano już tylko 650 obiektów. Z zestawienia tych cyfr wynika jasno w jakim olbrzymim stopniu dokonują w ciągu tych 35 lat dewastacji majątku narodowego w tej jednej branży.

Podstawową zaletą budowy małej elektrowni wodnej jest gwarancja, że wytworzona energia elektryczna zostanie zakupiona i to po opłacalnych cenach. Dodatkowo producent energii z wody uzyskuje świadectwa pochodzenia tzw. zielone certyfikaty, których obrót jest przeprowadzany na Towarowej Giełdzie Energii. W rezultacie uzyskanie zielonych certyfikatów przez podmioty wytwarzające odnawialną energię elektryczną otwiera im drugie potencjalne źródło przychodu, obok przychodów ze sprzedaży wyprodukowanej energii elektrycznej. Dzięki temu producent czystej energii może zarobić znacznie więcej pieniędzy. Łącznie nawet blisko 50 groszy za jedną kWh. Jest to system angielski. W Niemczech obowiązuje stała cena zakupu energii ze źródeł odnawialnych i nie ma świadectw pochodzenia. Małe elektrownie wodne w Polsce mają zatem przyszłość. Szacuje się, iż obecnie w Polsce działa ok. 700 MEW. Z doświadczeń inwestorów MEW wynika, iż pozyskanie niezbędnych decyzji i pozwoleń o charakterze prawno - administracyjnym może zająć nawet kilka lata niekiedy jest bezskuteczne a proces powtarzać się będzie cyklicznie co dwadzieścia lat dla każdej prywatnej elektrowni wodnej.

Oczywiście szklanka może być w połowie pusta bądź w połowie pełna. Ponad połowa przychodów z MEW, a i to ta część nie kosztowa, zależy od woli politycznej ustawodawcy i mody na ekologię. Zmiana przepisów o certyfikatach energii zielonej diametralnie zmieni rentowność projektu. Chociażby o takim ryzyku konieczne trzeba wspomnieć w klauzulach.

Lokalizacja MEW

Administratorzy rzek w Polsce mają różne zasady przydzielania lokalizacji pod małe elektrownie wodne np. niektórzy administratorzy małych rzek informują, że w sprawie możliwości dzierżawy gruntów pod budowę urządzeń hydrotechnicznych na ciekach wodnych, zgodnie z art. 20 Ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne, oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami stanowiącymi własność Skarbu Państwa niezbędnych do realizacji przedsięwzięć związanych m.in. z energetyką wodną może nastąpić na podstawie umowy użytkownika wymagającej formy aktu notarialnego, a do jej zawarcia upoważniony jest Marszałek Województwa. Za przekazane w użytkowanie grunty naliczana jest opłata roczna ustalona w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 czerwca 2003 roku w sprawie wysokości opłat rocznych za oddanie w użytkowanie gruntów pokrytych wodami (*Dz.U. Nr 120 z dnia 24.06.2003r. poz. 1124*). Warunkiem jednak oddania w użytkowanie gruntów jest posiadanie przez użytkownika pozwolenia wodnoprawnego (*art. 20 ust. 5*), o które należy zwrócić się do właściwego Starosty Powiatu załączając operat wodnoprawny. W związku z tym w pierwszej kolejności należy sporządzić operat wodnoprawny, który powinien spełniać wymogi określone w art. 132 ustawy Prawo wodne oraz informacje dotyczące maksymalnego poziomu piętrzenia wody i zasięgu oddziaływania cofki na istniejące urządzenia melioracyjne, inne urządzenia hydrotechniczne i przyległe grunty. Przed przystąpieniem do operatu należy dokonać wstępnych uzgodnień w Inspektoracie, na którego terenie znajduje się dany ciek. Zwraca się przy tym uwagę, że zgodnie z art. 31 ust. 1 ustawy Prawo wodne obowiązuje zasada nie marnowania wody, która wyraża obowiązek dążenia do unikania strat wody poprzez właściwe jej wykorzystanie i stosowanie rozwiązań technicznych pozwalających na minimali-

zowanie jej zużycia. Zasada ta stanowi również wskazanie, aby przy wyborze użytkownika, spośród ubiegających się o pozwolenie wodnoprawne na wykonanie elektrowni wodnej, pierwszeństwo w uzyskaniu pozwolenia miał użytkownik, przewidujący zainstalowanie urządzeń o wyższej sprawności technicznej, pozwalających osiągnąć większą produkcję energii elektrycznej. Wybór więc oferenta, któremu udostępnione zostanie urządzenie piętrzące wodę dla potrzeb budowy elektrowni wodnej rozstrzygany jest w postępowaniu wodnoprawnym, przez Starostę Powiatowego. W związku z tym wnioskodawca musi zdawać sobie sprawę z ponoszonego ryzyka, związanego z przygotowaniem dokumentów dla potrzeb pozwolenia wodnoprawnego stosownie do art. 123 ust. 3 ww. ustawy, który brzmi: „wnioskodawcy, który nie uzyskał praw do nieruchomości lub urządzeń koniecznych do realizacji pozwolenia wodnoprawnego nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaniem pozwolenia”.

Wniosek o oddanie w użytkowanie urządzenia piętrzącego wodę kierowanym do Marszałka Województwa lub administratora rzeki powinien w szczególności zawierać:

1. dane osobowe wnioskodawcy (imię i nazwisko, adres, NIP),
2. lokalizację obiektu (miejscowość, gmina, numer działki, nazwa i kilometr cieków itp. z aktualną mapą ewidencyjną z wypisem rejestru gruntów przedmiotowej działki i działek do niej przyległych),
3. cel gospodarczy - w tym przypadku mała elektrownia wodna,
4. możliwości wykonawcze przedsięwzięcia, ekonomiczne i techniczne
5. pozwolenie wodnoprawne
6. konieczne geodezyjne rozgraniczenie budowli i gruntów zajętych pod planowaną działalność gospodarczą, w tym oddzielenie budowli piętrzących i upustowych wraz z wypisami z rejestru gruntów - dla potrzeb naliczenia opłaty rocznej.

Po otrzymaniu kompletnego wniosku projekt umowy o użytkowanie przygotowuje biuro notarialne przy współpracy z Zarządem Melioracji i Urzędem Wodnym.

Opłaty notarialne związane z zawarciem umowy ponosi również wnioskodawca.

Zarządy Gospodarki Wodnej przewidują wydzierżawienie obiektu hydrotechnicznego dla potrzeb MEW inwestorowi, który zwycięży w przetargu dotyczącym tego obiektu. Natomiast Wojewódzkie Zarządy Melioracji i Urzędów Wodnych przewidują możliwość wydzierżawienia obiektów hydrotechnicznych dla potrzeb MEW inwestorowi, który zwycięży w konkursie dotyczącym tego obiektu.

Zasady udostępniania urządzeń wodnych będących w trwałym zarządzie RZGW, na cele energetyki wodnej oraz zasady dzierżawy budowli piętrzących będących w administrowaniu WZMiUW, dostępne są na regionalnych witrynach bądź bezpośrednio w organie.

Jeżeli Inwestor zamierza wybudować MEW razem z obiektem piętrzącym na większej rzece musi spełnić następujące wymogi:

- proponowana lokalizacja MEW będzie zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- proponowane rozwiązania zapewnią swobodny przepływ wód miarodajnych bez powodowania nadmiernego spiętrzenia wód i rozmycia koryta rzeki oraz nie będą utrudniać spływu lodów i korzystania z wód,
- obliczenia hydrologiczne, stanowiące podstawę opracowania operatu wodnoprawnego i projektowania, będą oparte o aktualne dane i wykonane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje,
- wnioskodawca przekaze administratorowi rzeki aktualną (przed rozpoczęciem prac) inwentaryzację koryta rzeki w obrębie przewidywanych robót oraz na odcinku przewidywanego oddziaływania MEW, jak również inwentaryzację powykonawczą wykonanych urządzeń (po zakończeniu prac),
- jeżeli inwestycja jest zlokalizowana na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na wykonywanie na tym obszarze jakichkolwiek urządzeń wodnych, wznoszenie obiektów budowlanych oraz na zmianę ukształtowania terenu, składowanie materiałów i wykonywanie innych robót wymagana jest (zgodnie z Prawem wodnym) decyzja Dyrektora RZGW zwalniająca z zakazów wykonywania wyżej wymienionych obiektów i robót na tym obszarze. Przedmiotową decyzję należy uzyskać przed wystąpieniem o pozwolenie wodnoprawne na

wykonanie urządzeń wodnych, piętrzenie oraz energetyczne wykorzystanie wód rzeki, w związku z przewidywanym wzrostem w kosztach konserwacji i utrzymania koryta rzeki ze względu na powstanie nowych stopni, na etapie pozwolenia wodnoprawnego administrator rzeki będzie wносить o partycypację w kosztach utrzymania brzegów i koryta rzeki oraz natychmiastowego usuwania ewentualnych szkód i uszkodzeń koryta rzeki wywołanych realizacją przedmiotowego zamierzenia. Propozycje, co do wielkości tego uczestnictwa, zostaną określone na etapie postępowania wodnoprawnego,

- dla województw zostały stworzone "Programy udroźnienia rzek". Wszelkie rozwiązania związane z migracją organizmów żywych powinny być zgodne z przedmiotowym programem, który wskazuje konieczność budowy przepławek lub innych urządzeń umożliwiających migrację organizmów żywych przy obiektach hydrotechnicznych,
- administrator rzeki na obecnym etapie oczekuje w ciągu 6-ciu miesięcy na przedstawienie fachowo opracowanej koncepcji programowo - przestrzennej na realizację stopnia. Koncepcja powinna zawierać:
 - analizę warunków przepływu wód powodziowych i lodu przez projektowane budowle,
 - rysunki budowli i urządzeń,
 - analizę wpływu piętrzenia na grunty w zasięgu cofki,
 - mapę ewidencyjną,
 - plan sytuacyjny.

Zgodę na przyzwolenie na budowę na rzece stopnia i jego energetyczne wykorzystanie należy traktować jako wstępne przyzwolenie, nie powodujące żadnych skutków prawnych w przypadku nie wydania ostatecznej zgody na budowę ww. obiektów.



Ocena Oddziaływania na Środowisko

Gdy Inwestor uzyska zgodę na lokalizację przedsięwzięcia przeprowadza się Ocenę Oddziaływania na Środowisko. OOS przeprowadza się w pierwszej fazie uzyskiwania zezwolenia na inwestycję, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Uzyskanie dokumentu jest bardzo ważnym elementem całej inwestycji warunkującym ubieganie się o dalsze, niezbędne pozwolenia prawno - administracyjne. Każdy Inwestor zamierzający budować MEW zobowiązany jest do złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta przeprowadza rozpoznanie wniosku (w porozumieniu z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska i Państwową Inspekcją Sanitarną) w wyniku którego powinno zostać wydane postanowienie nakładające obowiązek przeprowadzenia OOS lub postanowienie o braku takiego obowiązku.

Obszary Natura 2000

W ramach programu Natura 2000 wyznaczone zostały tzw. Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków oraz Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk, na których obowiązują ochronne regulacje prawne. Do sprawdzenia czy planowana inwestycja znajduje się na obszarze lub w sąsiedztwie obszarów Natura 2000, można wykorzystać interaktywną mapę obszarów chronionych zamieszczoną na stronie internetowej: <http://www.natura2000.gdos.gov.pl>

W przypadku przedsięwzięć wymienionych w Aneksie I lub II Dyrektywy OOS ocenę oddziaływania na obszar Natura 2000 przeprowadza się w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Natomiast w przypadku przedsięwzięć wymienionych w Aneksie III (przedsięwzięcia inne niż mogące znacząco oddziaływać na środowisko) organ wydający decyzję budowlaną jest zobowiązany do rozważenia przed jej wydaniem, czy planowane przedsięwzięcie może znacząco zakłócać ekosystem. Jeżeli Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska po rozważeniu uzna, że przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, wydaje postanowienie o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania

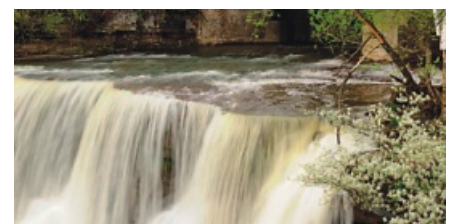
na obszar Natura 2000. W postanowieniu tym organ zobowiązuje wnioskodawcę do przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na zagrożony obszar i określa zakres tego raportu. Natomiast jeżeli RDOŚ stwierdzi, że inwestycja nie będzie znacząco oddziaływać na ten teren, wydaje postanowienie o braku potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko.

Pozwolenie wodnoprawne

Pozwolenie wodnoprawne jest kolejną istotną decyzją administracyjną, niezbędną do budowy MEW. Wydawane jest ono wówczas, kiedy mamy do czynienia ze szczególnym korzystaniem z wód i z wykonywaniem urządzeń wodnych, a także z innymi wskazanymi w Ustawie z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne działaniami mogącymi mieć wpływ na stan wód. Należy przy tym zaznaczyć, że szczególnym korzystaniem z wód jest m.in. korzystanie z wód do celów energetycznych, natomiast urządzeniami wodnymi są m.in. obiekty energetyki wodnej. Wniosek o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego składa się do właściwego ze względu na miejsce korzystania z wód organu. Do wniosku należy przede wszystkim dołączyć:

- operat wodnoprawny,
- instrukcję gospodarowania wodą,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest ona wymagana, jeżeli decyzja ta nie jest wymagana - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan taki został sporządzony,
- opis prowadzenia zamierzonej działalności sporządzony w języku nie-technicznym.

Na etapie ubiegania się o pozwolenie wodnoprawne, wnioskodawca powinien posiadać już decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, ponieważ zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska wydanie ww. decyzji następuje przed uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego.



Pozwolenie na budowę

Warunkiem niezbędnym do rozpoczęcia robót budowlanych jest uzyskanie ostatecznego zezwolenia na inwestycję, a więc prawomocnej decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Aby uzyskać pozwolenie na budowę, należy złożyć w Urzędzie Wojewódzkim stosowny wniosek o udzielenie pozwolenia, opisując w nim planowaną inwestycję poprzez podanie nazwy i rodzaju oraz adresu całego zamierzenia budowlanego, rodzaju obiektu bądź robót budowlanych, numerów ewidencyjnych działek budowlanych oraz obrębu ewidencyjnego. Ponadto do wniosku należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz aktualny na dzień opracowania projektu zaświadczenie właściwej Izby Samorządu Zawodowego o wpisie na listę jej członków projektanta, który sporządził projekt. Jeżeli więc inwestycja dotyczy budowy MEW oprócz projektu budowlanego i zaświadczenia, należy dołączyć przede wszystkim decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, postanowienie w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia - jeżeli zostało wydane (dotyczy obszarów Natura 2000) czy też pozwolenie wodnoprawne,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wynika z tytułu: własności, współwłasności, użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego lub stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienie do wykonywania robót i obiektów budowlanych),
- w przypadku wniosku składanego przez osobę prawną - aktualny odpis z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego,
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest wymagana zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym.

Termin wydania pozwolenia na budowę wynosi maksymalnie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie decyzji. Jak jednak doświadczenie pokazuje, może się on jednak przedłużyć z przyczyn wskazanych w Ustawie - Prawo budowlane lub wskutek opóźnień spowodowanych z winy wnioskodawcy.

Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej

Inwestor powinien wystąpić o uzyskanie warunków przyłączenia do sieci do lokalnego zakładu energetycznego. Na etapie składania wniosku o określenie warunków przyłączenia Inwestor powinien posiadać dokument określający tytuł prawny do korzystania z obiektu lub kiedy obiekt nie został jeszcze wybudowany, prawomocne pozwolenie na budowę bądź zgłoszenie budowy obiektu przyłączanego. W praktyce możliwe jest jednak uzyskanie warunków przyłączenia do sieci bez przedłożenia niniejszego dokumentu, ale już do zawarcia umowy przyłączeniowej, dokument ten jest niezbędny.

Koncesja na wytwarzanie energii elektrycznej

Obowiązkiem uzyskania koncesji na wytwarzanie energii elektrycznej objęte zostały wszystkie elektrownie wodne, ponieważ zgodnie z Ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 roku - Prawo energetyczne, koncesjonowaniu podlega każda działalność gospodarcza w zakresie wytwarzania energii elektrycznej w odnawialnych źródłach energii, bez względu na wielkość mocy zainstalowanej źródła, czy też ilość energii wyprodukowanej w takim źródle. Organem właściwym do udzielenia koncesji jest Prezes Urzędu Regulacji Energetyki i do niego należy składać wniosek. Czas trwania postępowania związane jest przede wszystkim z kompletnością złożonego wniosku i nie powinien przekraczać kilku tygodni. MEW są zwolnione z opłaty z tytułu wydania koncesji.



Procedury władania mieniem Skarbu Państwa będącym w administracji Regionalnych Zarządów Gospodarki Wodnej

1. Użytkowanie

Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi oddaje się w użytkowanie wyłącznie na cele określone w art. 20 ust. 1 pkt 1-8 Prawo wodne. W przypadku opłaty rocznej przekraczającej 5000 zł umowa, zgodnie z art. 20 ust. 2 Prawa wodnego, sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego koszty ponosi użytkownik gruntów. Grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi oddaje się w użytkowanie na czas określony nie dłuższy niż 3 lata, a w przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

2. Użyczenie

Grunty pod wodami płynącymi używa się na cele inne niż określone w art. 20 ust. 1 pkt 1-8 PW na czas określony nie dłuższy niż 3 lata, w przypadkach szczególnie uzasadnionych interesem społecznym na czas dłuższy niż 3 lata lub czas obowiązywania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Dzierżawa (podstawa prawna - ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa kodeks cywilny)

Przedmiotem dzierżawy mogą być:

- grunty pod wodami, które nie stanowią gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (art. 14 ust. 1a), za które uznaje się grunty znajdujące się poza linią brzegu cieku naturalnego (np. czasu zbiornika, kanał itp.)
- starorzecza wykreślone z odrębnego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- grunty pokryte wodami jezior w wyniku podpiętrzenia,
- inne grunty będące we władaniu RZGW,
- urządzenia wodne lub ich części,
- inne nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę na możliwość dziedziczenia MEW z jazem, w przypadku gdy przedmiotowa MEW z jazem znajduje się na gruntach Skarbu Państwa. Jest to istotne np. w przypadku, gdy Inwestor jest w podeszłym wieku i zamierza on przeznaczyć na budowę ww. MEW z jazem znaczne własne środki finansowe. Może się okazać, że ze względu na obowiązujące w Polsce wymogi prawne nie będzie on mógł przekazać ww. majątku następcy z jego rodziny.

Turbiny wodne przyjazne środowisku

Obecnie produkowane są niskospadowe turbiny (np. ślimakowe lub VLH) umożliwiające wykorzystanie bardzo małych spadów.

1. Turbiny ślimakowe

Zasada działania: System oparto na zasadzie śruby Archimedesza. Zastosowany jest on jako turbina wodna dla małych elektrowni wodnych wyposażonych w generatory asynchroniczne współpracujące bezpośrednio z siecią krajową. Przeznaczony jest on do wykorzystania na małych spadach i dużych przepływach wody. Został on zaprojektowany jako uzupełnienie istniejących turbin (Banki, Kaplan, Francis, itd.) wszędzie tam gdzie inne systemy pozyskiwania energii z wody są zawodne. Parametry turbin: moc 1-250 kW, przepływ 100 - 5000 l/s, spad 1-7,5 m, nachylenie 22-36 stopni.

Zalety:

- niskie koszty w porównaniu z tradycyjnymi turbinami wodnymi,
- zastosowanie na małych spadach,
- jednolita, zwarta i prosta konstrukcja,
- długa żywotność,
- wysoka sprawność,
- działanie przy bardzo małych przepływach,
- prosta obsługa - niskie nakłady eksploatacyjne,
- łatwość montażu w jazach,
- układ przyjazny dla środowiska naturalnego (przez turbiny przepływają ryby i inne organizmy wodne).

Turbiny ślimakowe mają podobną zasadę działania jak pompy ślimakowe. Głównym elementem jest wirnik turbiny wstawiony w rynnę i zawieszony na górnym i dolnym łożysku. Wirnik

połączony jest za pomocą przekładni z generatorem asynchronicznym - typowym generatorem stosowanym w małych elektrowniach wodnych. Prosta i skuteczna przekładnia i system regulacji zapewnia optymalną wydajność turbiny w przedziale od 10% do 100% przepływu wody.

2. Turbiny VLH

Nowoczesne turbiny VLH są idealnym rozwiązaniem w polskich warunkach przyrodniczych. Turbiny VLH są w stanie działać tam, gdzie z racji niskiego spadku nie rozważano w ogóle wykorzystania potencjału energetycznego rzeki. VLH jest skonstruowana tak, by działać sprawnie już przy spadzie brutto zaledwie 1,4 metra. W zależności od modelu, turbiny przyjmują przepływy od 10 do 30 m³/s wody. Producent oferuje moce wyjściowe od 100 kW do 500 kW.

Zalety:

- mały wpływ na organizmy wodne (potwierdzone na żywych rybach),
- praktycznie nie odczuwalny dla otoczenia poziom hałasu i wibracji (konstrukcja znajduje się pod wodą),
- niewielki wpływ na krajobraz,
- łatwość i szybkość montażu, serwisowania i okresowej kontroli,
- niskie koszty robót hydro-budowlanych związanych z inwestycją,
- dopasowanie do potrzeb lokalizacji (rozmiary od 3150 do 5000 mm),
- bezpośredni napęd generatora o zmiennej prędkości

Wstępna kalkulacja ekonomiczna MEW

Przystępując do budowy MEW należy przeprowadzić wstępną kalkulację ekonomicznej opłacalności całego przedsięwzięcia, której celem jest przybliżone określenie jednostkowego kosztu wytwarzania, czyli kosztu wytwarzania kWh wraz z założonym zyskiem i to dla przeciętnego roku hydrologicznego. Koszt ten określa się wzorem:

$$k = (\Sigma K + Z) / A \text{ zł (kWh)}$$

gdzie:

- k - koszt jednostkowy wytwarzania
- K - suma wszystkich kosztów rocznych
- Z - założony zysk
- A - produkcja roczna elektrowni w średnim roku hydrologicznym

Powyższy obliczony z pewnym przybliżeniem jednostkowy koszt wytwarzania powinien być niższy od ceny 1kWh przy której przedsiębiorstwo energetyczne będzie zakupywało energię elektryczną z danej MEW.

Dodatkowe elementy przy budowie MEW

Dodatkowym elementem są urządzenia odstrasżające ryby przed przepłynięciem przez turbiny. Są to m.in. elektroniczne urządzenia odstrasżające. Stopień (MEW z jazem), gdy znajduje się na rzece, na której migrują ryby powinien posiadać przepławkę, umożliwiającą migrację ryb. Jeżeli stopień znajduje się na rzece stanowiącej jednocześnie szlak kajakowy koniecznym może okazać się wykonanie urządzenia do przenoszenia kajaków. Obecnie Towarzystwo Rozwoju Małych Elektrowni Wodnych w Polsce promuje program "Gościnną Elektrownia Wodna". Projekt ten stanowi produkt turystyczny o znaczeniu ogólnopolskim w ramach którego właściciele małych elektrowni wodnych udostępniają swoje obiekty do zwiedzania wraz z towarzyszącym zapleczem turystycznym, gastronomicznym, noclegowym, przystanią dla łodzi, kajaków, miejscem na ognisko, polem biwakowym.

Zachowując rzetelność wypada pozostawić informację i wątpliwości, które nie są przedmiotem artykułu. Nie wiem co jest przedmiotem obrotu, czyli co jest zbywane przy transakcji MEW. Przedmiot bezspornie nie jest nieruchomością oraz nie jest przedsiębiorstwem w sensie kodeksowym. Zasygnalizowaliśmy brak normy kształtującej chociażby zasady dziedziczenia aktywów MEW. Wspomnieliśmy o pominięciu regulacji sytuacji po okresie wygaśnięcia umowy na korzystanie. Brak zasad utrzymania własności wniesionych budowli na gruncie Skarbu Państwa na wzór chociażby użytkownika wieczystego. Pozycja dotychczasowego użytkownika cieku i jazu przy kolejnym, wywołanym po dwudziestu latach przetargu, jest równa z innymi podmiotami. W świetle



specustawy powodziowej próby inwestorów, blokowania RZGW, poprzez wykupywanie gruntów przyległych do rzek na wysokości urządzeń piętrzących mogą okazać się chybione. Spekulacja o przyszłości ustrojowej Polski i poszanowaniu prawa własności, tutaj prawa własności do umowy, jest obarczone niepewnością, przecież każda ze specustaw w imię obrony dobra publicznego wzrusza rzymskie filary praworządności. Warto cenić wartość patrząc aż po horyzont ze zrozumieniem dynamiki siły nabywczej pieniądza fiducyjnego.

Jest ryzyko jest zabawa. Hazard z Państwem może być źródłem fortun dalece większych niż płynących z zapłaty za zdyskontowanie przyszłych przychodów do aktualnej prognozy wartości MEW w operacji szacunkowym, sporządzonym z użyciem rzetelnego aparatu metodycznego oraz z uzasadnieniem pełnego katalogu ryzyk dla kredytodawcy jako cesjonariusza właściciela.

O cenie uzyskanej za MEW decyduje: lokalizacja, kontekst partnerski z Państwem, wiedza własna i zmysł biznesmena racjonalnie oceniający ryzyko w czasie, rozumiane jako cena premii za odroczenie konsumpcji dzisiejszej na przyszłość pełną niespodzianek.

Materiały źródłowe, mapy, tabele, wizualizacje i zdjęcia dostępne są na nośniku elektronicznym zawierającym materiały szkolenia Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych, które odbyło się w grudniu 2011 r. w Gdańsku.

PRAWO

ZASIEDZENIE GRUNTU NAD RZEKĄ

Zdaniem Sądu Najwyższego (*III CSK 238/10*) grunt nadrzeczny wewnątrz linii brzegowej jest wyłączony z obrotu (tak jak np. droga publiczna) i nie może być przedmiotem zasiedzenia.

Małżonkowie Katarzyna i Stanisław P. mieszkający nad potokiem w Beskidach wystąpili do sądu o zasiedzenie dwóch nadrzecznych terenów. Na jednej działce (0,12 ha) małżonkowie posiadali od 6 lat budynki gospodarcze, a wcześniej trzymali tam maszyny i materiały, a druga (0,25 ha) to pastwisko, na którym wypasają bydło, a co kilka lat wycinają krzewy na opał. Sąd rejonowy stwierdził zasiedzenie przedmiotowych działek z dniem 1.10.2000r. Ze względu na fakt niemożności ustalenia jak dawno temu Państwo P. weszli w posiadanie terenów, na ich korzyść działa domniemanie, że uczynili to w dobrej wierze, liczy się zatem krótszy, 20-letni okres zasiedzenia. Wskutek apelacji Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej sąd okręgowy zmienił postanowienie sądu rejonowego i oddalił wniosek co do zasiedzenia pastwiska. Zdaniem sądu wyższej instancji postępowanie dowodowe należy uzupełnić o ustalenia przebiegu linii brzegowej potoku. Z opinii biegłych wynikało bowiem, że pastwisko prawie w całości znajduje się w zasięgu budowli regulacyjnych rzeki i przed ich zbudowaniem z końcem lat 70. oraz uregulowaniem potoku było na obszarze jego meandrowania. Ponadto poprzednicy wnioskodawców nie mogli nabyć go w dobrej wierze, gdyż w tych latach do nabycia nieruchomości wymagana była już forma aktu notarialnego.

Sprawa trafiła do Sądu Najwyższego, który uznał, że w niniejszej sprawie najistotniejsze jest ustalenie linii brzegowej, gdyż część działki (pastwiska) wewnątrz tej linii – jako wyłączona z obrotu – nie podlega zasiedzeniu. Z kolei część terenu poza linią brzegu zasiedzeniu podlega, a ustalenie linii następuje w decyzji administracyjnej. Co ważne, to starosta, a nie sąd jest władny ustalić linię brzegową, zaś sąd powinien wyznaczyć stronom odpowiedni termin na uzyskanie takiej decyzji, gdy rozstrzygnięcie zależało od jej wydania.

Źródło: na podstawie Nieruchomości C.H.Beck.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

PODATEK KATASTR(O)FALNY NA SZCZĘŚCIE ZANIECHANY EKSPERYMENT

Wprowadzenie godne przypomnienia

Podatki to nie tylko zagadnienie prawne. Dla większości obywateli, a przede wszystkim dla przedsiębiorców są one postrzegane jako zjawisko ekonomiczne (finansowe). I choćby ustawodawca wymyślił najlepsze przepisy (których celem notabene nie jest pełnienie funkcji ekonomicznej, lecz stworzenie narzędzi zabezpieczających pobór podatków) i tak w świadomości społecznej będą one obciążeniem powodującym ubytek gotówki. Często nie pamięta się, że podstawy prawa fiskalnego wynikają wprost z teorii i praktyki ekonomii. Bo skąd pojęcie sprzedaż, dochód, amortyzacja, stawka, środki trwałe? Im dalej fiskalnym uregulowaniom prawnym od ekonomii tym mniej sprawiedliwe jest opodatkowanie. Podatek powinien być pobierany od realnego dochodu, a nie od wirtualnych wartości, których samo wyliczenie jest bardzo kontrowersyjne. Przecież coraz częściej dochodzi do obciążenia podatników, którzy w naturalny sposób osiągając jakieś przysporzenie nie dysponując gotówką – np. nieodpłatne świadczenia, darowizna nieruchomości, odniesione w przychody wartości faktur, za które nieuczciwy odbiorca nie zapłacił.

Im więcej podatków wpływa do budżetu państwa lub budżetów samorządowych – tym większe obciążenie obywateli i przedsiębiorstw. Gdzieś istnieje naturalny punkt równowagi optymalizujący relacje pomiędzy zapotrzebowaniem społecznym na środki finansowe a potrzebami finansowymi gospodarki oraz jej rozwoju. Zachwianie tej relacji może doprowadzić do głębokiego, długotrwałego kryzysu społeczno-gospodarczego. Dlatego świadomy zarządcą budżetowy nie

będzie dążył do maksymalizacji wpływów z podatków, lecz do ich optymalnego poziomu. Pieniądze budżetowe refinansują gospodarkę poprzez system zamówień publicznych. Nie jest obojętne, dla kogo, ani jak będą wydatkowane te środki. Źle ukierunkowane wydatki z funduszy społecznych to podwójna strata: po pierwsze marnotrawstwo, jeżeli za określoną cenę nie uzyskano potrzebnego towaru lub usługi; po drugie wyrzucanie pieniędzy w błoto – jeżeli trafiają do dostawców, którzy nie są w stanie zapewnić odpowiedniej jakości produktów i usług, a nie trafiają do przedsiębiorców dobrych.

Co ma podatek katastralny do tych uwag? Otóż to, iż w wypadku zwiększenia opodatkowania nieruchomości, już żadną miarą nie można dopuścić do marnotrawstwa, a tym bardziej do wyrzucania grosza społecznego (publicznego) w błoto. Spróbujmy te rozważanie przedstawić za pomocą schematu - Rysunek 1.



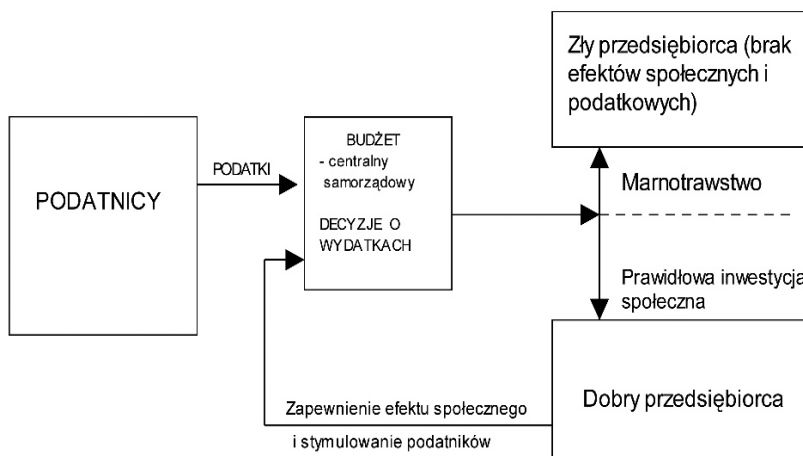
Elżbieta Ochocka
Doradca Podatkowy
Dalc i Ochocki – Doradcy Sp. z o.o.



Waldemar Szewc
A.F.O. Kancelaria doradztwa podatkowego.
Systemy rachunkowości.

Rysunek 1

Model przepływów finansowo-społecznych w systemie fiskalnym



Źródło: opracowanie własne

Podatek katastralny w ujęciu ekonomicznym

W dalszym ciągu naszych rozważań, chcielibyśmy przedstawić ideę podatku katastralnego w ujęciu czysto ekonomicznym. Dlatego drogi Czytelniku prosimy o prześledzenie poniższych wywodów.

Jedną z przyczyn, które skłaniają przedsiębiorców do inwestowania w konkretne przedsięwzięcie jest szybkość zwrotu inwestycji. Możemy ją obliczyć stosując wzór na rentowność kapitałów własnych:

$$ROE = \frac{ZN}{KW} \quad (1)$$

gdzie:

ROE – (return on equity) rentowność kapitałów własnych

ZN – zysk netto

KW – kapitały własne ulokowane w przedsięwzięcie

Zysk netto oblicza się wg wzoru:

$$ZN = P - KS - PD \quad (2)$$

gdzie:

P – przychód

KS – koszty całkowite

PD – podatek dochodowy

b – stawka podatku dochodowego

PD = b × (P – KS)

Przyjmuje się, że podatek katastralny, gdyby był wprowadzony, można by było zaliczyć do kosztów uzyskania przychodu.

Zmodyfikujemy powyższy wzór:

$$ZN = P - KSP - PK - PD \quad (3)$$

$$KS = KSP + PK$$

gdzie:

KSP – koszty bez podatku katastralnego

PK – podatek katastralny

Podatek ten z kolei możemy przedstawić jako:

$$PK = a \times WR \quad (4)$$

gdzie:

a – stawka podatku katastralnego

WR – wartość rynkowa nieruchomości

Zysk netto możemy przedstawić jako: $ZN = (1 - b)(P - KS)$

Lub wyodrębniając z kosztów podatek katastralny: $(1 - b)(P - KSP - a \times WR)$

Zatem:

$$ROE = \frac{(1 - b)(P - KSP - a \times WR)}{KW} \quad (5)$$

Jak wynika z wzoru, rentowność kapitałów własnych maleje przy wzroście stawki podatku katastralnego (a) lub wartości rynkowej nieruchomości (WR).

Przykład 1

Przedsiębiorca uzyskuje roczny przychód w kwocie 500.000,- PLN z nieruchomości wartej 2.000.000,- PLN. Średnioroczne koszty wynoszą 200.000,- PLN, stopa podatku dochodowego 19%. Inwestycja jest pokryta w całości kapitałem własnym. Jak zmieni się rentowność tej inwestycji, jeżeli zostanie wprowadzony podatek katastralny ze stawką 3%. Dotychczas przedsiębiorca opłacał podatek od nieruchomości i gruntów w wysokości 15.000,- PLN (0,75% od wartości rynkowej).

Rozwiązanie:

1. Dotychczasowa rentowność kapitałów własnych ROE 1 (na podstawie wzoru)

Dane:

P = 500.000,-

KS = 200.000,-

KW = 2.000.000,-

b = 0,19 (19%), a zatem:

$$ROE_1 = \frac{(1 - 0,19)(500.000 - 200.000)}{2.000.000}$$

$$ROE_1 = \frac{243.000}{2.000.000} = 0,1215$$

Wynik oznacza, że inwestycja zwróci się w okresie około 8 lat.

2. Rentowność po wprowadzeniu 3% podatku katastralnego;

Dane uzupełniające:

KSP (koszty bez podatku od nieruchomości) 200.000 – 15.000 = 185.000

a = 0,03 (3%)

WR = KW = 2.000.000 (wartość rynkowa nieruchomości jest równa kapitałom własnym)

$$ROE_2 = \frac{(1 - 0,3)(500.000 - 185.000 - 0,03 \times 2.000.000)}{2.000.000}$$

$$ROE_2 = \frac{0,81 \times 255.000}{2.000.000} = \frac{206.550}{2.000.000} = 0,1033$$

Wniosek: przy zdawałoby się niewielkiej podwyżce stawki opodatkowania nieruchomości (z 0,75% do 3%) rentowność inwestycja wartej 2 000 000 PLN spadła o około 2%! Okres zwrotu wydłużył się z około 8 lat do 10 lat. Jest to bardzo poważna zmiana, która może doprowadzi do znacznego zmniejszenia skłonności do inwestowania.

W praktyce wartość dodana z inwestycji w nieruchomości ma postać „nadwyżki finansowej” (NF)

$$NF = ZN + AM \quad (6)$$

gdzie:

NF – nadwyżka finansowa

ZN – zysk netto

AM – amortyzacja

Zarobkiem przedsiębiorcy jest nie tylko zysk netto. Dodatkowe środki uzyskuje się z amortyzacji, która jest kosztem (wymiar zużywania się majątku trwałego), a nie jest wydatkiem. Przy inwestycjach nieruchomości możemy zatem przyjąć, że:

$$ROE = \frac{NF}{KW} = \frac{ZN + AM}{KW} \quad (7)$$

(nadwyżka finansowa przez kapitał własny)

Jeśli przyjmiemy, że kapitał własny (KW) jest równy wartości nieruchomości (co rzadko zdarza się w praktyce) KW = WR i dodatkowo założymy, że amortyzację możemy przedstawić jako:

$$AM = c \times WR \quad (8)$$

gdzie:

c – stawka amortyzacyjna

WR – wartość rynkowa nieruchomości

To rozwinięta formuła rentowności inwestycji w nieruchomości będzie miała postać:

$$ROE = \frac{(1 - b)(P - KSP - a \times WR) + c \times WR}{WR} \quad (9)$$

Wzór ten pokazuje zależność rentowności od stóp podatku dochodowego (b), podatku katastralnego (a) i amortyzacji (c) oraz od wartości rynkowej nieruchomości. Wzrost stóp podatkowych będzie wpływać negatywnie, a wzrost stopy amortyzacji – pozytywnie na ROE.

Idea podatku katastralnego jest uzależnienie jego wysokości od dynamiki wartości rynkowej nieruchomości. Im wyższa jest ta wartość tym wyższy podatek. Amortyzacja znacznie łagodziłaby skutki jego wprowadzenia, jeśli do celów podatku dochodowego obliczałoby ją również od wartości rynkowej. Prawdopodobnie nie byłoby to możliwe, ponieważ nie funkcjonuje już żaden mechanizm waloryzacyjny. Jedyne przeszacowanie wartości początkowych składników majątku trwałego miało miejsce w 1995 roku przy malejącej inflacji.

Opodatkowanie w oparciu o zmienną podstawę jest sprawiedliwe, jeśli ustalenie tej podstawy jest identyczne dla różnych podatków. Gdyby wprowadzono podatek katastralny nikt z pewnością nie zwracałby sobie głowy niezmienniem wartości początkowej środków trwałych. Państwo przecież zarabia na inflacji, a najwięcej tracą przedsiębiorcy de facto to państwo utrzymujący. Przedstawmy przewidywane skutki zamiany podatku od nieruchomości na podatek katastralny, dla rentowności inwestycji w nieruchomości. Posłużmy się w tym celu przykładem.

Przykład 2

Inwestor przed podjęciem decyzji dotyczącej budowy biurowca z pomieszczeniami przeznaczonymi na wynajem dokonał analizy kształtowania się rentowności w dwóch wariantach. Pierwszy zakładał opodatkowanie podatkiem od nieruchomości (ok. 20 PLN/m²), drugi zaś wprowadzenie podatku katastralnego ze stawką 3%. Pozostałe dane wynoszą:

- powierzchnia: 1.000 m²,
- wartość budynku: 1.000.000 PLN,
- roczny czynsz: 192.000 PLN,
- roczne koszty (z podatkiem od nieruchomości)= 146.000 PLN,
- stawka amortyzacyjna: 5%,
- stopa podatku dochodowego: 19%,
- obliczono zysk netto, który wyniósł 37.260 PLN, a amortyzacja 50.000 PLN.

Rentowność inwestycji w wariantcie I wyniosła:

$$ROE_1 = \frac{37.260 + 50.000}{1.000.000} = 0,08726 \text{ (ok. 9\%)}$$

Drugi wariant przyniósł następującą wartość rentowności:

$$ROE_2 = \frac{29.160 + 50.000}{1.000.000} = 0,07916 \text{ (ok. 8\%)}$$

Przykład ten wskazuje, że zwiększenie opodatkowania nieruchomości jedynie o około 830 zł miesięcznie (30.000-20.000/12) wydłuża okres zwrotu z 11 do 12 lat. Może to wpłynąć na spadek skłonności do inwestowania.

Podatek katastralny wzrasta wraz ze wzrostem wartości rynkowej nieruchomości. Jeżeli założymy, że taki sam będzie wraz ze wzrostem podstawy do amortyzacji, może się okazać, że zachwieje to proporcjami podziału pomiędzy budżetem samorządu i budżetem państwa.

Odpowiednio przekształcając rozwiązana formułę rentowności (wzór 9) i dokonując podstawień:

$$(1-b) = d \quad (\text{gdzie } b - \text{stopa podatku dochodowego})$$

$$P - KSP = Z \quad (\text{zysk brutto powiększony o podatek katastralny})$$

$$ROE = Y \quad (\text{rentowność kapitałów własnych})$$

$$WR = x \quad (\text{wartość rynkowa nieruchomości})$$

otrzymamy funkcję rentowności, której argumentem będzie wartość rynkowa nieruchomości:

$$y = (c - da) + \frac{dZ}{x} \quad (10)$$

Funkcja pokazuje relacje między poszczególnymi parametrami opodatkowania wpływającymi na rentowność przy założeniu stałości dochodu (Z) i zmiennej wartości rynkowej (x). Można ją wykorzystywać do analizy teoretycznej tych zjawisk, bowiem w praktyce rzadko zdarza się by przy wzroście wartości nieruchomości nie przyrastały uzyskiwane z niej dochody.

Przyjmijmy najbardziej prawdopodobne założenia:

1. Stopa podatku dochodowego wynosi 19%; zatem d=0,81.
2. Przyjęta stopa amortyzacji jest równa 2,5% czyli c=0,025.
3. Stopa podatku katastralnego 2% czyli a=0,02.

Funkcja (wzór 10) przyjmie postać:

$$y = 0,0088 + \frac{0,81 Z}{x}$$

Wykres 1 przedstawia przybliżony przebieg tej funkcji.

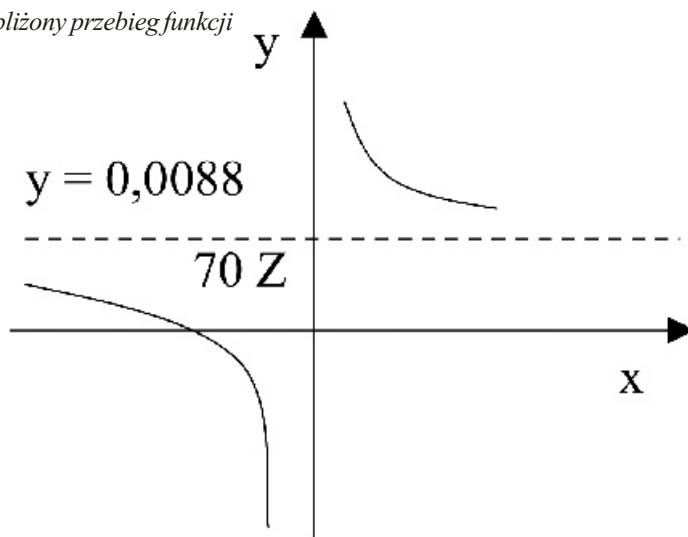
Przy założeniu stałości dochodów wzrost wartości nieruchomości powoduje wykładniczą regresję poziomu rentowności do granicznej stopy (asymptota) w wysokości 0,088 (około), a graniczna stopa rentowności, jak wynika ze wzoru 10 jest określona formułą

$$c - d \times a.$$

Zatem, jeśli rośnie stawka amortyzacyjna (c) to graniczna rentowność przyrasta. Wartość ta osiąga np. poziom 0,084 (8,4%) przy c = 10%. Jeśli maleje stopa podatku katastralnego lub dochodowego osiąga się też poprawę.

Wykres 1

Przybliżony przebieg funkcji



Najistotniejszy wniosek wynikający z analizy tego modelu dotyczy skłonności do inwestowania. Silny – wykładniczy, degresywny charakter spadku rentowności z pewnością ograniczy wydatki inwestycyjne. Nadmierne oszczędności staną się wysoce opłacalne. W efekcie może to pogorszyć standard, jakość i bezpieczeństwo budynków, a także budowlę.

Przyjmijmy jako zmienna we wzorze 10 zysk brutto powiększony o podatek katastralny (Z). Funkcja zatem będzie opisywać relacje pomiędzy dochodem z nieruchomości i rentownością, przy założeniu niezmienności wartości rynkowej. Wykresem tej funkcji będzie prosta:

$$v = \frac{d}{x} Z + (c - da)$$

O miejscach zerowych w punktach $((c - da); 0)$ i $(0; -cx/d + sx)$. Przebieg ten przedstawia (Wykres 2):

Model ten pokazuje, że przy niewielkiej wielkości ilorazu $d : x$ („d” będzie zawsze liczbą z przedziału $(0; 1)$, a „x” czyli wartość nieruchomości, będzie duże), decydującym parametrem dla poziomu rentowności jest relacja „c-da”. Im wyższa jest różnica pomiędzy stawką amortyzacji a iloczynem stopy podatku katastralnego oraz wskaźnika „d” (jeden – stopa podatku dochodowego) tym wyższy będzie poziom rentowności.

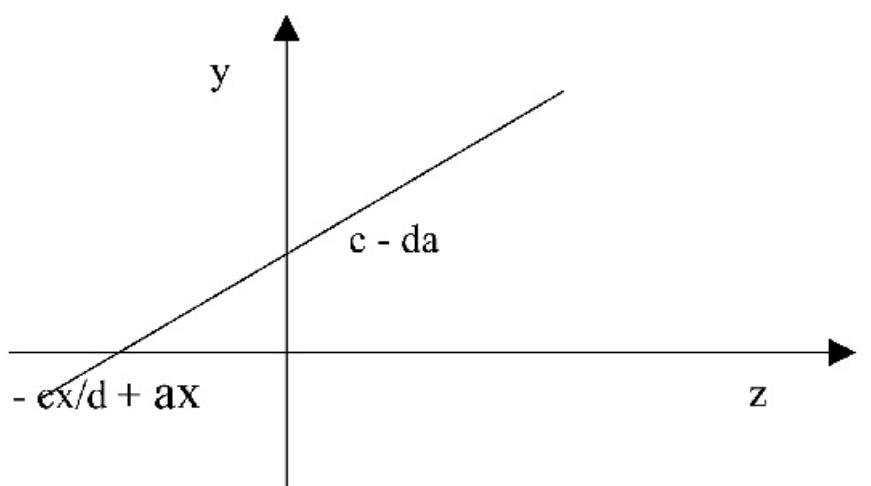
Model ten może być wykorzystany do badania wpływu zmiany stawki podatku katastralnego na rentowność i skłonność do inwestowania.

Przedstawione przykłady obrazują jak wielki wpływ na zagadnienia ekonomiczne mają podatki. Co więcej – wpływ decydujący czego nie może dostrzec nasz ustawodawca.

Gdyby wprowadzono podatek katastralny...

Jeżeli nie byłyby wzięte pod uwagę determinanty warunkujące prawidłowe wprowadzenie podatku katastralnego i nie byłoby to poprzedzone rzetelną analizą jego wpływu na rynek nieruchomości oraz skłonność do inwestowania, mogłyby pojawić się w tym obszarze poważne zakłócenia. Szczególnie pomysł na wprowadzenie tego podatku już chyba upadł. Należy jednak mieć świadomość potencjalnych zagrożeń:

Wykres 2



1. Destabilizacja rynku nieruchomości spowodowana przez prawdopodobny, gwałtowny przyrost cen rynkowych, jako syndrom „sztucznej prosperity”. Mogą przy tym ujawnić się znaczące anomalie związane z kształtowaniem się cen na określonych obszarach. Byłoby to odczuwalne dla rozpoczętych już inwestycji przemysłowych na terenach wypromowanych dzięki istnieniu ulg podatkowych. Wiele przykładów z gospodarki światowej zaświadcza, że po gwałtownym przyroście cen następuje stagnacja, której skutkiem jest zazwyczaj głęboka recesja. Odbija się to potem na całej gospodarce i grozi kryzysem ekonomicznym.
2. Przyrost cen nieruchomości szybszy od przyrostu dochodów potencjalnych inwestorów oraz wejście Polski do Unii Europejskiej doprowadziło do uzyskania przez zagranicznych nabywców znacznej przewagi, tym bardziej, że mają oni dodatkowe możliwości zaciągania tanich kredytów. Jest to szczególnie niebezpieczne dla regionów przygranicznych. Są to rejony z bierną rzeszą często ubogich posiadaczy drobnych nieruchomości. Koszty utrzymania tych nieruchomości niewspółmiernie wzrosły po wprowadzeniu podatku katastralnego. Mogło to spowodować skłonność do wyzbywania się budynków i gruntów.
3. Koszt wprowadzenia i poboru podatku katastralnego mógł być wysoce nieopłacalny w stosunku do pożądaných efektów. Ustalenie danych do katastrof, w tym wartości rynkowej nieruchomości mogło być korupcyjogenne. Masowy charakter tego procesu wymagałby sprawnego zarządzania i administrowania.
4. Uzależnienie wielkości podatku katastralnego od wartości nieruchomości mogło przyczynić się do oszczędzania przez inwestorów. W wielu przypadkach nadmierne oszczędności mogły spowodować znaczne obniżenie jakości realizowanych inwestycji, a skrajnie – prowadzić do wypadków i katastrof budowlanych.
5. Przeważająca liczba małych i średnich przedsiębiorców nie posiada nieruchomości i prowadzi działalność w wynajętych lokalach. Gdyby wprowadzono podatek katastralny ceny wynajmu wzrosłyby, co wpłynęłoby z kolei na poziom rentowności uzyskiwanej przez tę grupę przedsiębiorców. A brakuje już niewiele, aby wciąż zwiększające się obciążenia fiskalne wywoływały upadek wielu firm.
6. Wprawdzie nie wprowadzono podatku katastralnego, za to w niepojęty sposób zwiększono poziom opłat za użytkowanie wieczyste.

Nie możemy sobie kolejny już raz pozwolić na wprowadzenie nieprzygotowanych zmian. Póki co jeszcze wszystko jako funkcjonuje – niczym w sienkiewiczowskiej „Purpurze”. Niektórzy nie zauważają dziur w żaglach, bosman nie melduje o awarii steru. Wszystko do czasu; jeszcze jedno uszkodzenie, jeszcze jeden eksperyment...

ZNACZENIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ W ROZWOJU RYNKU NIERUCHOMOŚCI



dr Sławomir Palicki

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Ekonomiki Przestrzennej
i Środowiskowej

Miejska przestrzeń publiczna zyskuje na znaczeniu, a współczesne kierunki przemian oraz dbałość o jej jakość wskazują, iż traktowana jest nierzadko jako jedna z kluczowych zmiennych w odnowie urbanistycznej. Budowa czy modernizacja przestrzeni publicznej nie pozostaje bez znaczenia dla rynku nieruchomości – siły popytu i podaży rozumieją, że wysoka ocena społeczno-gospodarcza takiej przestrzeni zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gruntów i budynków znajdujących się w polu jej oddziaływania. Trafna interpretacja funkcji, rangi i znaczenia przestrzeni publicznej w określonej lokalizacji może stanowić dobrą odpowiedź, jakie mogłyby być preferowane kierunki zainwestowania nieruchomości oraz gdzie poszukiwać możliwości optymalnego ich wykorzystania.

1. Wprowadzenie

Przeźren publiczna jest w mieście tym rodzajem specyficznego medium, które otacza nas na zasadzie swoistej wszechobecności, jest dopełnieniem do całości, jest wszystkim, co nie wydaje się być *stricte* prywatne. Zatem, cały rynek nieruchomości, jeśli pozostaje niejako „zawieszony” w tej przestrzeni, winien ją rozumieć, świadomie z nią obcować i współgrać. O ile nieruchomości próbuje się z niej celowo i wbrew obyczajowi – w drodze łamania ładu przestrzennego, rwania ciągłości struktury miejskiej, niedopasowania i manifestowania inności - wydostać, nie pozostaje to bez wpływu na jej wartość. Oderwanie się bowiem poszczególnych składników od tego lepiszcza, od tego języka czasoprzestrzennego, który pozwala dekodować rynek, przede wszystkim tu i teraz, ale także dynamicznie, ewolucyjnie, czytać, rozumieć go i kształtować, zwykle niesie dla nieruchomości więcej komplikacji niż zysków. Przestrzeń publiczna jawi się jako element, który sam w sobie rynkiem wprawdzie nie jest, ale przemożnie go determinuje.

Celem niniejszego artykułu jest zwrócenie uwagi na doniosłą rolę przestrzeni publicznej w kreowaniu świadomości i atrakcyjności rynku nieruchomości, na jej interakcyjność wobec samego rynku nieruchomości i, wreszcie, na konieczność uwzględniania charakteru oraz jakości towarzyszącej nieruchomościom przestrzeni publicznej podczas określania ich potencjału inwestycyjnego czy wprost – wartości rynkowej.

2. Przestrzeń publiczna także dla rynku nieruchomości

Przeźren publiczna potrafi przyciągać uwagę, zainteresować, wabić. Nierzadko jednak męczy, przepelnia lękiem, nudzi, zniechęca. Generuje rozmaite skojarzenia, odczucia, wpływa na interpretowanie rynku nieruchomości jako atrakcyjnego bądź zupełnie odmiennie – niegodnego uwagi.

Współczesne procesy przemian miejskich, w tym rewitalizacja, coraz poważniej traktują problematykę projektowania, budowy i zarządzania przestrzenią publiczną. Wysoki priorytet wynika z postrzegania owej przestrzeni jako unikalnego kompleksu cech, znaczeń, walorów i potencjału, umożliwiających zdrowy i ukierunkowany rozwój urbanistyczny, ale także społeczno-gospodarczy. Powszechne na świecie – i coraz bardziej popularne w Polsce – nadawanie przestrzeni publicznej funkcji wiodącej osi wydarzeń rozwojowych, traktowanie jako dobra szczególnego, o strategicznym znaczeniu, każe oswoić z tym pojęciem również rynek nieruchomości.

Niewątpliwie, określana współczesnie wartość rynkowa nieruchomości nie pozostaje nieczuła na atrybut „lokalizacji”, jakości „sąsiedztwa” czy „otoczenia”. Niemniej, na tym etapie rozważań autorowi nie chodzi o modyfikowanie metodyki wyceny, a raczej o dostrzeżenie znacznego wpływu przestrzeni publicz-

nej na tworzenie głębszej „świadomości” wartości nieruchomości. Przecież to właśnie zainteresowanie różnorodnych użytkowników owej przestrzeni wpływa jak katalizator, indukuje przemiany na rynku nieruchomości, zwłaszcza w segmentach komercyjnych. Nietuzinkowość, gwar, ruch i witalność takich obszarów wpływają pozytywnie na rynek nieruchomości, niejednokrotnie nadając mu wysokie tempo rozwoju (np. Stary Browar i Kupiec Poznański, spinając przestrzennie ul. Półwiejską w Poznaniu, dały bodziec do wykreowania ciekawej przestrzeni publicznej, czyniąc deptak żywotnym rynkowo terenem).

Przeźren publiczna warunkuje zdrowy rozwój funkcji miejskich i centrowych, niemniej poszczególne jej rodzaje w odmienny sposób wpływają na odbiór, zachowania i wykorzystanie przez użytkowników. Kluczowe w takim razie staje się świadome i trafne zarządzanie poszczególnymi typami przestrzeni publicznej oraz używanie wiedzy o jej wartościowaniu na potrzeby kontrolowania rozwoju rynku nieruchomości. Kreowanie przestrzeni publicznych nie pozostaje bez echa, jeśli chodzi o reakcje podmiotów inwestujących w nieruchomości – odczytywanie funkcji przestrzeni dostarcza argumenty za optymalizacją wykorzystania nieruchomości. Innymi słowy, wiedza ta jest niezbędna w procesie poszukiwania optymalnego kierunku wykorzystania czy zainwestowania nieruchomości w polu oddziaływania określonej przestrzeni publicznej.

3. Jaka może być przestrzeń publiczna?

Przestrzeń publiczną można najprościej oceniać, posługując się skalą nominalną typu tak/nie, prowadząc choćby do najprostszego pytania – czy daną przestrzeń można określić jako dobrą czy też nie? Takie prymitywne na pozór metakryterium jest agregatem spinającym kilka lub nawet kilkanaście kryteriów jednostkowych. Wypadkowa oceny jakości jest w istocie budowana na bazie wielu odcinkowych spostrzeżeń. Poniżej przedstawiono spreparowane autorsko, na potrzeby niniejszego artykułu, przykładowe klasyfikacje przestrzeni publicznej:

a) ze względu na poziom dostępności, w ujęciu:

- mentalnym: unikalna (wyjątkowa) – pospolita (powtarzalna, typowa);
- społecznym: elitarna – egalitarna (inkluzyjna – ekskluzywna);
- przynależności i zawłaszczania: czyjaś – niczyja;
- tożsamości: swojska (nasza) – wyobcowana (ich);
- znaczeniowym: symboliczna – uniwersalna;
- urbanistycznym: otwarta – zamknięta;
- komunikacyjnym i ekonomicznym: dostępna – niedostępna, bogata – uboga, użyteczna – bezużyteczna;
- bezpieczeństwa: przyjazna – wroga;

b) ze względu na poziom estetyzacji i wzbudzania uczuć:

- subtelna – ordynarna;
- radosna – przygnębiająca;
- atrakcyjna – nieatrakcyjna;
- nowoczesna – anachroniczna (przestarzała);
- uporządkowana – chaotyczna;
- cicha – hałaśliwa;
- ładna – brzydka;
- czysta – brudna;
- ciekawa – nudna;

c) ze względu na walory przestrzenne, symboliczne i kompozycyjne:

- harmonijna (uporządkowana) – chaotyczna;
- zaplanowana – przypadkowa;
- multifunkcyjna – monofunkcyjna;
- funkcjonalna – dysfunkcyjna;
- zróżnicowana – jednolita;
- lokalna – ponadlokalna;
- czytelna (wyrazista) – niezrozumiała;
- głęboka – płytka (znaczeniowo, symbolicznie);
- wysoka – niska;
- zwarta – rozproszona;
- dynamiczna – spokojna;
- kreatywna (twórcza) – odtwórcza (progresywność lub degresywność przestrzenna);
- ofensywna – defensywna etc.

Dopiero skrupulatna budowa możliwe pełnego wyobrażenia o konkretnej przestrzeni publicznej może być pomocna przy dalszej ocenie potencjalnych kierunków zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w polu bezpośredniego jej oddziaływania.

4. Percepcja i mapy wartości emocjonalnych w przestrzeni publicznej

W świetle wyżej zarysowanych sposobów postrzegania atrybutów przestrzeni publicznej, można się zastanowić, jakie są odczucia osób z niej korzystających, użytkujących ją [Bonenberg 2010]. W ten sposób tworzą się mapy wartości emocjonalnych przestrzeni. Do typowych emocji związanych z odbiorem fragmentu miasta można zaliczyć za W. Bonenbergiem: lęk, gniew, niesmak, wstręt, przygnębienie, poczucie przyjemności, radości, zachwyty, ekscytację, nadzieję, optymizm, ukojenie, nudę, ciekawość. Część z tych uczuć ma charakter zdecydowanie pozytywny (przyjemność, zachwyty, radość, ekscytacja), inne wyraźnie negatywne (lęk, gniew, wstręt, niesmak, przygnębienie), a niektóre przyjmują względnie neutralny charakter (ciekawość, nadzieja, nuda, ukojenie, optymizm).

Zagregowane wyniki przykładowych badań przestrzeni miasta Poznania [Bonenberg 2010] zaprezentowano na Rysunku 1.

Rysunek 1

Mapy percepcji przestrzeni publicznej Poznania wg typów odczuć (pozytywnych, obojętnych, negatywnych)



Agregacja odczuć pozytywnych
(radość, zachwyty, nadzieja)



Agregacja odczuć obojętnych
(spokój, nuda, ciekawość)



Agregacja odczuć negatywnych
(lęk, gniew, niesmak, przygnębienie)

Źródło: Bonenberg 2010.

Właśnie z powodu odczuwania określonych typów emocji, wywołanych i kojarzonych z daną przestrzenią, mieszkańcy chcą się w niej znajdować albo z niej uciec. Pojawia się chęć powrotu, odwiedzania dobrze odbieranych tkanek miejskich, a unikanie – w sytuacji przestrzeni o negatywnej konotacji emocjonalnej. W konsekwencji przekłada się to na powodzenie lub dekonstrukcję na rynku nieruchomości, zlokalizowanych w polu oddziaływania danego rodzaju przestrzeni publicznej.

Oczywiście możliwe, a nawet wskazane będzie wdrażanie takiej polityki przestrzennej w miastach, aby świadomie doprowadzić do poprawy jakości przestrzeni strategicznie ważnych, idąc w ten sposób ku pewnej optymalizacji sytuacji położonych tam nieruchomości. W dalszym postępowaniu, można sobie wyobrazić świadomy wpływ na zmiany wartości przypisywanych poszczególnym rodzajom przestrzeni publicznej (np. w ramach formuły rewitalizacji)

i generowanie pożądanego zachowań społecznych (np. podwyższenie częstotliwości i dywersyfikacja kierunków wykorzystania przestrzeni). Tego rodzaju aktywność wymagałaby jednak uprzedniego, bardzo dobrego przygotowania merytorycznego w ramach sekwencyjnych faz badań przestrzeni publicznej [Matusiak M., Nowak M., Palicki S., Stachowiak K. 2010]:

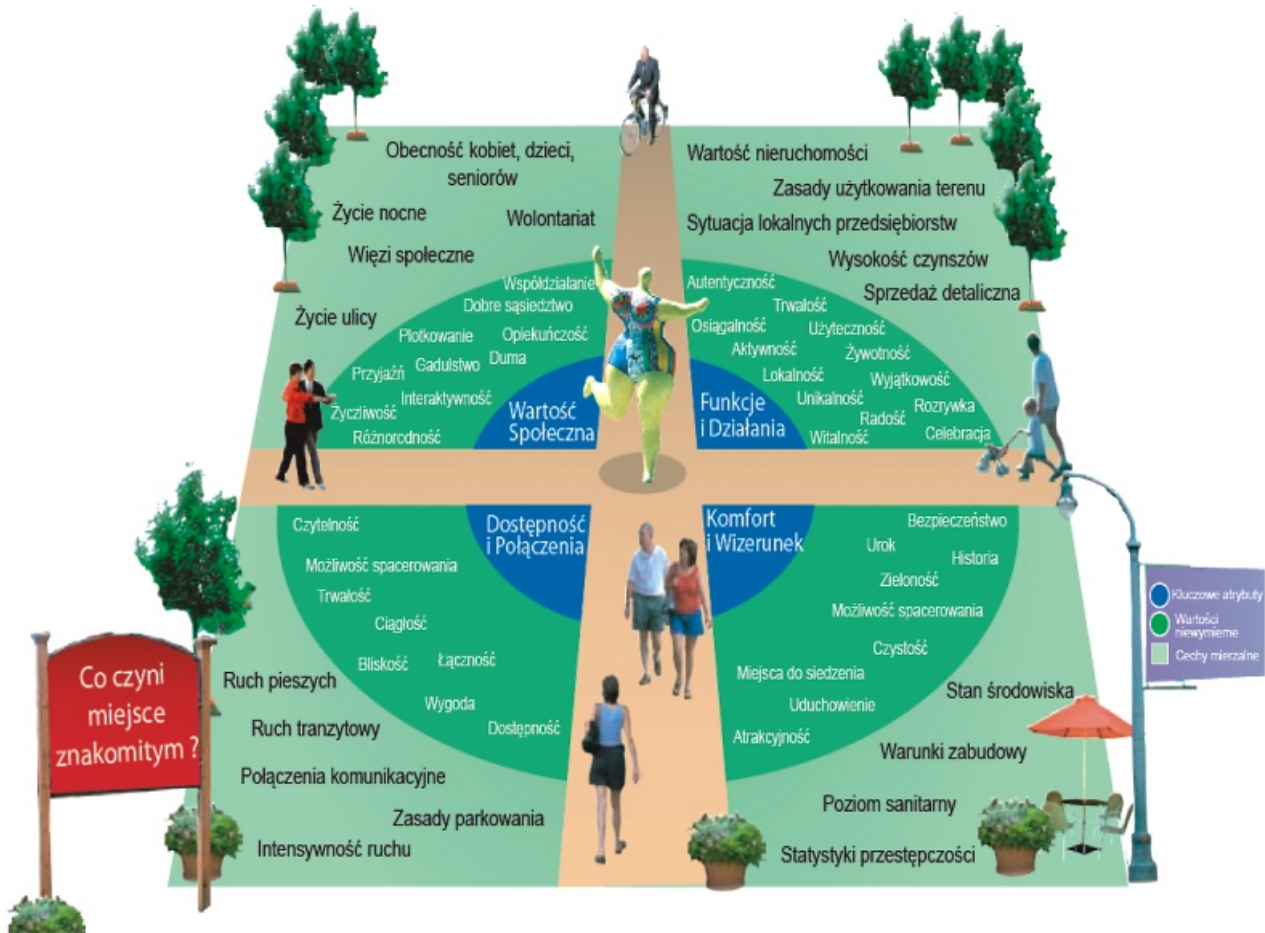
- rozpoznanie jaki typ przestrzeni publicznej wywołuje najczęściej określony rodzaj efektu;
- rozpoznanie postulatów co do finalnego kształtu spodziewanych efektów, które ma wywoływać przestrzeń publiczną;
- dostosowanie rodzajów przestrzeni publicznej do założonych efektów;
- budowa obrazu grup społecznych (beneficjentów kreowania / modernizacji przestrzeni publicznej);
- rozpoznanie preferencji i deklarowanego przez poszczególne grupy społeczne poziomu akceptacji wobec

różnych rodzajów przestrzeni publicznej w danym obszarze;

- rozpoznanie stopnia podobieństwa / zróżnicowania preferencji i akceptacji w zdiagnozowanych na danym obszarze grupach społecznych;
- przy budowie docelowego obrazu przestrzeni publicznej (czyli podczas określania składników, mieszanki komponentów i rodzajów przestrzeni publicznej) dodatkowo wzięcie pod uwagę preferencji i poziomu akceptacji poszczególnych czynników oraz poziomu zgody/konfliktu występującego w proponowanej sytuacji pomiędzy zdiagnozowanymi grupami społecznymi;
- interakcyjne i dyskusyjne dostosowywanie struktury/rodzajów przestrzeni publicznej, w zależności od stopnia priorytetowości celów: np. optymalizacji wpływu przestrzeni publicznej na rozwój rynku nieruchomości lub minimalizacji konfliktu społecznego.

Rysunek 2

Złożoność oceny przestrzeni publicznej



Źródło: Project for Public Spaces [za: Matusiak 2010].

5. Wartościowanie przestrzeni publicznej na rynku nieruchomości

Przedstawione powyżej postępowanie badawcze może w rezultacie doprowadzić do stworzenia modelu wartościowania przestrzeni publicznych, przez co wspomagałoby procesy zarządzania miastem i analizy rynku nieruchomości. Może to mieć dodatni wpływ na optymalizację wykorzystania potencjału inwestycyjnego nieruchomości.

Dobrze zaprojektowana przestrzeń publiczna pełni szereg istotnych funkcji – buduje ekonomiczną wartość przestrzeni, tworzy wizerunek miasta, wpływa na podwyższenie jakości życia, katalizuje procesy wzrastania społeczeństwa kreatywnego [Matusiak M., Nowak M., Palicki S., Stachowiak K. 2010]. Postulaty zachowania wysokiej jakości przestrzeni jako elementarnego warunku powodzenia rozwoju miast są często sygnalizowane w literaturze przedmiotu [Palicki 2009; Project for Public Spaces 2012].

W ramach badań *Project for Public Spaces* wskazano cztery typy cech niemierzalnych (metakryteriów oceny) przestrzeni publicznej: użytkowanie i działania, wygoda i wizerunek, dostępność i komunikacja, wzmacnianie relacji społecznych (zob. Rysunek 2). Dalej, próbując wskazać optymalne atrybuty przestrzeni publicznej w zakresie metakryterium „użytkowanie i działania”, zaproponowano następujące cechy: zabawna, aktywna, ożywiona, szczególnie, rzeczywista, użyteczna, zakorzeniona, zrównoważona. Do mierników kwantyfikujących te cechy, zaliczono m.in. wartość nieruchomości, poziom czynszów i wolumen sprzedaży detalicznej. W ramach pozostałych mierników nawiązujących do innych bloków cech niemierzalnych przestrzeni publicznej pojawiają

się np.: warunki budowlane, dane środowiskowe, dane o ruchu drogowym, użytkowanie transportu publicznego, użytkowanie przez pieszych, statystyki przestępczości, życie uliczne, użytkowanie wieczorami [Matusiak 2010].

Sugeruje to wyraźne nachylenie procesów zarządzania przestrzenią publiczną w kierunku świadomego lub podświadomego, ale z pewnością istotnego bodźcowania rynku nieruchomości. Walory użytkowe i estetyczne, a także bezpieczeństwo przestrzeni wpływają na postrzeganie atrakcyjności nieruchomości zlokalizowanych bezpośrednio w takiej przestrzeni lub w jej otoczeniu [The Value... 2004]. Wysoka jakość przestrzeni publicznej decyduje o natężeniu ruchu pieszego i kołowego w obszarze oddziaływania na określone fragmenty obszaru zurbanizowanego. Pogłębiona analiza profilu wykorzystania publicznego danej przestrzeni może się stać interesującym źródłem spostrzeżeń co do sposobu czy wręcz optymalnego kierunku wykorzystania nieruchomości – również o charakterze dochodowym. Powodzenie i popularność określonej przestrzeni publicznej zwykle indukują spontaniczne oraz zaplanowane wydatki w sferze handlu detalicznego (wiodące ulice handlowe dużych miast w Polsce), usług gastronomicznych i rozrywkowych, czy szerzej – usług wielkomiejskich. Tego rodzaju uwarunkowania mogą się przełożyć nawet na efekt uzyskiwania najwyższych na danym rynku lokalnym stawek czynszów z tytułu najmu powierzchni komercyjnych (*prime rents*). Warto wspomnieć o pozytywnych sprzężeniach zwrotnych, które mogą się pojawić jako wtórne wzmocnienie wysokiej i rosnącej jakości przestrzeni publicznej, współtworzone przez atrakcyjnie (w kontekście dostępności oraz dopasowania funkcjonalnego) wobec tej przestrzeni zlokalizowane nieruchomości.

6. Wnioski

Przestrzeń publiczna zlokalizowana w miastach wywołuje potrzebę skomplikowanego ich wartościowania. Poprzez liczne aspekty funkcjonowania (społeczny, rynkowy, symboliczny, urbanistyczny, architektoniczny, kulturowy, ekologiczny etc.) przejawiają się rozmaite walory, manifestujące się także rozumieniem „pozaekonomicznym”. Ich wartość nie powinna być zatem postrzegana wyłącznie przez pryzmat wartości prawa do nieruchomości.

Dobrze zaprojektowane i kreatywnie zarządzane przestrzenie publiczne warunkują powodzenie określonych fragmentów tkanki zurbanizowanej. Wywołują ruch, zainteresowanie, składają do interakcji społecznych, a co za tym idzie – także rynkowych. Katalizują rozwój miasta, pełnią wyjątkową rolę w strefie śródmiejskiej, wprowadzają doń siły życiowe, często w ramach procesów rewitalizacji obszarów miejskich.

Istnieje wyraźna potrzeba możliwie dokładnego zrozumienia i opisanie (w formie modelu) charakteru, kierunków i siły interakcji notowanych pomiędzy różnymi typami przestrzeni publicznej w miastach, a mechanizmami rozwoju rynków nieruchomości.

Efektywne zarządzanie przestrzeniami publicznymi powinno prowadzić do wskazywania zapotrzebowania na konkretne kierunki rozwoju otoczenia i zlokalizowanych w nim nieruchomości. Wydaje się, iż tego rodzaju ewolucja rynku może w dynamiczny sposób wskazywać na możliwości optymalizacji wykorzystania nieruchomości. Zjawiska takie wymagają pogłębienia badań.

Bibliografia

1. Bonenberg W. 2010. *Mapy emocjonalne jako metoda diagnozy przestrzeni publicznych – na przykładzie miasta Poznania*, [w:] „Architektura. Czasopismo techniczne”, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, zeszyt 5, rok 107.
2. *Jak przetworzyć miejsce? Podręcznik kreowania udanych przestrzeni publicznych*. 2009. Fundacja Partnerstwo dla Środowiska, Warszawa.
3. Matusiak M. 2010. *Przestrzeń publiczna jako czynnik konkurencyjności miast*. [w:] gacek W.M.. 2010. *Prace z gospodarki przestrzennej. Zeszyty naukowe*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, 161: s. 51-69.
4. Matusiak M., Nowak M., Palicki S., Stachowiak K. 2010. *Wartość przestrzeni publicznych – ujęcie modelowe i zastosowanie w wybranych miastach. Opis projektu badawczego. Maszynopis*, Poznań (grant ministerialny - nr projektu 83165, kierownik – Monika Matusiak).
5. Palicki S. 2009. *Karta przestrzeni publicznej jako instrument kształtowania jakości przestrzeni miejskiej*. [w:] Żróbek S. 2009. *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Olsztyn, vol. 17:3, s. 103-113.
6. *Project for Public Spaces*. 2012. Internet <http://www.pps.org/about/approach> [dostęp: 18.01.2012]
7. *The Value of Public Space*. 2004. CABE SPACE, London. Internet <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110118095356/http://www.cabe.org.uk/publications/the-value-of-public-space> [dostęp: 18.01.2012]

ZARZĄDZANIE A WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Bazując na doświadczeniu zarządzania na rynku nieruchomości przedstawiam Państwu różnorodność procesu eksploatacji i bieżącego użytkowania budynków oraz zakres odpowiedzialności Właścicieli.

Praktyka uzyskana w kierowaniu centrum handlowym, zarządzaniu wspólnotami oraz zarządzaniu obiektem sportowo-rekreacyjnym stanowią świetną bazę do wykorzystania wiedzy teoretycznej. Wiedza ta w zderzeniu w rzeczywistością może powodować pewne wątpliwości, choćby dotyczące interpretacji przepisów prawa. Opłaty ponoszone na utrzymanie budynków (we wspólnotach - części wspólne) są istotne dla potencjalnych lub rzeczywistych Właścicieli, Klientów czy Inwestorów, dla których mogą mieć istotne znaczenie przy określaniu zdolności kredytowej lub ustalaniu okresu zwrotu inwestycji. Niektóre plany gospodarcze można łatwo zrewidować po przeanalizowaniu cen, częstotliwości usług czy określonego zakresu kompetencji i wypracować optymalne procedury funkcjonowania obiektu.



Hanna Szumińska

Licencjonowany Zarządca Nieruchomości
Praktyk biznesu

Na współczesnym rynku nieruchomości odczuwalny jest brak pieniędzy. Ilość osób z zasobnym portfelem maleje i coraz większy kapitał koncentruje się u coraz mniejszej ilości osób. Obecny kryzys przyspieszył te procesy, które w ekonomii uważane są za normalne. Siłę nabywczą klasy średniej zastępuje dostępność kredytów bankowych. Na to nakładają się procesy związane z zanikiem poczucia bezpieczeństwa jeżeli chodzi o życie zawodowe Polaków oraz nakłada się na to wręcz wrodzona skłonność do życia według starych sprawdzonych nawyków, przyzwyczajzeń i wrogość wobec zmian. Choć z drugiej strony rośnie świadomość społeczeństwa dzięki Internetowi, podróżom, nauce. Generalnie nauczyliśmy się planowania i realizowania. Klienci są lepiej doinformowani niż kiedykolwiek. Dysponują większą siłą. Dzięki internetowym wyszukiwarkom oraz społecznością sieciowym mogą się dowiedzieć praktycznie wszystkiego. Konkurencja, która działa na określonym rynku szybciej kopiuje produkty czy usługi. Przewaga konkurencyjna ma znacznie krótszy żywot niż kiedyś. Natomiast nieruchomości zwłaszcza budynkowe są tak pięknym organizmem, który po dogłębnej analizie i stwierdzeniu stanu faktycznego można rzeźbić i kształtować w różnych kierunkach.

W czasach turbulencji zmieniają się Klienci, a więc zmieniają się produkty czy usługi. Dodatkowym kryterium na

ryнку nieruchomości staje się nie tylko cena, za jaką się jednorazowo kupuje, ale koszty, które trzeba będzie ponieść na jej bieżące utrzymanie. Ta tendencja z rynku komercyjnego rozszerza się na obszar własności o funkcjach mieszkaniowych. Jest to szczególnie istotne przy zaciąganych kredytach na zakup mieszkania bo wtedy każde 100 zł miesięcznych oszczędności może uratować zdolność kredytową. Kluczowym w tym momencie staje się określenie potencjału budynku by móc zoptymalizować mechanikę nieruchomości.

**Wiedzę buduje się
z faktów, jak dom
buduje się z cegieł;
ale samo nagromadzenie faktów nie
jest jeszcze wiedzą,
podobnie jak kupa
cegieł nie jest domem**

Henri Poincaré

Henri Poincaré (1854–1912) to francuski matematyk, fizyk i filozof. W swoim życiu badał wiele dziedzin nauki i generalnie potrafił łączyć różne teorie tworząc podwaliny pod współczesną wiedzę. Zajmował się m.in. mechaniką nieba, która pierwotnie obejmowała ruch planet. Obecnie mechanika zajmuje się wszelkimi ciałami niebieskimi, poruszającymi się pod wpływem wzajemnych oddziaływań: sztucznych satelitów Ziemi z ruchami gwiazd w układach wielokrotnych aż do ruchów galaktyk.

W podstawowej swej części, mechanika nieba oparta jest na wyznaczaniu perturbacji (zaburzeń) wprowadzanych do ruchu ciał poprzez wzajemne oddziaływania. Tego rodzaju obliczenia pozwalają na określanie z dużą dokładnością położenia ciał, a także na przewidywanie istnienia niewidocznych obiektów na podstawie wywołanych przez nie zaburzeń. Pokażę Państwu, jak przechodząc przez poszczególne etapy poznawania nieruchomości można określić procedury i standardy jej funkcjonowania oraz wyliczyć i posegregować każdy z kosztów.

Nazywam funkcjonowanie nieruchomości: MECHANIKĄ NIERUCHOMOŚCI. Bo właśnie tak się dzieje, że ten sam budynek, który nie zmienia przecież miejsca bo zakładamy, że jest na stałe związany z gruntem, zmienia swoją wartość czasami dzięki sztucznym zabiegom (dodatkiem donice z kwia-

tami) czyli takim sobie satelitem, a czasami zmiany w galaktykach (ruch inwestorów albo odkrycie złota) powodują niesamowity i zaskakujący wzrost wartości.

Szanowni Państwo Rzecznawcy, życzę abyście odnajdywali ogromny potencjał w nieruchomościach i korzystając z niniejszego opracowania zauważali informacje, które zawierają się lub powinny się znajdować w planach gospodarczych czy też w planach zarządzania nieruchomościami. Nie bez znaczenia dla Właścicieli jest stan formalno-prawny i odpowiedzialność wynikająca z prawa własności przed instytucjami państwowymi. I tym ostatnim zagadnieniem zajmę się szczególnie.

Zaczynam od pojęcia wspólnota mieszkaniowa.

Co to pojęcie znaczy dla kupującego czy użytkownika i jakie są ważne pytania?

1. Kiedy powstaje wspólnota?

Wspólnota powstaje według ustawy o własności lokali z chwilą wykupu pierwszego lokalu, natomiast jako podmiot gospodarczy (zawsze jako jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej ale posiadająca zdolność do czynności prawnych) pojawia się w momencie wpisu do rejestru urzędowego podmiotów gospodarki narodowej.



2. Jakie dokumenty rejestrowe powinna posiadać?

AKT NOTARIALNY dokument pierwszego przeniesienia własności niezbędny jest w funkcjonowaniu WM przez cały okres jej trwania. W dokumencie pierwszym określa się sposób zarządu.

REGON na podstawie złożonego wniosku RG-1. Poza prostymi danymi najistotniejsze jest określenie sposobu zarządzania nieruchomością np. zarząd powierzony lub właścicielski, ponieważ wynika z niego m.in. adres siedziby WM.

NIP na podstawie złożonego wniosku NIP-2 w urzędzie skarbowym według adresu siedziby wspólnoty (a nie adresu nieruchomości). Zgłoszenia identyfikacyjnego należy dokonać przed pierwszym terminem wpłacenia zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych. Ważna jest także aktualizacja informacji dotyczącej osób reprezentujących wspólnotę, zawierających imię, nazwisko, NIP osób uprawnionych do reprezentowania składającego, z podaniem funkcji wynikającej ze sposobu reprezentacji. Każda zmiana Zarządu, potwierdzona stosowną uchwałą, musi być zgłoszona w Urzędzie Skarbowym. Generalnie kopia złożonego wniosku NIP-2 daje nam informację także na temat dokumentacji rachunkowej czyli rodzaju i miejscu przechowania ewidencji księgowej.

Przy rejestrowaniu wspólnot przy najmniej do tej pory nie ma zastosowania instytucja „jednego okienka”.

Inne obowiązki zgłoszeniowe

Zasadniczo wspólnota jako mały podatnik zwolniona jest z obowiązku składania comiesięcznych deklaracji o wysokości osiągniętego dochodu / poniesionej straty przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych CIT-2 na podstawie art. 25 ustawy z 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (*Dz. U. z 2000r. Nr 54, poz.654*). Wprowadzono generalnie zwolnienie podatników podatku dochodowego od osób prawnych z konieczności składania deklaracji podatkowych w odniesieniu do zaliczek miesięcznych i kwartalnych. Natomiast obowiązkowe rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych następuje do dnia 31 marca roku kolejnego po zakończeniu roku obrachunkowego i wymaga złożenia deklaracji CIT-8.

W przypadku, kiedy wspólnota wybiera formę rozliczenia miesięczną lub kwartalną wtedy składa w urzędzie skarbowym deklarację o wyborze metody.

ZGŁOSZENIE ZUS jest konieczne tylko w przypadku zatrudnienia przez wspólnotę pierwszej osoby, która podlega ubezpieczeniom społecznym i zdrowotnym na podstawie druków takich jak ZUS ZPA, ZUS ZUA, ZUS ZZA itp.

PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB FIZYCZNYCH zgłoszenie do tego opodatkowania następuje w przypadku zatrudnienia osób z tytułu umów o pracę, zlecenie lub o dzieło. I sukcesywnie w zależności od formy zatrudnienia i podstawy odprowadzania podatku obowiązują m.in. następujące deklaracje np.: PIT-8C (w przypadku wypłat wynagrodzeń członkom zarządu na podstawie uchwały), PIT-4R (w przypadku zakończenia roku podatkowego, według miejsca siedziby płatnika - deklaracja o wysokości pobranych zaliczek), itp.

VAT – podatek od towarów i usług. Generalnie funkcjonowała zasada, że zaliczki wnoszone do wspólnoty przez Właścicieli (zarówno z tytułu opłat związanych z eksploatacją, jak i z tytułu mediów, jak też związane z funduszem remontowym) nie są przedmiotem opodatkowania VAT.

Natomiast w świetle przepisu, który pozwolił sobie w tym miejscu przytoczyć czyli ustawa VAT z 11.03.2004r. (*Dz. U.*

Nr 54, poz.535 ze zm.) opodatkowaniu VAT zgodnie z art. 5 przywołanej ustawy, podlega: odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. I aktualnie coraz częściej pojawiająca się interpretacja tego przepisu i pytanie: czy wspólnota mieszkaniowa, która de facto kupuje wodę i rozprowadza do wszystkich lokali i potem rozlicza zużycia na podstawie podliczników, świadczy usługi na terytorium kraju? I pójdźmy dalej bo pojawi się kolejne zjawisko gospodarcze czyli refaktura kosztów wody. Cóż: z jaką stawką VAT możemy „sprzedawać” tę usługę? Dodam tylko, że przy zarządzaniu nieruchomością komercyjną i przy refakturowaniu kosztów wody obowiązuje stawka VAT usługi tzw. wiodącej czyli czynszu (23%).

Istnieje oczywiście możliwość „owatowania” wspólnoty w zakresie świadczenia przez nią usług tzw. dodatkowych niezwiązanych z gospodarowaniem tzw. zasobem mieszkaniowym. Dla potencjalnych Klientów czy Najemców istotnym może być kwestia VAT-u lub też obowiązek może wynikać z wartości sprzedaży za poprzedni rok obrotowy. Limit określa corocznie w rozporządzeniu minister właściwy dla spraw finansów publicznych do dnia 31 grudnia poprzedzającego rok obrotowy. Wspólnoty, których wartość przychodów przekroczyła powyższe zwolnienie, są zobowiązane do zgłoszenia rejestracyjnego VAT-R.

Podpisujemy umowę najmu i udoświadczamy dach na 17 anten, do tego mamy dwie bezokienne ściany i sprzedajemy powierzchnie reklamowe, i do tego na trawniku w odpowiedniej odległości od osi jezdni umieszczamy obrotową tablicę informacyjno - reklamową, która dzięki temu, że jest obrotowa wytwarza nam „zieloną energię” czyli prąd (oczywiście umowy podpisujemy po uzyskaniu wszelkich wymaganych zgód, pozwoleń, podjęciu uchwał itd.). I wtedy mamy dochód, tzn. Właściciele w części odpowiadającej udziałom w nieruchomości mają dochód i wynikające z tego obowiązki podatkowe.

Podsumowując opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają m.in. takie dochody wspólnoty:

- świadczenie usług reklamowych,
- wynajmowanie miejsc pod anteny satelitarne i telefonii komórkowej,
- uzyskiwanie pożytków,

- odsetki od środków gromadzonych na rachunkach bankowych, posiadanych lokat i bonów skarbowych,
- inne dochody uzyskane poza dochodami związanymi ściśle z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Od 2007r. istnieje konieczność wyodrębnienia przy prowadzonej ewidencji księgowej wspólnot mieszkaniowych dochodów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i pozostałych dochodów.

W ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych nie precyzuje się pojęcia „gospodarka zasobami mieszkaniowymi”. Ministerstwo Finansów w piśmie z dnia 1.12.2006r. nr DD6-8213-438/WK/06339/391 określiło, że zwolnienie nie dotyczy dochodu (dochód definiowany jako różnica przychodu z powyższych tytułów i kosztów uzyskania osiągniętych przychodów) z opłat pobieranych na utrzymanie lokali mieszkalnych oraz pomieszczeń przynależnych wchodzących w skład budynku, lub znajdujących się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez mieszkańców, jak również ułatwiających im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniających sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.

Do zasobów mieszkaniowych należą:

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi pomieszczeniami (garaże, piwnice, strychy, komórki, kotłownie i hydroformie, dźwigi, klatki schodowe),
- pomieszczenia związane z administrowaniem i bezawaryjnym funkcjonowaniem budynków mieszkalnych,
- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się budynki, w tym m.in. szamba, rurociągi, przewody sieci wodno-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, teletechnicznej, budowle inżynierskie i komunikacyjne, inne budowle i urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem budynków mieszkalnych (latarnie, elementy małej architektury, place zabaw dla dzieci, elementy zieleni).

PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI generalnie nie dotyczy wspólnoty lecz samych Właścicieli.

Zgodnie z Ustawą o podatkach i opłatach lokalnych, w przypadku, gdy

wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku. Obowiązek zapłaty podatku od nieruchomości wynika z samego faktu posiadania nieruchomości.

Właścicielowi wyodrębnionego lokalu mieszkalnego przysługuje, poza prawem własności do lokalu mieszkalnego, udział w nieruchomości wspólnej, czyli w gruncie oraz w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Oznacza to, że każdy właściciel mieszkania ma określony udział ułamkowy lub procentowy we wspólnych częściach budynku i gruntu, na którym stoi budynek, do których można zaliczyć klatki schodowe, strychy, windy. Z kolei ułamkowe udziały poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej po dodaniu dają jeden, czyli łącznie posiadają oni w uproszczeniu całość substancji budynku. W związku z tym obowiązek podatkowy nie ciąży na wspólnocie mieszkaniowej, czyli na ogóle właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, lecz na właścicielach poszczególnych lokali mieszkalnych.

Od zasady są jednak wyjątki.

Biorąc pod uwagę charakter prawny wspólnoty jako ułomnej osoby prawnej wiele kontrowersji budzi kwestia czy wspólnota może nabywać nieruchomości wyłącznie do majątku właścicieli, czy również w swoim imieniu do własnego majątku. Efektem sporów prawnych w tej kwestii było wydanie przez Sąd Najwyższy uchwały z dnia 21 grudnia 2007r., w której wyraził następujące stanowisko, że „wspólnota mieszkaniowa, działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku” i nadał jej moc zasady prawnej.

URZĄD DOZORU TECHNICZNEGO - w przypadku funkcjonowania dźwigów w budynku należy skrupulatnie dopilnować wszelkich formalności w tym względzie.

Jako ciekawostkę dodam, że oczywiście jeżeli zostanie podjęta uchwała i dokonany zakup przez wspólnotę samochodu marki Bentley dla Zarządcy

to oczywiście wspólnota musi wypełnić obowiązek ustawowy i złożyć sprawozdanie o korzystaniu ze środowiska do Urzędu Marszałkowskiego.

Istotny jest zapis z ustawy o własności lokali, że w przypadku braków w dokumentacji technicznej budynku, zgodnie z przepisami prawa budowlanego należy odtworzyć lub uzupełnić braki na koszt Właścicieli lokali. Czyli, jeśli taka sytuacja ma miejsce to istotne będzie wzięcie pod uwagę kosztów dla nowego Użytkownika lub też wyegzekwowanie dokumentacji od sprzedającego.

Kolejne istotne pytanie brzmi:

3. Jak podejmuje się decyzje?

W przypadku zbadania potencjału nieruchomości i możliwości wprowadzenia zmian istotne są pojęcia mała i duża wspólnota.

Mała wspólnota, do siedmiu lokali włącznie, pozwala na podejmowanie decyzji, które przekraczają zwykły zarząd tylko jednogłośnie głosowaniem. W tym przypadku mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Duża wspólnota, powyżej 7 lokali, daje nam możliwość głosowania tzw. większością liczoną generalnie na podstawie udziałów (i tu funkcjonuje wyjątek w przypadku, gdy jeden z właścicieli dysponuje większością udziałów, wspólnota może przyjąć metodę głosowania, że na jeden lokal przypada jeden głos).

Który rodzaj wspólnoty jest korzystniejszy np. dla inwestora? Oczywiście to zależy jaki cel chcemy osiągnąć i na jakim zmianach nam zależy?

O zarządzie, narzędziach, planach finansowych i funkcjonowaniu gospodarczym wspólnot już w kolejnych odcinkach.

PODZIĘKOWANIA

Biuletyn wydano dzięki pomocy

1. **CENTRUM WYCENY MIENIA SP. Z O.O.**
Adam Futro, Grzegorz Szczurek
2. **KANCELARIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**
Tomasz Lis, Maciej Mizera
3. **POZ-BUD**
Jerzy Mikołajczak
4. **PROJNORM**
Andrzej Jakubowski
5. **ANWO NIERUCHOMOŚĆ**
Andrzej Woźniak
6. **LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **DOMLEX**
Lech Domagalski
9. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
10. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński

OD REDAKCJI

KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI - UŻYTKOWANIE, SŁUŻEBNOŚĆ OSOBISTA, DOŻYWCIE



adw. Jerzy Krotoski

Ograniczona ilość nieruchomości oraz ich wysokie ceny powodują, iż aktualne jest poszukiwanie sposobów korzystania z nieruchomości innych niż prawo własności, najem czy też dzierżawa. Alternatywne możliwości korzystania z nieruchomości gwarantują niektóre przepisy prawa rzeczowego oraz instytucja dożywocia. Szczególnie atrakcyjna jest służebność mieszkania oraz umowa dożywocia, które poza wymierną korzyścią finansową zapewniają uprawnionym godziwe warunki mieszkaniowe.

Obciążenie nieruchomości zobowiązaniowym prawem dożywocia bądź ograniczonym prawem rzeczowym w postaci użytkowania czy służebności przesyłu nie postaje bez wpływu na wartość rynkową nieruchomości. Przy szacowaniu wartości należy wziąć pod uwagę szereg czynników, mogących w istotny sposób kształtować cenę nieruchomości obciążonej takim prawem. Są to między innymi: dopuszczalność przeniesienia prawa na inną osobę, zakres ingerencji uprawnionego w prawo własności, terminowość prawa, sposób ujawnienia prawa oraz zakres ochrony prawa.



UŻYTKOWANIE

Charakterystyka, funkcje

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym o najszerszym zakresie uprawnień względem cudzej rzeczy. Prawo to spełnia przede wszystkim alimentacyjno – konsumpcyjną funkcję. Użytkowanie może zostać ustanowione na rzecz osób fizycznych oraz prawnych. Przedmiotem użytkowania może być zarówno rzecz ruchoma jak i nieruchomości.

Przy ustalaniu wartości nieruchomości obciążonej użytkowaniem należy wziąć pod uwagę przede wszystkim zakres użytkowania, który może być ograniczony np. do części nieruchomości bądź do pobierania określonych pożytków; zakres wzajemnych stosunków między stronami oraz wzajemne roszczenia np. roszczenie o zwrot poczynionych nakładów.

Źródło powstania

Podstawowym i najbardziej powszechnym sposobem ustanowienia użytkowania jest umowa zawarta pomiędzy właścicielem nieruchomości (dysponentem prawa), a użytkownikiem. Ustawodawca nie wymaga zachowania szczególnej formy umowy. Jednakże, gdy użytkowanie dotyczy nieruchomości, konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego w stosunku do oświadczenia właściciela nieruchomości, wymóg taki nie jest konieczny względem użytkownika. Zakres umowy użytkowania może być rozmaity, ale pośród elementów ją konstytuujących znaleźć się muszą *essentiali negotii* użytkowania tj. uprawnienie do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Brak którejkolwiek z tych elementów wyklucza użytkowanie.

Niemożliwe jest ustanowienie użytkowania w drodze orzeczenia sądowego. Jednakże sąd na mocy art. 64 k.c. uprawniony jest do wydania orzeczenia zastępującego oświadczenie woli właściciela nieruchomości, gdy ten zobowiązał się uprzednio do ustanowienia użytkowania na mocy innego stosunku prawnego np. umowy przyrzeczonej.

Użytkowanie może powstać także wskutek decyzji administracyjnej. Możliwość taką przewidują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, wówczas na mocy decyzji wywłaszczeniowej prawo własności doznaje ograniczenia, wskutek ustanowienia użytkowania. Są to jednak sytuacje występujące w praktyce rzadko, bowiem częściej na mocy decyzji wywłaszczeniowej dochodzi do ustanowienia służebności gruntowej.

Treść

Na treść użytkowania składa się prawo do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Uprawnienia te muszą występować łącznie. Używanie oznacza korzystanie z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem oraz z celem użytkowania. Pożytki z rzeczy są to z kolei korzyści, które uzyskiwane są z rzeczy w toku normalnego korzystania. W myśl art. 53 k.c. *pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, z kolei pożytkami cywilnymi są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.*

Zakres użytkowania jest szeroki, zbliżony do prawa własności, z tą jednak różnicą, iż użytkownik pozbawiony jest możliwości rozporządzania rzeczą. Prawo do zbycia czy też obciążenia rzeczy pozostaje na czas trwania użytkowania przy jej właścicielu.

Użytkowanie a dzierżawa

Zakres użytkowania jest tożsamy z dzierżawą. Dzierżawca, tak samo jak użytkownik, uprawniony jest do używania rzeczy oraz pobierania jej pożytków. Zasadnicza różnica między nimi tkwi w sile oddziaływania tych praw na osoby trzecie. Użytkowanie skuteczne jest bowiem *erga omnes* tj. względem wszystkich innych osób, także niebędących stronami stosunku prawnego, natomiast dzierżawa wywołuje skutki prawne *inter partes* czyli tylko między stronami. Różna jest także funkcja spełniana przez każdą z tych instytucji, cel produkcyjny w przypadku dzierżawy i cel alimentacyjno-konsumpcyjny w przypadku użytkowania. Odmienne kształtuje się także czas trwania umowy, który w przypadku dzierżawy wynosi maksymalnie 30 lat, a przy użytkowaniu jest on nieograniczony.

Niezbywalność

Niezbywalność użytkowania związana jest z osobistym charakterem tego prawa. Oznacza ona przede wszystkim zakaz przeniesienia prawa na inną osobę, w szczególności w drodze umowy cywilnoprawnej, spadkobrania, egzekucji itp. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można znaleźć następującą definicję niezbywalności: *Niezbywalność użytkowania należy rozumieć jako ograniczenie w zakresie dotyczącym rozporządzeń tym prawem przez użytkownika. Użytkowanie ustanowione na rzecz użytkownika ma charakter osobisty, a ustanowione na rzecz osoby prawnej ma służyć ściśle określonym celom statutowym, ma więc charakter wyłączny. Dlatego dysponowanie tym prawem jest niedopuszczalne.* Niezbywalność użytkowania uzasadniona jest alimentacyjnym charakterem instytucji. Zasada niezbywalności użytkowania chroni także interesy właściciela rzeczy, szczególnie w kontekście użytkowania przez osoby fizyczne, dla których czas użytkowania może być w rzeczywistości bardzo długi. Niezbywalność użytkowania pozwala utrzymać właścicielowi kontrolę nad jego własnością poprzez wybór osoby uprawnionej, która posiada pożądane przez niego cechy. Niejednokrotnie właściciela i użytkownika łączą także inne stosunki prawne czy faktyczne, a z uwagi na możliwość długoterminowych rozwiązań niepożądana jest zmiana uprawnionej.

Niezbywalność użytkowania, nie stoi na przeszkodzie przeniesieniu uprawnień do wykonywania prawa na osobę trzecią. Użytkownik może swoje prawo wykonywać samodzielnie albo za pośrednictwem innych osób. Tezę tę potwierdza, ujęty przy służebnościach osobistych, zakaz przenoszenia uprawnień do ich wykonywania. Przyjąć należy, iż wyraźny zakaz w odniesieniu do służebności osobistych, nie wyklucza dopuszczalności przenoszenia uprawnień do wykonywania pozostałych ograniczonych praw rzeczowych. Przeniesienie uprawnień nie powoduje wygaśnięcia użytkowania ani też jego ograniczenia względem właściciela nieruchomości, rodzi ono wyłącznie stosunek zobowiązaniowy między użytkownikiem, a osobą trzecią. W praktyce najczęściej przenosi się uprawnienia do wykonywania praw na członków rodziny, najemców, dostawców itp.

Czas trwania

Ustawodawca nie zdecydował się na wprowadzenie ograniczeń czasowych w stosunku do instytucji użytkowania. Strony mogą zdecydować samodzielnie o czasie trwania łączącego je stosunku prawnego, kształtując użytkowanie jako terminowe lub bezterminowe prawo. Jednakże w stosunku do użytkowania przez osoby fizyczne wprowadzone zostało szczególne uregulowanie. Zgodnie z art. 266 k.c. *Użytkowanie ustanowione na rzecz osoby fizycznej wygasa najpóźniej z jej śmiercią.* Zasada ta obowiązuje zarówno względem użytkowania ustanowionego na czas oznaczony jak i nieoznaczony. Nie ma zatem znaczenia na jaki długi okres czasu prawo to zostało ustanowione, ani czy nadszedł określony termin końcowy. Wygaśnięcie ono zawsze najpóźniej w chwili śmierci osoby uprawnionej. Taka koncepcja wydaje się być uzasadniona z uwagi na niezbywalny charakter użytkowania oraz cel jakiego prawo to ma służyć.



Odpłatność

Również w kwestii odpłatności użytkowania ustawodawca nie zabrał głosu. Kwestię tę powinna regulować umowa. W zależności od jej postanowień użytkowanie może mieć charakter odpłatny bądź nieodpłatny. W praktyce często funkcjonuje podział na darmowe użytkowanie przez osoby fizyczne i odpłatne użytkowanie przez pozostałe podmioty.

Rodzaje użytkowania

Możemy wyodrębnić kilka rodzajów użytkowania: użytkowanie przez osoby fizyczne, użytkowanie przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne oraz inne wypadki użytkowania. Do innych wypadków użytkowania zaliczyć możemy użytkowanie, które przewidują inne niż kodeks cywilny ustawy np.: użytkowanie górnicze, użytkowanie rodzinnych ogródków działkowych, trwałe zarząd oraz timesharing. Na potrzeby niniejszego opracowania przybliżone zostanie użytkowanie przez osoby fizyczne oraz timesharing.

- Użytkowanie przez osoby fizyczne – jest najpowszechniejszym rodzajem użytkowania, które najpełniej realizuje alimentacyjny charakter instytucji. Użytkowanie to najczęściej występuje w stosunkach rodzinnych na obszarach wiejskich. Ustanawiane jest częstokroć na rzecz osób starszych. Ustawodawca wprowadził szereg restrykcyjnych regulacji względem użytkowania przysługującego osobom fizycznym, dotyczą one między innymi treści użytkowania oraz terminu. Najistotniejszy jest wprowadzony przez prawodawcę zakaz zmiany substancji rzeczy oraz jej przeznaczenia. Bez wątplenia zakazy te służą ochronie interesów właściciela oraz zmierzają do zachowania przedmiotu użytkowania w niezmienionym stanie. Zakaz zmiany substancji rzeczy zapobiega pogorszeniu jej stanu. Użytkownik, będący osobą fizyczną, ma przez ustawodawcę z góry narzucony, dość ograniczony sposób korzystania z rzeczy. Kolejne ograniczenie, ujęte zostało w art. 269 k.c., w myśl którego właściciel nieruchomości może zażądać od użytkownika zabezpieczenia. Choć ustawa nie wspomina nic na temat formy zabezpieczenia, przyjmuje się, iż najczęściej chodzi o zabezpieczenie w formie pieniężnej. Ma ono służyć właścicielowi jako zabezpieczenie ewentualnych roz-

czeń odszkodowawczych z tytułu uszkodzenia rzeczy wskutek nieprawidłowego wykonywania użytkownika. Odmienny w stosunku do zasad ogólnych jest także termin wygaśnięcia użytkownika. Jest to chwila śmierci osoby fizycznej.

- Timesharing – jest to stosunkowo nowa instytucja zaliczana do grona ograniczonych praw rzeczowych. Do niedawna timesharing uregulowany był w art. 270 I k.c. Z dniem 16 marca 2012 roku wejdzie w życie ustawa o timeshare zawierająca szereg odrębnych i autonomicznych regulacji. Timesharing oznacza prawo do korzystania z nieruchomości w oznaczonym czasie. Zgodnie z art. 2 wspomnianej wyżej ustawy: *przez umowę timeshare rozumie się umowę, na podstawie której konsument, odpłatnie, nabywa prawo do korzystania, w okresach wskazanych w umowie, z co najmniej jednego miejsca zakwaterowania, zawartą na okres dłuższy niż rok.* Zgodnie z przytoczoną powyżej definicją, do ustanowienia timeshare konieczne jest zawarcie umowy. Ustawa wymaga dla niej zachowania formy pisemnej. Timeshare adresowany jest wyłącznie do osób fizycznych. Osobą uprawnioną z umowy jest konsument zawierający umowę z przedsiębiorcą. W umowie timeshare można ustanowić na rzecz konsumenta prawo użytkownika. Wtedy timeshare wywołuje skutki o charakterze rzeczowym. W przeciwnym razie stosunek prawny ma charakter wyłącznie obligacyjny. Timeshare, pomimo iż należy do grona ograniczonych praw rzeczowych jest momentami ich pełnym zaprzeczeniem. Timeshare w przeciwieństwie do użytkownika jest bowiem prawem zbywalnym, dziedzicznym oraz podlegającym egzekucji. Odmiennie niż przy klasycznym użytkownikowi niewykonywanie prawa przez okres 10 lat nie powoduje jego wygaśnięcia. Ustawodawca ukształtował timeshare jako prawo odpłatne i terminowe – zawarte na okres dłuższy niż 1 rok.

ŚLUŻEBNOŚĆ OSOBISTA

Charakterystyka, funkcje

Śłużebność osobista należy do zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych. Jest prawem podmiotowym związanym ściśle z oznaczoną osobą fizyczną. Osobisty charakter prawa wyznacza alimentacyjny cel instytucji – zaspakajanie indywidualnych potrzeb uprawnionego. Niedopuszczalne jest ustanowienie służebności na rzecz każdego właściciela nieruchomości.

Przy obliczaniu wartości nieruchomości obciążonej służebnością osobistą należy wciąć pod uwagę między innymi: rodzaj służebności; czas, w którym właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony dochodu z lokalu obciążonego służebnością; ewentualny czynsz, który mógłby zostać uzyskany z najmy lokalu, gdy nie był obciążony służebnością, wiek osoby uprawnionej oraz przypuszczalny czas trwania jej życia.

Źródło powstania

Najczęstszym, a zaraz najbardziej pożądanym sposobem ustanowienia służebności osobistej jest umowa stron. Umowa ta może być autonomiczna albo wynikać z innego stosunku prawnego np. umowy dożywocia, darowizny itp. Dla skuteczności umowy, oświadczenie właściciela nieruchomości musi mieć formę aktu notarialnego. Wymóg ten nie dotyczy uprawnionego, którego oświadczenie może mieć dowolną formę.

Możliwe jest ustanowienie służebności osobistej mocą orzeczenia sądu w następujących sytuacjach:

- ustanowienie służebności drogi koniecznej,
- zniesienie współwłasności,
- dział spadku,
- podział majątku wspólnego,
- żądanie uprawnionego z tytułu umowy przyrzeczonej.

Na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. *o gospodarce nieruchomościami*, możliwe jest ustanowienie służebności osobistych na rzecz właścicieli nieruchomości sąsiednich, jeżeli wskutek wywłaszczenia mogą wystąpić dla nich szkody lub niedogodności. Ustanowienie służebności następuje wtedy mocą decyzji administracyjnej.

Treść

Śłużebność osobista polega na obciążeniu nieruchomości na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada służebności gruntowej. Według art. 285 § 1 k.c. służebność gruntowa polega na tym, iż: *nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności.* Inaczej mówiąc, służebność gruntowa to prawo ustanowione na nieruchomości obciążonej na rzecz każdego właściciela nieruchomości władnącej, w celu zwiększenia jej użyteczności. Każdorazowo, strony ustanawiając służebność gruntową powinny określić dokładnie treść i zakres korzystania z nieruchomości. **Śłużebności upoważniają bowiem do korzystania z rzeczy tylko i wyłącznie w oznaczonym zakresie.** W sytuacji, gdy umowa nie zawiera danych dotyczących zakresu służebności lub sposobu jej wykonywania albo też dane te sformułowane są w sposób niejasny – treść służebności determinują osobiste potrzeby uprawnionego, przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego i miejscowych zwyczajów.

Fakt, iż treść służebności osobistej podyktowana jest treścią służebności gruntowej oznacza, że służebność osobista może zostać ustanowiona wtedy, gdy na gruncie przepisów prawa rzeczowego możliwe jest ustanowienie analogicznej służebności gruntowej. Ustanawiając służebność osobistą,



wierne odzwierciedlenie powołanej powyżej zasady może napotkać trudności np. w odniesieniu do służebności mieszania, która z oczywistych przyczyn nie znajdzie swojego odpowiednika pośród służebności gruntowych.

Zmiana treści - renta

W normalnych warunkach, gdy wykonywanie prawa przez osobę uprawnioną jest zgodne z umową, właściciel nieruchomości nie ma możliwości zmiany treści służebności osobistej wbrew woli tej osoby. W sytuacjach wyjątkowych, gdy uprawniony korzysta ze swojego prawa w sposób nieprawidłowy, a zachowanie to jest dla właściciela nieruchomości nad wyraz uciążliwe, dopuszczalna jest zmiana służebności osobistej na rentę. Uprawnienie takie przysługuje właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 303 k.c., zgodnie z którym: *Jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę.* Przez rażące uchybienia uprawnionego rozumieć należy takie zachowania, które w sposób nieuzasadniony naruszają lub zagrażają interesom majątkowym właściciela nieruchomości. Uchybienia te muszą mieć charakter ciągły oraz w sposób rażący wykraczać poza ramy wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego.

Przez rentę należy rozumieć zamienne, okresowe świadczenie rentowe, odpowiadające wartości prawa służebności w identycznych okresach czasu. Przy uwzględnieniu żądania właściciela pojawia się jednak problem wysokości takiej renty. Przede wszystkim wysokość renty powinna uwzględniać interesy obu stron oraz wartość i rodzaj służebności osobistej. Renta powinna także uwzględniać utracone przez uprawnionego korzyści. Może ona mieć w dalszym ciągu charakter alimentacyjny i służyć zaspokojeniu potrzeb dotąd uprawnionego. Z chwilą zmiany służebności na rentę służebność wygasa.

Zmiana treści – ważna przyczyna gospodarcza

Zmiana treści służebności osobistej możliwa jest także na podstawie odpowiedniego stosowania art. 291 k.c., zgodnie z którym: *Jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna*

potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Zasadniczą przesłanką umożliwiającą powołanie się na tenże przepis jest ważna potrzeba gospodarcza, którą określić można jako: „potrzebę, która w sposób istotny wpływa na stosunki prawne i gospodarcze wiążące właściciela nieruchomości obciążonej z osobami trzecimi albo takie, które mają powstać w przyszłości i uzasadniać priorytet interesu ekonomicznego właściciela nad interesem mającego odpowiednią służebność gruntową.” Każdorazowo, ocena powinna odnosić się do konkretnego stanu faktycznego i dotyczyć zobiektywizowanych kryteriów. Zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności następuje za wynagrodzeniem. Ustawodawca pominął wskazówki dotyczące ustalenia wysokości takiego wynagrodzenia. Powinno ono uwzględniać rodzaj i rozmiar uszczerbku, jaki żądana zmiana spowodowała dla właściciela nieruchomości władnącej. Wynagrodzenie powinno mieć charakter świadczenia jednorazowego, wyjątkowo może być rozłożone na raty.

Niezbywalność

Służebność osobista, tak jak opisane w pierwszej części użytkowanie, jest niezbywalna. Zasadniczo, wskazane w tamtej części opracowania cechy niezbywalności można z powodzeniem przenieść na grunt służebności osobistej, z tą jednak różnicą, iż do służebności osobistych ustawodawca wprowadził wyraźny zakaz przenoszenia uprawnień do ich wykonywania. Oznacza to, iż uprawniony z służebności osobistej nie ma możliwości zawarcia umowy obligacyjnej, której przedmiotem byłoby korzystanie z nieruchomości przez osobę trzecią. Umowa taka powinna być uznana za bezwzględnie nieważną.

Czas trwania

Tak jak w przypadku użytkowania przepisy nie regulują kwestii terminowości służebności osobistych. Strony mogą w umowie uregulować tę kwestię dowolnie. Służebność osobista, podobnie jak użytkowanie, wygasa najpóźniej z chwilą śmierci osoby uprawnionej.

Odpłatność

Zagadnienie odpłatności służebności osobistych pozostawione zostało swobodnej regulacji stron. Z uwagi na charakter tej instytucji oraz rozpowszechnione stosowanie w stosunkach rodzinnych, w praktyce służebność ta jest bezpłatna.

Rodzaje służebności

Najpopularniejszą służebnością osobistą występującą obecnie w stosunkach cywilnych jest służebność mieszkania. Ustawodawca uregulował odrębnie niektóre kwestie związane z tą służebnością. Pierwsza różnica ujawnia się w odniesieniu do podmiotów mogących, poza osobą uprawnioną, korzystać z służebności. Zgodnie z art. 301 k.c. *Mający służebność mieszkania może przyjąć na mieszkanie małżonka i dzieci małoletnie. Inne osoby może przyjąć tylko wtedy, gdy są przez niego utrzymywane albo potrzebne przy prowadzeniu gospodarstwa domowego. Dzieci przyjęte jako małoletnie mogą pozostać w mieszkaniu także po uzyskaniu pełnoletniości.* Jest to odstępstwo od ogólnej zasady zakazu przenoszenia uprawnień do wykonywania służebności osobistych.

Co do zasady, służebność mieszkania tak jak pozostałe służebności osobiste jest niezbywalna i wygasa najpóźniej z chwilą śmierci uprawnionego. Jednakże strony mogą umówić się, iż po śmierci uprawnionego służebność mieszkania będzie przysługiwała jego najbliższym: dzieciom, rodzicom oraz małżonkowi. Ustawodawca zadbał tutaj o potrzeby mieszkaniowe domowników uprawnionego, zezwalając na możliwość sukcesji singularnej służebności mieszkania.



DOŻYWCIE

Charakterystyka, funkcje

Kolejną możliwość korzystania z nieruchomości przewiduje umowa dożywocia. Jest ona stosunkiem zobowiązaniowym, uregulowanym w księdze III kodeksu cywilnego. Prawo dożywocia jest prawem majątkowym o charakterze osobistym. Wykazuje ono wiele podobieństw do użytkowania i służebności osobistych. Głównym celem umowy dożywocia jest zapewnienie egzystencji osobie uprawnionej poprzez dożywnie jej utrzymanie. Podstawową funkcją dożywocia jest zatem funkcja alimentacyjna. Więzy jakie kreuje umowa dożywocia pomiędzy stronami przypominają stosunki alimentacyjne określone w ustawie. Mimo podobieństw nie można jednak postawić pomiędzy nimi znaku równości.

Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej prawem dożywocia należy wziąć pod uwagę między innymi: wiek osoby uprawnionej oraz przypuszczalny czas trwania jej życia; wartość powtarzających się świadczeń na rzecz dożywnika; koszty pogrzebu i pochówku zgodnie ze zwyczajem miejscowym; czas, w którym właściciel nieruchomości zostaje pozbawiony dochodu z lokalu obciążonego dożywniem; ewentualny czynsz, który mógłby zostać uzyskany z najmy lokalu, gdy nie był obciążony dożywniem; okoliczność ustanowienia prawa dożywocia na rzecz osób bliskich zbywcy nieruchomości, możliwość zmiany dożywocia na rentę.

Źródło powstania

Jedynym sposobem powstania stosunku dożywocia jest umowa. Strony mają swobodę uregulowania stosunku prawnego zgodnie ze swoją wolą, zasada swobody umów nie doznaje w tym przypadku żadnych istotnych ograniczeń. Ustawa nie przewiduje dla umowy dożywocia szczególnej formy, jednakże z uwagi na fakt, iż umowa dotyczy przeniesienia własności nieruchomości powinna ona zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Po stronie uprawnionego występuje tylko i wyłącznie osoba fizyczna, którą jest zbywca nieruchomości albo osoba mu bliska. Ustawa nie precyzuje pojęcia bliskiej osoby, dlatego każdy przypadek należy rozpatrywać indywidualnie.

Treść

Zgodnie z ustawą nabywca w zmian za przeniesienie własności nieruchomości zobowiązany jest zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie. Jednakże ostateczną treść dożywocia określa zawarta pomiędzy stronami umowa. Dopiero, gdy strony nie określą jej treści, zastosowanie znajduje art. 908 k.c., zgodnie z którym nabywca powinien: *w braku odmiennej umowy, przyjąć zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym*. Uregulowanie ustawowe kreuje między stronami bardzo bliskie, zacieśnione stosunki, które wskazują na alimentacyjny charakter umowy dożywocia. Przepis ten może być również wskazówką dla stron. Poza szerokim zakresem świadczeń wynikających z istoty dożywocia, nabywca może ustanowić na rzecz zbywcy także: użytkowanie, służebność mieszkania, inną służebność osobistą oraz prawo do powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub rzeczach oznaczonych co do gatunku. Wówczas uprawnienia te stają się treścią stosunku dożywocia.

Zmiana treści - renta

Art. 913 k.c. gwarantuje stronom uprawnienie do żądania sądowej zmiany prawa dożywocia na dożywnią rentę. Do żądania takiej zmiany uprawniona jest każda ze stron, jeżeli dalsze pozostawanie w bezpośredniej styczności jest nader utrudnione lub całkowicie niemożliwe. Ustawodawca wziął pod uwagę, iż bliska relacja panująca pomiędzy stronami, często osadzona we wspólnocie domowej, może prowadzić do sytuacji konfliktowych, które uniemożliwiają wspólne funkcjonowanie stron. Bez znaczenia są przy tym przyczyny konfliktu.

Strony mogą żądać zmiany wszystkich lub niektórych tylko świadczeń składających się na prawo dożywocia.

Przepisy nie odnoszą się natomiast do kwestii wysokości renty. Sąd powinien wziąć pod uwagę wartość świadczeń przysługujących dożywnikowi dotychczas, a które ulegną zmianie na rentę. W wyjątkowych okolicznościach sąd może uwzględnić ciężką sytuację majątkową zobowiązanego i uzyskiwanie dochodów przez uprawnionego z innych źródeł.

W sytuacjach szczególnie wyjątkowych, na żądanie każdej ze stron sąd może orzec o rozwiązaniu umowy dożywocia. Te wyjątkowe wypadki muszą charakteryzować się dużą intensywnością i uporczywością dla stron. Przyczyną taką, może być fakt, iż zobowiązany z umowy dożywocia porzucił nieruchomość bez zamiaru powrotu, pozostawiając dożywnika bez środków utrzymania. Rozwiązanie umowy celowe jest także wtedy, gdy zmiana dożywocia na rentę nie prowadzi do osiągnięcia należytego rezultatu.

Niezbywalność

Prawo dożywocia, tak jak użytkowanie oraz służebność osobista, jest niezbywalne. Wynika to z istoty prawa dożywocia oraz z charakteru świadczeń, które przysługują tylko i wyłącznie dożywnikowi. Zakaz rozporządzania prawem dożywocia dotyczy zarówno prawa dożywocia w całości, jak i poszczególnych świadczeń, składających się na jego treść. Z uwagi na osobisty charakter niemożliwe jest również przeniesienie uprawnień do wykonywania prawa dożywocia na osobę trzecią. Prawo to jest także niedziedziczne i nie podlega egzekucji.

Zbycie nieruchomości

Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie pozbawia właściciela nieruchomości możliwości rozporządzenia nią. Właściciel nieruchomości może ją dowolnie obciążyć innymi prawami, np. użytkowaniem, hipoteką. Właściciel może także przenieść prawo własności na inną osobę. Zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nie jest uzależniona od wyrażenia przez dożywnika zgody. Obowiązki związane z prawem dożywocia przechodzą na każdorazowego właściciela nieruchomości, bowiem prawo dożywocia obciąża nieruchomość ze skutkiem bezwzględny *erga omnes*. Nabywca nieruchomości staje się z mocy prawa podmiotem obowiązków odpowiadających prawu dożywocia. Nabywca ponosi osobistą odpowiedzialność za świadczenia objęte prawem dożywocia, jednakże tylko za te, które stały się wymagalne po dacie nabycia własności. Za świadczenia, które stały się wymagalne przed zbyciem nieruchomości odpowiedzialność ponosi zbywca.

Zbycie nieruchomości obciążonej prawem dożywocia, a w konsekwencji zmiana osoby właściciela może być dla dożywnika trudne do zaakceptowania.

Z uwagi na szczególnie bliskie stosunki łączące strony umowy dożywocia, dożywotnik może w przypadku zbycia nieruchomości żądać zmiany prawa dożywocia na dożywnią rentę odpowiadającą wartości tego prawa. Roszczenie dożywotnika nie jest uzależnione od wystąpienia żadnych innych przesłanek, wystarczające jest samo zbycie nieruchomości. Ustalanie wartości prawa dożywocia i wysokości renty odbywa się na zasadach obowiązujących przy zmianie dożywocia na rentę w świetle art. 913 § 1 k.c., o czym mowa powyżej.

Czas trwania

Umowa dożywocia, jak sama nazwa wskazuje, ustanawiana jest na rzecz uprawnionego dożywotnio. Okres jej trwania uzależniony jest zatem od długości życia uprawnionego.

Odpłatność

Umowa o dożywocie ma charakter odpłatny. W zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązany jest do ponoszenia ekwiwalentu w postaci dożywniego dostarczania środków utrzymania uprawnionemu.

PODSUMOWANIE

Podobieństwa i różnice

Cechą, która pozawala na umieszczenie użytkowania, służebności osobistej oraz umowy dożywocia w jednej kategorii jest osobisty charakter tych praw oraz ich alimentacyjna funkcja. Wszystkie trzy instytucje mają na celu zapewnić realizację osobistych, materialnych potrzeb osoby uprawnionej. Z uwagi na ściśle związane prawa z uprawnionym, zasadniczo nie jest możliwe przeniesienie wykonywania uprawnień na osobę trzecią. Sytuacja taka dopuszczalna jest jedynie w przypadku użytkowania. Użytkowanie wykazuje bowiem najmniejszy stopień nierozdzielności praw z osobą uprawnioną w stosunku do dwóch pozostałych.

Kolejnym wspólnym mianownikiem jest niezbywalność i niedziedziczność cechująca wszystkie trzy kategorie umówionych praw. Wszystkie instytucje umożliwiają korzystanie z nieruchomości, które adresowane jest wyłącznie do osób fizycznych. Jednakże przy użytkowaniu przymiot uprawnionego może przysługiwać także osobie prawnej. Przedmiotem umowy dożywocia jak i służebności osobistej może być tylko i wyłącznie nieruchomość. Użytkowanie gwarantuje ponadto możliwość obciążenia rzeczy ruchomej.

Użytkowanie i służebność osobista należą do zamkniętego kręgu ograniczonych praw rzeczowych, z kolei umowa dożywocia jest stosunkiem zobowiązaniowym. Dożywocie zapewnia uprawnionemu najszerszy zakres świadczeń, częstokroć użytkowanie bądź służebność osobista składają się na jego treść.

Wszystkie omawiane sposoby korzystania z nieruchomości podlegają wpisowi do ksiąg wieczystych. Wpis prawa ujęty jest w dziale III księgi wieczystej – ograniczenia i roszczenia. Zgodnie z art. 32 § 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa. Również dożywocie, jako prawo osobiste, podlega ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej. Dodatkowo, przeciwko nieujawnionemu prawu dożywocia nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Oznacza to, iż nabywca nieruchomości nie może skutecznie uchylić się od wykonywania świadczeń do, których uprawniony jest dożywotnik, pomimo, iż prawo dożywocia nie widnieje w księdze wieczystej. Zapis ten, gwarantuje dożywnikowi dodatkową ochronę w porównaniu do ograniczonych praw rzeczowych.

Korzyści i zagrożenia

Prawo własności nieruchomości, ograniczone czy to prawem rzeczowym czy umową dożywocia, nie pozostaje bez

wpływu na możliwość skutecznego rozporządzenia nieruchomością. Możliwość taka oczywiście istnieje, jednakże należy liczyć się z tym, iż wraz z nieruchomością na nabywcę przechodzi „obciążenie”. Ograniczenie to może skutecznie odstraszać potencjalnych zainteresowanych. Z tego względu nieruchomości, na których ustanowione są tego typu prawa wykazują mniejszą przydatność gospodarczą niż nieruchomości wolne od takich obciążeń. Przedkłada się to również na wartość nieruchomości, która ulega obniżeniu.

Kształtowanie treści użytkowania jak i służebności osobistej, z uwagi na ich przynależność do praw rzeczowych, jest istotnie ograniczone. Treść tych praw określona jest ustawowo, a stronom przysługuje tylko niewielki zakres autonomii podczas kształtowania stosunku prawnego. Sprawa przedstawia się całkowicie odmiennie w odniesieniu do prawa dożywocia. Wola stron jest tutaj nieskrępowana, a zasada swobody umów znajduje zastosowanie w szerokim zakresie. Prawo to jest, w tym kontekście najbardziej atrakcyjne, gwarantuje bowiem stronom największą swobodę uregulowania treści stosunku prawnego.

Użytkowanie, służebność osobista oraz dożywocie jako prawa niezbywalne, na mocy art. 831 kpc nie podlegają egzekucji. Wyłączenie tych praw spod egzekucji jest zrozumiałe z uwagi na ich zasadniczą funkcję, polegającą na zapewnieniu podstawowych potrzeb życiowych uprawnionego. Możliwość egzekucji praw, które z natury rzeczy mają zapewniać podstawową egzystencję, byłaby niecelowa.

Podsumowując, szukając najodpowiedniejszego sposobu korzystania z nieruchomości, zainteresowane strony powinny każdorazowo rozważyć wszelkie płynące z zawartej umowy korzyści, jak i realne zagrożenia. Obowiązujące prawo przewiduje szeroki wachlarz rozmaitych rozwiązań korzystnych z punktu widzenia uprawnionego, zapewniających jednocześnie bezpieczeństwo prawne zobowiązanemu.

Bibliografia:

1. Gniewek Edward (red.), *System Prawa Prywatnego*, Warszawa 2005, C.H. Beck,
2. Golba Zdzisław, *Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu*, Warszawa 2011, Lexis Nexis,
3. Niezbiecka Elżbieta, *Komentarz do Kodeksu Cywilnego, System Informacji Prawnej Lex*,
4. Pietrzykowski Krzysztof (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Warszawa 2011, C.H. Beck
5. Ziemanin Bronisław, Katarzyna Anna Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, LEX a Wolters Kluwer business.



E-rzeczoznawca

czyli elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości oraz internetowe wspomaganie procesu wyceny.

(Projekt realizowany przez: Ośrodek Badań Rynku Nieruchomości Sp. z o.o. z Poznania, www.obrn.pl)

Wstęp

Rynek Nieruchomości to ogół warunków, w których odbywa się transfer praw do nieruchomości. Jest silnie uzależniony od sytuacji gospodarczej i ekonomicznej środowiska, w którym występuje. Rynek ciągle jest niewystarczająco rozwinięty i przejrzysty. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na rolę rzeczoznawcy majątkowego, jako autora profesjonalnej opinii dotyczącej nieruchomości, a w przedstawionym projekcie beneficjenta oferowanych usług: e-bazy danych oraz e-wyceny.

Elektroniczna baza danych o rynku nieruchomości

Oferta

Charakter rynku nieruchomości wymusza na rzeczoznawcach majątkowych szereg działań, które mają na celu zdobycie o nim pełnych i rzetelnych informacji. Każdy rzeczoznawca boryka się z trudnościami, których przyczyny tkwią głęboko w polskiej biurokracji.

Wychodząc tym niedogodnościom naprzeciw, grupa rzeczoznawców z Poznania stworzyła program – bazę danych cen transakcyjnych, który umożliwi zainteresowanym rzeczoznawcom zdobycie pełnych informacji dotyczących określonego rynku nieruchomości, takich jak: stan prawny nieruchomości, szczegółowe położenie nieruchomości oraz stan techniczny, a także przeznaczenie w miejscowym planie lub oznaczenie w studium. Ponadto większość transakcji nieruchomością zabudowaną posiada dokumentację fotograficzną.

Mając na względzie charakter prowadzonej przez rzeczoznawców działalności, organizatorzy bazy postawili szczególny nacisk na bezpieczeństwo zgromadzonych danych oraz na bezpieczny dostęp do e-usługi.

Informacje zgromadzone w bazie są na bieżąco uzupełniane.

Korzystanie z bazy danych

Całkowitą nowością jest umożliwienie dostępu do danych z każdego miejsca bez konieczności zakupu i instalacji programu - wymóg stanowi jedynie posiadanie dostępu do Internetu. Po dokonaniu rejestracji na stronie internetowej, pomyślnej weryfikacji i opłaceniu dostępu rzeczoznawca otrzyma login i hasło umożliwiające przeglądanie danych i prawo korzystania z wybranych rekordów.

Internetowa wycena nieruchomości

Oferta

Wraz z uruchomieniem bazy danych cen transakcyjnych twórcy projektu udostępnili możliwość skorzystania z internetowej wyceny. Stworzono moduł wyceny nieruchomości będący w zgodzie z obowiązującymi przepisami i standardami.

E-wycena możliwa jest w oparciu o dane pozyskane z bazy danych lub w oparciu o własne dane. Istnieje możliwość eksportu wyników wyceny do popularnych formatów pakietu Office lub Open Office oraz ich archiwizacji na koncie rzeczoznawcy.

Korzystanie z internetowej wyceny

Dostęp do modułu wyceny jest równie prosty jak dostęp do bazy danych – wystarczy posiadać łącze internetowe.

Podsumowanie

Zapraszamy rzeczoznawców działających na terenie województwa wielkopolskiego do zapoznania się z ofertą przedsiębiorstwa i zasadami korzystania z e-usług.

Obecnie trwają prace nad poszerzeniem obszaru rynku nieruchomości.

Z serdecznymi pozdrowieniami
Grupa Rzeczoznawców Majątkowych z Wielkopolski

Projekt: „Stworzenie elektronicznej bazy danych o rynku nieruchomości i internetowego wspomaganie procesu wyceny” współfinansowany jest ze środków Unii Europejskiej, w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka, Działania 8.1 Wspieranie działalności gospodarczej w dziedzinie gospodarki elektronicznej.

„DOTACJE NA INNOWACJE – Inwestujemy w waszą przyszłość”



UNIA EUROPEJSKA
EUROPEJSKI FUNDUSZ
ROZWOJU REGIONALNEGO





WŁAŚCICIEL MUSI LICZYĆ SIĘ Z WYWŁASZCZENIEM

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie w wyroku z 20.12.2012r. przesądził, iż w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina może przeznaczyć na cele publiczne działkę nawet wtedy, gdy nie jest jej właścicielem (*II SA/OI 543/11*).

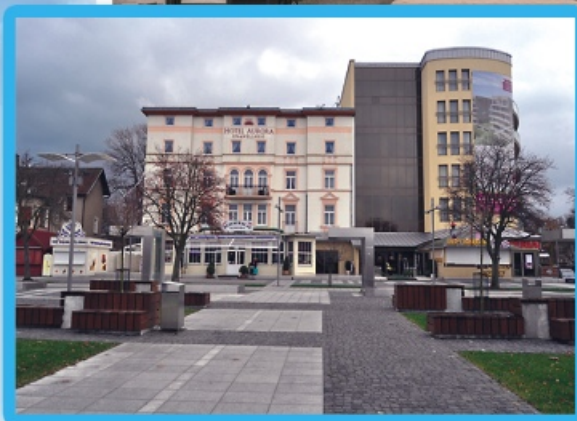
W przedmiotowej sprawie starosta wydał decyzję o wywłaszczeniu nieruchomości w celu ustanowienia na niej drogi publicznej. Jednocześnie ustalono na rzecz właścicieli działki odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości w wysokości 178 186 zł. W uzasadnieniu wskazano, iż z wnioskiem o wywłaszczenie przedmiotowej nieruchomości na rzecz gminy wystąpił wójt, podając, iż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość ta jest przeznaczona na drogę gminną – dojazdową w związku z koniecznością zapewnienia właścicielom działek sąsiednich dostępu do drogi publicznej. Zarówno gmina, jak i właściciele wywłaszczonej nieruchomości odwołali się od decyzji starosty. Jednakże wojewoda utrzymał decyzję w mocy. Sprawa trafiła na drogę sądową. W ocenie gminy odszkodowanie ustalone w decyzji wywłaszczeniowej znacznie przekroczyło wartość rynkową działki. Właściciele podnieśli natomiast, iż cena jaką proponuje gmina jest za niska. Podali, iż gdyby sprzedali służebność w drodze otrzymaliby kwotę ponad 1 mln zł. Ponadto, w ocenie skarżących, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ich działka została oznaczona jako droga gminna, a zatem gmina uznała ją za swoją własność zanim jeszcze zostało wszczęte postępowanie wywłaszczeniowe. Skarżący podali, iż nie utrudniali korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez właścicieli działek przyległych, a nawet została ustanowiona służebność. W związku z tym postępowanie powinno być umorzone, gdyż cel publiczny może być osiągnięty przez zawarcie umów cywilnoprawnych dotyczących służebności gruntowych. WSA w Olsztynie nie zgodził się ze stanowiskiem skarżących. Zgodnie z art. 112 ust. 1 ustawy z dnia 21.8.1997r. o gospodarce nieruchomościami przepisy dotyczące wywłaszczenia nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Celem publicznym – w myśl art. 6 pkt 1 powołanej ustawy – jest wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg. Sąd uznał, iż gmina posiada tzw. władztwo planistyczne, określone w art. 3 ust. 1 ustawy z 27.3.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uprawniające do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. W związku z tym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmina określa m.in. rozmieszczenie inwestycji celu publicznego (*art. 4 ust. 1 ustawy*). Plan ten obejmuje wszystkie nieruchomości, a nie tylko te należące do gminy. W uzasadnieniu wyroku sąd odniósł się również do kwestii ustanowienia służebności przez skarżących. Droga publiczna jest drogą ogólnodostępną, zaś służebność przysługuje tylko osobom uprawnionym z tego tytułu. W żadnym wypadku zatem realizacja celu publicznego poprzez wybudowanie drogi publicznej nie mogłaby nastąpić w drodze służebności gruntowych, gdyż w takim wypadku do korzystania z drogi uprawnieni byłiby tylko właściciele nieruchomości, na rzecz których służebność ta byłaby ustanowiona.

Sąd dopatrywał się jednak pewnych nieprawidłowości w wydanych decyzjach. Przede wszystkim wątpliwość WSA wzbudził operat szacunkowy, stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania. Ponadto, jak wynika z planu miejscowego, działka należąca do skarżących oznaczona jest symbolem KD (oznaczenie dróg gminnych) oraz częściowo także KDw (oznaczenie dróg wewnętrznych, gospodarczych). W związku z tym organ powinien wyjaśnić, z jakich względów wywłaszczeniu podlega cała nieruchomość, skoro część działki nie stanowi drogi publicznej. W konsekwencji WSA uchylił zaskarżone decyzje.

Źródło: Nieruchomości C.H.Beck.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI



ZACHODNIOPOMORSKIE STOWARZYSZENIE RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

ZAPRASZA DO UDZIAŁU W

XXI KRAJOWEJ KONFERENCJI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Międzyzdroje 12-14 września 2012r.

Międzynarodowy Dom Kultury i Hotel Aurora

ZACHODNIOPOMORSKIE STOWARZYSZENIE
RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W SZCZECINIE

71-414 SZCZECIN, Plac JANA KILIŃSKIEGO 3/129

tel./fax 91-42-34-007

<http://www.zsrm.szczecin.pl>



Przewidziane sesje tematyczne:

- Uwarunkowania prawne analizy rynku nieruchomości,
- Analizy rynku nieruchomości na świecie,
- Jakość i dostępność danych do analizy rynku,
- Metody analiz rynku nieruchomości,
- Analizy rynku inwestycyjnego i finansowego,
- Prezentacje analiz rynku nieruchomości.

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

Lp	Nazwisko i imię	Nr upr.	Miejscowość	Telefon	E-mail
1	2	3	4	5	6
1.	Adamska Katarzyna	5181	Inowrocław	668857943	adamska.katarzyna@interia.pl
2.	Anders-Luczevska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczevska@interia.pl
3.	Andrzejewska Violetta	4955	Stęszew	519165333	v.andrzejewska@poczta.fm
4.	Andrzejewski Arkadiusz	4410	Poznań	602677045	anbud_poznan@op.pl
5.	Andrzejewski Janusz	2115	Potasze	501617071	jand_poz@o2.pl
6.	Bałkowski Robert	3660	Wolsztyn	602248569	brit@erant.pl
7.	Banaszak Jerzy	866	Poznań	605277866	jerzy.banaszak@interia.pl
8.	Banaś Ewa	1134	Poznań	602262252	e.banas@wycenaekspert.pl
9.	Barczyk Wojciech	3661	Konin	604858141	ba.wojtek@wp.pl
10.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@op.pl
11.	Bąk-Horała Grażyna	3505	Leszno	600270458	horalatlen.pl
12.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wlpk.top2.pl
13.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
14.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
15.	Berus Marcin	4130	Poznań	604947414	marcinberus@echostar.pl
16.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
17.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
18.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
19.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
20.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
21.	Błażek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
22.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
23.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
24.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
25.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
26.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
27.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
28.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@icpnet.pl
29.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
30.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradacz@poczta.onet.pl
31.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
32.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
33.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
34.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzyński@wycena-dobrzyński.eu
35.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
36.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
37.	Domzalska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
38.	Dudek Monika	4179	Poznań	606437146	monika_dudek@o2.pl
39.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	geoma@post.pl
40.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
41.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
42.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	efranzkowiak@wp.pl
43.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
44.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl
45.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
46.	Górna Katarzyna	4560	Puszczykowo	693530061	gornak1@interia.pl
47.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
48.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
49.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
50.	Gryś Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryś@po.home.pl
51.	Grzelczak-Skarżyński Krzysztof		Swarzędz	604239608	grzelczak@onet.eu
52.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
53.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
54.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
55.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
56.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
57.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
58.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	618681539	husbud@poczta.onet.pl
59.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
60.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
61.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorm.pl
62.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl

1	2	3	4	5	6
63.	Janiak Leonard	873	Leszno	655201138	m.janiak@interia.pl
64.	Janicki Andrzej	2187	Konin	507034664	ekspertgrunt@poczta.internetdsl.pl
65.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
66.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
67.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
68.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	ajonas@konet.pl
69.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
70.	Jurczykowski Paweł	4473	Przeźmierowo	505085354	znj.poznan@gmail.com
71.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
72.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
73.	Kamiński Jerzy		Gniezno	508052151	
74.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
75.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
76.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	juwer@wp.pl
77.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
78.	Kılanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
79.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
80.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
81.	Kłóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
82.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
83.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
84.	Komoda Bogusław	2118	Borówiec	603393407	bodas13@wp.pl
85.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
86.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
87.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
88.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
89.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
90.	Kryś Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
91.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 s.poczt. 24	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
92.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
93.	Kujawińska Anna	3397	Skórzewo	696748313	rm.ak@wp.pl
94.	Kujawiński Donat	2794	Skórzewo	602177605	brmdk@poczta.wp.pl
95.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@len.pl
96.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
97.	Kwaśnica Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
98.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
99.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
100.	Lewandowski Marcin	5204	Poznań	503048687	m.lewandowski@plp-inwestycje.pl
101.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	502128383	ag-le@wp.pl
102.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
103.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl
104.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
105.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	piotrekliis@gmail.com
106.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
107.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
108.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
109.	Łopacińska Katarzyna		Plewiska	660688676	katarzyna.lopacinska@gmail.com
110.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
111.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	a.maciejak@neostrada.pl
112.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
113.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
114.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
115.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
116.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
117.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamalecka@wp.pl
118.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magda.pilijska@aimproperty.pl
119.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
120.	Mańkowski Stefan	2796	Poznań	618624535	
121.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
122.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
123.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
124.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
125.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
126.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
127.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	

LISTA CZŁONKÓW SRMWW

1	2	3	4	5	6
128.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
129.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
130.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
131.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl
132.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
133.	Mieszczanowicz Lajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
134.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
135.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
136.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
137.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
138.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
139.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
140.	Mstowski Wiesław	1472	Kostrzyn	618788767	wieslaw.mstowski@anwo.poznan.pl
141.	Mucha Magdalena		Poznań	697720102	magdalena.mucha@op.pl
142.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
143.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
144.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
145.	Niedźwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
146.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
147.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
148.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
149.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	szacunek24@wp.pl
150.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
151.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwm.pl
152.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
153.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
154.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
155.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
156.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl
157.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
158.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
159.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
160.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
161.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
162.	Pęczak Jan	1286	Kościąn	655121815	wycena@post.pl
163.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
164.	Plóciennik Maciej	907	Rawicz	655454850	maciejplociennik@op.pl
165.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
166.	Polcyn Małgorzata	4528	Poznań	606627587	polcyn_m@poczta.fm
167.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
168.	Pospieszny Andrzej	3040	Gostyń	602465821	beaposp@wp.pl
169.	Postół-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
170.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
171.	Prył Teresa	878	Poznań	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
172.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
173.	Radwańska Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
174.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
175.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
176.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
177.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
178.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
179.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
180.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
181.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
182.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
183.	Rozak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
184.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
185.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
186.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
187.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wmrwojciech@poczta.onet.pl
188.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
189.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
190.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
191.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
192.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl

1	2	3	4	5	6
193.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
194.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
195.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
196.	Smogór Paweł	3491	Konin	666833586	pawel.smogor@neostrada.pl
197.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
198.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
199.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
200.	Staręga Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
201.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
202.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
203.	Stuligrosz Alina	2803	Poznań	608559499	stuligrosz@o2.pl
204.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
205.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
206.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
207.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl
208.	Szczepeńska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
209.	Szczepeński Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepeanski.poczta@gmail.com
210.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwm.pl
211.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
212.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
213.	Szymków Aleksander	703	Piła	502131054	real@pila.top.pl
214.	Taczala-Kulińska Izabela	4329	Poznań	604833226	izabela_taczala@go2.pl
215.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
216.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.note.pl
217.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.note.pl
218.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	marek.tarandt@konsulmasz.pl
219.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
220.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
221.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariatrojanek@wp.pl
222.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
223.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
224.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrówka	691035295	adam.t1@onet.pl
225.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
226.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
227.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
228.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	remin@poczta.onet.pl
229.	Walicki Marian	2996	Mosina	618136485	
230.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
231.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
232.	Wierzchowska Agnieszka	3761	Poznań	604160115	agwi@interia.pl
233.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
234.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
235.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
236.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
237.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
238.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyła@leszno.home.pl
239.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
240.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
241.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbieta.wolska@interia.pl
242.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
243.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
244.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
245.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwm.pl
246.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
247.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
248.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwyssocki@o2.pl
249.	Zalwert Aleksy	1560	Chodzież	791948728	biurogeometra@opcza.onet.pl
250.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
251.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
252.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
253.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
254.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
255.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
256.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
257.	Żywica Piotr	2345	Konin	601794418	innowator@onet.pl



Adres

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok. 310
Biuro Stowarzyszenia czynne od poniedziałku do piątku
w godzinach od 9:00 do 15:00.

Telefon

tel./fax (61) 820-89-51

E-mail

srmww@neostrada.pl
biuro@rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

www.rzeczoznawcy-wielkopolska.pl

Konto

Bank Zachodni WBK S.A. o/Poznań 74 1090 1737 0000 0000 7201 1680

RADA STOWARZYSZENIA

Przewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Wiceprzewodniczący Rady
Skarbnik
Sekretarz Rady
Członkowie Rady

Adam Futro
Wojciech Ratajczak
Robert Dobrzyński
Elżbieta Jakóbiec
Piotr Talarcki
Michał Kosmowski, Martyna Pawłowska,
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Katarzyna Małecka, Janusz Andrzejewski

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodniczący
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Krzysztof Rusin
Krzysztof Łeszyk
Maria Tierling, Teresa Prył, Stanisław Talarcki

KOMISJA OPINIUJĄCA

Przewodniczący
Z-ca Przewodniczącego
Z-ca Przewodniczącego
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Marek Staręga
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Skarzyński
Ewa Banaś
Elżbieta Jakóbiec, Łajma Mieszczanowicz,
Adam Futro, Martyna Pawłowska,
Hanna Szulc, Michał Kosmowski,
Wojciech Ratajczak, Jan Rędziniak

KOMISJA ANALIZ RYNKU

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Martyna Pawłowska
Katarzyna Rutkowska, Adrianna Szarafińska,
Maciej Dyguła, Krzysztof Pospieszny,

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

Pełnomocnik ds. Praktyk Zawodowych
Biuro Stowarzyszenia

Adrianna Szarafińska
Izabela Opszalska

**PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA
W MINISTERSTWIE TRANSPORTU, BUDOWNICTWA I GOSPODARKI WODNEJ
I W POLSKIEJ FEDERACJI
STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH**

Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej

**Jerzy Dąbek,
Adam Futro,
Zdzisław Małecki,
Wojciech Ratajczak,
Andrzej Skarzyński,
Maria Trojanek**

**Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Komisja ds. Samorządu Zawodowego**

**Marian Witczak
Robert Dobrzyński,
Jan Rędziniak**

**Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej**

**Wojciech Ratajczak
Janusz Andrzejewki,
Wiesław Meszek,
Teresa Prył,
Marian Witczak**

Członkowie Komisji Arbitrażowej

**Ewa Banaś,
Elżbieta Jakóbiec,
Jerzy Mikołajczak,
Anna Poszyler**

Mediatorzy

**Michał Kosmowski,
Marek Starega**

Rada Programowo-Naukowa

Maria Trojanek

Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”

Grzegorz Szczurek

Komisja Szkoleń

Martyna Pawłowska

Komisja Etyki Zawodowej

Krzysztof Rusin

Komisja ds. Wydawnictw

Anna Poszyler

Komisja Odznaczeń

Janusz Walczak

Komisja ds. Bazy Danych i Analiz

Ewa Banaś

Komisja Prawna

Zdzisław Małecki

Komisja Standardów

Magdalena Małecka-Pilujka



CENTRUM WYCENY MIENIA

**WYCENA NIERUCHOMOŚCI, MASZYN, PRZEDSIĘBIORSTW
POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
ANALIZY I DORADZTWO RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

60-277 Poznań, ul. Grochowska 28A
tel./fax (61) 866 50 00, 865 72 13 cwm@cwm.pl www.cwm.pl



WYCENA-EKSPERT

Ewa Banaś, Anna Poszyler Spółka jawna

WYCENA NIERUCHOMOŚCI ♦ **EKSPERTYZY TECHNICZNE**
WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW ♦ **INWENTARYZACJA**
WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ♦ **ŚWIADECTWA ENERGETYCZNE**
DORADZTWO I OBSŁUGA PROCESÓW INWESTYCYJNYCH

ul. Wojska Polskiego 84, 60-628 Poznań
biuro: (61) 665 87 77; tel. (61) 665 94 00
email: wycena@wycenaekspert.pl www.wycenaekspert.pl

**LESZCZYŃSKIE BIURO WYCEN
I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**



64-100 Leszno, ul. Śniadeckich 1
tel./fax (65) 529 91 00
tel. kom. 609 801 201
e-mail: mwitczak@poczta.fm

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY - inż. Marian WITCZAK

Państwowe Uprawnienia Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast - Warszawa Nr 3255
Upewnienia z zakresu szacowania nieruchomości dla sektora bankowego - Warszawa Nr 1168/XXI/99

POZ-BUD



**BIURO KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI
I WYCENY NIERUCHOMOŚCI**

NIERUCHOMOŚCI I ŚRODKI TRWAŁE
WYCENA, POŚREDNICTWO, UMOWY, DORADZTWO, KREDYTY

GEODEZJA
MAPY, PODZIAŁY, OBSŁUGA, REGULACJE PRAWNE

BUDOWNICTWO
NADZÓR, INWENTARYZACJA, PROJEKTOWANIE, EKSPERTYZY

60-573 Poznań, ul. Niemcewicza 12 biuro@poz-bud.pl
Telefony: (61) 847 12 95, 848 32 09 fax (61) 847 12 95
tel. kom. 605 738 157

**KANCELARIA
LIS, MIZERA I WSPÓLNICY Sp. z o.o.**

PROFESJONALNA I KOMPLEKSOWA OBSŁUGA KLIENTÓW

Wycena:

- nieruchomości
- przedsiębiorstw
- środków trwałych
- maszyn i urządzeń
- analizy efektywności inwestowania
- ekspertyzy techniczne

60-349 Poznań, ul. Ostroroga 23
tel. (61) 662-55-40; 41; 45
fax (61) 662-55-46
e-mail: biuro@krm.com.pl



NIP 782-006-99-45

ANWO - NIERUCHOMOŚĆ

Biuro Wycen, Obrotu Nieruchomości
i Usług Majątkowo - Konsultingowych

61-058 Poznań, ul. Sośnicka 10
tel. 61 8737004, fax 61 8737003
e-mail: andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
kom. 602 217 295
tel. po 18⁰⁰: 61 870 89 00

OFERUJEMY:

- WYCENY NIERUCHOMOŚCI
- EKSPERTYZY TECHNICZNE
- INWENTARYZACJE
- DORADZTWO INWESTYCYJNE
- ANALIZY EKONOMICZNE

www.anwo.poznan.pl

**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA
BADAŃ I NORMOWANIA PROJNORM sp. z o.o.**

60-818 POZNAŃ, UL. SIENKIEWICZA 22
Tel. (61)848-01-66 Fax (61)848-04-31
e-mail: ajakubowski@projnorm.pl http://www.projnorm.pl

- WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- WYCENA ŚRODKÓW TRWAŁYCH MASZYN I URZĄDZEŃ gr. 3-8
- WYCENA PRZEDSIĘBIORSTW I ZNAKU FIRMOWEGO
- ODSZKODOWANIA ZA UTRATĘ WARTOŚCI I BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANE Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ (linie energetyczne, słupy, rurociągi wody, gazu, kanalizacja)
- WYCENA ZŁÓŻ ŻWIRU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

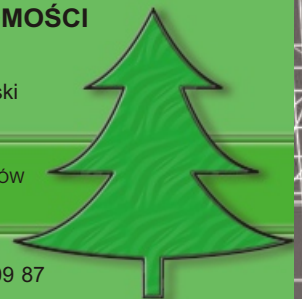


**BIURO WYCENY NIERUCHOMOŚCI
DOMLEX**

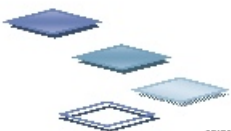
mgr inż. leśnictwa Lech Domagalski
Rzeczoznawca majątkowy

- ✓ WYCENA NIERUCHOMOŚCI
- ✓ INWENTARYZACJA DRZEW I DRZEWOSTANÓW
- ✓ TAKSACJA DRZEWOSTANÓW
- ✓ SZACOWANIE ODSZKODOWAŃ

ul. Kwiatowa 45, 64-320 Wielkowieś
tel./fax (61) 894 97 23, kom. 601 16 09 87
e-mail: lechdomagalski@o2.pl



KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO



ROBERT DOBRZYŃSKI

wycena nieruchomości
wycena przedsiębiorstw
certyfikaty energetyczne
wycena wartości niematerialnych i prawnych

61-854 Poznań, ul. Mostowa 10 www.wycena-dobrzynski.eu
e-mail: robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
tel. 061 855 11 22 fax. 061 855 11 25 tel. kom. 602 136 900



Kancelaria Rzeczoznawców Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79

www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wyłączeń i zwrotów, opłat z tytułu użytkowania wieczystego
- wyceny przedsiębiorstw, aportów, znaków firmowych, środków trwałych
- opinii technicznych, ekspertyz budowlanych, nadzorów
- doradztwa technicznego i inwestycyjnego
- analiz ekonomicznych, opłacalności i wykonalności inwestycji
- wyceny służebności przesyłowych, bezumownego korzystania itp.
- audytów energetycznych lokali, mieszkań i budynków
- pośrednictwa w obrocie nieruchomości