

ISSN 1731-1829

Cena 25,00 zł

BIULETYN

STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

UKAZUJE SIĘ OD 2001R.

Nr 4/2013 (38)
KWARTALNIK

W NUMERZE MIĘDZY INNYMI

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM

SYTUACJA EKONOMICZNA ORAZ OCZEKIWANIA CENOWE
NABYWCÓW MIESZKAŃ W KRAKOWIE

DEFINICJE NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁKI GRUNTU JAKO PODSTAWY DO PRAWIDŁOWO
SPORZĄDZONEGO OPERATU SZACUNKOWEGO W ZWIĄZKU
Z OPLATĄ PODZIAŁOWĄ

NAJNOWSZE ZMIANY W PRAWIE ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI A NIEUJAWNIONE ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW

SYTUACJA NA LOKALNYM PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU
– STAN W III KWARTALE 2013 R.

NOWE ZASADY DOTYCZĄCE PRAWA ZABUDOWY



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]

500

Prenumerata

61-655 Poznań, ul. Gronowa 22, pok.310 tel./fax (61) 820-89-51

Autorzy

Marcin Czarnecki, Robert Dobrzyński, Krzysztof Drabek, dr Michał Głuszak, dr Barbara Hermann, Paulina Janikowska – Mizera, Maciej Krotoski, Martyna Migas, Dariusz M. Malinowski, Emilia Norkowska, Elżbieta Ochocka, dr Łukasz Strączkowski, Piotr Walczak

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*),
dr Krzysztof Szwarz (*Redaktor Statystyczny*)

Klasyfikacja wydawnictw naukowych MNiSW

Ilość punktów w wykazie czasopism naukowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego – 4pkt.

Zastrzeżenia

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

Grafika na okładce

Maria Kazanova

Druk

ALS STUDIO



Barbara Hermann

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM	4
THE VALUE OF REAL ESTATE IN SPATIAL PLANNING	

PRAKTYKA

Michał Głuszak

SYTUACJA EKONOMICZNA ORAZ OCZEKIWANIA CENOWE NABYWCÓW MIESZKAŃ W KRAKOWIE	12
THE ECONOMIC SITUATION AND PRICE EXPECTATIONS OF BUYERS ON THE HOUSING MARKET IN CRACOW	

ANALIZY

Marcin Czarniecki

DEFINICJE NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁKI GRUNTU JAKO PODSTAWY DO PRAWIDŁOWO SPORZĄDZONEGO OPERATU SZACUNKOWEGO W ZWIĄZKU Z OPŁATĄ PODZIAŁOWĄ	17
DEFINITIONS OF REAL ESTATE AND PLOT OF LAND AS BASES FOR PROPERLY WRITTEN VALUATION REPORT IN CONNECTION WITH BETTERMENT LEVY IMPOSED AFTER REAL ESTATE PARTITION	

PRAKTYKA

Paulina Janikowska – Mizera, Martyna Migas

NAJNOWSZE ZMIANY W PRAWIE ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH	23
RECENT CHANGES TO THE PUBLIC PROCUREMENT ACT	

PRAWO

Elżbieta Ochocka, Dariusz M. Malinowski

NABYCIE NIERUCHOMOŚCI A NIEUJAWNIONE ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW. CZĘŚĆ II	26
REAL ESTATE PURCHASE VS. UNDISCLOSED SOURCES OF INCOME. PART II	

PODATKI

Łukasz Strączkowski

SYTUACJA NA LOKALNYM PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU – STAN W III KWARTALE 2013 R.	29
THE SITUATION ON THE LOCAL PRIMARY HOUSING MARKET IN POZNAŃ IN THE THIRD QUARTER OF 2013	

ANALIZY

Maciej Krotoski, Piotr Walczak

NOWE ZASADY DOTYCZĄCE PRAWA ZABUDOWY. CZY PROJEKT ZMIAN STANIE SIĘ LEKIEM NA KRYZYS ?	34
NEW REGULATIONS CONCERNING THE RIGHT TO BUILD UP A PLOT OF LAND – WILL THE PLANNED AMENDMENTS TURN OUT TO BE A REMEDY TO THE CRISIS?	

PRAWO

Krzysztof Drabek, Emilia Norkowska

OCENA PERSPEKTYW FUNKCJONOWANIA PROGRAMU „MIESZKANIE DLA MŁODYCH” NA KRAKOWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM	38
ASSESSING PROSPECTS FOR FUNCTIONING OF THE PROGRAMME “HOUSING FOR THE YOUTH” („MIESZKANIE DLA MŁODYCH”) ON THE CRACOW HOUSING MARKET	

ANALIZY

Robert Dobrzyński

DOCHODZENIE ROSZCZEŃ ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM NIERU- CHOMOŚCI W OBSZARZE OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA UCHWA- LONYM W ZWIĄZKU Z DZIAŁALNOŚCIĄ PORTU LOTNICZEGO	44
PURSuing CLAIMS DUE TO REAL ESTATE LOCATION WITHIN THE BOUNDARIES OF RESTRICTED USE ZONE AROUND THE AIRPORT	

PRAWO

Szanowni Czytelnicy,
najnowsza lista czasopism punktowanych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego przyniosła naszemu kwartalnikowi kolejny punkt, podnosząc rangę Biuletynu ukazującego się już od ponad 10 lat.

To efekt udanej współpracy środowisk naukowych i doświadczonych praktyków z całego kraju. Pozytywny odbiór pisma wskazuje, że zaproponowana kilka lat temu formuła się sprawdza.

Interdyscyplinarny charakter tekstów prezentowanych na naszych łamach wpisuje się w specyfikę rzeczoznawstwa majątkowego, którego uprawianie z sukcesem, nieodłącznie wiąże się z całym spektrum wiedzy ekonomicznej, prawniczej i technicznej.

Płynące z różnych stron słowa uznania motywują cały zespół do dalszej wyťažonej pracy.

Dziękujemy.

Grzegorz Szczurek
Redaktor Naczelny

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI W PLANOWANIU PRZESTRZENNYM



dr Barbara Hermann
Rzecznawca Majątkowy Nr 4631

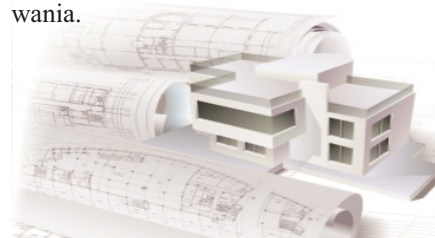
W artykule podjęto próbę wskazania czynników, których oddziaływanie na rynek nieruchomości jest związane z rozstrzygnięciami przyjętymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W pierwszej kolejności przedstawiono charakterystykę poszczególnych czynników i wyjaśniono ich działanie na kształtowanie poziomu wartości nieruchomości, następnie wskazano zakres przestrzenny i czasowy ich oddziaływania w kontekście miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Wartość nieruchomości w planowaniu przestrzennym

Przestrzeń jest dobrem ograniczonym, o ściśle określonej wielkości, bez możliwości pomnażania, co rodzi konkurencję i konflikty w procesie jej zagospodarowania zarówno natury społecznej, ekonomicznej jak i ekologicznej. O właściwym wykorzystaniu przestrzeni decyduje w dużej mierze planowanie przestrzenne, którego głównym celem jest prawidłowa organizacja przestrzeni oraz zarządzanie nią w sposób skoordynowany i zharmonizowany z oczekiwaniami społecznymi i ochroną środowiska przyrodniczego. Stąd współczesna gospodarka przestrzenna jest definiowana przez pryzmat koncepcji rozwoju zrównoważonego, która zakłada rozwój społeczno – ekonomiczny przy poszanowaniu względów ekologicznych. Problemem stawianym przed planowaniem przestrzennym jest w takiej sytuacji poszukiwanie sposobów optymalnego korzystania z przestrzeni. Optymalne użytkowanie przestrzeni jest najczęściej definiowane jako takie jej wykorzystanie, które spośród fizycznie możliwych i prawnie dopuszczalnych form użytkowania generuje jej najwyższą wartość ekonomiczną (*Bajerowski 2008*). Aby proces przemian użytkowania przestrzeni był optymalny i efektywny nie może być oderwany od realiów finansowo – ekonomicznych. Sposób zagospodarowania terenu jest funkcją popytu na konkretną formę

korzystania z przestrzeni, którego siła nadaje temu obszarowi wartość (*Cymerman 2001*). Przestrzeń jest zbiorem obiektywnych cech, którym człowiek nadaje wartość. Wartość przestrzeni nie tkwi bowiem w jej istocie, ale jest kreowana przez uczestników rynku, którzy oceniają cechy określonego fragmentu przestrzeni utożsamianego z konkretnymi nieruchomościami (*Kucharska – Stasiak 2006*). Wartość interpretowana jest jako zewnętrzny wyraz jakości przestrzeni. Użytkownicy przestrzeni oceniają przestrzeń przez pryzmat jej cech, określają sumę korzyści, jakie mogą osiągnąć poprzez gospodarowanie danym fragmentem przestrzeni o zdefiniowanych cechach, jednocześnie dążą do maksymalizacji tych korzyści. Wartość nieruchomości jest dla nich wypadkową potencjalnych dochodów, które można z niej uzyskać w zależności od przewidywanego zagospodarowania.

Rozpoznanie cech przestrzeni wpływających na poziom jej wartości pozwoli na określenie kierunków, w których może zmierzać rozwój danego fragmentu przestrzeni. Wartość nieruchomości powinna więc być traktowana jako element oddziałujący na rozwój przestrzeni, który dobrze odzwierciedla możliwości jej optymalnego użytkowania.



2. Klasyfikacja czynników kształtujących wartość przestrzeni planistycznej

Uwzględniając fakt, że ustalenia dokumentów planistycznych wpływają na wartość nieruchomości, natomiast wartość nieruchomości wywiera wpływ na wybór przeznaczenia terenu i jego wykorzystanie, należy podkreślić rolę prognozy skutków finansowych miejscowego planu zagospodarowania, jako dokumentu, który informuje o spodziewanych efektach ekonomicznych ustaleń planu. Jednym z ważniejszych elementów poprzedzających sporządzenie takiej prognozy powinna być analiza lokalnego rynku nieruchomości z uwzględnieniem jego segmentacji i zróżnicowania. Ważnym celem analizy powinna być ocena zjawisk zachodzących na lokalnym rynku nieruchomości oraz rozpoznanie głównych czynników determinujących te zjawiska.

Czynniki kształtujące wartość nieruchomości można podzielić na dwie podstawowe grupy. Pierwsza obejmuje czynniki egzogeniczne – tworzące szeroko pojęte otoczenie nieruchomości, druga endogeniczne – bezpośrednio charakteryzujące daną nieruchomość.

Czynniki egzogeniczne oddziałują jako wynik rozwoju całego obszaru w systemie osadniczym regionu i kraju, wzrostu potencjału gospodarczego,

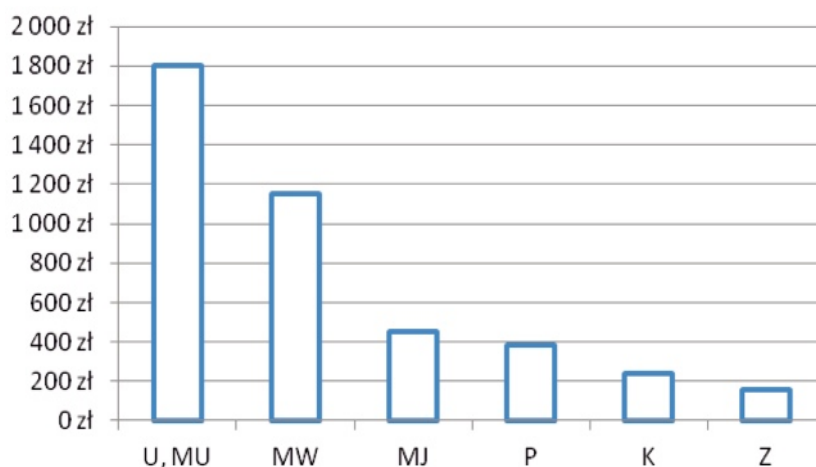
dążenia do zapewnienia i poprawy warunków życia oraz przemian technologicznych (Gaczek 1992). Zaliczyć do nich należy czynniki ekonomiczne, prawne, technologiczne i społeczne. Czynniki egzogeniczne mają charakter makro, wykraczają poza cechy samej nieruchomości, tworzą ważne tło, które może zadecydować o poziomie wartości (Kucharska – Stasiak 1997).

Czynniki endogeniczne wpływają na wartość nieruchomości jako wynik działania charakterystycznych cech obszaru o charakterze jakościowym i ilościowym. Mają charakter mikro, decydują o podaży przestrzeni. Odnoszą się do najmniejszej części przestrzeni, jaką jest działka. To właśnie czynniki endogeniczne w istotny sposób decydują o poziomie wartości pojedynczej nieruchomości w konkretnych warunkach egzogenicznych. Oddziałują w dwóch kierunkach. Mogą występować jako cechy podnoszące wartość nieruchomości, bądź jako bariery powodujące jej spadek (Hermann 2005). W kontekście dokumentów planistycznych czynniki endogeniczne należy traktować jako przesłanki do oceny i waloryzacji przestrzeni.

Czynnikiem wykazującym istotny wpływ na kształtowanie wartości nieruchomości w kontekście dokumentów planistycznych jest **funkcja terenu** określająca sposób zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości. Poziom wartości nieruchomości jest zróżnicowany w zależności od funkcji pełnionej przez nieruchomość. Do podstawowych form użytkowania ziemi miejskiej należą: mieszkalnictwo, usługi, działalność produkcyjna, komunikacja i transport, rekreacja i wypoczynek. Rozmieszczenie poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej człowieka w mieście kształtuje rozkład przestrzenny wartości renty gruntowej. Najwyższą wartością charakteryzują się zazwyczaj tereny przeznaczone pod funkcję usługową (U) i mieszkaniowo – usługową (MU), na kolejnych miejscach wymienia się odpowiednio: budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (MW), budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (MJ), przemysł (P), komunikację (K), rekreację i zielen (Z). Na Rycinie 1 przedstawiono przeciętne ceny transakcyjne nieruchomości o różnych funkcjach w Poznaniu w latach 2010–2012.

Rycina 1

Przeciętne ceny nieruchomości o różnych funkcjach w Poznaniu w latach 2010 – 2012

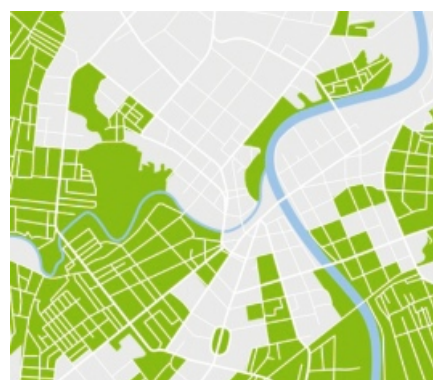


Źródło: Opracowanie własne.

Znajomość przeciętnych wartości terenów pełniących określone funkcje wspomaga procesy decyzyjne w procesie planowania przestrzennego. Informuje jakiej zmiany w zakresie wartości nieruchomości można się spodziewać po przyjęciu określonych rozwiązań, co jest istotne z punktu widzenia oczekiwanych dochodów w postaci renty planistycznej w przypadku aprecjacji wartości lub z punktu widzenia potencjalnych wydatków związanych z wypłatą odszkodowań związanych z deprecjacją wartości.

Analiza rynku nieruchomości, a w szczególności analiza preferencji uczestników rynku nieruchomości – właścicieli i inwestorów, pozwala wskazać, na jakie tereny łatwiej jest wprowadzić nowe funkcje. Najczęściej nieruchomości o mniejszej wartości są bardziej podatne na zmianę funkcji i spotykają się z akceptacją uczestników przestrzeni. Jednocześnie dla tych terenów zakres możliwych do wprowadzenia funkcji jest większy. Natomiast w przypadku terenów o wysokiej wartości wprowadzanie nowych funkcji wiąże się z brakiem aprobaty uczestników przestrzeni, szczególnie w przypadku spodziewanego spadku wartości nieruchomości. Największego oporu właścicieli nieruchomości i inwestorów można się spodziewać w przypadku przeznaczenia na cele publiczne terenów potencjalnie przydatnych do celów komercyjnych, czy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Jednym z najczęściej wymienianych czynników determinujących wartość nieruchomości jest lokalizacja. Efektem działania tego czynnika są korzyści, jakie użytkownik przestrzeni może uzyskać wykorzystując cechy położenia terenu. Na obszarach zurbanizowanych lokalizacja utożsamiana jest z odległością działki od centrum miasta. Poziom wartości nieruchomości jest najwyższy w centrum i maleje w kierunku peryferii. Spadek ten nie jest jednak równomierny, jest kształtowany przez układ głównych arterii komunikacyjnych miasta oraz miejsca ich przecięcia się z centrami handlowo – usługowymi drugiego i trzeciego rzędu (Domański 2007). Największym zainteresowaniem użytkowników przestrzeni charakteryzują się tereny położone w centrum miasta, co wynika z ich ograniczonej podaży. Konkurencja o zajęcie najatrakcyjniejszego miejsca w przestrzeni wpływa na wzrost popytu na tereny w centrum miasta powodując wzrost ich wartości.



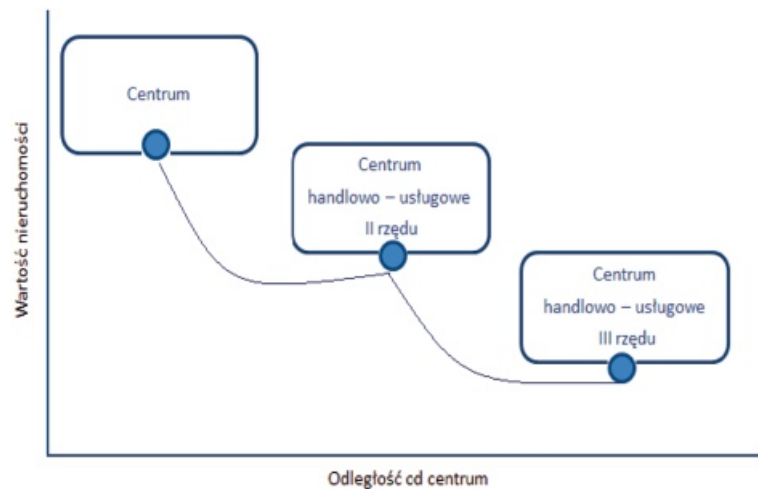
W większych miastach można jednak wyraźnie wskazać, poza głównym centrum miasta, centra dzielnicowe. W miarę oddalania się od centrum miasta obserwuje się szybki spadek poziomu wartości nieruchomości, jednak po przekroczeniu pewnej odległości obserwuje się ponowny wzrost wartości nieruchomości, wynikający z lokalizacji w sąsiedztwie centrów dzielnicowych (Rycina 2), są to obszary, w których zachodzi największa konkurencja o przestrzeń. Należy podkreślić, że lokalizacja działki w przestrzeni miejskiej jest coraz częściej rozpatrywana przez pryzmat dostępności przestrzennej, której istotnym miernikiem jest nie odległość fizyczna, ale czasowa.

Nie sposób nie zauważyć związków zachodzących w przestrzeni pomiędzy funkcją terenu a lokalizacją. Funkcje, dla których dostępność przestrzenna jest warunkiem efektywnego działania lokują się w najatrakcyjniejszych miejscach, gdzie renta sytuacyjna jest najwyższa. W centrum miasta skupiają się głównie funkcje usługowe, finansowe i handlowe, następnie tereny administracji, dalej lokowane są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, następnie jednorodzinnej (Rycina 3). Wartość terenów usługowo – handlowych osiąga najwyższy poziom w centrum miasta oraz centrach dzielnicowych, jednak w miarę oddalania się od tych punktów obserwuje się szybki spadek poziomu wartości. Tereny mieszkaniowe charakteryzują się niższym poziomem wartości, jednak w ich przypadku oddalenie od centrum nie wiąże się z jego gwałtownym spadkiem. Natomiast w przypadku terenów komunikacyjnych i zielonych nie obserwuje się istotnego zróżnicowania poziomu wartości w zależności od odległości od centrum. Tereny te charakteryzują się względnie stabilnym poziomem wartości przestrzeni miejskiej.

Znajomość rozkładu wartości gruntów w mieście jest bardzo istotna z punktu widzenia działań planistycznych. Pozwala bowiem na takie planowanie nowych funkcji, które nie będzie zakłócało wolnorynkowego mechanizmu działania rynku nieruchomości. Pozwala także na świadome podejmowanie decyzji planistycznych ukierunkowanych na wzrost wartości ekonomicznej przestrzeni, na przykład poprzez planowanie w sąsiedztwie centrów II i III rzędu funkcji komercyjnych. Natomiast w przypadku słabo wykształconych

Rycina 2

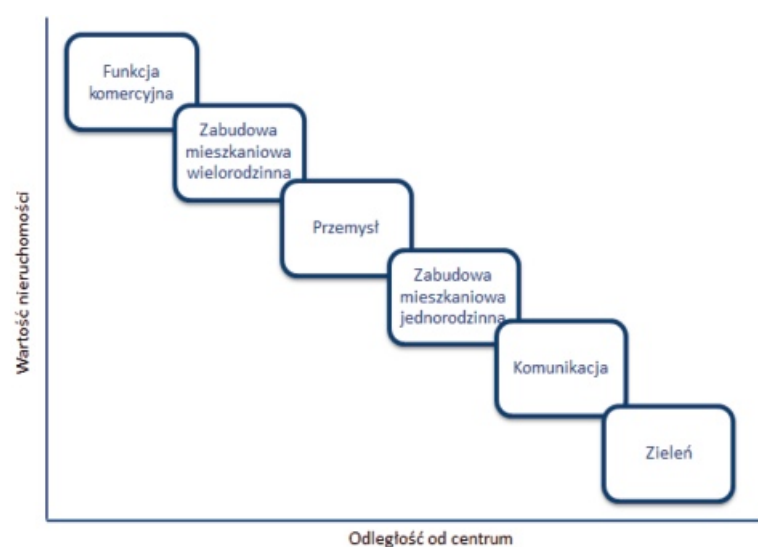
Nieregularne gradienty wartości gruntów i centrów drugiego i trzeciego rzędu



Źródło: Opracowanie własne.

Rycina 3

Wysokość renty terenów miejskich dla poszczególnych funkcji a odległość od centrum



Źródło: Opracowanie własne.

centrów dzielnicowych i dużego rozproszenia funkcji usługowych pozwala dążyć, poprzez odpowiednie decyzje planistyczne, do kumulacji funkcji komercyjnych w danym miejscu przestrzeni, co przyczyni się do rozwoju centrów dzielnicowych i do wzrostu wartości nieruchomości.

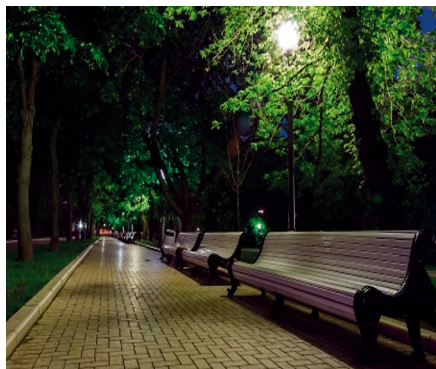
Kolejnym czynnikiem wpływającym na poziom wartości nieruchomości jest **otoczenie i sąsiedztwo**, cecha, która obejmuje czynniki wynikające z położenia działki w stosunku do elementów otoczenia. Najczęściej wyróżnia się: odległość od terenów rekreacyjnych, odległość od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza, rodzaj funkcji występujących w sąsiedztwie nieru-

chomości, stan zagospodarowania otoczenia nieruchomości, walory urbanistyczne – architektoniczne i estetyczne dzielnicy. Odległość od terenów rekreacyjnych oraz od źródeł hałasu i zanieczyszczenia powietrza oddziałuje na jakość środowiska przyrodniczego, ujmowanego przez pryzmat czystości powietrza i walorów krajobrazowych dzielnicy. Wpływ tego czynnika jest najbardziej istotny w przypadku terenów mieszkaniowych. Analizując rodzaj funkcji występujących w sąsiedztwie wskazuje się często na wzajemne odpychanie i przyciąganie się niektórych funkcji miejskich, co z kolei jest silną determinantą wartości nieruchomości.

Wprowadzenie terenów zielonych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej spowoduje spadek wartości rynkowej nieruchomości przeznaczonych pod zieleni i wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (Rycina 4). W pierwszym przypadku, obszary, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadził funkcję zieleni zostaną odebrane przez uczestników rynku jako tereny nieprzydatne do zainwestowania, ich wartość gwałtownie spadnie. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości sąsiednich, na których plan przewiduje funkcję mieszkaniową, wzrośnie w wyniku pojawienia się w otoczeniu atrakcyjnych terenów rekreacyjnych (Bajerowski, Sidor 2003). Wzrost wartości spowodowany korzystnym otoczeniem w największym stopniu będą mogli skosztować właściciele nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zielonych, w miarę oddalania się od nich atrakcyjność nieruchomości spada, co nie pozostaje bez wpływu na poziom wartości.

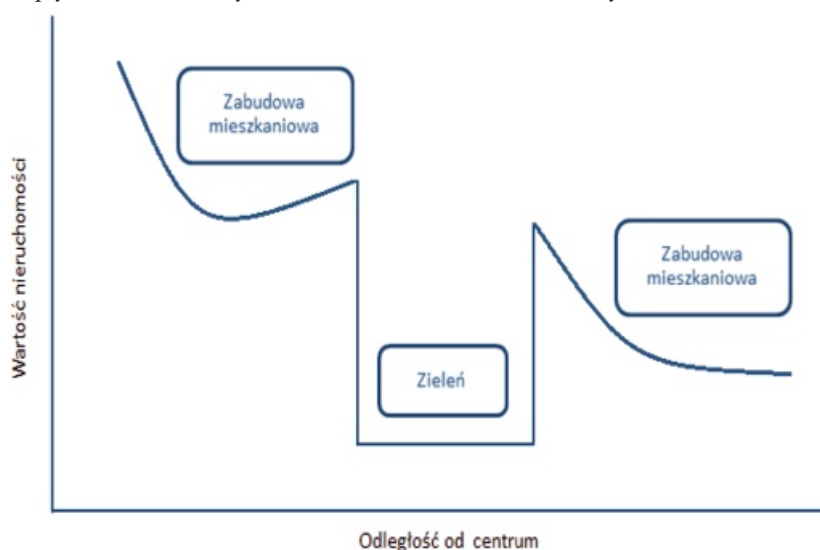
Odwrotną zależność można obserwować w przypadku wprowadzenia, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, funkcji stanowiących źródła hałasu i zanieczyszczenia środowiska. W takim przypadku najczęściej obserwowany jest wzrost wartości terenów, na których realizowana może być inwestycja negatywnie oddziałująca na środowisko i na człowieka, natomiast atrakcyjność terenów przyległych spada pociągając za sobą spadek wartości nieruchomości (Rycina 5).

Jak wspomniano wcześniej jedną ze składowych czynników otoczenia i sąsiedztwa jest stan zagospodarowania otoczenia. Najczęściej bliskość terenów już zainwestowanych i zagospodarowanych wpływa na wzrost popytu na tereny przyległe, co z kolei oddziałuje pozytywnie na ich wartość.



Rycina 4

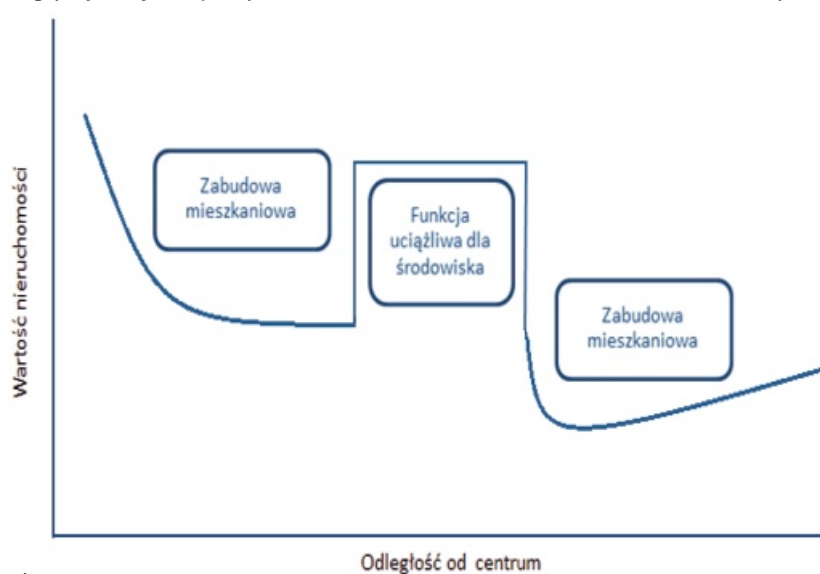
Wpływ terenów zielonych na wartość terenów mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Bajerowski, Sidor 2003.

Rycina 5

Wpływ funkcji uciążliwych dla środowiska na wartość terenów mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne.

W ramach tej grupy wzrasta także znaczenie czynnika atrakcyjności położenia definiowanego jako wypadkowa społeczno – kulturowych oraz naturalnych walorów środowiska. Faworyzowanie jednych miejsc w przestrzeni miejskiej kosztem innych, na podstawie ich cech krajobrazowych, klimatycznych, prestiżu i sąsiedztwa utożsamianego z waloryzacją przestrzeni zależną od statusu ekonomicznego mieszkańców, wpływa na wzrost ich wartości. W percepcji przestrzeni obserwuje się występowanie „dobrych” i „złych” obszarów (Hermann, Kosmowski 2007).

Na wartość nieruchomości wpływa także dostępność komunikacyjna, która obejmuje możliwość pokonywania oporu odległości, zmieniającą się w zależności od położenia, często traktowana jest komplementarnie z czynnikiem lokalizacji. Obszary o niskich zagregowanych kosztach, finansowych i czasowych, transportu w skali miasta ze względu na ich ograniczoną podaż są zajmowane przez te rodzaje działalności, które najefektywniej wykorzystują walor dostępności. Dostępność komunikacyjna jest najczęściej definiowana przez: dostęp do drogi publicznej, jakość drogi

dojazdowej, odległość od najbliższego przystanku komunikacji publicznej, liczbę linii tramwajowych, czy autobusowych, z których można skorzystać w pobliżu działki oraz liczbę miejsc parkingowych. Wśród czynników położenia działki w sieci obsługi transportowej można także analizować strukturę dróg w danej dzielnicy, ich przepustowość, stan techniczny, układ sygnalizacji świetlnej oraz możliwość łatwego parkowania. Budowa nowych dróg oraz rozwój transportu publicznego przyczyniają się do spadku oporu pokonywania odległości, wyrównują wskaźniki dostępności w skali miasta, zapewniają wzrost dostępności przestrzennej niektórych części miasta przyczyniając się do wzrostu popytu na te obszary, powodując jednocześnie wzrost ich wartości.

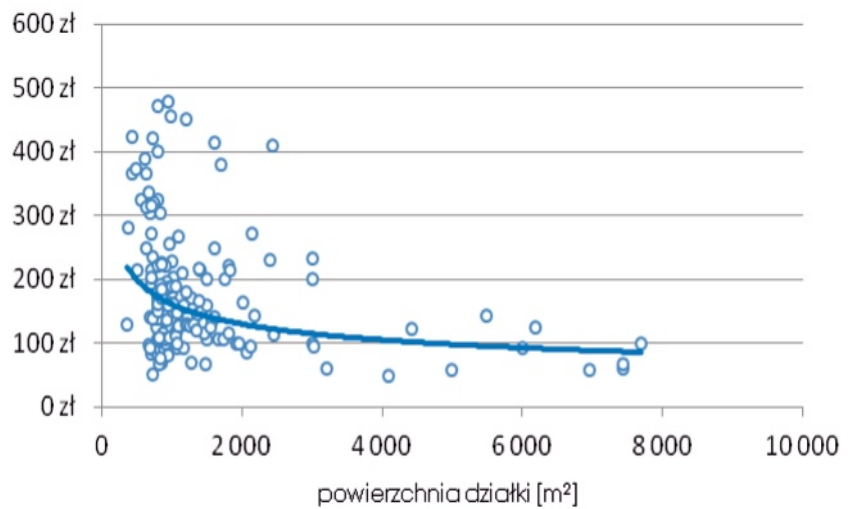
Kolejną cechą determinującą wartość rynkową nieruchomości jest **stan i stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną**, który obejmuje warunki dostępu do miejskiej infrastruktury technicznej, a więc możliwość przyłączenia do istniejącej sieci energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej.

Wielkości działki jest kolejną istotną przesłanką wpływającą na wartość przestrzeni. Analizy rynku nieruchomości potwierdzają istnienie silnej współzależności pomiędzy ceną jednostkową nieruchomości a jej powierzchnią, wzrost wielkości działki powoduje spadek ceny jednostkowej (Rycina 6). Z tego powodu czynnik wielkości obszaru zajmowanego przez poszczególnych użytkowników jest często traktowany jako alternatywny w stosunku do czynnika lokalizacji. Użytkownicy terenów miejskich zainteresowani są wyborem lokalizacji zapewniającej im maksymalną użyteczność, często są skłonni do rezygnacji z nabycia nieruchomości w korzystniejszej lokalizacji w zamian za działkę położoną dalej od centrum, ale za to o większej powierzchni, stwarzającej możliwości korzystniejszego zagospodarowania. Możliwość zajęcia terenów wolnych o określonej, pożądanej wielkości w strefach podmiejskich była podstawowym czynnikiem ekspansji rynku terenów miejskich.

Na wartość nieruchomości wpływa także **kształt działki**, jako stała relacja położenia i odległości wszystkich punktów tworzących zarys obszaru. Czynnikiem determinuje sposób zagospodarowania działki.

Rycina 6

Współzależność pomiędzy ceną 1 m² a powierzchnią działek budowlanych w gminie Tarnowo Podgórze w latach 2012–2013



Źródło: Opracowanie własne.

Istotnym czynnikiem determinującym wartość nieruchomości są **parametry zabudowy**. Poprzez określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu inwestycyjnego, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy kształtuje się potencjał inwestycyjny nieruchomości. Dla użytkowników przestrzeni kierujących się dążeniem do maksymalizacji zysków możliwych do uzyskania z wykorzystywanego terenu atrakcyjniejsze będą działki pozwalające na realizację większej powierzchni użytkowej generującej dochód.



3. Zakres przestrzenny oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście zmiany wartości nieruchomości

Podstawowym narzędziem polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który stanowi zbiór przyszłych zamierzeń dotyczących przestrzeni. Ma decydujący wpływ na zmianę walorów użytkowych przestrzeni, co pociąga za sobą skutki ekonomiczne w postaci wzrostu lub spadku wartości nieruchomości. Zasięg oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na rynek nieruchomości nie ogranicza się jednak jedynie do terenu objętego planem, zwykle skutki ekonomiczne planu sięgają poza obszar, dla którego został opracowany. Można zatem wskazać zarówno **skutki wewnętrzne** jak i **skutki zewnętrzne** uchwalenia planu.

Przesłanki zmiany wartości nieruchomości na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmują z jednej strony zmiany struktury jakościowej przestrzeni, z drugiej zmiany struktury ilościowej przestrzeni (Cymerman, Bajerowski, Kryszk 2008).

Zmiana struktury jakościowej przestrzeni wiąże się przede wszystkim z działaniem takich czynników jak: funkcja terenu, otoczenie i sąsiedztwo, dostępność komunikacyjna i wyposażenie w infrastrukturę techniczną.

W zależności od przyjętych ustaleń planu miejscowego rynek nieruchomości może zareagować aprecjacją lub deprecjacją wartości nieruchomości. Wzrost wartości najczęściej jest związany ze zmianą przeznaczenia terenów niezurbanizowanych na zurbanizowane, zmianą funkcji o charakterze mniej dochodowym, na bardziej dochodową, na przykład zmiana przeznaczenia nieruchomości z mieszkalnego na komercyjne. Spadek wartości nieruchomości może być wywołany zmianą funkcji terenu na mniej korzystną z punktu widzenia inwestorów.

Działanie czynnika związanego z otoczeniem i sąsiedztwem nieruchomości jest obserwowane przede wszystkim w przypadku zmiany funkcji na terenach sąsiadujących. Funkcja danej nieruchomości może pozostać niezmienną w stosunku do wcześniejszych rozstrzygnięć dokumentów planistycznych, jednak zmiany ustaleń, co do terenów przyległych mogą kształtować jej wartość poprzez działanie zasady współzależności. Pojawienie się w sąsiedztwie funkcji mieszkaniowej planowanej funkcji usługowej, czy rekreacyjnej może wpłynąć pozytywnie na wzrost wartości terenów mieszkaniowych, natomiast planowanie inwestycji szkodliwej dla środowiska w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej spowoduje spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych. Nieruchomości położone w najbliższym otoczeniu planowanej inwestycji o dużej uciążliwości mogą zostać objęte ograniczeniami dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni, co przyczyni się do dalszego spadku ich wartości.

Działanie czynnika dostępności komunikacyjnej związane jest z przyjętymi rozstrzygnięciami dotyczącymi obsługi komunikacyjnej terenu i wskaźników w zakresie komunikacji. Zmiana wartości nieruchomości będzie uzależniona przede wszystkim od planowanej klasyfikacji ulic czy dostępności transportu publicznego w otoczeniu nieruchomości. Planowanie głównej arterii komunikacyjnej w sąsiedztwie nieruchomości mieszkaniowych wpłynie na obniżenie ich wartości, podczas, gdy może przyczynić się do wzrostu wartości nieruchomości komercyjnych, czy

przemysłowych. Natomiast korzystne ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej wpłyną na podwyższenie wartości rynkowej nieruchomości.

Zmiana struktury ilościowej przestrzeni jest najczęściej bezpośrednią konsekwencją zmiany struktury jakościowej. Bardzo często zmiana funkcji pociąga za sobą konieczność podziału nieruchomości, co na poziomie analizy wartości nieruchomości może być wyjaśnione poprzez działanie takich czynników jak wielkość i kształt działki. Zmiana struktury ilościowej obejmuje w tym przypadku zmianę pól powierzchni nieruchomości. Natomiast ilość przestrzeni, pozwalająca na realizację określonych inwestycji, jest regulowana przez parametry zabudowy.

Zmiany struktury jakościowej i ilościowej nieruchomości objętych planem mają często wpływ na wartość nieruchomości nie objętych planem miejscowym. Mogą one prowadzić zarówno do wzrostu jak i spadku wartości poprzez działanie takich czynników jak otoczenie i sąsiedztwo czy dostępność komunikacyjna. Jeżeli w ustaleniach planu pojawi się inwestycja o dużym zasięgu oddziaływania, na przykład centrum handlowe czy wysypisko śmieci, to skutki zarówno pozytywne, jak i negatywne będą obserwowane na znacznie szerszym obszarze niż teren objęty planem, mogą wykraczać także poza granice gminy. Oczywiście konsekwencją zmiany funkcji rolniczej na mieszkaniową jest wzrost wartości nieruchomości objętych tą zmianą. Warto jednak zauważyć, że w takiej sytuacji na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z terenem objętym planem, pozostających w dotychczasowym sposobie użytkowania i nieobjętych decyzjami planistycznymi, również obserwuje się wzrost wartości, choć mniejszy niż na terenach objętych planem (Cymerman, Bajerowski, Kryszk 2008). Wyjaśnić to można działaniem czynnika określonego jako oczekiwana zmiana funkcji terenu. Uczestnicy rynku nieruchomości spodziewają się, że w przyszłości tereny sąsiadujące z funkcjami takimi jak zabudowa mieszkaniowa, usługowa czy przemysłowa również będą mogły zostać objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to możliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na zasadach dobrego sąsiedztwa.

4. Zakres czasowy oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kontekście zmiany wartości nieruchomości

Oddziaływanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wartość nieruchomości ma charakter etapowy, jest rozłożone w czasie. Każda zmiana parametrów przestrzeni wywołuje reakcje rynku nieruchomości. Często jeszcze podczas opracowywania planu można zauważyć pierwszy oddźwięk na proponowane zmiany struktury jakościowej i ilościowej przestrzeni. Przesłanki zmiany wartości nieruchomości na tym etapie mają głównie charakter spekulacyjny. Na etapie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdy rozstrzygnięcia co do sposobu zagospodarowania przestrzeni są już pewne, obserwuje się przede wszystkim zmiany wartości nieruchomości wywołane zmianą funkcji. Jednak sama zmiana funkcji nie gwarantuje jeszcze możliwości realizacji inwestycji, konieczne będzie przystosowanie terenu do pełnienia nowej funkcji. Może ono obejmować podział dotychczasowych działek na mniejsze lub scalenie i podział. Dostosowanie kształtu i wielkości działek do nowej funkcji ma na celu zwiększenie funkcjonalności przestrzeni, co przyczynia się do wzrostu jej wartości. Kolejnym etapem będzie wyposażenie przestrzeni w drogę dojazdową i infrastrukturę techniczną, czego skutkiem będzie wzrost atrakcyjności działek determinujący dalszy wzrost wartości nieruchomości. Następnym etapem będzie realizacja inwestycji polegająca na wprowadzeniu na nieruchomość funkcji przewidzianych dla niej w planie. Na tym etapie najczęściej obserwuje się wzrost wartości nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja, a istotnym czynnikiem kształtującym tę wartość są parametry zabudowy. Natomiast wartość nieruchomości przyległych może podlegać zarówno aprecjacji w przypadku realizacji inwestycji korzystnych lub deprecjacji, w przypadku inwestycji szkodliwych dla środowiska i człowieka.

Uwzględnione powyżej etapy pozwalają na wskazanie aktualnych i przyszłych skutków ekonomicznych uchwalenia planu miejscowego. **Skutki aktualne** definiowane będą przez działanie czynnika zmiany funkcji, który

będzie oddziaływał zarówno na terenie objętym planem, jak i na obszarach z nim sąsiadujących. W pierwszym przypadku zmiana wartości nieruchomości będzie wynikała przede wszystkim ze zmiany funkcji poszczególnych nieruchomości, ale może wynikać także, ze zmiany funkcji terenów przyległych. Zasięg zewnętrzny oddziaływania skutków aktualnych uchwalenia planu będzie obejmował planowane zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie.

Zasięg przestrzenny skutków przyszłych uchwalenia planu również będzie wykraczał poza obszar objęty planem. Zmiany wartości nieruchomości w obrębie planu będą powodowane przez takie czynniki jak: dostępność komunikacyjna, stan i stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, wielkość działki, kształt działki, parametry zabudowy. Głównym czynnikiem determinującym zmiany wartości nieruchomości na terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem będzie faktyczna zmiana sąsiedztwa i otoczenia. Zmiana wartości terenów przyległych następuje się wraz z dostosowywaniem terenu objętego planem do nowej funkcji.

Zarówno skutki aktualne, jak i przyszłe oddziaływania planu miejscowego na wartość nieruchomości mogą powodować aprecjację lub deprecjację tej wartości. Najbardziej spektakularny wzrost wartości nieruchomości można obserwować w przypadku zmiany funkcji rolniczej na budowlaną (Rycina 7).



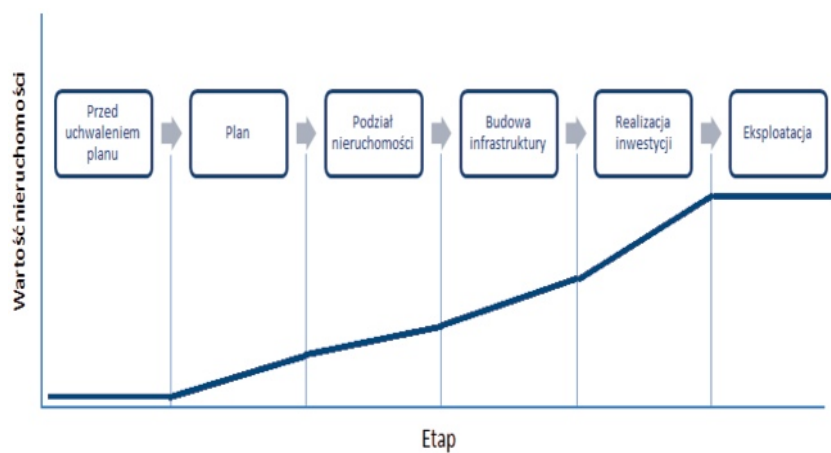
5. Pozaekonomiczne mierniki wartości przestrzeni planistycznej

Znaczenie wartości rynkowej nieruchomości w procesie planowania przestrzennego jest niewątpliwie istotne. Pozwala na uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni w gospodarowaniu terenami. Często jednak podporządkowywanie sobie przestrzeni przez człowieka, nastawione na osiągnięcie korzyści ekonomicznych, przyczynić się może do obniżenia walorów ekologicznych i społecznych przestrzeni. Nie można zatem pominąć relacji zachodzących pomiędzy potencjałem społecznym i ekologicznym przestrzeni, a jej potencjałem ekonomicznym. Stąd coraz częściej dyskutowane jest pojęcie wartości planistycznej, która jest wypadkową wartości ekonomicznej, wartości społecznej i wartości ekologicznej przestrzeni. Każda z tych wartości w inny sposób wpływa na kreowanie zagospodarowania przestrzennego (Cyerman 2012).

Poszanowanie walorów społecznych przestrzeni przejawia się dostosowywaniem zagospodarowania terenu do potrzeb i oczekiwań jego użytkowników, poszanowanie walorów ekologicznych przejawia się dbałością o jakość środowiska naturalnego. W krótkim okresie czasu dbałość o aspekty społeczne i ekologiczne przestrzeni może okazać się niekorzystna z punktu widzenia jej walorów ekonomicznych. Jednak w dłuższej, kilkudziesięcioletniej, perspektywie czasowej przestrzeń przyjazna dla jej użytkowników, zagospodarowana z zachowaniem ładu przestrzennego oraz niezniszczone środowisko naturalne będą atrybutami wysokiej jakości przestrzeni, podnoszącymi jej wartość ekonomiczną. Niestety wzrost wartości nieruchomości zdeterminowany powyższymi czynnikami będzie mógł być skonsumowany najprawdopodobniej dopiero przez kolejne pokolenia użytkowników przestrzeni.

Rycina 7

Schemat zmiany wartości gruntu w procesie planistycznym



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Cyerman 2012.

Literatura:

1. Bajerowski T. (red.) 2008. Zarządzanie przestrzenne. Teoretyczne i praktyczne aspekty prognozowania finansowych skutków opracowań planistycznych. Wydawnictwo UWM, Olsztyn.
2. Bajerowski T., Sidor I. 2003. Nieciągłości wartości rynkowej przestrzeni miejskiej. PWN, Warszawa. W (red). H. Rogacki, Problemy interpretacji wyników metod badawczych stosowanych w geografii społeczno – ekonomicznej i gospodarce przestrzennej. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań, 2003.
3. Cyerman R. (red.) 2001. Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gospodarce nieruchomościami. EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn.
4. Cyerman R. 2012. Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników w obrocie nieruchomościami. Wydawnictwo EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn.
5. Cyerman R., Bajerowski T., Kryszk H. 2008. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wydawnictwo EDUCATERRA Sp. z o.o., Olsztyn.

6. Domański R. 2007. *Gospodarka przestrzenna: podstawy teoretyczne*. PWN, Warszawa.
7. Gaczek W. M. 1992. *Proces zmian użytkowania terenów w regionie miejskim na przykładzie Poznania*. Zeszyty Naukowe - Akademia Ekonomiczna w Poznaniu.
8. Hermann B. 2005. *Czynniki kształtujące wartość terenów mieszkaniowych w Poznaniu*. Wydawnictwo Nowak Nieruchomości, Poznań.
9. Hermann B., Kosmowski M. 2007. *Wartość nieruchomości obciążonych wadą niekorzystnego sąsiedztwa*. Biuletyn Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Nr 1/15, kwiecień 2007, Poznań.
10. Kucharska-Stasiak E. 1997. *Nieruchomość a rynek*. PWN, Warszawa.
11. Kucharska-Stasiak E. 2006. *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. PWN, Warszawa.

PRAWO

ZMIANY W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW



W Dzienniku Ustaw z 2013r. pod poz. 1551 zostało opublikowane Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 29 listopada 2013r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Zmiana przepisów związana jest z koniecznością dostosowania ich do dyrektywy INSPIRE, a także ustaw o infrastrukturze informacji przestrzennej, o gospodarce nieruchomościami oraz o własności lokali. Nowelizacja ma także zapewnić harmonizację ewidencji gruntów i budynków z innymi zbiorami państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W założeniu prawodawców powinna ponadto ujednoczyć EGiB prowadzone w różnych powiatowych bazach. Najważniejsze zmiany w tym akcie to:

1. Uzupełnienie definicji dotychczas nieprecyzyjnych pojęć: granica działki ewidencyjnej, budynek, kondygnacja, powierzchnia użytkowej lokalu i innych.
2. Uzupełnienie lub doprecyzowanie dotychczasowych przepisów określających zasady prowadzenia EGiB, w szczególności w zakresie:
 - modelu pojęciowego danych ewidencyjnych,
 - ustalania przebiegu granic działek ewidencyjnych,
 - oznaczania punktów granicznych i dokładności wyznaczania ich położenia,
 - wykazywania pola powierzchni działek ewidencyjnych,
 - systematyki użytków gruntowych oraz zaliczania gruntów do poszczególnych rodzajów użytków gruntowych.
3. Rozszerzenie zakresu informacji o budynkach gromadzonych w ewidencji – głównie ze względu na potrzeby statystyki publicznej.

Nowelizacja wejdzie w życie 31 grudnia 2013r. Przepisy przejściowe zakładają jednak m. in. że dostosowanie EGiB oraz związanych z nią systemów teleinformatycznych do znowelizowanych przepisów, a także wdrożenie systemu do prowadzenia rejestru cen i wartości nieruchomości ma nastąpić w ciągu 3 lat od wejścia w życie rozporządzenia, czyli do końca 2016r.

Źródło: Wojewódzka Inspekcja Geodezyjno-Kartograficzna w Poznaniu

Opr. Wojciech Gryglaszewski

AKTUALNOŚCI

SYTUACJA EKONOMICZNA ORAZ OCZEKIWANIA CENOWE NABYWCÓW MIESZKAŃ W KRAKOWIE



dr Michał Głuszak

Wydział Ekonomii i Stosunków
Międzynarodowych
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Wstęp

Celem artykułu jest charakterystyka sytuacji ekonomicznej potencjalnych nabywców mieszkań w Krakowie oraz ich oczekiwań cenowych. Badania oparto na danych o deklarowanych (wyrażonych) preferencji gospodarstw domowych w Krakowie zainteresowanych zakupem mieszkania w czwartym kwartale 2012 roku.

Badania popytu oraz preferencji mieszkaniowych w Polsce prowadzone są przynajmniej od kilkunastu lat. W interesującym studium socjologicznym Kaltenberg-Kwiatkowska (1996), koncentruje się na aspiracjach mieszkaniowych Polaków. Autorka wskazuje, że subiektywne poczucie zaspokojenia potrzeb nie zależy jedynie od stanu faktycznego (tj. dającego się opisać w pewnych zobiektywizowanych kategoriach i wskaźnikach). Ocena może zależeć od ogólnego poziomu aspiracji, systemu wartości, sytuacji w grupach odniesienia, poprzednich doświadczeń oraz percepcji przyszłości.

W innym badaniu Celmer i inni (2004), analizowali czynniki decydujące o przestrzennym zróżnicowaniu popytu na mieszkania na lokalnym rynku w Olsztynie. Problematyka preferencji oraz zamierzeń nabywców mieszkań była przedmiotem badań przez Szromnika i innych (1999). Preferencje mieszkaniowe różnych grup nabywców były przedmiotem analiz Strączkowskiego (2010, 2013). Głuszak (2006), a także Głuszak i Marona (2011) podejmowali problem zależności preferencji mieszkaniowych od statusu społeczno-ekonomicznego, a także segmentacji nabywców.

Badania preferencji nabywców mogą mieć zastosowanie praktyczne, w kontekście wyceny nieruchomości. W tym miejscu należałoby wymienić prace Palickiego (2004), a zwłaszcza Kokota i Foryś (2008), którzy wskazali alternatywne dla ekonometrycznych modeli opartych o dane transakcyjne (czyli bazujących na ujawnionych preferencjach) metody określania względnej ważności cech mieszkań. Chodzi o badania oparte na badaniu deklarowanych, lub inaczej hipotetycznych preferencji nabywców. Podobny wątek obecny był również w innych studiach, gdzie zamiast tradycyjnych kwestionariuszowych metod badania preferencji mieszkaniowych zaproponowano metody dekompozycyjne, bazujące na analizie *conjoint*. Można tu wymienić studia Bartłomowicza (2002), oraz Głuszaka (2009).

Jednym z mniej rozpoznanych tematów w badaniach poświęconych popytowi mieszkaniowemu w Polsce, jest bez wątpienia problem oczekiwań cenowych. Wątek ten pojawiają się w literaturze zachodniej. Badania te były prowadzone m.in. przez McDonald'a (1985), Hamilton'a i Schwab'a (1985), oraz dekadę później Clayton'a (1996). Najsłynniejszym studium problemu był artykuł Case'a i Shiller'a (2003), w którym autorzy dyskutowali możliwość istnienia bańki spekulacyjnej na rynku mieszkaniowym w Stanach Zjednoczonych, w literaturze polskiej próżno szukać artykułów opartych na badaniach empirycznych. Badania empiryczne dotyczące formowania się oczekiwań cenowych wydają się tym ciekawsze, że

liczne dowody eksperymentalne pokazały, że przekonania oraz oceny a w konsekwencji podmiotów rynkowych nie są do końca racjonalne, podlegają natomiast różnym złudzeniom oraz heurystykom (por. Kahneman i inni, 1982).

Metodyka badań

Badania popytu mieszkaniowego w Krakowie zostały zrealizowane przez Instytut Analiz Monitor Rynku Nieruchomości mm.pl, we współpracy ze Stowarzyszeniem Budowniczych Domów i Mieszkań w dniach 24-25 listopada 2012 wśród klientów 96. Krakowskiej Giełdy Domów i Mieszkań. Są to już piąte z kolei badania ankietowe realizowane przez mm.pl w Krakowie¹. Poprzednie edycje przeprowadzono w podobny sposób – odpowiednio w 2008, 2009, 2010 oraz 2011 roku. Przedmiotem obecnych badań byli potencjalni nabywcy mieszkań na rynku pierwotnym (deweloperskim), a zatem strona popytowa rynku. W badaniach zastosowano celowy oraz przypadkowy (nielosowy) dobór próby. Ankietowano osoby deklarujące chęć zakupu mieszkania na rynku pierwotnym w najbliższej przyszłości.

Specyfika badań oraz zastosowanie nielosowego (mówiąc ściśle – przypadkowego) doboru próby, ogranicza w pewnym stopniu możliwość wnioskowania statystycznego i bezpośredniego

¹ Raport badawczy pt. "Popyt mieszkaniowy w Krakowie IV kwartał 2012 - raport z badań ankietowych", autorstwa Michała Głuszaka i Piotra Krochmala dostępny jest na stronie mm.pl (podobnie jak raporty z poprzednich edycji).

przenoszenia wyników na całą interesującą nas populację nabywców mieszkań w Krakowie. Z drugiej jednak strony wielkość próby (141 gospodarstw domowych poszukujących mieszkania) w kontekście rozmiarów rynku deweloperskiego w Krakowie (mierzonego liczbą zrealizowanych transakcji) w zupełności umożliwia realizację postawionych celów badawczych.

Ograniczenia budżetowe potencjalnych nabywców mieszkań

Sytuację ekonomiczną nabywców mieszkań w Krakowie pod koniec 2012 roku, można określić jako złożoną. Badana próba była niezwykle zróżnicowana. Gospodarstwa najczęściej często deklarowały przeciętny miesięczny dochód netto mieszczący się w szerokim przedziale między 2001 a 5000 złotych (prawie 60% potencjalnych nabywców). Oczywiście łączny dochód gospodarstwa domowego zależał również od liczby pracujących dorosłych członków gospodarstwa domowego. Gospodarstwa jednoosobowe deklarowały najczęściej dochody nieprzekraczające 3000 złotych. W przypadku pozostałych gospodarstw sytuacja była bardziej złożona, a ich odpowiedzi bardziej zróżnicowana. Generalnie prawie 8 na 10 gospodarstw domowych deklarowało dochód nieprzekraczający 6000 zł netto. Ma to istotne znaczenie z punktu widzenia tzw. zdolności kredytowej, która jest podstawą szacowania realnego popytu mieszkaniowego – sumy środków, które mogą zostać wydatkowane na zakup mieszkania.

Zgodnie z deklaracjami ankiet, w porównaniu do innych miast, w Krakowie dość duża jest grupa zamożnych klientów odwiedzających Krakowską Giełdę Domów i Mieszkań. Stosunkowo liczną grupę stanowiły np. gospodarstwa, których łączne dochody netto przekraczały 8000 zł (ponad 16%). Zobacz Rysunek 1.

Dochody nie rozkładały się równomiernie w całej badanej próbie, podobnie jak nie są równomiernie rozłożone wśród populacji nabywców mieszkań.

Analiza pokazuje, że względnie dobrą sytuacją materialną cieszą się gospodarstwa domowe między 30 a 39 rokiem życia. Co ciekawe występuje też zależność pomiędzy ilością członków gospodarstwa domowego w tej grupie

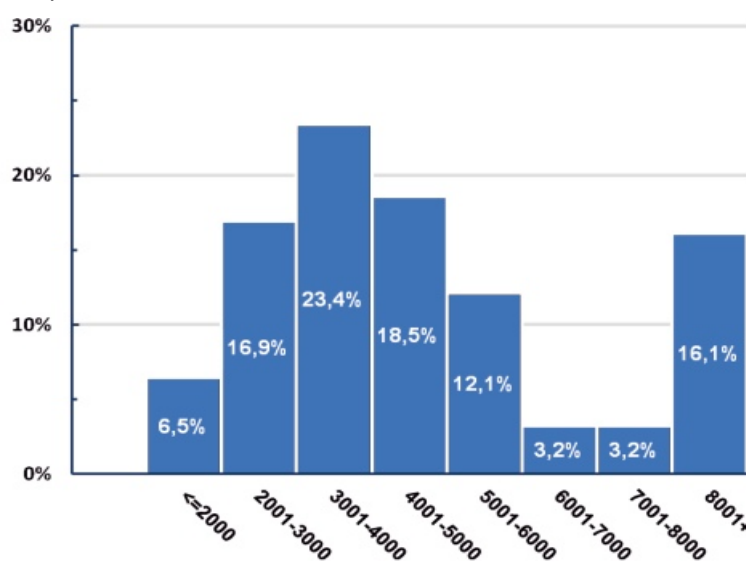
wiekowej, a całkowitymi dochodami netto. Choć, najlepszą sytuację dochodową cechowali się w tym przedziale wiekowym single, względnie wysokie dochody deklarowały również gospodarstwa posiadające dzieci. Można tutaj postawić następującą hipotezę – skłonność do posiadania dziecka jest zależna od sytuacji materialnej gospodarstwa. Gospodarstwa „na dorobku”, albo znajdujące się w niepewnej sytuacji na rynku pracy mogą być mniej skłonne do powiększania rodziny, a skłaniać się do odwołania decyzji o posiadaniu dzieci

na bliżej nieokreśloną przyszłość (kiedy sytuacja materialna się polepszy). Zobacz Rysunek 2.

Dochody netto są mniejsze w przypadku starszych gospodarstw domowych. Te jednak często finansują swoją inwestycję mieszkaniową poprzez sprzedaż dotychczasowego lokum oraz oszczędności. Zdecydowanie podnosi to ich zdolność nabywcą pozwalając na zakup mieszkań o znacznych powierzchniach użytkowych, często nawet mimo przeciętnego dochodu.

Rysunek 1

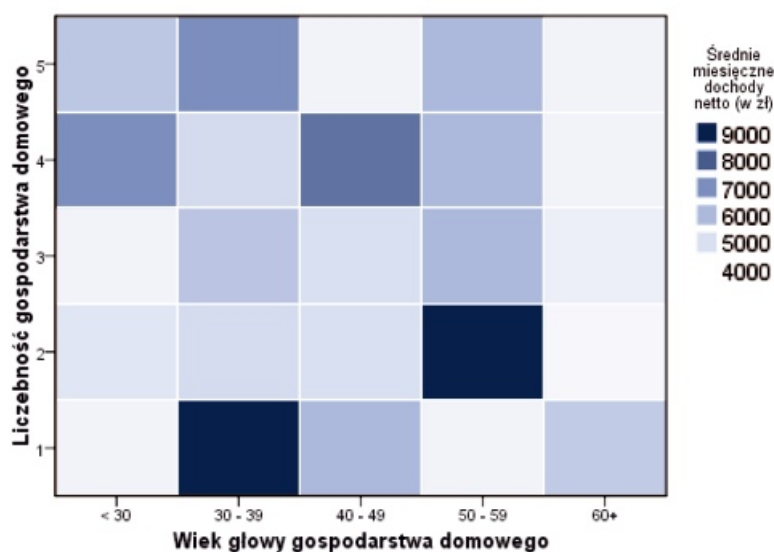
Histogram deklarowanych miesięcznych dochodów netto gospodarstw domowych w Krakowie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

Rysunek 2

Segmentacja demograficzna a średnie deklarowane dochody netto gospodarstw domowych w Krakowie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

W tym miejscu warto uczynić jeszcze jedną generalną uwagę. Analizując popyt mieszkaniowy z perspektywy ekonomicznej, należy pamiętać, że młode gospodarstwa często wspomagane są przez rodziców – tzw. transfery międzypokoleniowe. Stąd nie zawsze dochód jest najlepszym wskaźnikiem możliwości nabywczych konkretnego gospodarstwa domowego. Zobacz Rysunek 3.

Dochód nie przesądza w 100% o ograniczeniach budżetowych, zwłaszcza w przypadku gospodarstw młodych, które korzystają często z tzw. transferów międzypokoleniowych (czyli najczęściej kapitału rodziców – którzy finansują lub współfinansują inwestycję mieszkaniową). Dlatego dochody, choć istotne nie przekładają się wprost na preferencje oraz efektywny popyt mieszkaniowy. Na pewno jednak dochody potencjalnych nabywców sugerują, że największy popyt dotyczyć będzie mieszkań popularnych (budżetowych), tym bardziej, że przez młode i niewielkie gospodarstwa domowe są często traktowane nie jako docelowe, ale tymczasowe lokum.

Wyniki badań wskazują, że połowa gospodarstw domowych chce na przyszłe mieszkanie wydać maksymalnie 350 tysięcy złotych, a bardzo niewielka (kilkunastoprocentowa) grupa jest w stanie przeznaczyć na nie więcej niż 500 tysięcy złotych.

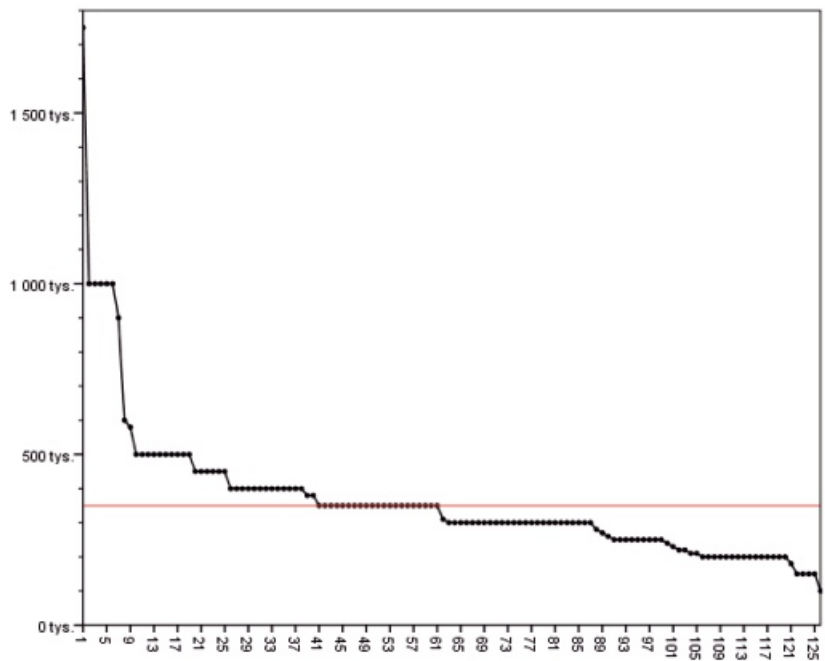
Oczekiwania cenowe potencjalnych nabywców mieszkań

Na rynku mieszkaniowym istnieje niewiele zestawień oraz indeksów, które w pełni obiektywny sposób obrazowałyby dynamikę cen mieszkań. Istniejące indeksy (np. AMRON-SARFIN, NBP, czy SZYBKO.PL) mają krótszą historię i odbiegają jakością od indeksów w USA (takich jak indeks cen domów S&P Case-Schiller), czy w Wielkiej Brytanii (Halifax). Wzmaga to niepewność, utrudnia podejmowanie racjonalnych decyzji oraz znacząco ogranicza możliwość dokonywania trafnych prognoz zmian cen. Zobacz Rysunek 4.

W tej sytuacji ciekawych informacji dostarcza barometr odczuć potencjalnych nabywców oraz zbywców. Pod warunkiem, nie pogorszenia sytuacji na rynku kredytów hipotecznych, oczeki-

Rysunek 3

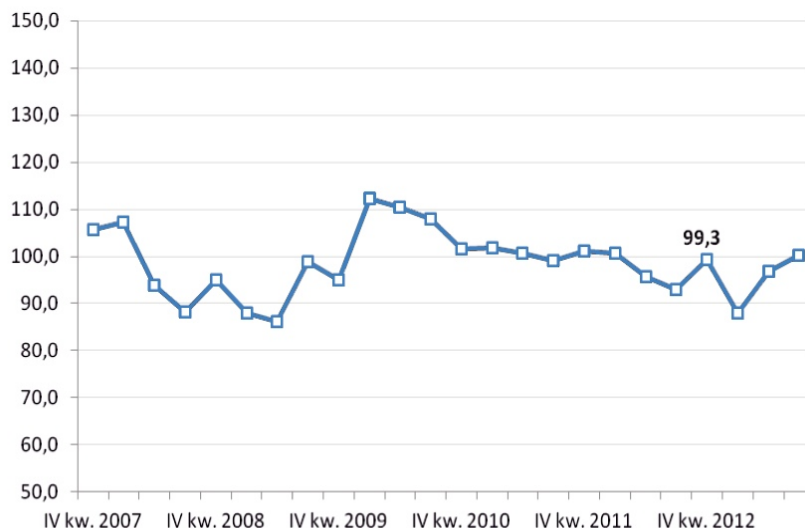
Maksymalna cena poszukiwanego mieszkania według deklaracji potencjalnych nabywców mieszkań w Krakowie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

Rysunek 4

Hedoniczny indeks cen mieszkań w Krakowie (kwartał do kwartału roku ubiegłego)



Źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy cen nieruchomości mieszkaniowych NBP http://nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan.xls

wania wzrostu cen będą zapewne wpływać na podejmowane decyzje mieszkaniowe – nawet w języku potocznym mówi się o rynku kupującego lub rynku sprzedającego, w zależności od tego, która strona ma silniejszą

pozycję w negocjacjach. Nabywcy oczekujący spadku cen mieszkań są bardziej wybredni i zajmują twarde stanowiska negocjacyjne, zbywcy są skłonni obniżyć cenę, nie mając przekonania o możliwości uzyskania większej

kwoty w dającej się przewidzieć przyszłości. Oba te fakty znajdują odzwierciedlenie w liczbie transakcji oraz dynamice cen mieszkań. Zobacz Rysunek 5.

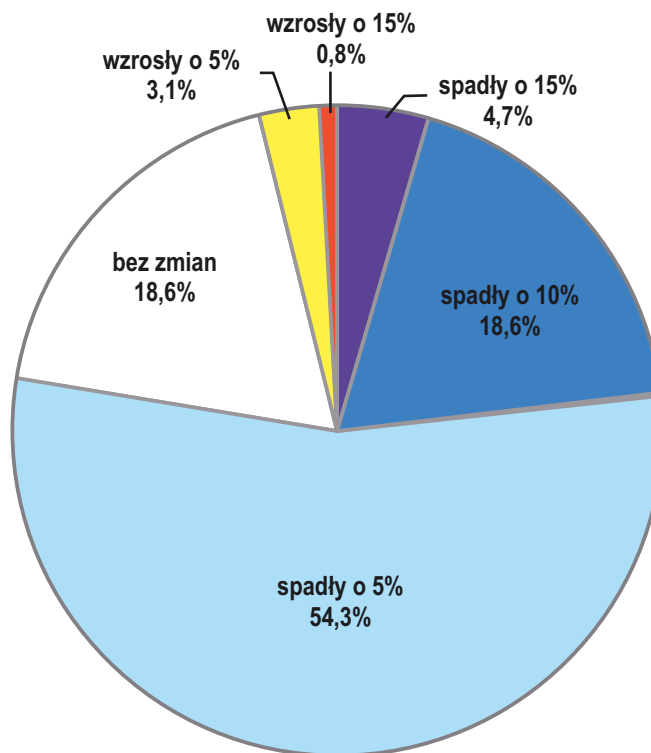
Potencjalni nabywcy wyrażali jednorodną opinię co do zmian cen mieszkań w 12 miesiącach poprzedzających badania (a więc w okresie 4Q 2011 – 4Q 2012). Wpływ na to miało, zapewne, generalne pogorszenie nastrojów konsumenckich w ciągu roku. Dominowało przeświadczenie o spadku cen – wyrażane przez prawie 78% potencjalnych nabywców mieszkań. W grupie tej przeważali ci uważający, że ceny mieszkań spadły o około 5% w skali roku (54,3%). Mniej licznie reprezentowany był natomiast pogląd o spadku 10% lub 15% (odpowiednio 18,6% oraz 4,7%). Duża grupa badanych utrzymywała, że ceny mieszkań nie zmieniły się znacząco (ok. 18,6%). Niewielka grupa badanych była zdania, że ceny mieszkań w ujęciu rok do roku wzrosły. Łącznie było ich tylko ok. 4%, czyli najmniej w historii dotychczasowych badań MRN.pl. Porównując wyniki z indeksem hedonicznym cen mieszkań opublikowanym przez NBP, widać wyraźnie, iż odczucia nabywców są stosunkowo zbieżne z danymi empirycznymi dotyczącymi rzeczywistego tempa zmian cen.

Nieco inaczej, choć równie pesymistycznie (lub może optymistycznie uwzględniając perspektywę nabywców), wyglądały prognozy respondentów co do cen mieszkań w nadchodzącym roku. Zobacz Rysunek 6.

W świetle wyników badań daje się zauważyć różnice ocen nabywców dotyczących sytuacji na rynku mieszkaniowym, w porównaniu z rokiem ubiegłym. O ile wśród badanych w maju 2011 roku opinie były podzielone, a nieznacznie dominowało przeświadczenie o stabilizacji cen w ciągu najbliższego roku, nastroje znacząco pogorszyły się w ciągu roku. Badani w 2012 roku byli generalnie przeświadczeni, że w ciągu nadchodzącego roku ceny spadną (łącznie ok. 57%). Nieco ponad 33% uważało, że ceny spadną nieznacznie – około 5% – w ciągu najbliższych 12 miesięcy, nieco mniej liczna była grupa klientów uważających, że spadek cen będzie większy – tzn. 10% lub 15% (odpowiednio 14,7% oraz 8,5%).

Rysunek 5

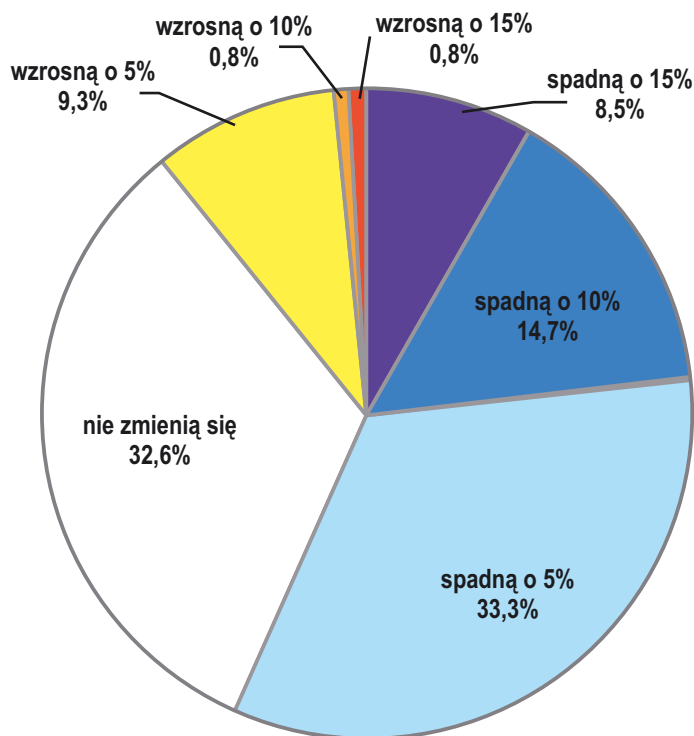
Jak zmieniły się ceny w ostatnich 12 miesiącach? (IVQ 2011-IVQ 2012)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

Rysunek 6

Jak zmienią się ceny w nadchodzących 12 miesiącach? (IVQ 2012-IVQ 2013)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań.

Zdecydowanie mniejsza grupa badanych uważała za bardziej prawdopodobny wzrost cen mieszkań – łącznie było ich niespełna 11%, zdecydowanie mniej niż w poprzednich edycjach. Nawet, jeśli uwzględnić przekonanych o stabilizacji cen (32,6%), okaże się, że dominująca była prognoza o dalszej korekcie cen mieszkań (co oczywiście ma podstawy w informacjach docierających z gospodarki – obniżające się wskaźniki optymizmu konsumentów, informacje o drugiej fali kryzysu, a także branżowe wieści o znacznej ilości wybudowanych przez deweloperów mieszkań, które czekają na nabywców).

Podsumowanie

Wyniki badań pokazują, że główną grupę nabywców mieszkań w Krakowie stanowiły gospodarstwa o umiarkowanych dochodach netto (co przekłada się na ograniczoną zdolność do zaciągania kredytów hipotecznych). Połowa gospodarstw domowych wyrażała zdolność do zakupu nieruchomości o maksymalnej cenie nie wyższej niż 350 tysięcy złotych.

Przekonania nabywców o kontynuacji spadku cen mieszkań ugruntowały się w ciągu ostatniego roku. Ten pesy-

mizm na rynku nieruchomości (choć można go również określić jako „optymizm”, w odniesieniu do osób, które chcą nabyć mieszkanie) jest o tyle interesujący, że odbiega od percepcji oraz przewidywań dotyczących cen dóbr konsumpcyjnych (a więc tempa inflacji cen). Na podstawie przeprowadzonych badań można stwierdzić, że oczekiwania cenowe nabywców cechują się istotnym zróżnicowaniem oraz wydają się być istotnie statystycznie skorelowane z dynamiką cen w kolejnym roku (choć ta zależność wymaga dalszych badań).

Bibliografia:

1. Bartłomowicz, Tomasz (2002) *Metoda conjoint analysis jako narzędzie prognozowania preferencji nabywców nieruchomości*. In Krzysztof Jajuga i Marek Walesiak (eds.), *Taksonomia 10. Klasyfikacja i analiza danych - teoria i zastosowania*, Wrocław.
2. Case K., Shiller R. (2004) *Is there a bubble in the housing market?* Cowles Foundation Paper no. 1089.
3. Clayton, Jim (1996). *Rational Expectations, Market Fundamentals and Housing Price Volatility*. *Real Estate Economics*, Vol.24, Iss. 4.
4. Głuszak M. (2006) *Preferencje nabywców mieszkań i ich uwarunkowania na przykładzie Krakowa*, *Zeszyty Naukowe Akademii Ekonomicznej w Krakowie*, 2006 nr 703.
5. Głuszak M., Marona B. (2011) *Heterogeneity and Clustering of Housing Demand: Case Study*, *Journal of International Studies*, 2011 Vol 4, No 1, 2011.
6. Hamilton, Bruce W. and Schwab, R. (1985). *Expected Appreciation in Urban Housing markets*. *Journal of Urban Economics*, Vol. 18.
7. Kahneman, D., Slovic, P. and Tversky, A. (1982). *Judgment Under Uncertainty: Heuristics and Biases*. Cambridge: Cambridge University Press.
8. Kokot S., Foryś I. (2008) *Preferencje potencjalnych nabywców w określaniu wag cech rynkowych nieruchomości*. *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości* Vol. 16.
9. McDonald, John F. (1985). *Expectations and Urban Housing prices*. *Urban Studies*, Vol. 22.
10. Palicki, S. (2004) *Ustalanie wag atrybutów nieruchomości*. *Koncepcja badań popytu*. *Studia i materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, Vol. 12.
11. Strączkowski Ł. (2010) *Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, *Świat Nieruchomości*, nr 73.
12. Strączkowski Ł. (2013) *Postawy mieszkaniowe klientów-seniorów w świetle badań lokalnego rynku mieszkaniowego (W:) Inwestowanie w aktywa rzeczowe i finansowe praca zbiorowa pod red. nauk. K. Marcinka*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, Katowice 2013.
13. Szromnik, A., Szczepankiewicz W., Szatwia M. (1999) *Popyt mieszkaniowy w Krakowie. Uwarunkowania, struktury, prognozy*. *Badania Statutowe, maszynopis niepublikowany*, Kraków: Akademia Ekonomiczna w Krakowie.
14. Trojanek M., (2009) *Preferencje nabywców mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu*, *Acta Scientiarum Polonorum, Administratio Locorum*, Vol. 8 Iss. 1.
15. Trojanek R., *An analysis of changes in dwelling prices in the biggest cities of Poland in 2008-2012 conducted with the application of the hedonic method*, *Actual Problems of Economics* 2012 Vol. 7.
16. Trojanek R., Trojanek M., *Nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2010- III kw. 2011r. - wstępne wyniki badań*, *Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego* 2012 nr 2-3.

DEFINICJE NIERUCHOMOŚCI I DZIAŁKI GRUNTU JAKO PODSTAWY DO PRAWIDŁOWO SPORZĄDZONEGO OPERATU SZACUNKOWEGO W ZWIĄZKU Z OPŁATĄ PODZIAŁOWĄ



Marcin Czarnecki
Rzecznawca Majątkowy Nr 3911
Biegły sądowy

Wstęp

Podstawowym przepisem regulującym zasadę sporządzenia wyceny na potrzeby opłaty adiacenckiej jest art. 98a ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (*tekst jednolity: Dz.U. 2010r. nr 102, poz. 651 ze zm. – zwana dalej uogn*). Zgodnie z nim wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej. Stan przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania, a stan po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Oczywiście, oprócz tej głównej zasady istnieją dodatkowe wskazówki jak pominięcie w każdym ze stanów części składowych nieruchomości lub konieczność pominięcia powierzchni działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.

W praktyce wyceny dominuje przesądzenie, że według stanu po podziale, wartość nieruchomości stanowi sumę wartości wydzielonych działek gruntu. Z punktu widzenia definicji uogn traktujących o „wartości rynkowej” (*art. 4.6a i 151*), „nieruchomości gruntowej” (*art. 4.1.*) oraz „nieruchomości podobnej” (*art.4.16.*), a także „działce gruntu” (*art. 4.3.*), takie założenie można delikatnie określić jako nie do końca poprawne. Niestety poza przytoczonym wcześniej przepisem 98a uogn, brak jest jakichkolwiek innych wytycznych czy norm regulujących

postępowanie przy sporządzeniu wyceny na potrzeby renty podziałowej. Po wszechnie wiadomo, że rzeczoznawca majątkowy sam dokonuje wyboru podejścia i metody wyceny, uwzględniając cel i inne parametry (*art. 154*). Powstaje jednak pytanie, czy taka swoboda i niezależność w interpretacji algorytmu wyceny powinna mieć miejsce oraz czy sposób wyceny nieruchomości poprzez sumę wartości działek gruntu daje możliwość obrony sporządzonej opinii. Jak pokazuje praktyka w zakresie najnowszych wyroków Sądów Administracyjnych, zastosowanie do wyceny nieruchomości podobnych do działek gruntu powstałych po podziale nie znajduje aprobaty wśród orzeczników sądowych. Za ich przykładem podążają także decyzje wydawane na niższym szczeblu drabiny administracyjnej, czyli opinie Samorządowego Kolegium Odwoławczego, orzekające, że wartość po podziale powinna być określona dla całości nieruchomości i nie w oparciu o działki ewidencyjne wchodzące w skład wycenianej nieruchomości.

Taka sytuacja wymaga szczególnej troski ze strony naszego środowiska, zwłaszcza że, jak się wydaje, panuje niepisane przyzwolenie na sporządzenie operatów szacunkowych przy użyciu tej wygodnej „protezy”. Niejednokrotnie spotykamy się z uzasadnieniem uczestników rynku nieruchomości, zaliczanych do piewców tej metody, że przecież podziału dokonują się w celu sprzedaży poszczególnych działek gruntu, właściciel korzysta na wydanej decyzji

podziałowej, a ostatecznie konsumuje wyższą wartość ze względu na wydzielenie szeregu potencjalnych, odrębnych nieruchomości. Proszę jednak pamiętać, że opłata powinna odpowiadać faktycznemu wzrostowi, a nie projekcji wzrostu w odległym (niezdefiniowanym) czasie. Poza tym czy uprawnione jest ingerowanie tak dalece w prawo właściciela do uzyskania dochodu z odpłatnego zbycia swojego majątku. Przeciwnie w przypadku sprzedaży powstaje także obowiązek podatkowy. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych (*Dz.U. z 1991r., nr 80, poz. 350 ze zm.*), dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości mogą być zwolnione z podatku tylko pod warunkiem, że w ciągu dwóch lat zostaną przeznaczone na inne cele mieszkaniowe, przez które należy rozumieć m.in. nabycie nowego mieszkania, domu, działki budowlanej, wyremontowanie własnego domu lub spłatę kredytu, który został zaciągnięty na cele mieszkaniowe przed dniem uzyskania przychodu ze zbycia nieruchomości.

Zatem konsekwencją błędnie określonego przedmiotu wyceny może okazać niesprawiedliwe obciążenie właściciela lub użytkownika wieczystego, opłatą znacznie wyższą niż faktycznie powinna wynosić. W takich przypadkach różnica wartości określonej poprzez sumowanie wartości poszczególnych działek gruntu może przekraczać, nawet dwukrotnie, wartość gruntu przed podziałem. Zależność taka może mieć miejsce w lokalizacjach szczególnie atrakcyjnych, gdzie ceny działek gruntu osiągają poziom znacznie odbiegający od cen średnich.

Jak wiadomo trudniej jest pozyskać materiał porównawczy do wyceny obszaru tzw. pola inwestycyjnego w stanie przed podziałem na tle transakcji w obszarze pojedynczych działek gruntu po podziale. A jeszcze trudniej jest przefiltrować rynek pod kątem nieruchomości podzielonych, które były w całości przedmiotem obrotu. Dysproporcja w deficytowości tych rynków powoduje, że wycena poprzez sumę wartości pozornie wydaje się być pewniejsza i w ocenie rzeczoznawcy majątkowego bardziej precyzyjna. Nic bardziej mylnego. W mojej ocenie, w celu prawidłowego odwzorowania zmiany cen, należy dążyć do wyznaczenia dwóch rynków o najbardziej zbliżonych względem siebie cechach. Tylko takie podejście pozwoli na stworzenie dwóch modeli, które można będzie poddać analizie jednolitym zestawem najbardziej zbliżonych cech. Z tego punktu widzenia, właściwe byłoby przyjęcie do wyceny pól inwestycyjnych przed podziałem – bez siatki granic oraz po podziale – z siatką granic. Niestety praktyka pokazuje, że obrót nieruchomościami z naniesionym podziałem jest bardzo sporadyczny, a w obszarze wielu rynków lokalnych czy „prowincjonalnych” wręcz nie istnieje.

Dlatego, w sytuacji braku rynku nieruchomości podobnych, należy opracować metodę pośrednią, która będzie oparta na relacji lub współczynniku obliczonym na podstawie rynków równoległych. W dalszej części publikacji postaram się zademonstrować algorytm postępowania oraz potencjalną receptę jaką może warto zastosować w sytuacji braku transakcji na nieruchomości podobne według stanu po podziale.

Zasady określania wartości metodą bezpośrednią i pośrednią

Na Rysunku 1 pokazano jak wygląda typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale, przy czym linią przerywaną zakreślono, co zgodnie z definicją nieruchomości powinno być przedmiotem wyceny.

Jest to oczywiście stan optymalny i rzadko spotykany w praktyce wyceny, jednakże niniejsze opracowanie ma na celu przedstawienie właściwego sposobu podejścia do wyceny wzrostu wywołanego podziałem, wskazanie wątpliwości i poddanie dyskusji alternatywnej metodologii stosowanej w przypadku braku rynku nieruchomości podobnych.

W stanie przed podziałem mamy do czynienia z gruntem inwestycyjnym, zwykle od kilku tysięcy metrów do kilku hektarów (w przypadku podziału mniejszych powierzchni lub gdy podział dotyczy działki, z której powstają dwie, ewentualnie podział ma na celu wydzielanie jednej działki normatywnej z dużego gruntu, rzadko można wykazać wzrost). W stanie przed podziałem, wycenie podlega działka gruntu o określonych parametrach i przeznaczeniu. Pomija się powierzchnie gruntu wydzielone pod drogi publiczne. Do tego momentu procedura postępowania nie budzi wątpliwości. Poszukujemy gruntów inwestycyjnych o najbardziej zbliżonym przeznaczeniu i innych cechach, w tym powierzchni. Rozbieżność podglądów i procedur stosowanych w opiniach następuje w momencie, kiedy dochodzimy do wyceny

nieruchomości po podziale. W tym miejscu następuje kluczowy dobór nieruchomości podobnych. Na danej nieruchomości dokonane zostały zmiany w postaci geodezyjnego naniesienia siatki granic. Wydzielenie dokonywane jest w ten sposób, że powstają działki gruntu, które potencjalnie mogą stanowić odrębne nieruchomości (w dacie uprawomocnienia podziału ich nie stanowią). Odmienna interpretacja metodologii określenia wartości po podziale skutkuje różnymi wartościami. Stosując ściśle definicje uogn określenie wartości powinno obejmować nieruchomość, składającą się z szeregu działek gruntu. Prawidłowo określony przedmiot wyceny wskazuje konieczność poszukiwania transakcji nieruchomościami, które są porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

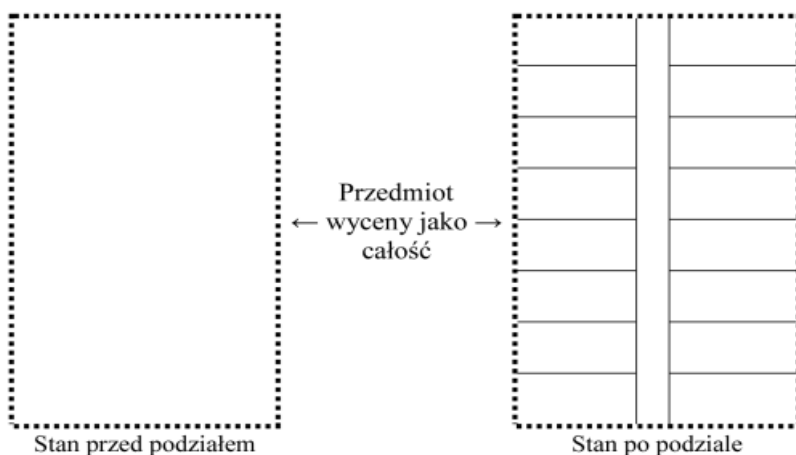
W praktyce wyceny dochodzenie do wartości nieruchomości odbywa się bardzo często poprzez określenie wartości poszczególnych, powstałych po podziale działek gruntu, a następnie sumowanie otrzymanych wyników.

Założenie to mija się wyraźnie z definicjami pojęcia nieruchomości i działka gruntu.

W myśl art. 4 pkt 6a przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. W okolicznościach ustalenia wysokości opłaty adiacenckiej, przedmiotem prawa własności podlegającym wycenie jest nieruchomość zapisana w księdze wieczystej. Nieruchomość ta stanowi zwykle jedną działkę, a następnie zostaje podzielona na pewną ilość działek. Nadanie działkom odrębnych numerów nie wywołuje jeszcze żadnych skutków, bowiem działki takie objęte są jedną księgą wieczystą zatem składają się one na jedną nieruchomość. Zgodnie z definicją kodeksu cywilnego (art. 46. §1) nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (...). Tym samym działka jest pojęciem odrębnym od pojęcia nieruchomości. Działka jest jednostką geodezyjną, oznaczającą obszar gruntu oznaczony na mapie ewidencyjnej granicami, numerem, powierzchnią, rodzajem użytkowania i klasy gruntu. Działka może stanowić samodzielną nierucho-

Rysunek 1

Typowa nieruchomość według stanu przed i po podziale



mość jako przedmiot własności albo wraz z innymi działkami wchodzić w skład nieruchomości, obejmującej kompleks działek. Na gruncie ugn, ustawodawca dokonał także rozróżnienia pojęcia „nieruchomości” i „działki gruntu”. Przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności, natomiast przez działkę gruntu – należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Nie budzi zatem wątpliwości, że z woli ustawodawcy, pojęcia nieruchomości nie można utożsamiać z pojęciem działki gruntu. Taki sposób rozumowania wykluczył sam ustawodawca formułując wyżej przytoczone definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu. Powyższe oznacza, że w okolicznościach rozpatrywania wartości nieruchomości na potrzeby opłaty podziałowej, przedmiotem wyceny zarówno przed, jak i po podziale może być tylko i wyłącznie nieruchomość zapisana w księdze wieczystej.

Zadaniem rzeczoznawcy jest odzworowanie aktualnej wartości całości gruntu zgodnie z jego definicją i w ramach jednej umowy pomiędzy zbywcą a tym samym nabywcą. Postępowanie polegające wprost na sumowaniu wartości jest przesadną nadinterpretacją podstawowych wytycznymi zawartych w wymienionych definicjach ustawowych.

Mając na uwadze powyższe, tylko prawidłowe określenie przedmiotu wyceny w operacie, pozwoli na otrzymanie precyzyjnego wyniku końcowego. Zastosowanie do wyceny po podziale, transakcji nieruchomościami z naniesionymi granicami geodezyjnymi, jest prawidłowe z punktu widzenia metodologicznego i daje bardziej poprawne wyniki. Uzasadnienie do oszacowania wartości poszczególnych działek normatywnych powstałych po podziale mogłoby mieć miejsce tylko po wyczerpaniu pierwszego opisanego algorytmu postępowania. Przyjęcie do porównania po podziale działek normatywnych powinno mieć charakter wtórny i następować dopiero po zaspokojeniu warunków niezbędnych do określenia wartości metodą bezpośrednią. Oczywiście jest więc, że suma wartości działek gruntu jako metoda pośrednia zastosowana tylko w szczególnych okolicznościach, będzie jedynie „pro-

teza”, której zastosowanie powinno mieć charakter incydentalny. Jednocześnie zastosowanie wyceny metodą pośrednią powinno być poprzedzone uzasadnieniem, a następnie powiązane z ustaleniem relacji pomiędzy cenami jednostkowymi nieruchomości z naniesioną siatką granic a cenami jednostkowymi pojedynczych działek gruntu odpowiadającym działkom powstałym na skutek podziału.

Oczywiście zasady takie powinny być wyprowadzone przez ustawodawcę w porozumieniu ze środowiskiem rzeczoznawców majątkowych lub przez samych rzeczoznawców, jako niekwestionowane przepisy prawa lub algorytm postępowania przy określaniu wartości dla stanu przed i po podziale wynikający z normy zawodowej. Póki co, każdy z nas samodzielnie musi znaleźć rozwiązanie tej kwestii i zastosować metodykę, która pozwoli mu spokojnie zasnąć.

W obecnym stanie rzeczy, wobec braku instrumentów do wyceny metodą bezpośrednią, możemy pokusić się o dokonanie analogii do Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, a zatem przyjąć, że ustalenie relacji jest pewną dopuszczoną prawem zasadą, którą można zaadaptować na płaszczyźnie opłaty podziałowej. Zgodnie z §29.2. Rozporządzenia występuje zasada dotycząca relacji praw: „jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości”. Podobna wskazówka znajduje się w §36 dotyczącym wartości gruntów pod drogi. Na potrzeby wyceny dróg w pierwszej kolejności poszukiwane są transakcje gruntów „drogowych”, a w przypadku ich braku, w drugiej kolejności dopuszczalne jest określenie wartości z gruntów przyległych. Niewykluczone, że po przeprowadzeniu dyskusji środowiskowej, podobny zabieg proceduralny można będzie zastosować do opłaty podziałowej. Skoro występuje brak

transakcji nieruchomościami podobnymi obejmującymi całe kompleksy działek po podziale, to powinna istnieć możliwość zastosowania innego wariantu wyceny, chociażby poprzez sumę wartości z uwzględnieniem omówionej relacji, pochodzącej z rynków porównywalnych. Oszacowanie wartości nieruchomości jako wartości poszczególnych działek gruntu z uwzględnieniem współczynnika relacji, może wówczas dać rezultat bardziej precyzyjny, odpowiadający rzeczywistej wartości nieruchomości.

Niemniej zastosowanie tego rozwiązania nie znajduje obecnie żadnego uzasadnienia w przepisach czy nawet literaturze, tym samym przedstawiona metoda nie może stanowić wykładni gotowej do stosowania w operatach szacunkowych. Możemy mieć wyłącznie nadzieję, że konsekwencją dyskusji środowiskowej rzeczoznawców majątkowych będzie „usankcjonowanie” tego podejścia poprzez uregulowanie normą zawodową w przyszłości.

Ustalenie współczynnika relacji

W sytuacji braku rynku nieruchomości składających się z szeregu działek gruntu z naniesioną siatką granic według stanu po podziale, dochodzenie do wartości metodą pośrednią, mogłoby przyjąć postać parametryczną:

$$W_N = \sum W_i \times W_R$$

gdzie:

- W_N - wartość nieruchomości
- W_i - wartość poszczególnych działek gruntu po podziale
- W_R - współczynnik relacji

W celu określenia wartości współczynnika relacji należałoby dokonać analizy cen wyznaczonych struktur nieruchomości na podstawie rynków porównawczych/równoległych. Na potwierdzenie, że istnieją transakcje według stanu po podziale, w Tabeli 1 zamieszczono zestawienie nieruchomości sprzedawanych z siatką granic, składających się od kilku do kilkudziesięciu działek gruntu. Dla zebranej próbki reprezentatywnej dokonano analizy kształtowania się cen jednostkowych oraz ustalenia relacji pomiędzy cenami średnimi

pojedynczych działek gruntu, a ceną transakcyjną nieruchomości jako całości. W ten sposób zebrana baza, (zob. Tabela 1) pozwoliła na wskazanie różnicy pomiędzy wartością nieruchomości określoną jako całość, a wartością otrzymaną jako suma wartości poszczególnych działek gruntu. Skumulowanie wyników dla danego obszary nieruchomości o jednolitych parametrach umożliwiła wyprowadzenie współczynnika relacji do zastosowania podejścia pośredniego w wycenie wzrostu wartości na skutek podziału.

Na podstawie zgromadzonego materiału określono średnią cenę za działki gruntu pod budownictwo mieszkaniowe w badanych gminach, a następnie zestawiono z cenami jednostkowymi nieruchomości składających się siatki granic – szeregu działek gruntu sprzedanych w ramach jednego aktu notarialnego (Wykres 1).

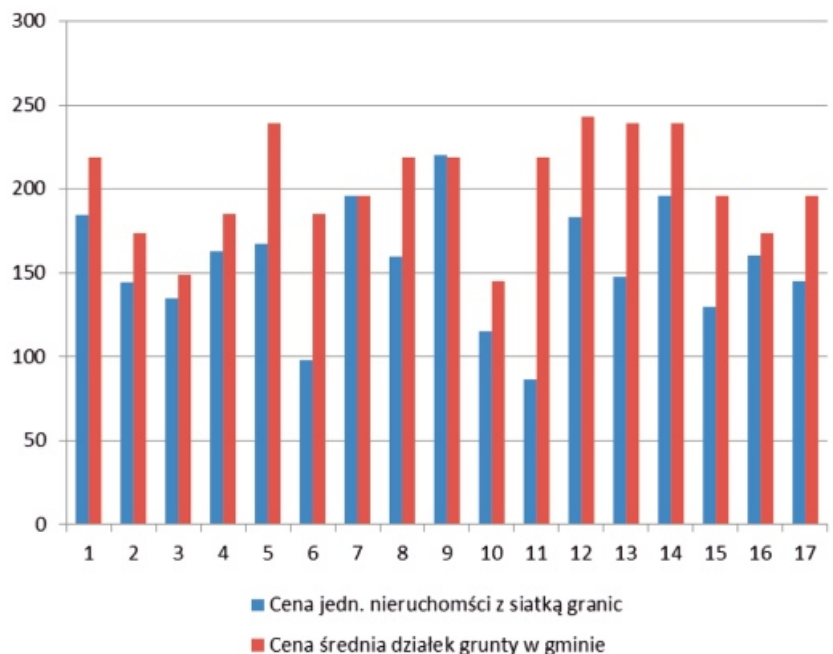
Wykres 1 bezpośrednio wskazuje na istotną różnicę cen, wyłącznie na podstawie zestawienia cen średnich z danej gminy. Oczywiście bardziej precyzyjne wyniki można osiągnąć poprzez zestawienie ceny nieruchomości z siatką granic, przy jednoczesnym określeniu wartości na podstawie sumy wartości działek normatywnych powstałych z podziału, a także przy zastosowaniu większej próbki reprezentatywnej. Niemniej wykazana różnica jest na tyle znacząca, że nie może zostać przemilczana i powinna znaleźć odzwierciedlenie w opinii rzeczoznawcy majątkowego.



Tabela 1

Lp.	Lokalizacja	Cena jednostkowa nieruchomości	Cena średnia pojedynczej działki gruntu w gminie	Relacja cen jednostkowych
1	Gm. Swarzędz – 8 działek o pow. 3307 m ²	184,38	219,00	0,84
2	Gm. Kórnik – 11 działek o pow. 15244 m ²	144,32	174,00	0,83
3	Gm. Mosina – 5 działek o pow. 5038 m ²	135,00	149,00	0,91
4	Gm. Czerwonak – 11 działek o pow. 18952 m ²	162,85	185,00	0,88
5	Gm. Komorniki – 4 działki o pow. 8971 m ²	167,21	239,00	0,70
6	Gm. Czerwonak – 20 działek o pow. 27608 m ²	97,80	185,00	0,53
7	Gm. Dopiewo – 24 działek o pow. 16375 m ²	196,00	196,00	1,00
8	Gm. Swarzędz – 9 działek o pow. 9864 m ²	159,97	219,00	0,73
9	Gm. Swarzędz – 7 działek o pow. 9864 m ²	220,00	219,00	1,00
10	Gm. Rokietnica – 8 działki o pow. 7254 m ²	115,00	145,00	0,79
11	Gm. Swarzędz – 12 działek o pow. 10653 m ²	86,63	219,00	0,40
12	Gm. T. Podgórze – 22 działki o pow. 20006 m ²	183,55	243,00	0,76
13	Gm. Komorniki – 22 działki o pow. 13354 m ²	147,54	239,00	0,62
14	Gm. Komorniki – 17 działek o pow. 10200 m ²	196,08	239,00	0,82
15	Gm. Dopiewo – 141 działek o pow. 30687 m ²	130,00	196,00	0,66
16	Gm. Kórnik – 8 działek o pow. 6542 m ²	160,50	174,00	0,92
17	Gm. Dopiewo – 19 działek o pow. 12071 m ²	144,98	196,00	0,74

Wykres 1



Z pośród analizowanych gmin różnice przedstawione są na Wykresie 2.

W celu określenia przeciętnej relacji pomiędzy wartością określoną na podstawie sumy wartości działek gruntu po podziale a wartością określoną jako nieruchomości z naniesioną siatką granic, odrzucono dane o skrajnych parametrach. Wówczas wyniki wraz z relacją średnią dla przyjętej próbki transakcji wygląda jak w Tabeli 2.

Jak wskazuje przedstawione wyliczenie, różnica cen w tym obszarze, czyli relacja ceny nieruchomości jako całości do ceny średniej dla pojedynczej działki gruntu, może kształtować się w przedziale od 53% do 92%. Zatem obrazując tę zależność procentową na jednostkach pieniężnych łatwo obliczyć, że jeśli średnia wartość 1 m² działki gruntu w obszarze danej gminy wynosi 100 zł, to potencjalna wartość jednostkowa nieruchomości objętej podziałem, będzie kształtować się na poziomie 53 zł/m² – 92 zł/m². Różnice zależą od szczególnych cech nieruchomości, ich wielkości, struktury podziału etc. Tym samym udowodniono, że metodyka określenia wartości stosowana w wycenie nieruchomości na potrzeby opłaty adiacenckiej z tytułu podziału może rodzić istotne, wymierne skutki, dla właścicieli lub użytkowników wieczystych obciążanych tą daniną publiczną.

Podsumowanie

Niniejsze opracowanie ma charakter autorski, zaś jego celem jest wskazanie jedynie przesłanek, w kierunku usankcjonowania metody pośredniej, której zastosowanie powinno mieć miejsce wyłącznie w przypadkach szczególnie uzasadnionych i na własną odpowiedzialność.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi w myśl art. 151 uogn najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, z uwzględnieniem cen transakcyjnych. Proces wyceny nieruchomości wymaga więc uprzedniej analizy rynku nieruchomości, opartej na wszelkich dostępnych danych. Zasady określania rynku analizowanego zawarte są w §26 Rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości. Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy. W tym celu należy uwzględnić w szczególności, przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. Przy konstruk-

Wykres 2

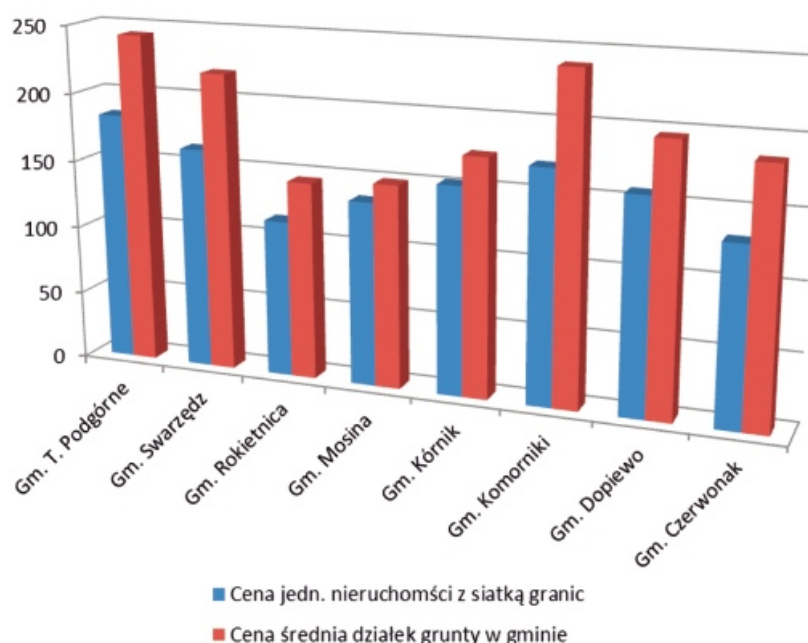


Tabela 2

Lp.	Lokalizacja	Cena jednostkowa nieruchomości	Cena średnia pojedynczej działki gruntu w gminie	Relacja cen jednostkowych
1	Gm. Swarzędz	184,38	219,00	0,84
2	Gm. Kórnik	144,32	174,00	0,83
3	Gm. Mosina	135,00	149,00	0,91
4	Gm. Czerwonak	162,85	185,00	0,88
5	Gm. Komorniki	167,21	239,00	0,70
6	Gm. Czerwonak	97,80	185,00	0,53
7	Gm. Swarzędz	159,97	219,00	0,73
8	Gm. Rokietnica	115,00	145,00	0,79
9	Gm. T. Podgórze	183,55	243,00	0,76
10	Gm. Komorniki	147,54	239,00	0,62
11	Gm. Komorniki	196,08	239,00	0,82
12	Gm. Dopiewo	130,00	196,00	0,66
13	Gm. Kórnik	160,50	174,00	0,92
14	Gm. Dopiewo	144,98	196,00	0,74
W_{Rsr} przeciętny współczynnik relacji cen jednostkowych				0,77

cji zastosowanej w tej publikacji, obszar rynku równoległego określono przyjmując do analizy dostępne dane o nieruchomościach podobnych z powiatu poznańskiego. Wyznaczenia zależności, którą następnie można przetransponować na dany rynek lokalny, dokonano w oparciu o założenie, że rynki nieruchomości niezależnie od ich specyfiki, poziomu cen i innych cech szczególnych, zachowują się w pewien tożsamy sposób wynikających z ogólnych zasad sterujących ekonomią. Nieruchomości, podob-

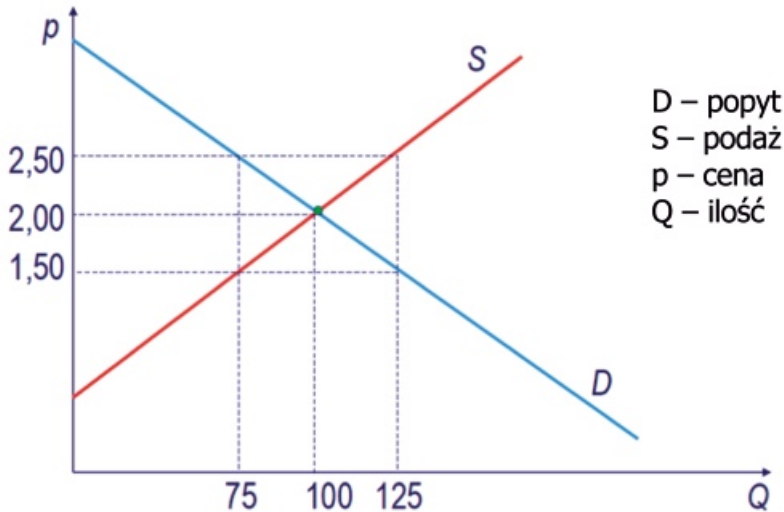
nie jak inne dobra materialne, podlegają tym samym zasadom prawa popytu i podaży kształtującym rynek dóbr.

Prawo popytu:

- im niższa cena dobra, tym *ceteris paribus* większa ilość żądana danego dobra
- zmiany wielkości, którą nabywcy są gotowi kupić w zależności od coraz niższych cen przedstawia na wcześniejszym wykresie krzywa D (np. przy cenie $p=1,50$ gotowi są kupić $Q=125$)

Prawo podaży:

- im wyższa cena dobra, tym ceteris paribus większa ilość oferowana danego dobra
- zmiany wielkości, którą sprzedawcy są gotowi sprzedać w zależności od coraz niższych cen przedstawia na wcześniejszym wykresie krzywa S (np. przy cenie $p=1,50$ gotowi są sprzedać $Q=75$)



Ponieważ rynek nie posiada cech doskonałego, nie występują lub bardzo rzadko występują na nim transakcje identycznymi gruntami. Szczególnie w przypadku tak złożonych nieruchomości można mówić o deficytowości rynku nieruchomości podobnych. Sytuacja dotyczy szczególnie rynków peryferyjnych, gdzie występuje brak nieruchomości podobnych. Z tego względu poszukuje się nieruchomości o najbardziej zbliżonych, pod względem podobieństwa, cechach. W pierwszej kolejności analizie poddaje się obrót nieruchomościami na rynku lokalnym. Jednak w przypadku, gdy wyceniana nieruchomość, ze względu na jej szczególne cechy i rodzaj nie jest przedmiotem obrotu na rynku lokalnym, można przyjmować ceny za nieruchomości podobne uzyskiwane na rynku regionalnym lub krajowym. W sytuacji, gdy obszar rynku nieruchomości o złożonej strukturze i nietypowych cechach według stanu po podziale, jest na tyle specyficzny, że niemożliwe jest pozyskanie danych, należy go poszerzyć zarówno obszarowo jak i czasowo. Niestety rzeczoznawca majątkowy jest ograniczony potencjalnym obszarem możliwym do zbadania, nieodległym czasem wykonania zlecenia czy aktualną koniunkturą w obrębie rynku nieruchomości. Na potrzeby niniejszej publikacji, w celu uzyskania najlepszego materiału porównawczego przefiltrowano transakcje z całego powiatu poznańskiego. W tym miejscu powstaje pytanie, jak „daleko” należy szukać nieruchomości podobnych i kiedy uznać, że ilość cen zanotowanych na przyjętym rynku jest wystarczająca oraz porównywalna z nieruchomością wycenianą? Odpowiedź na to pytanie wymaga jednak szerszych przemyśleń i stanowi temat na odrębne opracowanie.

Niezależnie od wykładni postępowania w wycenie na podstawie art. 98a ugn, należy zastanowić się nad istotą opłaty adiacenckiej i jej celem. Przez ww. daninę należy rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym podziałem nieruchomości. Opłaty adiacenckie mają charakter publiczno-prawny i uwarunkowane są zaistnieniem określonych warunków, czyli podziałem nieruchomości; które w całości lub części mają pokryć koszty, jakie poniosła jednostka samorządu terytorialnego w związku z wykonywaniem i realizacją zadań własnych. Z istoty opłaty adiacenckiej i celów jakim służy jej ustalenie nie sposób jest wyprowadzić wniosku, że ma ona stanowić istotny przychód gminy, a wyłącznie zwrot poniesionych kosztów. W orzecznictwie wskazuje się dodatkowo, że istota opłaty adiacenckiej sprowadza się do tego, że ten kto uzyskuje korzyść na skutek wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego określonymi zdarzeniami, przekazuje część tej korzyści na rzecz gminy (por. uchwała NSA z 09 października 2000r. sygn. OPK 8/00). Jednak opłata nie powinna ingerować drastycznie w prawo właściciela do sprzedaży swojej własności, a jedynie stanowić partycypację, zadośćuczynienie wydatków poniesionych przy czynnościach organu. Powyższy argument dodatkowo przemawia za brakiem zasadności przyjmowania do określenia wartości po podziale, wartości nieruchomości podobnych do działek ewidencyjnych wchodzących w skład wycenianej nieruchomości. Reasumując zwrócić należy szczególną uwagę, że nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny. Punktem odniesienia zatem, każdorazowo jest nieruchomość a nie działka, stanowiąca jej część.

PRAWO

NOWY „MINISTER WŁAŚCIWY”

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2013r. (Dz.U. 2013 poz. 1390) zostało utworzone Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju w miejsce dotychczasowego Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej. Nowy minister kieruje od tego dnia m. in. działem administracji rządowej w zakresie budownictwa, planowania lokalnego i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.



Źródło: MliR

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

NAJNOWSZE ZMIANY W PRAWIE ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

W dniu 24 grudnia 2013r. weszła w życie istotna nowelizacja ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. **prawo zamówień publicznych**¹ (dalej jako **PZP**), uchwalona ustawą z dnia 08 listopada 2013r.² Wprowadzone zmiany dotyczą głównie kwestii podwykonawstwa przy realizacji zamówień publicznych. Nowa regulacja jest odpowiedzią na problemy zgłaszane przez firmy podwykonawcze, które współrealizowały w ostatnich latach zamówienia na roboty budowlane. Ustawodawca poszedł jednak o krok dalej i wprowadził zmiany kompleksowo, również w odniesieniu do zamówień na usługi, które mogą okazać się interesujące z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych.

Przyczyny wprowadzenia zmian

Dotychczasowe przepisy PZP nie zawierały pełnej regulacji dotyczącej podwykonawstwa na etapie udzielania zamówienia publicznego, ani w trakcie realizacji umowy o takie zamówienie. W przypadku umów o roboty budowlane zastosowanie znajdowały przepisy kodeksu cywilnego, które wprowadzają zasadę solidarnej odpowiedzialności inwestora z wykonawcą za zapłatę wynagrodzenia podwykonawcy. Przepis art. 647¹ kodeksu cywilnego wymaga, by generalny wykonawca robót uzyskał zgodę inwestora na zawarcie umowy z podwykonawcą.

Ustawodawca, decydując o zmianach w PZP uznał, iż ochrona zapewniana przez kodeks cywilny nie jest wystarczająca. W ocenie prawodawcy kwestia podwykonawstwa jest niezmiernie ważna z punktu widzenia prawidłowego i efektywnego wykonywania zamówień publicznych. Pod uwagę wzięto również, że na przestrzeni ostatnich lat podwykonawcy zgłaszali problemy dotyczące płatności na ich rzecz za wykonane w ramach inwestycji publicznych prace. Firmy budowlane opóźniały zapłatę, stosowały niekorzystne dla podwykonawców postanowienia w umowach z nimi. Zdarzały się przypadki, w których z uwagi na upadłość generalnego wykonawcy, podwykonawcy nie otrzymywali wynagrodzenia za faktycznie

wykonane roboty. Urząd Zamówień Publicznych nie odnotował natomiast tego typu problemów w przypadku zamówień na dostawy i usługi.³ Stąd też wprowadzone na skutek nowelizacji zmiany w największym stopniu dotyczą zamówień, których przedmiotem są roboty budowlane.

Z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych istotne są zmiany dotyczące zamówień publicznych na usługi, gdyż to w tych zamówieniach rzeczoznawcy majątkowi mogą uczestniczyć.⁴ Poniżej zostaną zatem omówione szerzej te przepisy, które znajdują zastosowanie do zamówień na świadczenie usług.



Paulina Janikowska - Mizera

Aplikant Radcowski
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,
Suchecka i Partnerzy w Poznaniu



Martyna Migas

Radca Prawny
Kancelaria Radców Prawnych Brudkiewicz,
Suchecka i Partnerzy w Poznaniu



¹ t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 907 z późn. zm.

² Dz.U. z 2013r. poz. 1473

³ Uzasadnienie do projektu ustawy nowelizującej dostępne pod adresem <http://www.sejm.gov.pl/sejm7.nsf/druk.xsp?nr=1179>

⁴ Szerzej o uczestnictwie rzeczoznawców majątkowych w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego A. Sylwestrzak, A. Suchecka [w:] Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 1-2/35-36, marzec 2013, str. 59-60

Ustawowa definicja umowy o podwykonawstwo

Ustawa zmieniająca wprowadziła do PZP nowy przepis art. 2 pkt 9b, zawierający definicję umowy o podwykonawstwo. Umowa taka musi mieć odpłaty charakter oraz musi być zawarta w formie pisemnej. Jej przedmiotem mogą być usługi, dostawy lub roboty budowlane, które stanowią część udzielonego zamówienia publicznego. W przypadku zamówień na usługi umową o podwykonawstwo będzie jedynie umowa zawarta między podwykonawcą a wykonawcą. Nie będą zatem objęte regulacją ustawową umowy z dalszymi podwykonawcami usług – ochronę w tym zakresie przewidziano wyłącznie dla dalszych podwykonawców robót budowlanych.

Powierzanie podwykonawcom kluczowych części zamówienia

Po nowelizacji w dalszym ciągu obowiązywała będzie zasada, zgodnie z którą wykonawca zamówienia publicznego może swobodnie zdecydować czy i w jakiej części zamierza powierzyć wykonanie części zamówienia publicznego podwykonawcom. Zamawiający jednak może wskazać kluczowe części zamówienia (na przykład takie, które uzna za najważniejsze dla siebie lub najtrudniejsze w realizacji), które będą musiały zostać wykonane przez wykonawcę osobiście (własnymi siłami, bez możliwości posłużenia się podwykonawcami). Taka informacja powinna znaleźć się w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W specyfikacji zamawiający może dodatkowo zażądać, by w ofercie wykonawca wskazał konkretne nazwy (firmy) podwykonawców, na których zasoby powoływał się w celu wykazania, że spełnia postawione przez zamawiającego warunki udziału w danym postępowaniu.

W dalszym ciągu wykonawca, który sam nie dysponuje odpowiednim potencjałem (na przykład wiedzą, doświadczeniem, środkami finansowymi) dla wykazania zamawiającemu, że spełnia postawione przez niego w siwz warunki, będzie mógł powołać się na zasoby podmiotów trzecich (zgodnie z przepisem art. 26 ust. 2 b PZP). W takim przypadku nawet kluczowe części

zamówienia będą mogły (a w niektórych przypadkach nawet musiały) zostać wykonane przez takie podmioty trzecie, na których zasoby wykonawca powoływał się składając ofertę.

Zmiana podwykonawcy w trakcie realizacji umowy

Do tej pory nie było szczególnych regulacji ustawowych dotyczących sytuacji, w której w trakcie realizacji umowy o zamówienie publiczne musi dojść do zmiany podwykonawcy. Takie sytuacje zdarzały się w praktyce i mogły powodować wątpliwości co do wymagań, jakie należy postawić nowemu podwykonawcy (innemu niż ten zgłaszany na etapie przetargu).

Po nowelizacji ustawa PZP stawia wyraźne wymagania w przypadku jeśli zmiana dotyczy takiego podwykonawcy, który jednocześnie był podmiotem, na którego zasoby wykonawca powoływał się w ofercie. Zmiana taka będzie dopuszczalna przy jednoczesnym wykazaniu, że nowy podwykonawca samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu w stopniu nie mniejszym niż był wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia. Analogiczne rozwiązanie przewidziano w sytuacji, gdy wykonawca będzie chciał zrezygnować z podwykonawcy, na którego zasoby się powoływał i samodzielnie wykonać zamówienie.



Termin zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy

Istotną kwestią zarówno z punktu widzenia wykonawców jak i podwykonawców jest regulacja nowelizacji, dotycząca terminu płatności wynagrodzenia dla podwykonawcy. Ustawodawca postanowił kwestię tę uregulować i tym samym ograniczyć dotychczasową swobodę stron w tym zakresie. Aktualnie zatem w umowie z podwykonawcą termin zapłaty wynagrodzenia przez wykonawcę na rzecz podwykonawcy nie będzie mógł być dłuższy niż 30 dni. Termin ten jest liczony od dnia doręczenia wykonawcy przez podwykonawcę faktury bądź rachunku, który będzie potwierdzać wykonanie zleconej usługi. Szczegółowe uregulowanie tej sprawy ma zapobiec narzucaniu przez wykonawców bardzo odległych terminów płatności.

Regulacja dotycząca zamówień na roboty budowlane

Jak już wspomniano, najwięcej zmian ustawa nowelizująca wprowadziła dla zamówień na roboty budowlane. Choć przepisy te nie będą bezpośrednio dotyczyły rzeczoznawców majątkowych, to ze względu na ich rangę warto zapoznać się z najważniejszymi regulacjami. Będą one zapewne szeroko komentowane.

Po pierwsze pewne kontrowersje może budzić wzajemna relacja przepisów kodeksu cywilnego i nowelizowanych przepisów PZP. Relację tę określa ustawa PZP w art. 139 ust. 1, wskazując że do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, tylko jeżeli przepisy PZP nie stanowią inaczej. Wprowadzone na skutek nowelizacji przepisy należałoby traktować jako przepisy szczególne. Oznacza to teoretycznie powinno, że znajdują one zastosowanie z pierwszeństwem wobec przepisów kodeksu cywilnego. Jednocześnie jednak wśród nowelizowanych przepisów znalazł się art. 143c ust. 8 PZP, zgodnie z którym nowe przepisy szczególne nie naruszają praw i obowiązków zamawiającego, wykonawcy, podwykonawcy i dalszego podwykonawcy wynikających z przepisów art. 6471 kodeksu cywilnego. Kwestia ta wymagać będzie niewątpliwie komentarzy doktryny i orzecznictwa.

Po drugiej nowelizacją wprowadzono przepisy regulujące dość szczegółowo treść umowy o zamówienie publiczne, którego przedmiotem są roboty budowlane. W ustawie PZP wprowadzono zmiany dotyczące:

- uzależnienia wypłaty przez zamawiającego na rzecz wykonawcy części wynagrodzenia bądź zaliczek od przedłożenia dowodów wypłaty wynagrodzenia przez wykonawcę na rzecz podwykonawcy;
- obowiązku przedłożenia zamawiającemu przez wykonawcę projektu umowy podwykonawczej oraz procedury zgłaszania pisemnych zastrzeżeń do projektu umowy o podwykonawstwo;
- terminu zapłaty wynagrodzenia podwykonawcy, który – jak wspomniano już powyżej – nie może być dłuższy niż 30 dni;
- obowiązku przedłożenia zamawiającemu przez wykonawcę podpisanej umowy o podwykonawstwo oraz procedury zgłaszania sprzeciwu przez zamawiającego;
- bezpośredniej zapłaty przez zamawiającego na rzecz podwykonawcy;
- wymagań co do treści samej umowy o roboty budowlane – umowa taka będzie musiała zawierać między innymi postanowienia dotyczące kar umownych, którymi zamawiający będzie mógł obciążyć wykonawcę, np.: z tytułu braku rozliczeń wykonawcy z podwykonawcami bądź nie przedłożenia do zaakceptowania projektu umowy podwykonawczej. Należy spodziewać się, że w szczególności te postanowienia będą wzbudzać kontrowersje. Narzucają bowiem zamawiającemu karanie wykonawcy, jednocześnie zaś nie do końca jak się wydaje pozostają w zgodzie z przepisami i dorobkiem doktryny prawa cywilnego, które odnosi kary umowne do nie dotrzymania obowiązków o charakterze niepieniężnym.

Obowiązywanie nowych przepisów

Ustawa nowelizująca przewiduje, że nowe przepisy znajdą zastosowanie do postępowań o udzielenie zamówienia publicznego wszczętych po 24 grudnia 2013r. Dotychczasowe regulacje stosuje się zaś do postępowań wszczętych przed tą datą, a także do umów w sprawach zamówień publicznych zawartych przed tym dniem. Do umów w sprawach zamówień publicznych zawartych po dniu 24 grudnia 2013r., w następstwie postępowań o udzielenie zamówień publicznych wszczętych przed dniem 24 grudnia 2013r. stosuje się także przepisy dotychczasowe.

Zmiany rozporządzeń dotyczących ustawy PZP

Wraz z nowym rokiem pojawiły się także nowe rozporządzenia wykonawcze do przepisów ustawy PZP. Od 1 stycznia 2014r. weszły w życie nowe przepisy zmieniające progi kwotowe, od których uzależnione jest stosowanie przepisów ustawy PZP⁵. Przepisy te wprowadzają nowe, podwyższone wartości kwot progowych. Kwoty progowe to wartości, od których uzależnione jest stosowanie konkretnych trybów przewidzianych w ustawie PZP, a także odpowiednich przepisów PZP.

Nowy rok przyniósł również zmianę norm regulujących średni kurs euro w stosunku do złotego, który to kurs stanowi podstawę do przeliczania wartości zamówień publicznych⁶. Nowy, podwyższony kurs złotego w stosunku do euro wynosi 4,2249 i będzie stosowany do przeliczania wartości zamówień i konkursów określonych w ustawie PZP.

Powyższe zmiany oznaczają, że bardziej wartościowe postępowania będą mogły być prowadzone w prostszych trybach. Zwiększy się również wartość w złotych polskich kwoty zamówienia, od której zamawiający zobowiązany jest stosować w ogóle przepisy ustawy PZP. Aktualnie próg wynosi 14.000 Euro (art. 4 pkt 8) ustawy PZP, co oznacza, że po zmianie przepisów dotyczących kursu euro zamawiający nie będzie musiał korzystać ustawy dla zamówień, których wartość oszacuje poniżej 59.148,60 złotych.



⁵ Rozporządzenie Komisji (UE) nr 1336/2013 z dnia 13 grudnia 2013r. zmieniające dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2004/17/WE, 2004/18/WE i 2009/81/WE w odniesieniu do progów obowiązujących w zakresie procedur udzielania zamówień

⁶ Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2013r. w sprawie średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczania wartości zamówień publicznych, Dz.U. z 2013r. poz. 1692.



NABYCIE NIERUCHOMOŚCI A NIEUJAWNIONE RÓDŁA PRZYCHODÓW

CZĘŚĆ II



Elżbieta Ochocka

Doradca Podatkowy
Dalc i Ochocki - Doradcy Sp. z o.o.



Dariusz M. Malinowski

Kancelaria Prawno - Podatkowa LEXMAL
Dariusz M. Malinowski

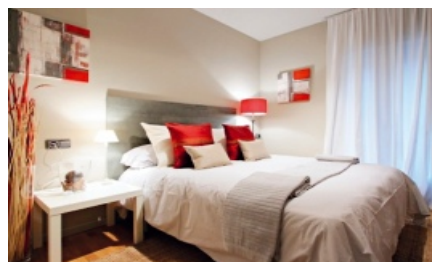
W kontynuacji do artykułu opublikowanego w poprzednim numerze chcemy przedstawić kilka kolejnych problemów związanych z zagrożeniami wynikającymi z transakcji obrotu nieruchomości w odniesieniu do konieczności wykazania się źródłami finansowania takich transakcji znajdującymi odzwierciedlenie w oficjalnie wykazanych dochodach. Art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (*tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku, poz. 361 z późn. zm.*) stwierdza: Za przychody z innych źródeł, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 9, uważa się w szczególności: kwoty wypłacone po śmierci członka otwartego funduszu emerytalnego wskazanej przez niego osobie lub członkowi jego najbliższej rodziny, w rozumieniu przepisów o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych, kwoty uzyskane z tytułu zwrotu z indywidualnego konta zabezpieczenia emerytalnego oraz wypłaty z indywidualnego konta zabezpieczenia emerytalnego, w tym także dokonane na rzecz osoby uprawnionej na wypadek śmierci oszczędzającego, zasiłki pieniężne z ubezpieczenia społecznego, alimenty, stypendia, dotacje (subwencje) inne niż wymienione w art. 14, dopłaty, nagrody i inne nieodpłatne świadczenia nienależące do przychodów określonych w art. 12-14 i 17 oraz **przychody niezajdujące pokrycia w ujawnionych źródłach.**

Zgodnie z art. 20 ust. 3 opodatkowaniu podlegają także przychody ze źródeł nieujawnionych przez podatnika oraz przychody niezajdujące pokrycia w ujawnionych źródłach.

Przychód ze źródeł nieujawnionych ustala się, najogólniej mówiąc, na podstawie porównania poniesionych przez podatnika w danym roku podatkowym wydatków i wartości zgromadzonego mienia. Jak stwierdził Woje-

wódzki Sąd Administracyjny w Gorzowie Wielkopolskim z 20 lipca 2011r., I SA/Go 397/11 (*Lex nr 852871*), opodatkowanie w sytuacji, o której mowa w art. 20 ust. 3 u.p.d.o.f., następuje na podstawie znamion zewnętrznych, tj. wydatków świadczących o położeniu ekonomicznym podatnika. Organ podatkowy ma zatem prawo porównać wielkość wydatków poniesionych przez podatnika w ciągu danego roku podatkowego i odnieść ją do wartości opodatkowanych bądź zwolnionych od podatków zasobów finansowych, jakie zgromadził w tym roku, oraz zasobów zgromadzonych wcześniej, czyli przed analizowanym rokiem podatkowym. Powszechnie znane jest główne zagrożenie wynikające z narażenia się na zarzut osiągnięcia tego typu przychodów. Mamy tu na myśli oczywiście sankcyjną, bardzo dolegliwą stawkę podatku w wysokości 75%.

W pierwszej części, wskazując na różne sposoby neutralizacji zagrożeń przed zastosowaniem takiej stawki podatku, w ostatniej części wskazaliśmy na tzw. wybór mniejszego zła, jakim jest powołanie się na pożyczkę, która wcześniej nie została zgłoszona w urzędzie skarbowym. Jeżeli chcemy wykorzystać taką pożyczkę jako dowód przeciwko zarzutowi osiągnięcia dochodów nieujawnionych, to także zapłacić musimy wg specjalnej stawki, tym razem dotyczącej podatku od cywilnoprawnych, który wynosi tu 20%. Nie musimy przekonywać zapewne Czytelników, który wariant sugerujemy.



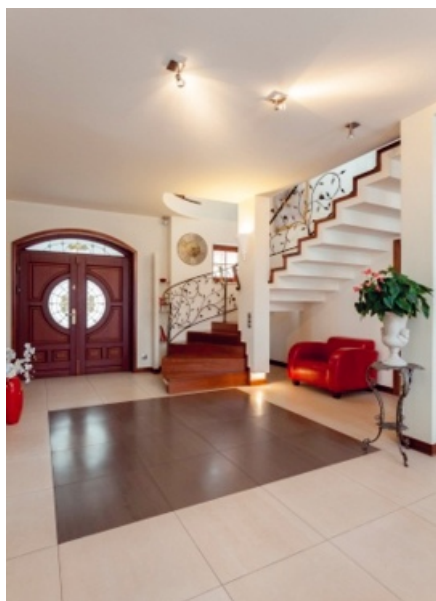
I. Pożyczka udzielona za granicą a skutki podatkowe w zakresie zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych w Polsce

U umowy pożyczki zawarte poza granicami Polski, najlepiej w formie pisemnej, nie podlegające prawu polskiemu, także podatkowemu. Na terenie Polski nie powstaje żaden obowiązek w podatku od czynności cywilnoprawnych. Nie może mieć więc, co oczywiste zastosowania także 20% stawka sankcyjna. Powinno się je przetłumaczyć, gdyż możemy domniemywać, że oryginalnie zawarte zostały w języku obcym, a po przetłumaczeniu mogą zostać przedłożone Organowi podatkowemu jako dowód w postępowaniu.

Pożyczka taka, jak wskazaliśmy nie podlega obowiązkowi podatkowemu w Polsce. Jednoznacznie potwierdza to

orzecznictwo sądów administracyjnych, min. Wyrok WSA w Poznaniu z dnia 21.06.2011 roku, sygn akt I SA/Po 369/11: „W przypadku zawarcia umowy pożyczki pieniędzy nie jest ważne, na jaki cel oraz w którym kraju je wydawkowano. Istotne jest to, **gdzie w momencie zawarcia umowy pożyczki znajdowały się pieniądze**. Jeżeli znajdowały się za granicą, to obowiązek podatkowy z tytułu umowy pożyczki nie powstaje, a pożyczkobiorca nie musi płacić podatku od czynności cywilnoprawnych.” Pogląd ten jest w pełni słuszny, gdyż umowa pożyczki jest umową dwustronnie zobowiązującą i do jej zawarcia nie dochodzi przez wydanie pieniędzy – potwierdzenie np. stanowisko WSA w Krakowie, wyrok z dnia 19.02.2008r., sygn. akt I SA/ Kr 411/07: „*Odnosząc unormowanie art. 1 ust. 4 ustawy z 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych zwanej dalej p.c.c. do istoty umowy pożyczki uregulowanej w art. 720 kodeksu cywilnego, stwierdzić należy, że tego rodzaju czynność cywilnoprawna dochodzi do skutku przez samo już zgodne porozumienie stron. Ani wydanie przedmiotu pożyczki, ani prawo dochodzenia jego wydania nie zmienia konsensualnego charakteru czynności.*” Idealnym rozwiązaniem w takiej sytuacji jest posiadanie dowodu przekazania pieniędzy z pożyczki zawartej za granicą polskiemu podatnikowi, np. w formie przelewu bankowego.

Staramy się zwracać uwagę Czytelników na dbałość o wszelkie szczegóły pozwalające minimalizować ryzyka postawienia zarzutu finansowania transakcji nieopodatkowanymi dochodami.



II. Wytyczne Ministra Finansów w zakresie prowadzenia postępowań dotyczących nieujawnionych źródeł dochodów i metod typowania podatników do kontroli

Postępowania podatkowe w przedmiocie nieujawnionych źródeł przychodów są prowadzone zgodnie z wytycznymi Ministra Finansów zawartymi w piśmie z dnia 13 stycznia 2005r., OS6-065-JR/19/2005/214, a przestrzeganie zasad zawartych w wytycznych kontrolowane jest przez organy nadzoru, w ramach kontroli problemowych. W wytycznych tych określono tzw. obszary ryzyk występowania dochodów ze źródeł nieujawnionych, metody typowania do kontroli podmiotów, zasady, na jakich prowadzone są postępowania w tym również zasady przekazywania spraw poważniejszych organom kontroli skarbowej przez organy podatkowe.

Wytyczne takie nie są oczywiście żadnym oficjalnym źródłem prawa, wiadomo jednak, że w działających na zasadzie hierarchicznego podporządkowania organach administracji odgrywają one niebagatelną rolę, głównie w zakresie trybu prowadzenia postępowań.

Wytyczne wskazują jednoznacznie, gdzie należy szukać potencjalnego występowania dochodów nieujawnionych. Należą tu:

- 1) osoby, które kupiły drogie przedmioty, np. nieruchomości;
- 2) osoby mające dostęp do informacji finansowych, które mogą być przedmiotem zainteresowania innych osób (menedżerowie, członkowie komisji przetargowych, prezesi spółdzielni mieszkaniowych), urzędnicy administracji rządowej i samorządowej;
- 3) przedstawiciele pewnych zawodów: lekarze, komornicy, biegli sędziwi, adwokaci, radcowie prawni, urzędnicy państwowi;
- 4) członkowie grup przestępczych i członkowie ich rodzin oraz osoby trzecie powiązane z nimi;
- 5) osoby likwidujące firmy, po krótkim okresie ich działania i następnie zakładające nowe podmioty, działające w tej samej branży lub

pokrewnej, ewentualnie osoby posiadające rachunki w bankach w różnych miejscowościach w kraju, a szczególnie rachunki w bankach zagranicznych, osoby współdziałające z firmami mającymi siedziby w krajach zaliczanych do tzw. „rajów podatkowych”, osoby firmujące obcą działalność gospodarczą;

- 6) osoby udzielające pożyczek oraz darczyńcy. Kontrole dotyczące tych osób, mają nierzadko związek z prowadzonymi już postępowaniami w sprawie nieujawnionych źródeł przychodów, w trakcie których podmioty, względem których są one prowadzone, wyjaśniają źródła pochodzenia środków finansowych powołując się na darowizny i pożyczki od określonych osób;
- 7) osoby uczestniczące w fikcyjnych transakcjach (np. nabywcy mienia od osób „pozbywających się” majątku w obawie przed grożącym postępowaniem egzekucyjnym). W tym zakresie analizowana instytucja może być wykorzystana jako wsparcie niekiedy bezskutecznych działań egzekucyjnych podejmowanych względem podatnika, który pozbył się majątku;
- 8) osoby wykazujące stratę z działalności gospodarczej;
- 9) nabywcy inwestujący znaczne sumy pieniędzy na giełdzie papierów wartościowych;
- 10) nabywcy rzeczy ruchomych o znacznej wartości, osoby młode, nabywające nieruchomości i inne dobra oraz dokonujące zakupów na znaczne sumy, osoby młode, nie-deklarujące żadnych przychodów.

Nabywcy nieruchomości wskazani są na pierwszym miejscu w obszarze zainteresowania organów podatkowych. Na to wszystko nakłada się nie najlepsza, najdelikatniej mówiąc, sytuacja naszych finansów publicznych, co powoduje wyraźnie obserwowane zwiększenie liczby postępowań wszczynanych w odniesieniu do wykazania możliwości finansowych w odniesieniu do udokumentowanych przez podatników wydatków.

Zgodność z Konstytucją stawki podatku w wysokości 75% potwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 lipca 2013 roku, (sygn.akt SK 18/09). Trybunał stwierdził jedynie niekonstytucyjność przepisu ustawy PIT,

w odniesieniu do dochodów nieujawnionych, lecz odnosiło się to do wersji przepisu obowiązującej do końca roku 2006.

Z praktycznego punktu widzenia dodać należy, że postępowania dotyczące mogą wydatków dokonywanych w danym, konkretnym roku, nie mogą mieć charakteru globalnego. Podatnik, tym samym, zobowiązany jest wyjaśnić zasady finansowania wydatków dokonywanych właśnie w jednym roku.

Warto wskazać na jeszcze jedną istotną okoliczność, jak może mieć zastosowanie do niektórych przynajmniej podatków. Powołamy się jeszcze raz na orzecznictwo sądów administracyjnych, a konkretnie wyrok WSA w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2013r., sygn. akt VIII SA/Wa 44/13. W uzasadnieniu Sąd stwierdził min.: „*Na podatniku spoczywa ciężar dowodu, że kwestionowane przez organy podatkowe wydatki zostały pokryte przychodami pochodzącymi ze źródeł opodatkowanych lub wolnych od opodatkowania.*”

W tym jednym krótkim zdaniu zawarte są dwie bardzo istotne informacje. Pierwsza, mało pocieszająca, że organ, mimo wszystko może w sposób dość dowolny uprawdopodobnić, że wydaliśmy znacząco więcej niż wykazaliśmy jako oficjalny dochód, a to my musimy wskazać, że na te wydatki jednak było nas stać. Inaczej mówiąc, to nie nam trzeba udowadniać, że jesteśmy oszustami, ale to my musimy udowodniać, że nimi nie jesteśmy. Taki kraj. Mamy jednak jeszcze drugą informację – bardziej pocieszającą. W postępowaniach takich można powoływać się także na dochody wolne od opodatkowania. Najlepszym przykładem jest tu szeroko rozumiana działalność rolnicza, sady itp. Tutaj organy często stają się bezradne. Jedynym dowodem podejmowanym z własnej inicjatywy może być pozyskiwanie danych z Ministerstwa Rolnictwa lub dostępnych notowań. Podatnik może jednak się powoływać na wyjątkowo udane plony w danym roku, może też

przypadkowo uprawiać odmiany roślin, np. jabłek, których cena, rok do roku wzrosła o 150%, a takie przypadki zdarzają się w rolnictwie.

Zastosowanie uniwersalnej metody obrony przed uiszczeniem sankcyjnej stawki nie jest jednak możliwe. Każdy z wskazanych przez autorów sposobów może mieć zastosowanie u jednego podatnika, dziesięciu innym jednak nie przyda się do niczego. **Stąd istotne jest przede wszystkim odpowiednie przygotowanie i przemyślenie transakcji nabycia nieruchomości przed jej zawarciem.** Wskazane przy tym jest skorzystanie także z opinii doradcy podatkowego, z którym wspólnie Czytelnicy dojdą do wniosku, że najlepiej kupić sad, a za kilka lat dzięki dochodom z niego nabyć kilka lokali mieszkalnych. Czego Państwu oczywiście gorąco życzymy...

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 WYCN I OBROTU NIERUCHOMOŚCIAMI**
Marian Witczak
7. **WYCENA-EKSPERT s.c.**
Banaś-Poszyler
8. **Kancelaria Rzecznawców Majątkowych REMIN**
Janusz Walczak
9. **KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**
Robert Dobrzyński
10. **BZM**

OD REDAKCJI

SYTUACJA NA LOKALNYM PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU – STAN W III KWARTALE 2013 R.



dr Łukasz Strączkowski
Katedra Inwestycji i Nieruchomości,
Wydział Zarządzania
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Wprowadzenie

Koniec roku sprzyja zazwyczaj różnym ocenom i podsumowaniom. Nie inaczej jest w przypadku lokalnego pierwotnego rynku mieszkaniowego, który według założeń ustawodawców, będzie (od nowego roku) miejscem wspierania młodych nabywców mieszkań¹.

Mijający rok 2013 z pewnością dla rynku pierwotnego był czasem ważnym i ciekawym. Potwierdzają to m.in. informacje prezentowane przez Narodowy Bank Polski, zgodnie z którymi:

- ceny transakcyjne mieszkań są wyższe w przypadku rynku pierwotnego – we wszystkich analizowanych miastach,
- poziom sprzedaży mieszkań uznaje się za stabilny – pewne znaczenie miały tzw. zakupy gotówkowe,
- spadek rynkowych stóp procentowych spowodował poprawę kredytowej dostępności mieszkania, choć wypłaty kredytów mieszkaniowych utrzymały się na zbliżonym poziomie do analogicznego okresu sprzed roku,
- na rynku budowa mieszkań jest rentowna, a marże zysku w przypadku nowych projektów deweloperskich są stabilne,
- generalnie zapasy mieszkań przekraczają poziom uznawany za równoważony²,
- w zakresie polityki kredytowej (w odniesieniu do kredytów mieszkaniowych) zaobserwowano niewielkie złagodzenie kryteriów i wzrost marż, przy niewielkim wzroście popytu na kredyty i oczekiwaniach zaostrzenia polityki kredytowej i niewielkiego wzrostu popytu³.

Z kolei spoglądając na dane statystyczne, dotyczące Poznania, uwagę zwracają następujące dane:

- w pierwszych trzech kwartałach 2013r. oddano do użytku 1330 mieszkań deweloperskich, co stanowi 98% w stosunku do analogicznego okresu sprzed roku – dla porównania – w całym 2012 roku oddano do użytku 2102 mieszkania, zaś w 2011 roku – 2017 mieszkań. Biorąc pod uwagę liczbę mieszkań oddawanych w IV kwartale w ostatnich dwóch latach, można zakładać, że liczba mieszkań na sprzedaż i wynajem osiągnie na koniec 2013 roku poziom bliski 2000 lokali.
- przeciętna powierzchnia mieszkania oddawanego do użytku jest względnie stabilna i w ostatnich trzech latach wynosiła 57 m²,
- stosunkowo większe mieszkania oddawane są w dzielnicach Grunwald oraz Nowe Miasto – 61 m², zaś mniejsze na Starym Mieście (55 m²), Jeźcach (53 m²) i Wildzie (51 m²)⁴,
- szacuje się, że ceny transakcyjne mieszkań są przeciętnie o 5% niższe od ofertowych⁵.

Oferta mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Pierwotny rynek mieszkaniowy w Poznaniu można uznać za miejsce o relatywnie silnym poziomie konkurencji – wskaźnik HHI (*Indeks Herfindahla-Hirschmanna*) obrazujący poziom konkurencji przyjmuje wartości poniżej 1000 punktów⁶, co jest rezultatem funkcjonowania wielu (kilkudziesięciu) podmiotów i dość rozproszonej oferty mieszkaniowej. Warto zauważyć, że na rynku istnieją inwestorzy oferujący po kilkadziesiąt lokali, a nawet powyżej 100 jednostek, ale są także i mniejsze firmy, które pozwalają klientom wybierać spośród zaledwie kilku lokali.

Drugim miernikiem konkurencji na rynku, poza wspomnianą wyżej koncentracją i liczbą deweloperów, jest sama liczba oferowanych mieszkań. Zgodnie

¹ Szczegóły dotyczące nowego programu rządowego wspierającego nabywanie mieszkań przez młode osoby znaleźć można m.in. na stronie: <http://www.rodzina.gov.pl/mieszkanie/program-mieszkanie-dla-mlodych>.

² Szerzej na ten temat w: J. Łaszek, H. Augustyniak, K. Olszewski, J. Waszczuk, K. Gajewski, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013r., Biuro Badań Makroekonomicznych, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, listopad 2013r.

³ Porównaj: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r., Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013r.

⁴ Dane Głównego Urzędu Statystycznego – Poznań. Biuletyn Statystyczny, rok XXII, nr 3, III kwartał 2013r., Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań, s. 74.

⁵ Na podstawie Bazy cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN Narodowego Banku Polskiego.

⁶ Indeks HHI może przyjmować wartości od 0 do 10000 punktów. W sytuacji gdy osiągnąłby poziom równy 10000 punktów, na rynku istniałby monopol.

z ostatnimi danymi, podsumowanymi w III kwartale 2013r., na rynku dostępnych w sprzedaży było nieco ponad 3,3 tys. lokali. To nadal w opinii wielu osób dość duża liczba, szczególnie w odniesieniu do popytu na mieszkania⁷.

Przeciętne oferowane mieszkanie na rynku cechowało się powierzchnią 59 m², zaś połowa oferowanych mieszkań nie przekraczała powierzchni 54 m². Typowa oferta (obejmująca 2/3 ogółu ofert) to lokale, których metraż oscyluje w granicach od 37 do 80 m² (por. Tabela 1).

Interesująco przedstawia się także struktura oferty mieszkaniowej, która przeanalizowana została według następujących cech:

- powierzchni mieszkań,
- liczby pokoi w lokalach,
- kondygnacji – piętra na którym znajduje się mieszkanie,
- dzielnicy – delegatury miasta Poznania, zgodnie z konwencją przyjętą przez Główny Urząd Statystyczny.

Według pierwszego kryterium, stosunkowo największą część oferty (1/3 ogółu oferowanych mieszkań) stanowią lokale o powierzchni od 51 do 65 m². Niewiele mniejszy udział (30%) posiadają jednostki, których metraż oscyluje w przedziale od 36 do 50 m². Za dość liczne uznać należy także te mieszkania, które cechują się powierzchnią od 66 do 80 m² – to blisko co piąty lokal. Zdecydowanie zaś mniejszą część oferty deweloperów stanowią mieszkania mniejsze (do 35 m²) oraz największe (pow. 80 m²) – por. Rysunek 1a.

W zestawieniu z powierzchnią warto także zwrócić uwagę także na strukturę oferty mieszkaniowej według liczby pokoi oraz na wzajemne relacje pomiędzy obiema cechami. Otóż okazuje się, że blisko połowa oferowanych mieszkań to lokale dwupokojowe, a dalsze 31% – trzypokojowe. Tylko co dziesiąte mieszkanie deweloperskie to albo tzw. kawalerka, albo lokal czteropokojowy. Zauważa się także bardzo niewielki udział mieszkań największych – powyżej 4 pokoi – stanowią one zaledwie 1% oferty – por. Rysunek 1b.

Jeśli idzie o zależności pomiędzy powierzchnią mieszkania a liczbą pokoi, wyraźnie widać (por. Tabela 2), że lokale o powierzchni od 36 do 50 m² to przede wszystkim jednostki dwupokojowe – tylko niewielka ich część to kawalerki⁸. Inaczej jednak przedstawia się rozkład liczby pokoi w mieszkaniach o metrażu od 51 do 65 m² oraz od 66 do 80 m². Dostępna powierzchnia pozwala na większe pole manewru, stąd liczba pokoi

Tabela 1

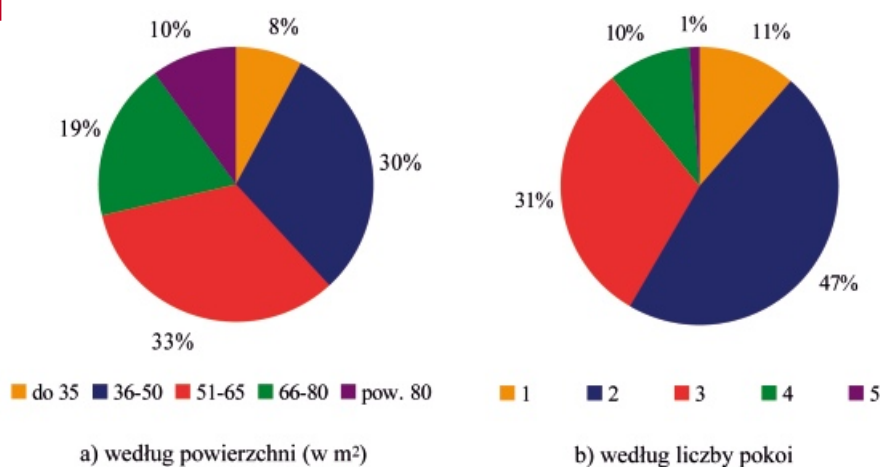
Charakterystyka mieszkań oferowanych na rynku pierwotnym w Poznaniu (stan na III kwartał 2013r.)

Wyszczególnienie – powierzchnia	Powierzchnia [w m ²]
przeciętna	59
mediana	54
typowa oferta	37-80

Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Rysunek 1

Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu według powierzchni lokali i liczby pokoi (stan na III kwartał 2013r.)



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Tabela 2

Zależność między powierzchnią mieszkania a liczbą pokoi

liczba pokoi	powierzchnia mieszkań [w m ²]			
	36-50	51-65	66-80	pow. 80
1	12%	1%	x	1%
2	87%	54%	8%	3%
3	1%	45%	75%	20%
4	x	x	16%	66%
5	x	x	x	10%
razem	100%	100%	100%	100%

Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

⁷ Dla celów prezentacji wykorzystano dane zgromadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu. Tradycyjnie pod uwagę wzięto oferty mieszkań z tzw. segmentu popularnego. Wynika to z faktu, że w sprzedaży znaczną część oferty stanowiły mieszkania apartamentowe lub o podwyższonym standardzie, których ceny są wyższe od przeciętnej dla rynku – zbliżone są do wartości bliskich 10 tys. zł/m². Z uwagi na dość duży udział tego typu mieszkań w ofercie do obliczenia wartości średniej dla rynku nie brano pod uwagę ofert tego rodzaju.

⁸ W tabeli pominięto mieszkania najmniejsze – do 35 m², gdyż w zasadzie są to wyłącznie lokale jednopokojowe; rzadko (choć czasem zdarza się) spotyka się w tym przedziale lokale dwupokojowe.

zależna jest od przyjętych rozwiązań koncepcyjno – architektonicznych. Np. w mieszkaniach o metrażu od 51 do 65 m² nieco ponad połowa to lokale dwupokojowe, pozostała część to lokale trzypokojowe, choć spotkać można także lokale stosunkowo duże o tzw. powierzchni *open space*. W przypadku mieszkań największych, przeważają lokale trzy-, cztero- i pięciopokojowe⁹.

Kolejne kryteria podziału oferty związane są z podziałem administracyjnym Poznania oraz z charakterem inwestycji poznańskich deweloperów (por. Rysunek 2a oraz 2b). Zgodnie z nimi można powiedzieć, że:

- największa liczba oferowanych mieszkań znajduje się w dzielnicy Stare Miasto (30% ogółu oferty), a następnie w dzielnicach: Grunwald (27%), Wilda (16%), Jeżyce (14%) oraz Nowe Miasto (13%),
- zdecydowanie największą część oferty stanowią mieszkania usytuowane na niższych kondygnacjach (od parteru do czwartego piętra). Tylko 16% ogółu oferty stanowią lokale na wyższych piętrach – jest to rezultat charakteru poznańskich inwestycji, wśród których dominują projekty niskokondygnacyjne.

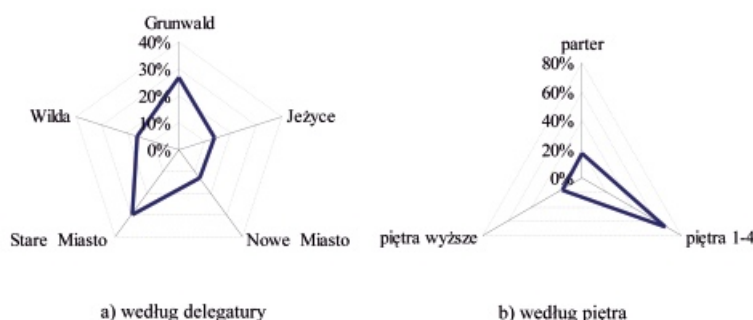
Ceny mieszkań na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

W 2013 roku nie odnotowano większych ruchów cen, jeśli wziąć pod uwagę przeciętną ofertową cenę 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym. W pierwszym kwartale wyniosła ona 6017 zł, w kolejnych dwóch odpowiednio: 5943 zł oraz 5964 zł. Porównując zaś cenę ofertową z III kw. 2013 roku z ceną z analogicznego okresu sprzed roku, można powiedzieć, że spadek cen nominalnych wyniósł 2%.

Z ostatnich danych wynika, że przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu jest bliska 6 tys. zł (5964 zł) i jest niższa od mediany o 59 zł. Typowa oferta mieszkaniowa (obejmująca 2/3 ogółu ofert) to mieszkania, których cena 1 m² oscyluje w granicach od 5158 do 6770 zł (dla porównania – w III kw. 2012 roku typowa oferta zawierała się w przedziale od 5358 do 6807 zł/m²)

Rysunek 2

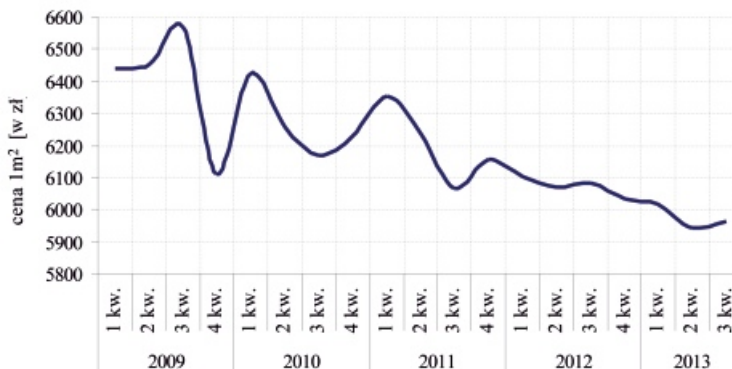
Struktura oferty mieszkaniowej na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu według delegatury i piętra, na którym znajduje się mieszkanie (stan na III kwartał 2013r.)



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Rysunek 3

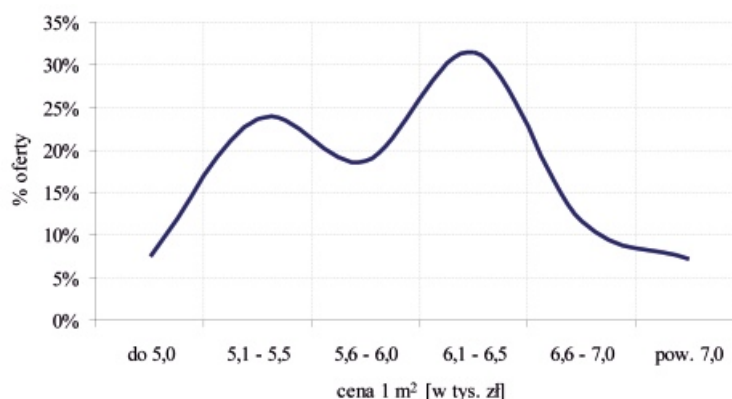
Zmiany przeciętnej ofertowej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na rynku pierwotnym w latach 2009-2013



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Rysunek 4

Struktura przeciętnej ofertowej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na rynku pierwotnym w III kwartale 2013 roku



Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

⁹ Choć w ofercie znaleźć można także mieszkania, gdzie inwestor daje klientowi możliwość samodzielnej aranżacji wnętrza – dokonania podziału na większą liczbę pokoi. Stąd znaleźć można także pojedyncze oferty o małej liczbie pokoi do tzw. dalszego podziału.

Uzupełnieniem danych o przeciętnej cenie mieszkań jest informacja o strukturze cenowej oferowanych lokali. Wynika z niej, że największą część oferty stanowiły lokale w cenach od 6,1 do 6,5 tys. zł/m². Warto jednak zauważyć, że ponad 40% nowo oferowanych mieszkań to jednostki w cenach od 5,1 do 6,0 tys. zł/m² (por. Rysunek 4).

Ceny mieszkań różnią się także w zależności od lokalizacji inwestycji, a także od wielkości mieszkania czy kondygnacji. W Tabeli 3 zaprezentowano przeciętne ceny 1 m² lokalu w poszczególnych delegaturach i wielkościach mieszkania, liczonych metrażem. Okazuje się, że stosunkowo najtańsze mieszkania oferowane są przez deweloperów na Nowym Mieście, zaś najdroższe na Grunwaldzie i na Wildzie. Z kolei w przypadku wielkości mieszkania – relatywnie najdroższe są mieszkania mniejsze, zaś najtańsze te, w których powierzchnia przekracza 80 m².

W przypadku całkowitych cen mieszkań (informacje zawarto w Tabeli 4) warto zwrócić uwagę, że przeciętna ofertowa cena całego mieszkania w Poznaniu wynosi 343 tys. zł (przy medianie równej 329 tys. zł)¹⁰. Z kolei najniższa całkowita cena mieszkania wyniosła 141 tys. zł, zaś najwyższa przekroczyła kwotę 1103 tys. zł. Większość oferty stanowią jednak lokale w cenach całkowitych od 233 do 454 tys. zł.

Popyt na mieszkania na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Realny popyt na mieszkania w Poznaniu nadal jest niższy niż w poprzednich latach – szacuje się go na około 500 lokali kwartalnie. Szuka się pewnych szans ożywienia popytu w większym dostosowywaniu ofert do możliwości finansowych nabywców mieszkań oraz z nadzieją podchodzi się do zapowiadanego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Nadal jednak poznański rynek mieszkaniowy charakteryzuje się stosunkowo niewielką dostępnością mieszkań, szczególnie dla osób młodych¹¹. Stąd też m.in. częste poszukiwania mieszkań na terenach podmiejskich¹².

Ponieważ popyt na mieszkania jest zależny od dostępności kredytów, dodatkowo należy także spojrzeć na sytuację rynkową z punktu widzenia badań prowadzonych przez Departament

Tabela 3

Przeciętna cena 1 m² (w tys. zł) powierzchni mieszkaniowej w lokalu

na Grunwaldzie	6,2	przeciętna cena 1 m ² powierzchni mieszkaniowej w lokalu	do 35 m ²	6,1
na Jeźycach	5,6		od 36 do 50 m ²	6,0
na Nowym Mieście	5,8		od 51 do 65 m ²	6,1
na Starym Mieście	5,9		od 66 do 80 m ²	5,8
na Wildzie	6,2		pow. 80 m ²	5,4

Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Tabela 4

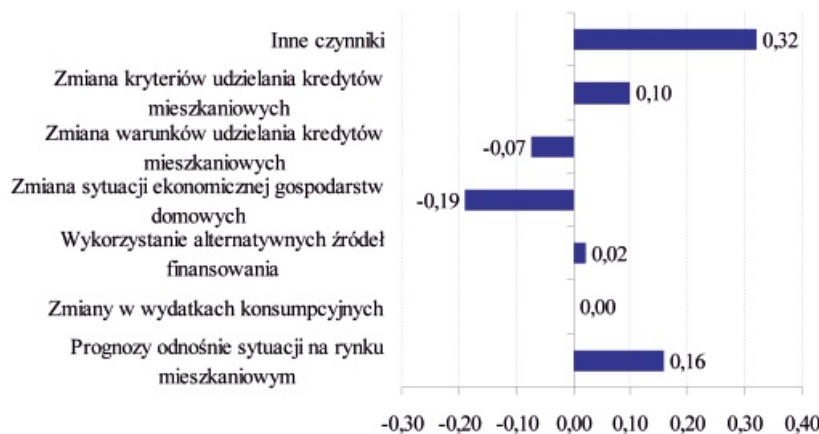
Całkowite ceny mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu w III kwartale 2013r.

całkowite ceny w tys. zł	
przeciętna	343,3
mediana	328,6
minimalna	140,5
maksymalna	1103,7
typowa oferta	od 232,9 do 453,8

Źródło: Badania prowadzone w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Rysunek 5

Przyczyny zmian popytu na kredyty mieszkaniowe



Uwaga! Dodatni wskaźnik oznacza, że dany czynnik oddziaływał na wzrost popytu, ujemny - na spadek

Źródło: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r., Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013r.

¹⁰ Są to na ogół mieszkania dwu-, trzypokojowe, o powierzchni od 50 do 60 m².

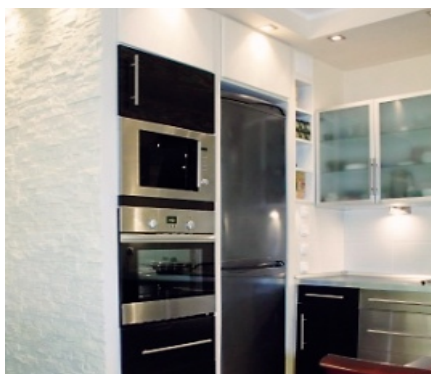
¹¹ Uwzględniając ceny nowych mieszkań, a także średnie wynagrodzenia netto osiągnięte w Poznaniu i obliczając wskaźnik – relację obowiązującej średniej ceny mieszkania do średniego rocznego dochodu rozporządzalnego gospodarstwa domowego dochodzi się do wniosku, że poznański pierwotny rynek mieszkaniowy od kilku lat jest dostępny dla stosunkowo wąskiego grona klientów. Wynika to z faktu, że wartość wskaźnika (P/I), bliska poziomowi równego 5 lub powyżej 5, wskazuje na stan permanentnej niedostępności mieszkań dla dość dużej grupy osób.

¹² Por. Ł. Strączkowski, Mieszkanie po ślubie oraz Zakupy mieszkaniowe młodych małżeństw, [w:] Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych), Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012.

Systemu Finansowego Narodowego Banku Polskiego. Według stosownego zestawienia można powiedzieć, że w III kwartale 2013r. banki dokonały niewielkiego złagodzenia kryteriów udzielania kredytów mieszkaniowych, natomiast w IV kwartale br. przewidują zaostrzenie polityki kredytowej.

Warto także dodać, że w ujęciu netto banki odczuły wzrost popytu na kredyty mieszkaniowe, który wynikał z niskich stóp procentowych oraz wzmocnienia systemu sprzedaży. Odwrotnie zaś na popyt wpłynęło oczekiwanie kredytobiorców na rozpoczęcie programu Mieszkanie dla Młodych oraz wstrzymanie aktywnej sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Pojedyncze banki zaliczyły także do czynników wspierających popyt korzystne prognozy sytuacji dla rynku mieszkaniowego. Nie sposób jednak pominąć również faktu, że

wzrósł odsetek banków, które tłumaczyły spadek popytu zmianami sytuacji ekonomicznej gospodarstw domowych¹³. Potwierdza to wcześniej sygnalizowane spostrzeżenia.



Zakończenie

W niniejszym artykule przedstawiono syntetycznie sytuację na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w 2013r. Obserwowane obecnie zmiany, także komentowane w gronie specjalistów, pozwalają sądzić, że sytuacja w kolejnych kwartałach może ulec pewnej zmianie, może i poprawie. Nie ulega jednak wątpliwości, że konieczne jest analizowanie wielu źródeł informacji, bowiem liczba czynników wpływających na rynek, popyt, ofertę mieszkaniową zdaje się zwiększać, co w rezultacie musi prowadzić do sięgania po różne, czasem nowe bazy danych.

¹³ Szerzej na ten temat w: Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r., Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013r.

Bibliografia:

1. Łaszek J., Augustyniak H., Olszewski K., Waszczuk J., Gajewski K., *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013r.*, Biuro Badań Makroekonomicznych, Instytut Ekonomiczny, Narodowy Bank Polski, Warszawa, listopad 2013.
2. Strączkowski Ł., *Mieszkanie po ślubie oraz Zakupy mieszkaniowe młodych małżeństw, [w:] Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych)*, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań 2012.
3. *Baza cen nieruchomości mieszkaniowych BaRN Narodowego Banku Polskiego*, www.nbp.pl.
4. *Biuletyn Statystyczny, rok XXII, nr 3, III kwartał 2013r.*, Urząd Statystyczny w Poznaniu, Poznań 2013.
5. *Sytuacja na rynku kredytowym. Wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych. IV kwartał 2013r.*, Departament Systemu Finansowego, Narodowy Bank Polski, Warszawa, październik 2013.
6. <http://www.rodzina.gov.pl/mieszkanie/program-mieszkanie-dla-mlodych>

PRAWO

STANDARDY WYCENY PFSRM

W dniu 16 grudnia 2013r. Rada Krajowa Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych na wniosek Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych podjęła uchwały o wycofaniu ze składu Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny następujących standardów:

- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 1 "Wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 2 "Wartości inne niż wartość rynkowa",
- Standardu Wyceny Podstawowego KSWP 3 "Operat szacunkowy",
- Standardu Wyceny Specjalistycznego KSWP 1.1 „Wycena nieruchomości pozostawionych poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej, dla potrzeb realizacji prawa do rekompensaty”.

Okres wejścia w życie zmian określono na 3 miesiące od daty ogłoszenia, tj. do dnia 16 marca 2014r.

Źródło: PFSRM

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

NOWE ZASADY DOTYCZĄCE PRAWA ZABUDOWY

CZY PROJEKT ZMIAN STANIE SIĘ LEKIEM NA KRYZYS ?

Ministerstwo Sprawiedliwości przygotowało projekt założeń ustawy o zmianie Kodeksu cywilnego oraz niektórych innych ustaw, efektem, czego ma być wprowadzenie nowej instytucji prawnej - prawa zabudowy. Projekt ustawy jest aktualnie na etapie uzgodnień międzyresortowych, ale znane są jego główne założenia. Przedstawiona przez Ministerstwo propozycja stanowi w wielu aspektach powielenie rozwiązań znajdujących się w prawodawstwach innych krajów zachodniej Europy. Charakteryzować się będzie odstępstwem od aktualnie obowiązującej, rzymskiej zasady, z której wynika, iż budynek i urządzenia wzniesione na cudzym gruncie należą do tego, czyj jest grunt (*superficies solo cedit*). Co prawda od tej zasady istnieją wyjątki – tyczą się np. budynków wybudowanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, ale rozwiązanie, które proponuje resort sprawiedliwości, nie ma być odstępstwem, lecz zasadą. Prawo zabudowy pozwoli inwestorowi nabyć uprawnienie do korzystania z cudzego gruntu, którego nie jest właścicielem, oraz własność budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

Regulacja prawa zabudowy u naszych zachodnich sąsiadów

Instytucja prawa zabudowy w systemie prawnym Niemiec obecna jest prawie od stu lat i niewątpliwie ma stanowić pierwowzór dla polskiego ustawodawcy. Prawo zabudowy zostało bowiem uregulowane w prawodawstwie naszych zachodnich sąsiadów w rozporządzeniu o prawie zabudowy (*ErbbauVO*) z dnia 15 stycznia 1919r. Rozporządzenie to na przełomie ostatnich kilkunastu lat było jednak wielokrotnie nowelizowane. **Według regulacji niemieckiej prawo zabudowy to zbywalne i dziedziczne prawo wzniesienia i posiadania budowli na cudzej nieruchomości.** Prawo zabudowy jest zatem ograniczonym prawem rzeczowym, które stanowi obciążenie dla nieruchomości właściciela. Reżim prawa zabudowy zbliżony jest do regulacji dotyczącej prawa własności i podlega ujawnieniu w dziale II księgi gruntowej, podobnie jak w przypadku prawa własności. Prawo zabudowy może być przedmiotem obciążenia prawami

zastawniczymi (długiem gruntowym i hipoteką). Z reguły instytucja prawa zabudowy ustanawiana jest w zamian za jednorazowe wynagrodzenie lub miesięczny czynsz uiszczany przez uprawnionego właścicielowi gruntu.

Dla powstania prawa zabudowy konieczne jest zawarcie umowy pomiędzy właścicielem i uprawnionym oraz dokonanie stosownego wpisu w księdze gruntowej. Prawo wygasa po upływie umówionego okresu. Właściciel gruntu obowiązany jest wówczas zwrócić uprawnionemu wartość wzniesionych przez niego budowli. Prawo zabudowy znajduje nader często zastosowanie w praktyce, dzięki temu inwestor może rozpocząć budowę bez konieczności wydatkowania środków na

Niniejszy artykuł został opracowany w oparciu o projekt założeń projektu z dnia 21 sierpnia 2013 roku o zmianie ustawy Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw.



Maciej Krotoski
Adwokat
Kancelaria Krotoski - Adwokaci



Piotr Walczak
Aplikant Adwokacki
Kancelaria Krotoski - Adwokaci

zakup gruntu. Koniecznym oczywiście warunkiem jest uprzednie znalezienie odpowiedniego właściciela gruntu, który może być zarówno jednostką państwową, jak i prywatną. Co istotne, prawo zabudowy nie ogranicza właściciela w rozporządzaniu nieruchomością, ale może dopuścić także możliwość zastrzeżenia przez strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy możliwości jej zakupu.

W niemieckim systemie prawnym umowy o ustanowienie prawa zabudowy zawierane są na okres od 75 do 99 lat, natomiast nieruchomości przemysłowe na okres od 40 do 50 lat. Prawo zabudowy jest zbywalne i podlega dziedziczeniu. Natomiast, zbycie prawa i zabudowa gruntu wymagają zgody właściciela nieruchomości, a uprawniony uiszcza zamiast ceny kupna tylko opłatę czynszową, która rocznie wynosi około 3-5% wartości nieruchomości.

Prawo zabudowy według projektu Ministerstwa Sprawiedliwości. Instytucja nowego ograniczonego prawa rzeczowego.

Według przedstawionego przez Ministerstwo Sprawiedliwości projektu, prawo zabudowy ma rozszerzyć katalog ograniczonych praw rzeczowych. Uregulowanie prawa zabudowy jako ograniczonego prawa rzeczowego oznaczać będzie, że znajdują wprost do niego zastosowanie przepisy ogólne dotyczące tych praw, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej. Nie będą zatem miały analogicznego zastosowania przepisy o własności. **Istotą treści prawa zabudowy, podobnie jak w przypadku użytkowania wieczystego, jest uprawnienie do korzystania z cudzej nieruchomości, a konkretniej z cudzego gruntu.** Różnica w porównywaniu z użytkowaniem wieczystym polega na tym, że zakres dopuszczalnego korzystania przez zabudowcę z obciążonego gruntu jest ściśle ustawowo reglamentowany. Resort sprawiedliwości stwierdził bowiem, że nie ma konieczności utrzymywania uprawnienia do szerokiego korzystania z rzeczy w każdym przypadku, pokrywającego się z zakresem treści własności. Co niezwykle istotne, w przeciwieństwie do użytkowania wieczystego, **prawo zabudowy może powstać także na nieruchomościach prywatnych.** Zgodnie z proponowanymi zmianami na treść prawa zabudowy składać się mają przede wszystkim dwa uprawnienia – **do korzystania z budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem, a także do usytuowania (wzniesienia) takich przedmiotów na lub pod nieruchomością gruntową.** Urządzenia zaś istniejące w chwili ustanowienia prawa zabudowy oraz usytuowane (wzniesione) na lub pod gruntem w czasie istnienia prawa – co do zasady stanowią mają przedmiot prawa własności uprawnionego. Prawo zabudowy stanowić ma zatem wyjątek od zasady akcesji (*superficies solo cedit, art. 191 k.c.*). Odstępstwo to dotyczy zarówno budynków jak i innych urządzeń, które są trwale związane z gruntem obciążonym prawem zabudowy. Projekt zmiany ustawy określa je enigmatycznie, jako „zabudowę”. Zabudowcę oznaczać mogą poszczególne, pojedyncze budynki lub

inne urządzenia (np. domy, wiatraki, mosty itp.), ale też kompleksy urządzeń, hale magazynowe itp. znajdujące na większej ilości nieruchomości. **Wreszcie, co wydaje się być niewątpliwie istotne zabudowę mogą stanowić zarówno urządzenia usytuowane na, jak i pod powierzchnią gruntu.** Sposobność korzystania przez zabudowcę z urządzeń położonych pod gruntem stanowi nowość w stosunku do obowiązujących przepisów dotyczących użytkowania wieczystego.

Możliwość rozszerzenia bądź ograniczenia wzajemnych obowiązków w drodze umowy

Strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogą skutecznie ograniczyć swobodne wykonywanie własności prawa zabudowy poprzez ustanowienie zakazu możliwości modyfikacji budynku lub urządzenia przez zabudowcę, którego nabył bądź wznosił na cudzej nieruchomości. Nadto w treści umowy można nałożyć na zabudowcę określone obowiązki polegające np. na konieczności utrzymywania stanowiących zabudowę urządzeń w należytym stanie, jak również ich ewentualnej odbudowy w przypadku ich destrukcji. Projekt zakłada, że uprawniony może w ramach przysługującego mu prawa zabudowy budować (wznosić, usytuować) różnego rodzaju urządzenia. Co ważne zauważyć należy, że skorzystanie z tego uprawnienia nie jest uzależnione od każdorazowego uzyskania zgody właściciela obciążonej nieruchomości. Zabudowca winien jedynie przestrzegać obowiązujące przepisy prawne dotyczące nieruchomości, w szczególności regulacje o zagospodarowaniu przestrzennym oraz normy prawa budowlanego. Istnieje oczywiście możliwość uregulowania przez strony stosunku prawnego w ten sposób, iż do wzniesienia przez zabudowcę nowej budowli na lub pod gruntem konieczna każdorazowo będzie zgoda właściciela nieruchomości obciążonej. Dzięki temu uprawnieniu właściciel nieruchomości będzie mógł zachować sobie prawo do współdecydowania o charakterze i rodzaju zabudowy. W zakresie prawa zabudowy ma być dopuszczona możliwość ustanowienia go, jako prawa rzeczowego łącznego, tj. ciężącego na więcej niż jednej nieruchomości gruntowej.

Jak najmniejsze utrudnianie korzystania z nieruchomości

Podmiot, któremu przysługiwać będzie prawo zabudowy, nie może jednak wykorzystywać nieruchomości gruntowej w sposób nieograniczony. Korzystanie z tego uprawnienia jest bowiem ściśle związane z celem istniejącej lub mającej powstać zabudowy. Projekt zakłada także standardowe klauzule mówiące o tym, iż prawo zabudowy winno być wykonywane tak, aby właścicielowi gruntu, a także ewentualnie innym uprawnionym jak najmniej utrudniać korzystanie z nieruchomości. **Obciążenie nieruchomości prawem zabudowy nie ogranicza możliwości eksploatacji gruntu przez jego właściciela, czy też przez inne podmioty przez niego wskazane w takim zakresie, w jakim nie narusza to słusznego interesu zabudowcy.** Strony w umowie mogą także przewidzieć, że budynek już istniejący albo mający powstać w przyszłości lub też inne urządzenie stanowiąc będzie przedmiotem prawa własności właściciela nieruchomości gruntowej, jako jej część składowa. Dla ważności takiego zastrzeżenia konieczne będzie jednak jego ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla prawa zabudowy.

Podział obciążonej prawem zabudowy nieruchomości

Projekt przewiduje także uprawnienie do ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku będącym przedmiotem zabudowy. W sytuacji podziału obciążonej prawem zabudowy nieruchomości prawo to utrzymywałoby się, jako łączne na częściach utworzonych przez podział. Natomiast w przypadku, gdy jego wykonywanie byłoby ograniczone tylko do jednej lub kilku z tych gruntów, właściciele pozostałych mogliby żądać ich zwolnienia od prawa zabudowy. Jeśli zaś podział powodowałby konieczność zmiany sposobu wykonywania prawa zabudowy, wówczas w przypadku braku uzyskania zgody zainteresowanych stron w tym zakresie, uregulowanie należałoby do sądu (analogiczne rozwiązania, jak w przypadku instytucji służebności).

Powstanie prawa zabudowy. Wpis do księgi wieczystej.

Niezbędnym elementem do powstania prawa zabudowy jest jego wpis do księgi wieczystej specjalnie założonej dla tego prawa. Jednocześnie prawo to winno zostać ujawnione także w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, która zostaje obciążona. Także wszystkie obciążenia prawa zabudowy winny figurować w księdze wieczystej. Wpis ograniczonego prawa zabudowy do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Wreszcie zasygnalizować należy, że do księgi wieczystej prowadzonej dla prawa zabudowy można też wpisać ze skutkiem wobec każdego nabywcy prawa zabudowy szczególnie, ustalony treścią umowy, sposób korzystania z obciążonego gruntu, a także obowiązek wzniesienia zabudowy w ściśle ustalonym terminie i ograniczenia w rozporządzaniu prawem zabudowy.

Prawo zabudowy – od 30 do 100 lat

Prawo zabudowy jest prawem temporalnym. Projekt przewiduje jego ustanawianie na czas ustalony w umowie, nie krótszy jednak niż lat 30 i nie dłuższy niż lat 100. Istotną różnicą w stosunku do użytkowania wieczystego jest fakt, że zgodnie z projektem zabudowcy nie przysługuje roszczenie o przedłużenie prawa zabudowy. Przewidziano jedynie możliwość zawarcia przez strony odpowiedniej umowy o przedłużeniu prawa zabudowy. Do przedłużenia należy stosować przepisy o ustanowieniu prawa zabudowy.

Rozporządzenie prawa zabudowy

Według przedstawionego projektu Ustawy – prawo zabudowy będzie zbywalne i podlegało dziedziczeniu. Do rozporządzenia prawem zabudowy, co do zasady nie jest konieczne uzyskanie zgody właściciela nieruchomości obciążonej. Zbycie prawa własności zabudowy, jako prawa ściśle związanego z prawem zabudowy – zgodnie z projektem – następuje z mocy prawa wraz z przeniesieniem prawa zabudowy. Nie ma zatem konieczności zawarcia dodatkowej umowy przeno-

szącej własność obok umowy przenoszącej ograniczone prawo rzeczowe. Treść umowy o ustanowienie prawa zabudowy winna zawierać postanowienia dotyczące rodzaju zabudowy, która istnieje lub która ma powstać na obciążonym gruncie, sposób i zakres korzystania z nieruchomości gruntowej przez zabudowcę, a także czas, na jaki prawo zabudowy zostaje ustanowione. **Projekt przewiduje, że strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogą zobowiązać zabudowcę do wybudowania określonej zabudowy w konkretnie oznaczonym w umowie terminie.** W przypadku braku jego wskazania zabudowcy przysługuje takie prawo, ale nie ma takiego obowiązku.

Forma aktu notarialnego. Zasady ustanawiania prawa zabudowy.

Autorzy projektu przewidzieli także, że umowa o ustanowienie prawa zabudowy, z uwagi na przede wszystkim na jej doniosłość prawną, wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Opracowywany na szczeblu ministerialnym projekt prawdopodobnie będzie wyłączać spod ogólnych zasad ustanawiania prawa zabudowy te, które miałyby obciążać grunty Skarbu Państwa. W tych przypadkach stosowne uregulowania powinny być wprowadzone w skutek nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Omawiany projekt przewiduje też, iż prawo zabudowy nie może być ustanowione pod warunkiem rozwiązującym. Strony umowy o ustanowienie prawa zabudowy mogą ustanowić jedynie to prawo pod warunkiem zawieszającym oraz uzależnić przeniesienie prawa zabudowy bądź jego obciążenie użytkowaniem, a także służebnością gruntową lub osobistą od zgody właściciela obciążonej nieruchomości gruntowej. Dodatkowo projekt zakłada, że prawo zabudowy przysługiwać będzie pierwszeństwo przed innymi obciążeniami nieruchomości gruntowej. Odstępstwo od zasady pierwszeństwa nie może być w jakikolwiek sposób dokonane, projekt bowiem wyklucza możliwość zmiany pierwszeństwa w drodze czynności prawnej dokonanej między zabudowcą a innymi podmiotami. Wszystkie dotychczasowe obciążenia gruntu dotyczące części składowych, które stały się zabudową wygasają z chwilą jej powstania. Projekt nie wyłącza też

możliwości obciążenia tego samego gruntu więcej niż jednym prawem zabudowy. W tym przypadku każde prawo zabudowy uzyskuje równe pierwszeństwo niezależnie od chwili ich powstania. Natomiast ustanowienie następnego prawa zabudowy jest dopuszczalne jedynie w sytuacji, gdy nie ma to wpływu na dotychczas obowiązujące prawo zabudowy. Pierwszeństwo prawa zabudowy nie znajduje zastosowania względem istniejących na nieruchomości gruntowej służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu lub ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu zabudowy.

Prawo zabudowy zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie. Ograniczona możliwość żądania zmiany świadczenia.

O mawiany projekt dopuszcza też możliwość ustanowienia prawa zabudowy zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie. Odpłatność może przybrać postać jednorazową albo też może być świadczona periodycznie. Uprawnienie do pobierania ewentualnie ustanowionego świadczenia okresowego przysługiwać będzie każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości obciążonej, zaś obowiązek zapłaty spoczywać będzie na podmiocie będącym zabudowcą w okresie, w którym świadczenia stało się wymagalne. Ewentualne roszczenie o świadczenia okresowe podlega ujawnieniu w księdze wieczystej dla prawa zabudowy. Wielkość świadczenia okresowego ustalona przez strony umowy nie jest przedmiotem aktualizacji w przypadku zmiany wartości gruntu. Co do zasady zarówno właścicielowi nieruchomości jak i zabudowcy nie przysługuje uprawnienie do zmiany określonej w treści umowy zasady w tym przedmiocie. Omawiany projekt jedynie w trybie wyjątkowym przewiduje, iż w sytuacji, gdy wartość prawa zabudowy ulegnie istotnej zmianie z przyczyn niezależnych od zabudowcy, każda ze stron może żądać stosownej zmiany wysokości świadczeń okresowych. W przypadku tej zmiany wysokość świadczeń może zostać zmniejszona lub zwiększona. **Projekt zastrzega także, że podwyższenie takie nie może jednak nastąpić częściej niż raz na trzy lata, a także przewyższać dziesięć procent świadczenia dotychczasowego.**

Prawo wykupu

Projekt dopuszcza dla właściciela obciążonej nieruchomości możliwość skorzystania z wykupu prawa zabudowy polegającą na przeniesieniu prawa własności na rzecz właściciela gruntu. Autorzy projektu przewidzieli dwie postaci tego prawa – umowną i ustawową. Zarówno prawo ustawowe jak i umowne związane jest z własnością nieruchomości gruntowej. Umowne prawo wykupu znajduje zastosowanie w przypadku jego zastrzeżenia w treści umowy o ustanowienie prawa zabudowy, a jego wykonanie polega na przeniesieniu prawa własności zabudowy na rzecz właściciela nieruchomości gruntowej za zapłatą wynagrodzenia po uprzednim ziszczeniu warunków określonych treścią umowy. Uprawnienie zaś do skorzystania przez właściciela nieruchomości gruntowej z ustawowego prawa wykupu przysługuje wówczas, gdy zabudowca korzysta z nieruchomości w sposób sprzeczny z jej przeznaczeniem, w tym, gdy wbrew postanowieniom umowy nie wznosi zabudowy albo ją wznosi w sposób niezgodny z umową. Uprawnienie to powoduje zatem, iż właściciel gruntu ma pewnego rodzaju kontrolę nad wykonywaniem prawa przez zabudowcę. Zgodnie z ogólnymi postanowieniami Kodeksu Cywilnego prawo zabudowy wygasać ma tak jak pozostałe ograniczone prawa rzeczowe. Wygaśnięcie prawa zabudowy powoduje, że dotychczasowemu zabudowcy przysługiwać będzie wynagrodzenie za zabudowę istniejącą w chwili zniesienia prawa. Wyjątek od tej zasady stanowić będzie brak wynagrodzenia za zabudowę wniesioną niezgodnie z umową.



Wnioski. Nowe prawo – nowe kontrowersje.

Złożeniem resortu sprawiedliwości jest napędzenie gospodarki poprzez zachęcenie inwestorów do tworzenia nowej infrastruktury, a tym samym do tworzenia nowych miejsc pracy. Inwestorzy dzisiaj wstrzymują się ze wznoszeniem budynków i urzędzeń na cudzym gruncie, bo boją się ryzykować utratą praw do nich, a także koniecznością wypłaty odszkodowań. Zdaniem Ministerstwa sprawiedliwości prawo zabudowy będzie cieszyć się powodzeniem zwłaszcza w centrach dużych miast i na obszarach zwartej zabudowy wielkomiejskiej. Dodatkowo prawo zabudowy ma stanowić alternatywę dla wywłaszczenia właścicieli, gdy ich grunt jest potrzebny na cel publiczny, np. pod budowę autostrady.

Uważamy, że sama koncepcja wprowadzenia do polskiego prawodawstwa prawa zabudowy, jako ograniczonego prawa rzeczowego jest niezwykle trafna. Prawo zabudowy będzie niewątpliwie bezpieczniejsze dla inwestora niż najem, czy dzierżawa, a zarazem będzie znacznie tańsze niż zakup całej nieruchomości. Instytucja ta może sprawdzić się zwłaszcza w większych aglomeracjach miejskich, gdyż pozwoli na pozyskanie nowych inwestycji, choćby w postaci parkingów podziemnych, czy też inwestycji komercyjnych budowanych nad tunelami lub drogami. Obecnie brak jest odpowiednich regulacji prawnych, właściwie chroniących interes inwestora, pozwalających na realizację takich inwestycji w sytuacji, gdy właścicielowi nie przysługuje prawo własności gruntu lub prawo użytkowania wieczystego. Jak pokazuje doświadczenie innych państw w Europie, w których instytucja prawa zabudowy prawidłowo funkcjonuje, nie ma obaw, aby taki mechanizm przenieść na polski grunt. Dzięki przedstawionemu projektowi prostsze będzie także realizowanie inwestycji związanych z budową biurowców czy apartamentów na nieruchomościach, które nie są przedmiotem obrotu prawnego takie jak np. tunele. O ile sama propozycja wprowadzenia instytucji prawa zabudowy jest słuszna, ale to szczegóły regulacji są najistotniejsze. Eksperti wskazują, że koniecznie należy uzupełnić projekt w ten sposób, aby prawo zabudowy pozostawało niewzruszone przy sprzedaży egzekucyjnej lub w ramach postępowania upadłościowego prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego, którym obciążono prawo zabudowy.

Wprowadzenie prawa zabudowy ma także liczne grono przeciwników. Zdaniem Tadeusza Kossa – wiceprezesa Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości Warszawskich, jeżeli przepisy wejdą w życie to i tak natychmiast zostaną zaskarżone do Trybunału Konstytucyjnego. Jego zdaniem przepisy w proponowanym kształcie stanowić będą pogwałcenie dwóch zasad konstytucji: prawa własności i nienaruszalności własności prywatnej, a także protokołu nr 1 do europejskiej konwencji praw człowieka i podstawowych wolności, który też chroni własność. Niektórzy eksperci sygnalizują, że wprowadzenia prawa zabudowy może spowodować niezadowolenie wśród właścicieli nieruchomości, którzy dopiero, co je odzyskali. Swoje wątpliwości zgłaszają także przedstawiciele konfederacji LEWIATAN. Ich zdaniem z proponowanego projektu nie wynika jednoznacznie cel wprowadzenia nowego ograniczonego prawa rzeczowego. Dodatkowo przedstawiciele LEWIATAN-a dodają, że obecnie istnieją odpowiednie regulacje prawne zapewniające realizację inwestycji zarówno prywatnych jak i tych o charakterze publicznym i nie ma konieczności wprowadzania prawa zabudowy.

Pomimo jednak licznych wątpliwości, a także zastrzeżeń, co do szczegółów proponowanej regulacji prawnej ideę wprowadzenia nowego prawa rzeczowego uznać należy za konieczną. Dopracowania wymagają oczywiście szczegóły projektu. Pod rozwagę należy wziąć też głosy przeciwników projektu, niemniej możliwość pozyskania inwestycji publicznych, w miejscach gdzie dotychczas było to niemożliwe, może leżeć w szeroko rozumianym interesie społecznym, a zarazem stanowić wystarczającą zachętę do ustanowienia nowego prawa rzeczowego. Odpowiedź na pytanie, czy w ogóle zostanie wprowadzone prawo zabudowy do polskiego kodeksu cywilnego, a jeśli tak to, kiedy i w jakim kształcie nie jest prosta. Obecnie projekt jest na finalnym etapie konsultacji ministerialnych. Dotychczasowa praktyka legislacyjna pozwala jednak wysnuć przekonanie, że zmiany wbrew zapewnieniom przedstawicieli ministerstwa sprawiedliwości mogą nie nastąpić prędko. Jakakolwiek zwłoka nie jest jednak wskazana, gdyż każdy miesiąc opóźnienia pozbawia głównie społeczeństwa żyjące w dużych aglomeracjach miejskich możliwości szybszego rozwoju.

OCENA PERSPEKTYW FUNKCJONOWANIA PROGRAMU „MIESZKANIE DLA MŁODYCH” NA KRAKOWSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM



Krzysztof Drabek
Zarządca nieruchomości
Doktorant Wydziału Ekonomii
i Stosunków Międzynarodowych
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości, jako element całej gospodarki, razem z nią odczuwa skutki kryzysu ekonomicznego. Okres dekonjunktury to załamanie popytu w całej gospodarce, co odbija się dotkliwie również na rynku mieszkaniowym. W takich okresach szczególnie ważna staje się polityka mieszkaniowa mająca na celu zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Jednym z głównych obowiązków państwa jest funkcja opiekuńcza, zmierzająca do zapewnienia pewnych, godnych warunków życia społeczeństwa. Funkcja ta realizowana jest przez szereg polityk, takich jak polityka społeczna i gospodarcza, a wśród nich szczególną rolę pełni polityka mieszkaniowa, wspierająca podmioty dążące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Znaczenie oraz waga polityki mieszkaniowej podkreślone zostały również w Konstytucji, która w swoich zapisach zobowiązuje władze publiczne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli (*K.RP art. 75 ust. 1*). Próbą określenia głównych zasad i sposobów powyższego wsparcia jest uchwalony w 2010r. dokument „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020r. (*Sejm VI kadencji RP, Druk 3725*) Jednym z czołowych założeń dokumentu był program „Rodzina na swoim” (RnS), funkcjonujący w latach 2007-2012. Obecnie program ten został wygaszony. Jego następcą jest program „Mieszkanie dla młodych” (MdM), który dzięki wsparciu finansowemu ze strony państwa, ma pomóc osobom młodym w uzyskaniu pierwszego, własnego mieszkania lub domu. Celem artykułu jest ocena perspektyw funkcjonowania MdM na krakowskim rynku mieszka-

niowym. Aby zrealizować cel w pierwszej części artykułu zawarto charakterystykę nowego programu ze szczególnym uwzględnieniem kryteriów uzyskania dopłaty rządowej. Jednym z wymogów, który budzi najczęściej kontrowersji, jest ustalony limit cenowy 1 m² nowego mieszkania. Następnie przeprowadzona została analiza pierwotnego rynku mieszkaniowego w Krakowie pod kątem kryteriów zawartych w programie MdM. W celu przeprowadzenia analizy stworzono bazę danych liczącą 4372 ofert mieszkań z rynku pierwotnego w Krakowie. Zebrane dane przeanalizowano pod względem limitów cenowych oraz powierzchniowych. Otrzymane wyniki pozwolą na zobrazowanie czy i w jakim zakresie możliwe będzie skorzystanie z dopłat w ramach programu MdM na krakowskim rynku mieszkaniowym.

2. Polityka mieszkaniowa

Polska jest państwem, w którym istnieje znaczący deficyt lokali mieszkalnych w stosunku do potrzeb przedstawianych przez społeczeństwo. Ponadto znaczna część obecnie istniejącego zasobu jest w złym stanie technicznym bądź funkcjonalnym. Nie ma jednoznacznych opinii co do poglądów, czy i w jakim stopniu rynek mieszkaniowy powinien być przedmiotem oddziaływania państwa. Istnieje wiele podziałów zakresu interwencji państwa w rynek mieszkaniowy. Jednym z przejrzystszych jest podział wyróżniający model liberalny, korporacyjny oraz socjaldemokratyczny zaproponowany przez J.Barlowa i S.Duncana (*1994*). O modelu liberalnym mówimy w przypadku, gdy państwo wykazuje niską ingerencję w rynek mieszkaniowy, angażując się jedynie w problemy doty-



Emilia Norkowska
Doktorantka Wydziału Ekonomii
i Stosunków Międzynarodowych
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

czące najuboższej części społeczeństwa zaś reszta rynku poddana jest działaniom sił rynkowym. Model korporacyjny również opiera się na samodzielnym działaniu rynku, jednak rząd podejmuje aktywność w jego niektórych segmentach, takich jak podaż mieszkań czy regulacja cen i czynszów. Działania te podejmowane są w celu skorygowania niesprawności wynikających z funkcjonowania wolnego rynku. Modelem najbardziej angażującym państwo jest model socjaldemokratyczny. Działania rządu mają duży wpływ na stronę podażową rynku, stosowane są silne instrumenty oddziaływania na poziom cen i czynszów oraz redystrybucji dochodów, które wpływają na alokację mieszkań. Dodatkowo, państwo może bezpośrednio angażować się w alokację

3. Zasady programu

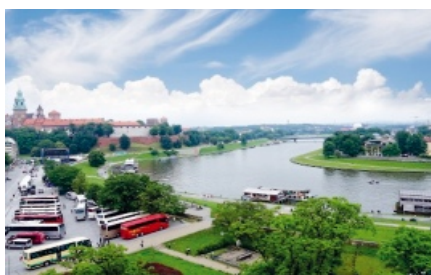
O ile RnS polegała na dopłacie do części odsetkowej kredytu tak nowy program oferuje dofinansowanie wkładu własnego oraz spłatę części kredytu zaciągniętego na zakup pierwszego, własnego mieszkania lub domu¹. Dofinansowanie do wkładu własnego, jest w obecnej sytuacji o tyle ważne, że zgodnie z rekomendacją KNF od przyszłego roku kredyt hipoteczny nie będzie mógł przekraczać 95 proc. wartości kredytowanej nieruchomości (KNF 2013).

Dodatkowo, pomoc Państwa w zakresie wkładu własnego zmniejszy wysokość wymaganego kredytu, czego efektem będą niższe raty, które przełożą się na zwiększenie liczby potencjalnych kredytobiorców. Dofinansowanie to wynosi 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² oraz powierzchni użytkowej mieszkania. W przypadku rodzin z dziećmi dofinansowanie zostaje zwiększone do 15% (u.op., art. 7). Największa możliwa powierzchnia użytkowa przyjęta do obliczeń nie może przekraczać 50 m². Zastosowany zakres powierzchni jest podobny jak w programie RnS, gdzie przeciętna wielkość mieszkania finansowanego kredytem preferencyjnym wynosiła 52 m². W nowym programie można znaleźć dodatkowy plan wsparcia dla rodzin wychowujących co najmniej trójkę dzieci. Mogą one liczyć na dofinansowanie w postaci spłaty części kredytu. W tym przypadku państwo finansuje spłatę dodatkowych 5% wartości kredytu liczonych na takich samych zasadach jak pomoc w zakresie wkładu własnego (u.op., art. 8). Dużą zmianą, w porównaniu do RnS jest grupa potencjalnych beneficjentów programu. Obecnie o kredyt preferencyjny mogą starać się nie tylko małżeństwa lecz również tzw. single. Jedynym ograniczeniem dla nowego programu jest wiek. Pomoc udzielona może być osobom do 35 roku życia (w przypadku małżeństw decydujący jest wiek młodszego ze współmałżonków). Zasadność powyższego kryterium wywodzi się z analizy funkcjonowania poprzedniego programu, gdzie większość beneficjentów zaciągających kredyty preferencyjne

mieszkań dla wybranych, najczęściej najuboższych grup społecznych. Zwolennicy wolnego rynku podkreślają, że mieszkanie jest dobrem konsumpcyjnym, zatem rynek ten powinien być poddany mechanizmom samoregulacji. Przeciwnicy tego podejścia zauważają natomiast, że mieszkanie jest dobrem niezbędnym nie tylko dla pojedynczej jednostki ale ma również wpływ na realizację zasady sprawiedliwości społecznej czy też może dodatnio stymulować wzrost gospodarczy (Kubów 2012). Na decyzję o zakupie własnego mieszkania wpływa szereg czynników. Badania dowodzą, że młode, dobrze wykształcone osoby, zakładając rodzinę częściej przemieszczają się do większych ośrodków miejskich ze względu na dobrze rozwinięte rynki pracy. Działania te kreują nowy popyt mieszkaniowy (Głuszak, Marona 2013), który jednak zostaje zahamowany przez ograniczenia finansowe. Przykładowo, na końcu 2012r. W Krakowie, za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw można było nabyć 0,6 m² mieszkania (NBP 2013). Dochody na tym poziomie często uniemożliwiają nabycie własnej nieruchomości. Dane te podkreślają, że interwencjonizm państwa w rynek mieszkaniowy jest niezbędny, w celu umożliwienia zakupu własnej nieruchomości. Z tego powodu, wśród instrumentów polityki mieszkaniowej, kluczową rolę odgrywają rządowe programy wsparcia finansowego – takie jak program RnS czy MdM. Programy te angażują bezpośrednio środki publiczne w finansowanie mieszkalnictwa w kraju. Ważną rolę pełnią również inne instrumenty, w tym instrumenty prawne, które nie angażują bezpośrednio środków finansowych. Niezbędne jest jednak aby instrumenty te były stosowane wspólnie oraz zgodnie z przyjętą polityką i założeniami (Nykel 2009). Innym podejściem, zaproponowanym przez A.Szelągowską, jest przejście od wspierania finansowego strony popytowej na stronę podażową (Szelągowska 2012). Autorka uważa, że subsydiowanie społecznych organizacji mieszkaniowych oraz prywatnych inwestorów było by bodźcem dla tworzenia przez nich niskoczynszowych mieszkań na wynajem. Było by to jednak rozwiązanie jedynie tymczasowe, ponieważ nie gwarantuje to otrzymania prawa własności nieruchomości.

Pierwszym programem, który miał zwiększyć dostępność mieszkań był program RnS. Program ten został

uruchomiony ustawą z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania (u.fin.). Program zakładał pomoc w nabyciu pierwszego mieszkania zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym. Jednak ograniczenia wydatków budżetowych państwa skłoniły ustawodawcę do szukania oszczędności również w trakcie realizacji programu, co przejawiało się w ostrych kryteriach kwalifikacyjnych (Batóg, Forys 2013). Pomoc państwa opierała się na dopłatach wyłącznie do części odsetkowej kredytu. Dopłata ta stanowiła 50% równowartości odsetek i była stosowana w okresie pierwszych 8 lat spłaty kredytu. W latach 2007-2012 udzielono wsparcia przy 192 353 kredytach, z czego 104 073 kredyty, czyli aż 54% dotyczyły transakcji na rynku wtórnym. W samym Krakowie, do końca III kwartału 2013r. udzielono 4783 kredytów, z czego 1890, czyli 40% stanowiły kredyty na zakup mieszkania na rynku wtórnym. Najwięcej kredytów udzielono w I i II kwartale 2012r., gdy dopuszczalny wskaźnik odtworzeniowy 1 m² nieruchomości w programie był najwyższy i wynosił dla Krakowa odpowiednio 6 521,20 i 6 622,70 zł (BGK, dane liczbowe prog. RnS). Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustaw (u.zm), rozpoczęto wygaszanie programu. Państwo do 2021r. będzie ponosić wydatki związane z dofinansowywaniem oprocentowania kredytów udzielonych z pomocą programu. Zakończenie RnS zobowiązało rządzących do zaoferowania alternatywy wspierającej zarówno budownictwo mieszkaniowe jak i ułatwiającej nabycie pierwszego mieszkania. Na podstawie analizy wyników zakończonego programu stworzono nowy, o zmienionych zasadach oraz kryteriach program MdM.



¹ Początkowo projekt ustawy zakładał finansowanie jedynie kredytów zaciągniętych na zakup mieszkania argumentując, że budowa domu jednorodzinnego jest przedsięwzięciem zapewniającym zaspokojenie warunków mieszkaniowych o relatywnie wysokim standardzie zaś celem programu jest pomoc w zaspokojeniu potrzeb o charakterze podstawowym.

mieściła się w przedziale między 30 a 34 rokiem życia (*BGK, dane liczbowe prog. RnS*). Dodatkowo, w uzasadnieniu projektu ustawy podkreślano, że program powinien być skierowany do osób młodych, ponieważ to ich cechuje najwyższa zdolność tworzenia przyrostu naturalnego. Kryteria programu obejmują również ograniczenia co do maksymalnej powierzchni nieruchomości, wynoszące kolejno 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego. W przypadku rodzin wielodzietnych, wychowujących co najmniej trójkę dzieci powierzchnie te są zwiększane o 10 m² (u.op., art. 5). Uwarunkowania dotyczące kredytów preferencyjnych wymagają dodatkowo, aby kredyt był zaciągany co najmniej na 50% ceny zakupu mieszkania oraz na okres minimum 15 lat (u.op., art. 6). Przepisy te chronią program przed wykorzystywaniem go przez osoby, które posiadają kapitał niezbędny do samodzielnego zakupu nieruchomości. Ostatnim, najważniejszym kryterium programu MdM jest kryterium cenowe. Dofinansowanie może być przyznane na mieszkania, dla których cena zakupu nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn trzech składników: współczynnika 1.1, powierzchni użytkowej mieszkania oraz średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w danym mieście lub gminie (u.op., art. 5). W trakcie projektowania ustawy kryterium to zostało zmienione, ponieważ początkowo współczynnik mnożący wynosił 1, co jeszcze bardziej zawężyło rynek mieszkań dostępnych w ramach programu. Przytoczone kryterium jest tym, które wzbudza największe kontrowersje, ze względu na koszty odtworzenia. Koszty te są ogłaszane co kwartał w Biuletynie Informacji Publicznej. Ostatecznie, biorąc pod uwagę powyższe kryteria, projekt ustawy zakłada, że w 5-letnim okresie trwania programu z dofinansowania skorzysta ok. 115 000 beneficjentów.



4. „Mieszkanie dla młodych” na rynku krakowskim

Obecnie w Krakowie mieszka oficjalnie prawie 760 000 osób. Liczbę tę należy powiększyć o osoby niezameldowane oraz studentów, którzy po zakończeniu studiów często decydują się pozostać w mieście. (*KRN 2012*) Osoby te tworzą popyt na rynku mieszkaniowym, który ze względu na ceny mieszkań, jest znacznie ograniczony. Z tego powodu bardzo ważne jest funkcjonowanie takiego programu jak MdM, szczególnie na krakowskim rynku mieszkaniowym. Wysokie koszty budowy, a co za tym idzie koszty mieszkań powodują, że możliwości skorzystania z dopłaty są często bardzo utrudnione. Warto przypomnieć, że potencjalny beneficjent programu MdM aby uzyskać kredyt z dopłatą, musi znaleźć mieszkanie, którego cena za 1 m² jest niższa od ustalonego limitu cenowego. Limity obowiązujące w największych miastach w I kwartale 2014r. przedstawiono w Tabeli 1.

Ustalane na tym poziomie limity, według ustawodawców, nie spowodują podwyższania przez deweloperów cen dla mieszkań dostępnych na rynku pierwotnym. Warto jednak zwrócić uwagę na pewną rozbieżność występującą pomiędzy poszczególnymi miastami. W przypadku największych miast,

takich jak Warszawa, Wrocław i Kraków, w których dodatkowo realizuje się najwięcej inwestycji, proponowany limit cenowy znacznie odbiega od średniej ceny mieszkania na rynku pierwotnym. W przypadku zaś Zielonej Góry limit został ustalony znacznie ponad średnią cenę mieszkania na rynku pierwotnym. Średnia ta, liczona za II oraz III kwartał 2013r. wynosi 3615 zł/m², czyli o 17,6% mniej od ustalonego limitu (*NBP baza cen 2013*). Patrząc na limity w poszczególnych miastach nasuwa się pytanie, czy działania te mają na celu rzeczywiste zwiększenie dostępności mieszkań dla osób młodych czy jedynie pobudzenie rynku inwestycji mieszkaniowych w mniejszych miastach. Ustawodawcy założyli, że maksymalny limit środków, który może być wykorzystany w ramach Funduszu Dopłat dla MdM wynosi w kolejnych latach odpowiednio: 600 (2014r.), 715 (2015r.), 730 (2016r.), 746 (2017r.) oraz 762 (2018r.) mln zł (u.op., art. 36). Biorąc pod uwagę powyższe dane zastanawiać może to czy środki te zostaną rozdzielone równomiernie pomiędzy poszczególne regiony Polski.

Chcąc sprawdzić kwalifikowalność mieszkań spełniających kryteria MdM poddano badaniu krakowski pierwotny rynek nieruchomości mieszkaniowych. Poniższa analiza wykaże, ile z mieszkań dostępnych obecnie w ofercie deweloperów, będzie mogło zostać zakupionych z wykorzystaniem dopłaty z programu MdM.

Tabela 1

Limity cenowe programu „Mieszkanie dla młodych” dla poszczególnych miast

Miasto	Limit cenowy
Warszawa	5 864,7 zł
Gdańsk	5 718,4 zł
Poznań	5 604,5 zł
Łódź	5 031,4 zł
Kraków	4 894,5 zł
Wrocław	4 774,0 zł
Olsztyn	4 730,6 zł
Katowice	4 695,4 zł
Kielce	4 537,8 zł
Bydgoszcz i Toruń	4 436,6 zł
Szczecin	4 339,5 zł
Gorzów Wlkp. i Zielona Góra	4 251,5 zł
Lublin	4 230,5 zł
Białystok	4 225,1 zł
Opole	4 207,0 zł
Rzeszów	4 105,2 zł

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Departament Mieszkalnictwa, Limity cenowe w programie „Mieszkanie dla młodych”

5. Wyniki przeprowadzonego badania

Badanie obejmuje 4372 mieszkań oferowanych przez 90 firm deweloperskich. Zakresem analizy objęto inwestycje oddane do użytku oraz będące w trakcie realizacji. Ponieważ analiza zakłada prognozę funkcjonowania programu konieczne było skorzystanie z cen ofertowych. Ceny te, w toku późniejszych negocjacji z deweloperami oraz po odpowiednio długim czasie ekspozycji nieruchomości na rynku mogą ulec zmianie. Jednak jak zauważa w swojej analizie R. Trojanek, wykorzystanie tego typu danych jest korzystne ze względu na wielkość dostępnego zasobu (Trojanek 2011). Do stworzenia bazy mieszkań wykorzystane zostały oferty zamieszczone w portalu internetowym dominium.pl. Pod uwagę wzięto jedynie oferty, w których deweloperzy udostępnili dane dotyczące ceny mieszkania oraz jego powierzchni, konieczne do ustalenia czy poszczególne mieszkania kwalifikuje się do programu MdM. Pierwotny rynek mieszkaniowy w Krakowie jest rynkiem silnie rozwiniętym. W 2012r. oddano do użytkownika 6 824 mieszkania. W tym samym

czasie rozpoczęto budowę 9 021 mieszkań oraz wydano pozwolenia na budowę 8 466 kolejnych (KRN 2012). Dane te potwierdzają obecną sytuację na rynku, gdzie bardzo wiele mieszkań jest już dostępnych lub inwestycja jest w końcowej fazie budowy. Średnia cena ofertowa mieszkań przyjętych do analizy wynosi 6426,08 zł/m², natomiast średnia powierzchnia mieszkania wynosi 54,62 m². Spośród mieszkań przyjętych do analizy najczęściej zlokalizowanych jest w dzielnicy Podgórze (1123 mieszkania). W roku 2012 dzielnica ta została zakwalifikowana jako dzielnica ze średnimi cenami na poziomie 6290 zł/m² (KRN 2012). Na podstawie analizy, obecna cena ofertowa w dzielnicy Podgórze wynosi 6179,46 zł/m², czyli znacznie powyżej ustalonego dla Krakowa limitu, który wynosi 4 894,5 zł/m². Spośród 4372 ofert mieszkań jedynie 276 mieszkań, czyli 6,3% zbioru, spełnia kryterium cenowe programu MdM. Zestawienie to jednak należy skorygować ze względu na dopuszczalny limit powierzchni mieszkania, które może być finansowane w ramach programu. W przypadku mieszkań o powierzchni do 75 m² do programu kwalifikuje się 266 ofert. Natomiast mieszkań o powierzchni

do 85 m², które będą mogły zakupić rodziny posiadające co najmniej trójkę dzieci, jest 270. Jest to odpowiednio 6,1% oraz 6,2% całego zbioru dostępnych ofert. Badania bazują na zbiorze cen ofertowych, które w toku negocjacji oraz ustaleń z deweloperem mogą ulec zmianie. Rozważając sytuację, że negocjacje pozwolą zakwalifikować do programu mieszkania, których cena wynosi obecnie nie więcej niż 5499 zł/m², potencjalna dostępność mieszkań wzrosłaby odpowiednio do poziomu 755 ofert (17,3%) i 801 (18,3%). Należy dodatkowo pamiętać, że przyjęta negocjacja cenowa za 1 m², w przypadku średniego mieszkania o powierzchni 54,62 m² wynosiłaby ponad 33000 zł. Nie można zatem zakładać, że inwestorzy skłonni będą do negocjacji na aż tak wysokim poziomie. Wyliczenie to pokazuje jednak, jak zwiększyłaby się dostępność mieszkań w ramach programu w przypadku zwiększenia współczynnika mnożącego, który obecnie wynosi 1,1 o około 0,1%. Spośród 270 mieszkań kwalifikujących się do MdM najczęściej, bo aż 145, położonych jest w dzielnicy Swoszowice. Drugą dzielnicą z największą liczbą ofert jest Bieżanów-Prokocim z 102 kwalifikującymi się ofertami.

Rycina 1

Liczba mieszkań w poszczególnych dzielnicach Krakowa kwalifikująca się do programu MdM wg przeprowadzonego badania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeprowadzonej analizy

Według raportu KRN z 2012r. Swoszowice, pośród 18 krakowskich dzielnic był najtańszym obszarem na pierwotnym rynku mieszkaniowym zaś Bieżanów-Prokocimierz zajmował 16 miejsce. Obie dzielnice położone są w południowej części miasta, znacznie oddalonej od centrum. Lokalizacja ta jest mało atrakcyjna, głównie w przypadku Swoszowic, które obecnie są bardzo słabo skomunikowane z resztą miasta. Ponadto dzielnica Bieżanów-Prokocimierz lokalnie uważana jest za niebezpieczną. Cechy te wpływają na niskie ceny mieszkań w tamtym regionie. Biorąc pod uwagę fakt, że dla potencjalnych nabywców mieszkań najważniejsze są lokalizacja i cena (Głuszak, Marona 2011), to MdM nie daje szansy sprostać tym oczekiwaniom na krakowskim rynku mieszkaniowym. Program ten ma z założenia pomagać młodym osobom w nabyciu pierwszego mieszkania ale w tym przypadku ogranicza on wybór do nielicznych lokali znajdujących się na obrzeża Krakowa.



6. Podsumowanie

Rządowa ustawa, której celem jest zwiększenie dostępności posiadania mieszkania przez osoby młode zakłada, że w trakcie 5 lat trwania programu ze wsparcia skorzysta ok. 115 000 beneficjentów. W celu otrzymania dofinansowania konieczne jest spełnianie szeregu warunków oraz znalezienie mieszkania, które będzie spełniać limit powierzchniowy oraz cenowy. W celu przedstawienia prognozy funkcjonowania poddano analizie krakowski rynek mieszkaniowy.

Na postawie 4372 ofert mieszkań z krakowskiego pierwotnego rynku nieruchomości stwierdzono, że w przypadku mieszkań o powierzchni do 75 m² do programu kwalifikuje się 266 ofert (6,1%), natomiast mieszkań o powierzchni do 85 m², które będą mogły zakupić rodziny posiadające co najmniej trójkę dzieci obejmują 270 ofert (6,2%). Ten nieznaczny odsetek pokazuje, że konieczne jest dokładniejsze przeanalizowanie formuł tworzących limit cenowy dla mieszkań. Jednym z rozwiązań byłoby stworzenie różnego współczynnika mnożącego dla większych metropolii i miast. Pozwoliłoby to wyrównać szanse dla osób chcących posiadać pierwsze, własne mieszkanie. Dlatego też należałoby rozważyć włączenie do programu MdM mieszkań z rynku wtórnego, co przełożyłoby się na zwiększenie możliwości uzyskania dofinansowania z Funduszu Dopłat a tym samym poszerzenia dostępności nie-

ruchomości objętych programem. Taką opcję tym bardziej powinno się brać pod uwagę, gdyż jak podaje B. Batóg i I. Foryś (*Batóg i Foryś 2013*), na jedną transakcję na rynku pierwotnym przypadają ponad dwie transakcje zawierane na rynku wtórnym. Krakowski pierwotny rynek mieszkaniowy jest rynkiem rozwiniętym jednak nie jest to zasada w innych regionach kraju. Co więcej, rynek wtórny bardzo często umożliwiłby znalezienie tańszych lub lepiej skomunikowanych z resztą miasta lokali, co ma bardzo duże znaczenie zwłaszcza w przypadku ludzi młodych (Głuszak, Marona 2011). Dodatkowo należy pamiętać, że preferencyjne warunki uzyskania kredytu oraz wsparcia finansowego z programu MdM, może podobnie jak w przypadku RnS prowadzić do nadużyć zmierzających już nie tylko do otrzymania jak najwyższego dofinansowania, lecz co wykazano w powyższej analizie, ze względu na ustalone limity cenowe, możliwości udziału w programie. Próba spełnienia ograniczeń narzuconych przez program jest sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych przez deweloperów po cenach mieszczących się w określonych limitach pod warunkiem zgody nabywcy na uiszczenie zwyżzonej opłaty (np. za umeblowanie, miejsce parkingowe czy wykończenie mieszkania) w wysokości różnicy między ceną wyjściową a transakcyjną. Tym samym deweloperzy uzyskują zaplanowany dochód a kupujący będzie mógł skorzystać z dofinansowania do wkładu własnego.

Bibliografia

1. Bank Gospodarstwa Krajowego, Dane liczbowe programu „Rodzina na swoim”, www.bgk.com.pl (15.10.2013).
2. Barlow J., Duncan S., (1994), *Success and Failure in Housing Provision, European systems compared*, Oxford/New York/Tokio: Elsevier Science Ltd.
3. Batóg B., Foryś I., (2013), *Zastosowanie modeli zmiennych jakościowych do badania ceny rynkowej mieszkań*, „Wiadomości statystyczne”, nr 5.
4. Głuszak M., Marona B., (2011), *Heterogeneity and Clustering of Housing Demand: Case Study*, "Journal of International Studies", vol. 4, no 1.
5. Głuszak M., Marona B., (2013), *Popyt mieszkaniowy a przestrzeń miejska – przegląd literatury*, "Ekonomia - Economics" nr 3.
6. Komisja Nadzoru Finansowego (2013), *Rekomendacja S – dot. dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie* Warszawa.
7. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r., Dz.U. 1997r., Nr 78, poz. 483 (K.RP).
8. *Krakowski Rynek Nieruchomości - Raport 2012*, www.bip.krakow.pl (KRN).
9. Kubów A., (2012), *Zmiany w polityce mieszkaniowej w Polsce? wybrane problemy*, „Nauki Społeczne / Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu”, nr 1 (5).
10. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju (2013), *Departament Mieszkalnictwa, Limity cenowe w programie "Mieszkanie dla młodych"*.

11. Narodowy Bank Polski (2013), *Cykliczne materiały analityczne NBP, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2013r.*
12. Narodowy Bank Polski (2013), *Cykliczne materiały analityczne NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (III kw. 2006 - III kw. 2013).*
13. Nykel L., (2009), *Funkcje i rola państwa na rynku mieszkaniowym*, „*Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*”, nr 4.
14. *Sejm VI kadencji RP, Druk 3725.*
15. Szlągowska A., (2012), *Innowacje w finansowaniu budownictwa społecznego w Polsce – w kierunku nowego paradygmatu*, „*Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego*”, nr 736.
16. Trojanek R. (2011), *Wykorzystanie cen ofertowych do badania zmian na rynku mieszkaniowym*, „*Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego*”, nr 1.
17. *Ustawa z dnia 15 lipca 2011r. o zmianie ustawy o finansowym wsparciu rodzin w nabywaniu własnego mieszkania oraz niektórych innych ustawy Dz.U. 2011 nr 168 poz.1006 (u.zm).*
18. *Ustawa z dnia 27 września 2013r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, (u.op.).*
19. *Ustawa z dnia 8 września 2006r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, Dz.U. 2006 nr 183 poz.1354 (u.fin.).*

PRAWO

MIESZKANIE DLA MŁODYCH



Od 23 listopada 2013r. obowiązują regulacje programu Mieszkanie dla młodych (Ustawa z dnia 27 września 2013r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. 2013 poz. 1304)), którego zadaniem jest wsparcie młodych ludzi w nabywaniu pierwszego własnego lokum. W ramach programu z pomocy państwa mogą skorzystać małżeństwa, osoby samotnie wychowujące dzieci i osoby samotne do 35. roku życia. W przypadku małżeństw ograniczenie wiekowe dotyczy tylko jednego z małżonków. Dla udzielanego w złotówkach kredytu przewidziano dwie formy wsparcia finansowego – dofinansowanie wkładu własnego i spłatę części kredytu.

Preferencyjny kredyt trzeba będzie wziąć na zakup na rynku pierwotnym lokalu mieszkalnego o powierzchni do 75 m² lub domu jednorodzinnego do 100 m², albo odpowiednio do 85 m² i 110 m² jeżeli nabywca wychowuje minimum troje dzieci.

Ponadto ustawa przyznaje prawo ubiegania się o zwrot podatku VAT na materiały budowlane w przypadku budowy domu systemem gospodarczym. Wsparcia będzie udzielał Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Dopłat, a za pośrednictwem instytucji kredytującej.

W 2014r. limit wydatków na realizację programu wyniesie 600 mln zł i będzie stopniowo rósł w następnych latach. Program będzie obowiązywał w latach 2014-2018.

Źródło: Lex Polonica

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI

DOCHODZENIE ROSZCZEŃ ZWIĄZANYCH Z POSADOWIENIEM NIERUCHOMOŚCI W OBSZARZE OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA UCHWALONYM W ZWIĄZKU Z DZIAŁALNOŚCIĄ PORTU LOTNICZEGO



Robert Dobrzyński
Rzecznawca majątkowy Nr 4123

I. WSTĘP

O bencie w całym kraju, a przynajmniej wszędzie tam, gdzie w związku z działalnością portu lotniczego, doszło do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tysiące ludzi ma zamiar lub już dochodzi roszczeń związanych z objęciem ich nieruchomości ograniczeniami wynikającymi z posadowienia w granicach przedmiotowego obszaru. Niniejszy artykuł stanowi próbę usystematyzowania dotychczasowego dorobku orzecznictwa, wypracowanego w głównej mierze w oparciu o sprawy wynikłe na tle obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny w Poznaniu, jak i wskazanie zagadnień, które z całą pewnością wciąż wymagają wykładni tak judykatury, jak i doktryny.

II.

Z godnie z art. 139 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (*dalej p.o.ś.*), zarządzający drogami, liniami kolejowymi, liniami tramwajowymi, lotniskami i portami zapewniają przestrzeganie wymagań ochrony środowiska związanych z eksploatacją tych obiektów. Na mocy art. 174 ww. ustawy, eksploatacja wymienionych obiektów nie może powodować przekraczania standardów jakości środowiska poza terenem, do którego zarządzający ma tytuł prawny, w przypadku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania – poza tym obszarem. Oznacza to konieczność dotrzymania w środowisku (z wyłączeniem obszarów ograniczonego użytko-

wania) wymogów rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (*Dz.U. Nr 120, poz. 826*), zmienionego rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (*Dz.U. z 2012r., poz. 1109*).

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania następuję zatem, w przypadku portów lotniczych, w oparciu o art. 135 ust. 1 p.o.ś., właśnie ze względu na degradację klimatu akustycznego. Uchwała sejmiku województwa (*o której mowa w art. 135 ust. 2 p.o.ś.*) sankcjonuje tym samym występowanie w granicach tego obszaru przekroczeń powszechnie obowiązujących standardów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu i zobowiązuje zarządzającego obiektem do prowadzenia działalności w taki sposób, aby przekroczenia te nie wykraczały poza obszar ograniczonego użytkowania.

III.

P odstawę prawną dochodzenia roszczeń związanych z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, wprowadzonymi na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, stanowi przede wszystkim art. 129 ust. 2 p.o.ś. (*w artykule pominięto ust. 1 art. 129 p.o.ś. z uwagi na jego niewielkie zastosowanie w praktyce*) zgodnie z którym, w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości. Nadto, na podstawie art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ww. ustawy właściciel budynku, podlegającego ochronie akustycznej, może żądać od zobowiązanego określonej kwoty tytułem nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.



IV.

W toku postępowań sądowych prowadzonych na gruncie spraw o odszkodowania za obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, jedną z istotnych kwestii, która musiała zostać rozstrzygnięta, było udzielenie odpowiedzi na pytanie: czy ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, będące podstawą zastosowania normy z art. 129 ust. 2 p.o.ś., to tylko te w sposób enumeratywny wymienione w treści aktu prawa miejscowego (ograniczenia budowlane i w przeznaczeniu terenu) ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, czy także te, które wynikają z samej jego istoty, a ściślej z potrzeby jego ustanowienia, tj. czy ograniczeniem z korzystaniem z nieruchomości jest także naruszenie standardów środowiska w zakresie dopuszczalnych norm hałasu. Ostatecznie zagadnienie to zostało wyjaśnione jednoznacznie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który przyjął, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, jak np. hałas (tak SN w postanowieniu z dnia 24.02.2010r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok SN z dnia 6.05.2010r., II CSK 602/09, LEX nr 585768). Przyjęcie takiego stanowiska, że wszech miar uzasadnionego, prowadzi do wniosku, że już samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wywołują szkodę w majątku danego właściciela nieruchomości, a to z uwagi na fakt, iż w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się przeświadczenie o „skażeniu” danego obszaru czynnikiem negatywnym (np. hałasem).



V.

Kolejnym zagadnieniem, które należało wyjaśnić, a które nastroczało wielu problemów w orzecznictwie, była kwestia właściwej interpretacji art. 136 ust. 3 p.o.ś. i jego korelacja z art. 129 ust. 2 p.o.ś., a mianowicie czy w postępowaniach przeciwko zobowiązanemu do zapłaty odszkodowania (art. 136 ust. 2 p.o.ś.) dochodzić można „zwrotu” poniesionych już nakładów na rewitalizację akustyczną budynków podlegających ochronie akustycznej, czy też uprawniony może domagać się zasądzenia kosztów na rewitalizację jeszcze nie poniesionych, lecz koniecznych do poniesienia, celem zapewnienia właściwej izolacyjności akustycznej budynku. W praktyce chodziło o to, czy właściciel nieruchomości „musi” wydatkować wpięć koszty na wygłuszenie budynku (nierządkiem w sprawach sądowych kwoty wyliczone przez biegłych z dziedziny budownictwa sięgały ponad 100 tys. zł), czy też może żądać wyliczenia tej kwoty dopiero w postępowaniu sądowym i uprzedniego jej (po uprawomocnieniu się orzeczenia) otrzymania od podmiotu zobowiązanego. W mojej ocenie art. 136 ust. 3 p.o.ś., który stanowi, iż „w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie” nie sposób interpretować z pominięciem art. 129 ust. 2 cyt. ustawy. Szkodą rzeczywistą (*damnum emergens*) jest bowiem także szkoda polegająca na konieczności poczynienia określonych wydatków, jeżeli z dostatecznym prawdopodobieństwem da się ustalić konieczność ich poniesienia (T. Dybowski [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań. Część ogólna, Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1981r., s. 227*). Tak więc, mając na uwadze powyższe, w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest oprócz zmniejszenia się wartości nieruchomości także konieczność poniesienia nakładów celem zapewnienia właściwej ochrony akustycznej budynku. Jest to szkoda aktualna i rzeczywista (*damnum emer-*

gens), której to doznaje uprawniony z art. 129 ust. 2 p.o.ś., i której naprawienia może żądać. Art. 136 ust. 3 p.o.ś. stanowi zatem jedynie doszczegółowienie treści art. 129 ust. 2 p.o.ś. Stanowisko analogiczne zostało wyrażone również i w orzecznictwie, które obecnie i w tej kwestii jest jednolite (tak m.in. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7.02.2013r., I ACa 1156/12, LEX nr 1293686; wyrok SN z dnia 29.11.2012r., II CSK 254/12, LEX nr 1294477)

VI.

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać można, że uprawnionemu (właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu, czy też posiadaczowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) przysługiwac będą, w związku z posadowieniem jego nieruchomości w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dwa zasadnicze roszczenia:

- a) roszczenie o ubytek wartości nieruchomości;
- b) roszczenie o nakłady na rewitalizację akustyczną budynku (z tym, że chodzi tutaj o nakłady tak już poniesione, jak i w szczególności nakłady konieczne do poniesienia).

VII.

Głównymi źródłami hałasu związanymi z funkcjonowaniem portu lotniczego są:

- a) ruch samolotów eksploatowanych na płycie lotniska (starty, lądowania, kołowanie) oraz
- b) operacje naziemne (np. włączanie i wyłączanie zespołów napędowych, operacje odladania samolotów i in.).

Zmniejszenie wartości nieruchomości posadowionej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania następuje wskutek ograniczeń i wpływu czynników uciążliwych. Nieruchomości położone w granicach obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane na lokalnym rynku nieruchomości jako mniej atrakcyjne i „gorsze od innych”. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występu-

jących negatywnych czynnikach środowiskowych (tak wyrok SN z dnia 21.08.2013r., II CSK 578/12, niepubl.). Ryzyko powiększenia się zakresu uciążliwości oraz wpływ hałasu na zdrowie i samopoczucie ludzi powoduje mniejsze zainteresowanie gruntami inwestycyjnymi i potencjalnym zakupem nieruchomości w tym rejonie, tak na cele mieszkalne jak i gospodarcze. Jak podkreślono w orzecznictwie „szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje” (tak wyrok SN z dnia 25.05.2012r., I CSK 509/11, OSNC 2013/2/26). Tym samym uznać należy, że już samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i objęcie nim nieruchomości skutkuje spadkiem ich wartości na rynku lokalnym. Każde ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości ma bowiem wpływ na wartość nieruchomości.

Ograniczenie polegające na konieczności znoszenia ponadnormatywnej emisji hałasu posiada zarówno wymiar subiektywny w postaci niedogodności, które będą odczuwane w związku ze strefą ograniczonego użytkowania przez osoby korzystające z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem oraz obiektywnym, w postaci zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości, ze względu na jej zlokalizowanie na ww. obszarze. Z zasad doświadczenia życiowego jak i praw rynku gospodarczego oczywistym jest, iż zwłaszcza w wypadku nieruchomości mieszkalnych, potencjalny nabywca nie będzie zainteresowany zapłaceniem takiej samej ceny za porównywalne nieruchomości, gdzie w stosunku do jednej z nich korzystanie, zgodnie z przeznaczeniem, będzie napełniało na ograniczenia wynikające z niemożności zachowania standardów jakości środowiska związanych z długotrwałym poziomem hałasu. Chodzi tu zwłaszcza o tereny mieszkaniowe, z którymi to terenami wiąże się spełnienie przez nie potencjalnie wszystkich funkcji związanych z życiem człowieka, w tym jako miejsca wychowania dzieci czy też przebywania praktycznie przez cały dzień osób nieczynnych zawodowo ze względu na sytuację życiową czy podeszły wiek, chorobę lub inne osobiste czynniki. Budynek o charakterze mieszkalnym ma z założenia jak i samego przeznaczenia umożliwić osobom w nim

przebywającym w szczególności pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach. „Normatywnie dopuszczalne” przekroczenia obowiązujących maksymalnie poziomów hałasu w środowisku, skutkujące w rzeczywistości licznymi faktycznymi ograniczeniami w sposobie korzystania i użytkowania nieruchomości (przykładowo: niemożność pozostawienia otwartych okien czy niemożność korzystania z przydomowego ogrodu w celach rekreacyjnych) pozostają w bezpośrednim związku przyczynowo – skutkowym ze spadkiem wartości nieruchomości o charakterze mieszkalnym na terenie obszaru ograniczonego użytkowania. Dla oceny spadku tych cen nie ma znaczenia wielkość jak i ilość przekroczeń dopuszczalnych norm, gdyż dla każdego potencjalnego nabywcy kluczowe znaczenie ma usytuowanie danej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, gdzie „normatywnie” przewidziany został obowiązek znoszenia uciążliwości.

VIII.

Odnośnie do roszczenia o koszty rewitalizacji akustycznej podkreślić należy, że wymagania dotyczące stanu technicznego budynków i ich usytuowania określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Rozporządzenie to ustanawia wymóg zapewnienia w budynkach poziomów hałasu przenikających z zewnątrz nieprzekraczających wartości dopuszczalnych określonych obowiązującymi normami oraz zachowania wymogów normowych dotyczących izolacyjności przegród w budynkach. Kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norma PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Wymagania zaś dotyczące izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach określa norma PN-B-02151-3:1999 „Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach i izolacyjność akustyczna elementów budowlanych. Wymagania”.

Wskazać należy, iż w sytuacji kiedy w graniach obszaru ograniczonego użytkowania dochodzi do przekroczeń standardów środowiska w zakresie norm hałasu, uprawniony nie tylko może, ale wręcz musi wystąpić z roszczeniem do zarządcy lotniska o koszty na wygłuszenie (chyba, że ma zamiar je ponieść z własnych środków). Zgodnie bowiem z art. 61 ustawy Prawo budowlane właściciel obiektu budowlanego jest obowiązany „utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2”. Z kolei przedmiotowy art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane stanowi, że „obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyłym stanie technicznym i estetycznym, nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej, w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 7”, tj. zapewniając ochronę przed hałasem (zob. art. 5 ust. 1 pkt 1e).

Podkreślić należy, że obowiązek spełnienia ww. wymogów technicznych jest obowiązkiem prawnym, którego brak spełnienia zagrożony jest sankcją karną.

IX.

O ile jednak przytoczone powyżej zagadnienia dotyczyły kwestii zasadności samych roszczeń i rozumienia istoty szkody na tle objęcia nieruchomości ograniczeniami w korzystaniu, to istotnym zagadnieniem z natury formalnym, jakie się pojawiło na gruncie przedmiotowych spraw, była właściwa wykładnia ust. 4 art. 129 p.o.s., w szczególności wobec krótkiego, 2-letniego terminu przewidzianego przez ustawodawcę w tym przepisie. Rozbieżności dotyczyły interpretacji terminu 2-letniego, tj. czy jest to termin przedawnienia, czy też termin zawity, jak i kwestii wyjaśnienia, czy „wystąpienie z roszczeniem” wymaga złożenia w ww. terminie pozwu do sądu, czy też wystarczające jest zgłoszenie roszczeń podmiotowi zobowiązanemu (zarządcy lotniska).

Z uwagi na ograniczone ramy niniejszego artykułu, a złożoność powyższego tematu warto zaznaczyć, że ostatecznie

uznano, że termin z art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest terminem zawitym, a nadto termin ten przerywa także samo zgłoszenie roszczenia zobowiązanemu do zapłaty odszkodowania (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17.01.2013r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919; wyrok SN z dnia 29.11.2012r., II CSK 254/12, LEX nr 1294477). Termin z art. 129 ust. 4 p.o.ś. stanowi swoiste novum w „obszarze” instytucji terminów zawitych, albowiem nie jest to ani termin czystej prekluzji pozasądowej, ani sądowej, skoro przerwany jest on tak przez wniesienie pozwu do sądu (bez uprzedniego zgłaszania roszczeń zobowiązanemu), jak i przez samo zgłoszenie roszczeń zobowiązanemu.

Tym samym uznać należy, że po zgłoszeniu roszczenia zobowiązanemu termin przedawnienia wynosi lat 10, zgodnie z treścią art. 118 kc. Zarządca lotniska działa bowiem na podstawie i w granicach prawa (uchwała sejmiku województwa). Odrzucić należy zatem pojawiające się stanowiska ze strony pozwanych w przedmiotowych sprawach, jakoby po przerwie terminu z ust. 4 art. 129 p.o.ś. uprawniony miał 2, czy też 3 lata na złożenie pozwu do sądu. Po pierwsze nie może tu być mowy o tym, że po przerwie terminu zawity 2-letni biegnie na nowo (tylko ustawodawca może ustanawiać terminy zawite), czy też, że mamy do czynienia z terminem 3-letnim na podstawie art. 442¹§1 kc, albowiem działalność zarządcy lotniska, co wskazano już powyżej, nie stanowi deliktu.

Z uwagi na powyższe, pomimo krótkiego bo 2-letniego terminu na wystąpienie z roszczeniami, wskazać należy, że samo zgłoszenie roszczeń zarządcy lotniska skutkować będzie zachowaniem prawa do dochodzenia roszczeń przez uprawnionych. Przy czym co ważne, wystarczy zgłoszenie roszczeń pod kątem rodzajowym, zaś w toku późniejszych postępowań sądowych, istnieje możliwość rozszerzenia dochodzonych kwot, już po wykonaniu specjalistycznych opinii przez biegłych powołanych przez sąd (tak SN w wyroku z dnia 21.08.2013r., II CSK 578/12, niepubl.).



X.

Podnieść należy, że właściwe wyjaśnienie problematyki dochodzenia roszczeń związanych z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania było i wciąż jest jedną z najbardziej palących, pod kątem społecznym, spraw tak dla orzecznictwa, jak i doktryny prawa. Zwłaszcza wobec faktu, iż uchwały ustanawiające takie obszary, akty prawa miejscowego, dotyczą zwykle od kilku tysięcy (obszar dla lotniska Poznań – Krzesiny czy Poznań – Ławica) do kilkuset tysięcy (obszar dla lotniska im Chopina w Warszawie – „Okęcie”) właścicieli (użytkowników wieczystych, posiadaczy prawa spółdzielczych) - podmiotów potencjalnie uprawnionych do dochodzenia odszkodowań tak z tytułu ubytku wartości nieruchomości, jak i z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynków podlegających ochronie akustycznej.

XI.

Pomimo licznych już orzeczeń w tych sprawach wciąż problemem wydaje się być uchwycenie zakresu normy z art. 129 ust 2 p.o.ś. oraz wzajemnej relacji tej normy z normą z art. 435 kc (zastosowanie art. 435 kc do działalności portu lotniczego zostało przesądzone w wyroku SN z dnia 25.05.2012r., OSNC 2013/2/26). Na potrzebę wyjaśnienia ww. zagadnienia zwraca się uwagę również i w doktrynie. „Jak zauważono w literaturze przedmiotu, termin 2-letni jest terminem materialnoprawnym, a więc nie podlega przywróceniu (...) Konsekwencje takiego stanu prawnego są wręcz katastrofalne z punktu widzenia prawa do słusznego odszkodowania oraz zasady pewności prawnej. Niestety, dotychczas nie zostały one poddane szerszemu komentarzowi ze skutkiem w zakresie wniosków „de lege ferenda”. Jedynie W. Skarżyńska podkreśliła, jak najbardziej słusznie, iż „w okresie tym możliwa będzie często jedynie ocena przeprowadzona na podstawie treści aktu ustanawiającego ograniczenia. W okresie tym mogą bowiem nie ujawnić się w ogóle faktyczne niedogodności w korzystaniu z nieruchomości (...)”. Określenie terminu na takim poziomie i nieuzależnienie go od okoliczności powzięcia wiadomości o określonym ograniczeniu jest rozwiązaniem uniemożliwiającym jednostkom w praktyce dochodzenie swych praw. Konstatując, po pierwsze, termin dwuletni jest po prostu niedostosowany do kwestii uwarunkowań możliwości identyfikacji ograniczeń w możliwości korzystania z nieruchomości... Nie zmienia to faktu, iż termin z art. 129 ust. 4 p.o.ś. należy uznać za niekonstytucyjny” (tak M. Pchalek [w:] *Prawo ochrony środowiska. Komentarz, Warszawa 2011r., str. 535 – 536*).

XII.

Reasumując, do wyjaśnienia pozostaje pytanie, kiedy szkoda podlega naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. i co w sytuacji, kiedy szkoda ujawni się po upływie 2-letniego terminu z art. 129 ust. 4 p.o.ś., jak i w co w sytuacji, kiedy wyliczenie szkody w ramach postępowania sądowego przez powołanych biegłych jest niemożliwe, wobec braku wyczerpania przez właściciela nieruchomości swoich uprawnień z art. 140 kc, tj. np. w przypadku braku podjęcia inicjatywy celem zabudowy nieruchomości o dużym obszarze. Czy w takiej sytuacji będzie mógł on (uprawniony z art. 129 ust. 2 p.o.ś.) dochodzić naprawienia szkody na podstawie art. 435 kc w zw. z art. 322 – 328 p.o.ś., kiedy szkoda powstanie (będzie możliwa do „uchwycenia” i wyliczenia po upływie terminu 2-letniego)? Czy też „zmuszony” jest wprawdzie uzyskać orzeczenie prejudycjalne na podstawie art. 189 kpc, tj. orzeczenie ustalające odpowiedzialność zobowiązanego z art. 136 ust. 2 p.o.ś. za szkody mogące ewentualnie powstać w przyszłości. Zagadnienie powyższe nabiera szczególnego znaczenia w sytuacji posiadania przez uprawnionego tzw. ekspektatywy inwestycyjnej (np. w sektorze deweloperskim), kiedy to zabudowa nieruchomości może nastąpić po upływie terminu z art. 129 ust. 4 p.o.ś., czy też już po negatywnym zakończeniu sądowego. W powyższej sytuacji może pojawić się kwestia wyższych kosztów budowy budynków (celem zachowania warunków akustycznych narzuconych Polskimi Normami), czy w dalszej perspektywie po ich wybudowaniu uzyskania niższej ceny sprzedaży (zwłaszcza w sektorze deweloperskim).



KONKURS

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego z siedzibą w Poznaniu, wyrażając wolę uznania i chęć promocji osiągnięć najlepszych absolwentów podejmujących problematykę rynku nieruchomości, ogłasza

II Edycję Konkursu na najlepszą pracę licencjacką z tego zakresu, obronioną w roku 2013.

Rada Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego z siedzibą w Poznaniu ustanawia nagrody pieniężne w wysokości:

I nagroda – 1500 zł

II nagroda – 1200 zł

III nagroda – 1000 zł

Sponsorem nagród I i II jest Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego. Sponsorem nagrody III jest firma INTEGRO Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Zgłoszenia prac konkursowych wraz z kompletem dokumentów, wymienionych w regulaminie konkursu, należy przekazać przez sekretariat Stowarzyszenia lub przesać na adres:

Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu, ul. Gronowa 22, 61-655 Poznań, z dopiskiem: **Konkurs SRMWW, w terminie do 30 kwietnia 2014 r.**

Przy ocenie prac zgłoszonych do Konkursu będą brane pod uwagę:

- oryginalność podejmowanej problematyki,
- poprawność merytoryczna pracy licencjackiej,
- walory praktyczne i użyteczność pracy,
- wykorzystanie literatury przedmiotu,
- dobór i wykorzystanie danych źródłowych,
- typografia pracy i ocena strony formalnej.

Regulamin konkursu jest zamieszczony na stronie internetowej Stowarzyszenia: www.srmww.pl.

Konkurs zostanie rozstrzygnięty w terminie do dnia 15.06.2014 roku.

SPONSORZY



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-Łuczewska Maria	168	Poznań	502160736	mariza.luczewska@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.	Balkowski 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.	Bartkowiak Mariusz	5365	Kórnik	601737939	mariusz.bartkowiak@interia.eu
11.	Bartosiewicz Wiesława	2129	Krzycko Małe	504201851	wieslawa.bartosiewicz@bago.info.pl
12.	Bąk-Horala Grażyna	3505	Leszno	600270458	horala@tlen.pl
13.	Bednarek Roman		Poznań	601876116	bednarek@wkp.top2.pl
14.	Bepirszcz Dorota	4225	Poznań	600383493	dorota_bepirszcz@krm.com.pl
15.	Berendt Edmund	1546	Piła	672122155	edmund.berendt@neostrada.pl
16.	Berus Marcin	4130	Poznań	500181181	rzeczoznawca@bzm.pl
17.	Białasik Roman	1876	Ostroróg	508374310	r.bialasik@interia.pl
18.	Bielawiak Marcin	4956	Chodzież	508318156	marcin.bielawiak@op.pl
19.	Bień Grzegorz	2472	Skoki	602303533	wyceny@poczta.fm
20.	Binek Agnieszka	735	Poznań	606455287	agnieszka.binek@citigroup.com
21.	Błaszczak Marek	3662	Kobylnica	600597743	markusm@vp.pl
22.	Błazek Marian	2861	Pobiedziska	603891858	marianblazek@onet.pl
23.	Bogdańska Ewa	1737	Poznań	603136393	ewa.bogdanska@poczta.onet.pl
24.	Borowski Marek	4959	Poznań	794289922	borowski.m@wp.pl
25.	Bossy Justyna	5716	Poznań	667960602	justynabossy@gmail.com
26.	Bruss Justyna	4533	Skoki	509949685	jbruss@tlen.pl
27.	Bryl Marek	1849	Konin	693822410	zup_mb@poczta.onet.pl
28.	Bujakowski Waldemar	4433	Pobiedziska	667160313	bujakowski@poczta.onet.pl
29.	Bukowska Ewa	5665	Suchy Las	504820395	ewa-porebska@wp.pl
30.	Bukowski Damian	4718	Oborniki	501649533	biuro@cdnieruchomosci.pl
31.	Cackowski Robert	5372	Poznań	889287627	rcackowski@o2.pl
32.	Cieślak Hanna	4494	Poznań	602113884	hanna.kubiak@gazeta.pl
33.	Cieślak Maria	2576	Konin	600294435	mariacieslak@inea.pl
34.	Czarnecki Marcin	3911	Poznań	604544465	wycena_czarnecki@wp.pl
35.	Czekała Dariusz	2577	Sieraków	607538638	keradcz@poczta.onet.pl
36.	Czubak Katarzyna	5616	Poznań	607405929	katarzyna.maik@gmail.com
37.	Dąbek Jerzy	256	Poznań	502564222	geoconsult@home.pl
38.	Dobecka Cyryla	1547	Piła	673518910	Cyryla@asta-net.com.pl
39.	Dobrzyńska Mirosławska Anna	1595	Nowy Tomyśl	614422893	amiroslawska@wp.pl
40.	Dobrzyński Robert	4123	Poznań	602136900	robert.dobrzynski@wycena-dobrzynski.eu
41.	Dolata Jerzy	868	Kościan	655122869	jerzy.dolata@op.pl
42.	Domagalski Lech	3627	Wielkowieś	601160987	lechdomagalski@o2.pl
43.	Domżańska Teresa	892	Kaczory	601893176	grunia8@wp.pl
44.	Dopierała Agnieszka	5606	Mogilno	607073904	agnieszka.dopierała@gmail.com
45.	Dyguła Maciej	3848	Chodzież	509949937	biuro@szacowanie-nieruchomosci.pl
46.	Erdmann Bartosz	5574	Poznań	793422015	bartoszerdmann@gmail.com
47.	Fiałek Zbigniew	695	Piła	672132571	taksator@cil.pl
48.	Florek Piotr	3560	Konin	601724468	pflorek_xl@wp.pl
49.	Franzkowiak Ewa	4773	Poznań	601963746	e.franzkowiak@wp.pl
50.	Futro Adam	1670	Poznań	602382995	adam.futro@neostrada.pl
51.	Giebień Małgorzata	5042	Poznań	664173078	m.radwanska@o2.pl
52.	Gliniewicz Jerzy	3948	Trzcianka	602585488	jerzy.gliniewicz@op.pl

1	2	3	4	5	6
53.	Gliwa Łukasz	4320	Wolsztyn	692840604	lukegli@poczta.onet.pl
54.	Górna Katarzyna	4560	Puszczykowo	693530061	gornak1@interia.pl
55.	Grabowska Agnieszka	5747	Poznań	501102411	aga.gra@onet.eu
56.	Gradzik Cezary	4535	Złotów	603889439	dc@gradzik.pl
57.	Grochowska-Pioch Małgorzata		Poznań	694406984	malgorzata@pioch.pl
58.	Gryglaszewski Wojciech	4659	Poznań	608592052	wojciech@biurorzeczoznawcy.pl
59.	Gryśka Krystyna	2280	Kobylnica	603612520	krystyna_gryśka@po.home.pl
60.	Halec Franciszek	1281	Leszno	601793494	halec-wycena@wp.pl
61.	Hasse Mieczysław	870	Przeźmierowo	600252843	
62.	Herbst Michał	5450	Swarzędz	502287862	biuro@intelang.pl
63.	Hermann Barbara	4631	Poznań	501644898	bphermann@wp.pl
64.	Hęćka Maria	1739	Czarnków	606648975	marhec@wp.pl
65.	Hoffmann Danuta	2580	Rakoniewice	602120708	danhoff@interia.pl
66.	Holubicka Barbara	5306	Poznań	508300255	barbara_holubicka@poczta.onet.pl
67.	Husiar Bogdan	872	Kórnik	607273708	husbud@poczta.onet.pl
68.	Jabłońska Joanna	5253	Poznań	606550498	jj6@op.pl
69.	Jabłoński Jarosław	4632	Poznań	607568018	jarjab@wp.pl
70.	Jakóbiec Elżbieta	1741	Poznań	602634610	e_jakobiec@poczta.onet.pl
71.	Jakubowski Andrzej	454	Poznań	618480166	ajakubowski@projnorn.pl
72.	Janaszewski Andrzej	4322	Poznań	607583525	ajanaszewski@op.pl
73.	Januszewska-Rawecka Hanna	5194	Poznań	783326427	nieruchomosc@vp.pl
74.	Jedliński Zbigniew	2582	Poznań	502528240	Zjwycena@op.pl
75.	Jokiel Wiktor	4153	Poznań	609794781	ablegat@o2.pl
76.	Jonas Adam	4296	Konin	632401195	
77.	Jóźwiak-Popko Brygida	3509	Poznań	605693795	brygida.popko@gmail.com
78.	Kaczmarek Jacek	3629	Ostrów Wlkp.	601949039	wycena@operat.biz
79.	Kaczmarek-Wałęsa Grażyna	4416	Krotoszyn	695592708	kaczmarek.walesa@poczta.onet.pl
80.	Kandulski Jan	3299	Trzcianka	672163880	jan.kandulski@poczta.onet.pl
81.	Kasprzak Andrzej	875	Śrem	612834638	erine.ak@interia.pl
82.	Kasprzycki Włodzimierz	4616	Poznań	660059484	w.kas@interia.pl
83.	Kaźmierczak Bernardyna	3728	Leszno	609207199	wyceny.kazmierczak@interia.pl
84.	Kilanowska Iwona	3467	Pobiedziska	509348788	ikilka@hotmail.pl
85.	Kin Jerzy	2117	Leszno	508088655	kin@juel.com.pl
86.	Kinastowska Joanna	4264	Poznań	607107017	joanna.cieloszyk@hausplus.pl
87.	Klóska-Cackowska Karolina	5199	Poznań	880073015	karolinakloska@o2.pl
88.	Kłós Dorota		Przeźmierowo	608298967	dorota.klos@interia.pl
89.	Knopik Marek	4392	Kobylnica	606909373	marek.knopik@unilever.com
90.	Koleczko Krzysztof	1284	Rawicz	503091922	63kk@interia.pl
91.	Kominek Anna	5660	Oborniki	505059381	anna.kominek.pl@gmail.com
92.	Konieczny Tomasz	4348	Luboń	508272610	tkonieczny@inea.pl
93.	Korbolewski Józef	3532	Konin	507770886	wycena@konin.lm.pl
94.	Kosmowski Michał	169	Poznań	618339829	michalkosmowski@wp.pl
95.	Kozłowicz Marek	4419	Bierzglinek	604592046	marek.kozlowicz@wp.pl
96.	Kruczek Agata	5714	Poznań	608188319	agatakruczek@gmail.com
97.	Kruszewski Eugeniusz	3073	Września	614361803	eugeniusz.kruszewski@vp.pl
98.	Krys Dorota	4805	Poznań	605722958	dorotakrys@op.pl
99.	Kubiacyk-Półka Maria	2394	Gniezno 5 skrytka pocztowa	601863041	mkubiacyk@poczta.onet.pl
100.	Kujawa Lidia	2354	Leszno	503023230	info@nieruchomosci-leszno.pl
101.	Kukawka Sławomir	4421	Wronki	505420533	kukawka-wycena@tlen.pl
102.	Kupś Henryk	4373	Poznań	694404764	henryk_kups@wp.pl
103.	Lazarek Edmund	4872	Strzałkowo	502105454	consulting@nieruchomosci-lazarek.pl
104.	Lewandowska Zofia	2587	Gniezno	606691815	wycenazl@wp.pl
105.	Lewczuk Agnieszka	5345	Leszno	607908383	ag-le@wp.pl
106.	Linda Piotr	698	Szamotuły	612927846	linexx@o2.pl
107.	Liniewicz Katarzyna	5286	Poznań	606389753	katarzynaliniewicz@op.pl

1	2	3	4	5	6
108.	Lis Elżbieta	3650	Ostrów Wlkp.	627356617	elzbieta.lis@wp.pl
109.	Lis Piotr	4593	Ostrów Wlkp.	697198269	biuro@lisproperty.pl
110.	Lis Tomasz	170	Luboń	602366944	tomasz_lis@krm.com.pl
111.	Łakowicz Halina	2478	Piła	600261575	halina@pila24.net
112.	Łeszyk Krzysztof	4133	Poznań	501084131	krzysztof@euro-pol.poznan.pl
113.	Łuczak Marek	1632	Zakrzewo	602229687	punio.mimar@op.pl
114.	Maciejak Andrzej	1804	Września	614362196	bih.maciejak@wp.pl
115.	Maciejewska Justyna	2700	Poznań	618232991	jusma@buziaczek.pl
116.	Maćkowiak Jacek	699	Czarnków	602839854	jacek_mackowiak@poczta.onet.pl
117.	Majchrzycki Michał	3971	Poznań	601875169	kawit@onet.pl
118.	Makowska Renata	4912	Leszno	962462285	renatamakowska@interia.eu
119.	Malinowski Janusz		Swarzędz	608667185	geo_tech@wp.pl
120.	Małecka Katarzyna	4464	Luboń	618130279	kasiamałecka@wp.pl
121.	Małecka Magdalena	4035	Kobylnica	603317812	magdalena.malecka@aimproperty.pl
122.	Małecki Zdzisław	20	Poznań	601775218	zdzislaw.malecki@aimproperty.pl
123.	Marć Robert	4495	Warszawa	606113998	robertmarc@o2.pl
124.	Markiewicz Maria	2590	Plewiska	501976285	mariamar1@wp.pl
125.	Marszałek Paweł	4664	Leszno	605252737	marszalek56@gmail.com
126.	Matuszak Anna	5383	Gniezno	602451302	ania.matuszak@interia.pl
127.	Mazur Roman	3612	Leszno	601179819	bonmazur@wp.pl
128.	Mazurek Elżbieta	2121	Opalenica	614475039	wycela@o2.pl
129.	Mąka Przemysław	4542	Szamotuły	600413250	przemyslaw.maka@real-liver.pl
130.	Menke Bogdan	3400	Poznań	602435105	
131.	Meszek Wiesław	87	Złotniki	604630749	promex@post.pl
132.	Michalak Leszek	2189	Łąd	604151183	mipro@pro.onet.pl
133.	Michalak Robert	4874	Środa Wlkp.	696083194	robert.michalak@poczta.fm
134.	Michalska Lidia	3535	Wałcz	600163094	notar.nieruchomosci@interia.pl
135.	Mieloch Anna	2797	Poznań	618269292	anna_mieloch@interia.eu
136.	Mieszczanowicz Łajma	1470	Kicin	603936683	hasko@hasko.com.pl
137.	Mijalski Zbigniew	4574	Stare Miasto	691541818	biuro@konsorcjuminvest.pl
138.	Mikołajczak Alicja	1135	Poznań	601854799	kosztbud@horyzont.com.pl
139.	Mikołajczak Jarosław	3279	Poznań	603179078	boiwn1999@poczta.onet.pl
140.	Mikołajczak Jerzy	263	Poznań	605738157	biuro@poz-bud.pl
141.	Misiewicz Łukasz	5108	Gniezno	667341411	uders@op.pl
142.	Mizera Maciej	171	Poznań	602366934	maciej_mizera@krm.com.pl
143.	Mizeraczyk Ryszard	2591	Poznań	695351899	ryszard.mizeraczyk@bhu.com.pl
144.	Mizier Katarzyna	5411	Poznań	784088339	katarzyna.mizier@gmail.com
145.	Mocek Danuta	3348	Poznań	600455187	danka61@poczta.onet.pl
146.	Murias Jerzy	700	Czarnków	604645958	jerzymurias@tlen.pl
147.	Narbutowicz Stanisław		Poznań	601711993	komplex1@wp.pl
148.	Niedziela Barbara	3006	Poznań	604273848	rzeczoznawca@bdn.com.pl
149.	Niedźwiedziński Szymon		Poznań	605769974	szymon.niedzwiedzinski@poz-bud.pl
150.	Niewiadomski Krzysztof	1511	Stare Miasto	605780902	constans@nieruchomosci-oferty.pl
151.	Nowaczyk Lech		Strzałkowo	509493417	lechnowaczyk@interia.pl
152.	Nowak Ewa	3804	Krotoszyn	627253705	ewanowak@poczta.onet.pl
153.	Nowak Jaromir	701	Wągrowiec	602677148	biuro@nieruchomosci-szacunek.pl
154.	Nowak Karolina	5756	Poznań	697640156	nowak.karolina.m@gmail.com
155.	Nowak Piotr	1852	Środa Wlkp.	503038880	pbn@wp.pl
156.	Nowak Tomasz	5016	Poznań	606376046	tomasz.nowak@cwml.pl
157.	Nowicki Otton	1880	Szamotuły	601439127	agolek19@poczta.onet.pl
158.	Nowicki Radosław	4951	Mosina	509474336	radek304@op.pl
159.	Nożewnik Jakub	5437	Poznań	501585999	j.nozewnik@gmail.com
160.	Obremska Hanna	174	Poznań	604451749	biuro@obremscy.poznan.pl
161.	Osmola Sylwester	5148	Poznań	601916257	smosmola@pro.onet.pl
162.	Owsianowski Krzysztof	1853	Poznań	601783828	kancelaria@szacunek.pl

1	2	3	4	5	6
163.	Oziębłowska Renata	5733	Poznań	698779476	ikrabusy@op.pl
164.	Paprzycki Jerzy	4644	Tulce	602246916	jerzypaprzycki@gmail.com
165.	Pawlicki Tomasz	4565	Ostrów Wlkp.	697350438	tomek.asia@op.pl
166.	Pawłowska Martyna	4171	Czarnków	606376124	martyna.pawlowska@cwm.pl
167.	Pazdej Stefan	3281	Lwówek	606518801	spazdej@tlen.pl
168.	Pecyna Stanisław	2799	Koło	632723845	pecynast@poczta.onet.pl
169.	Pęczak Jan	1286	Kościan	655121815	wycena@post.pl
170.	Piechnicka Joanna	5492	Nekielka	694586767	joanna.kore@wp.pl
171.	Plewa Leszek	2342	Pępowo	605404984	rzeczoznawca.l.plewa@wp.pl
172.	Pluskota Zofia	5557	Międzychód	603942444	zpluskota@poczta.fm
173.	Podziemski Wojciech	3494	Wągrowiec	672621113	podziemski@o2.pl
174.	Pospieszny Krzysztof	4119	Stęszew	603536453	pospiech30@o2.pl
175.	Pospieszynski Andrzej	3040	Gostyń	602465821	andrzejpospieszynski@o2.pl
176.	Postól-Rabczyńska Anna	4740	Poznań	608047554	anna.postol@o2.pl
177.	Poszyler Anna	1136	Puszczykowo	601781659	a.poszyler@wycenaekspert.pl
178.	Prył Teresa	878	Skórzewo	603348901	tpryl@poczta.onet.pl
179.	Przybyła Dorota	5521	Zalasewo	604199049	d.przybyla@vp.pl
180.	Puchalski Dominik	4741	Poznań	502283989	dppuchalski@interia.pl
181.	Rachowska Anna	5666	Poznań	888095822	anna.rachowska@aol.pl
182.	Rajczyk Robert	3778	Luboń	661444222	robra@wp.pl
183.	Rakowska Katarzyna	4230	Poznań	608538890	katarzyna_rakowska@krm.com.pl
184.	Ratajczak Roman	5291	Poznań	603926677	ratajczak.roman@onet.eu
185.	Ratajczak Wojciech	2276	Szamotuły	612920181	wojciech.ratajczak@interia.pl
186.	Ratajszczak Artur	4192	Swarzędz	502876349	a.ratajszczak@wp.pl
187.	Raulinajtys Michał	4990	Suchy Las	691052902	raulimichal1@wp.pl
188.	Regulski Piotr	4695	Grodzisk Wlkp.	601374154	p_regulski@wp.pl
189.	Reszel-Silbernagel Agnieszka	5314	Poznań	693604544	agnieszka.reszel@wp.pl
190.	Rezulak Tadeusz	2122	Gniezno	604258121	trezbud@poczta.onet.pl
191.	Rędziniak Jan	536	Poznań	602260500	jan.redziniak@op.pl
192.	Rosada Marek	3307	Poznań	602231893	mark-consulting@hat.pl
193.	Roszak de Tolkmitt Krystyna	4145	Poznań	602380999	detolkmitt@projnorm.pl
194.	Rusin Jan	3409	Konin	632432949	
195.	Rusin Krzysztof	4298	Stare Miasto	601890349	biuro@nieruchomoscikonin.pl
196.	Rutkowska Katarzyna	4406	Poznań	503142561	katarzyna.rutkowska@cwm.pl
197.	Rutkowski Wojciech	3972	Poznań	692427239	wojtek.rutkowski@gmail.com
198.	Rybska Małgorzata	4288	Poznań	600932336	rybskam@neostrada.pl
199.	Scheller Aleksander	1137	Poznań	503161191	scheller@talarczyk.com.pl
200.	Semrau Zygmunt	4060	Lwówek	606316753	zygmunt_semrau@poczta.onet.pl
201.	Sewkowski Marek	1138	Poznań	609058238	posesor1@poczta.onet.pl
202.	Siekanko Agnieszka	5239	Poznań	502653803	aga.gik@op.pl
203.	Siemiątkowski Jan	879	Poznań	501498572	jotsiemm@inea.pl
204.	Sienko Edyta	5270	Gostyń	605787473	edyta_sienko@tlen.pl
205.	Skarzyński Andrzej	89	Poznań	502392693	andrzej.skarzynski3@neostrada.pl
206.	Skrzypek Stanisław	2123	Poznań	618203367	poz-bud@wp.pl
207.	Spiralski Tomasz	4328	Wolsztyn	606218535	tmk11@wp.pl
208.	Stachecki Piotr	5045	Zbąszyń	506187863	piotr.stachecki@gmail.com
209.	Starczewski Romuald	3349	Kazimierz Biskupi	603860463	rstim@o2.pl
210.	Starega Marek	2534	Poznań	505451446	mstarega@pro.onet.pl
211.	Stasiak Krzysztof	5356	Orzechowo	512489944	k_stasiak@op.pl
212.	Stefaniak Jacek	4157	Poznań	600186140	j.stefaniak@poczta.fm
213.	Straszewska-Dembska Aneta	5667	Poznań	501056501	aneta@pmaie.pl
214.	Sulkowska Dominika	4020	Plewiska	602444057	dominikasulkowska@onet.pl
215.	Surma Jerzy	294	Chodzież	602673352	surma@post.pl
216.	Szarafińska Adrianna	4582	Rokietnica	603225886	szaraf.ada@gmail.com
217.	Szczepanik Zbigniew	746	Łęczycza	601953630	zbigniew.szczepanik@interia.pl

1	2	3	4	5	6
218.	Szczepańska Agnieszka	5496	Poznań	507153009	agnieszkaszczepanska.rm@gmail.com
219.	Szczepańska Elżbieta	4008	Poznań	604127624	esz_wycena@poczta.onet.pl
220.	Szczepański Andrzej	4094	Swarzędz	504267167	andrzej.szczepanski.poczta@gmail.com
221.	Szczurek Grzegorz	4172	Skórzewo	606376068	grzegorz.szczurek@cwmm.pl
222.	Szulc Hanna	1475	Poznań	601534787	hasko@hasko.com.pl
223.	Szymańska Krystyna	880	Poznań	502596962	krystyna.net@gmail.com
224.	Świerek Mieczysław	1855	Poznań	601986149	wycena.swierek@gmail.com
225.	Taczała-Kulińska Izabela	4329	Kórnik	604833226	izabela_taczala@o2.pl
226.	Tadych Joanna	4214	Poznań	507155485	joanna.tadych@rzeczoznawca.biz.pl
227.	Talarski Piotr	3774	Leszno	603668789	piotr@talster.pl
228.	Talarski Stanisław	1601	Leszno	605366322	stanislaw@talster.pl
229.	Tarandt Marek	3974	Tarnowo Podgórne	505043197	rzeczoznawca3974@wp.pl
230.	Tierling Maria	881	Poznań	605765088	maria.tierling@gmail.com
231.	Tomczak Kamila	5398	Rogoźno	606836791	kamila.tomczak@wp.pl
232.	Tomczyk Grzegorz	1866	Śrem	604399668	grzegorztomczyk@tlen.pl
233.	Trojanek Maria	3160	Poznań	602139455	mariaTrojanek@wp.pl
234.	Trojanek Radosław	5048	Poznań	607212177	rt@carn.pl
235.	Tyma Jan	705	Piła	673516234	jan_tyma@op.pl
236.	Tyszkiewicz Adam	2683	Dąbrowka	691035295	adam.t1@onet.pl
237.	Wachowiak Tomasz	2127	Gniezno	601961925	t_wachowiak@poczta.onet.pl
238.	Walczak Anna	4750	Poznań	512301104	a.walczak@biuroremin.pl
239.	Walczak Bogdan	882	Poznań	605219833	wapri@wp.pl
240.	Walczak Janusz	173	Kobylnica	601445979	j.walczak@biuroremin.pl
241.	Walczak Karolina	5761	Kalisz	692298704	walczakkarola@gmail.com
242.	Waszak-Danyluk Lidia	4817	Strzałkowo	660458179	lidiawaszak@wp.pl
243.	Welnicki Maciej	4672	Poznań	691736951	biuro@welnicki.pl
244.	Wilczyńska Violetta	3615	Poznań	502464795	koneser@wilczynscy.poznan.pl
245.	Wiśniewski Piotr	172	Wągrowiec	507127665	piotr.pawel.wisniewski@wp.pl
246.	Witczak Anna	3519	Konin	504026198	geowik@tlen.pl
247.	Witczak Marian	3255	Leszno	609801201	mwitczak@poczta.fm
248.	Wituski Maciej	3655	Poznań	509044339	maciej.wituski@bka.com.pl
249.	Wojdyła Wiesław	3656	Leszno	601055391	w.wojdyla@leszno.home.pl
250.	Wojdyło Wojciech	3657	Poznań	509044334	w.wojdylo@2com.pl
251.	Wojtynek Roman	2144	Poznań	618665024	roman.wojtynek@neostrada.pl
252.	Wolska Elżbieta	3659	Ostrów Wlkp.	603848828	elzbietaWolska@interia.pl
253.	Wota Izabela	5481	Oborniki	604275210	wrotek79@gazeta.pl
254.	Woźniak Arkadiusz	2596	Poznań	603126701	arek@arekwozniak.pl
255.	Woźniak Andrzej	885	Poznań	602217295	andrzej.wozniak@anwo.poznan.pl
256.	Woźniak Łukasz	5260	Poznań	501127919	nieruchomosc@vp.pl
257.	Woźnica Michał	4864	Poznań	664736542	michal.woznica@cwmm.pl
258.	Wrutniak Beata	4702	Poznań	606834373	bwrutniak@poczta.onet.pl
259.	Wysocka Ewa	4098	Leszno	655261350	etomwys@op.pl
260.	Wysocki Krzysztof	4409	Poznań	660266085	krzysztofgerardwysocki@o2.pl
261.	Zawadka Ireneusz	4431	Turek	603624810	irekzawadka@poczta.onet.pl
262.	Zawadka Marian	327	Turek	604436899	biurozawadka@op.pl
263.	Zembal Jerzy	794	Poznań	606159384	jzembal@wp.pl
264.	Zielezińska Barbara	4065	Suchy Las	602356013	barbara.zielezinska@estimer.com.pl
265.	Zieliński Ryszard	707	Piła	602114825	unikom-pila@wp.pl
266.	Ziemiańska Anna	4555	Poznań	509728889	anna.ziemianska@gmail.com
267.	Żak Marcin	4954	Poznań	606296810	mzuczek@o2.pl
268.	Żurawski Jan	3482	Rakoniewice	606683002	janz22@poczta.onet.pl
269.	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
Barbara Zielezińska
Krzysztof Łeszyk, Adrianna Szarafińska,
Grzegorz Szczurek, Marian Witczak

KOMISJA REWIZYJNA

Przewodnicząca
Członkowie Komisji

Ewa Bogdańska
Jarosław Jabłoński, Anna Poszyler

KOMISJA ETYKI ZAWODOWEJ

Przewodnicząca
Sekretarz Komisji
Członkowie Komisji

Maria Tierling
Katarzyna Małecka
Marian Błażek, Maria Hęcka,
Krzysztof Rusin

KOMISJA OPINIUJĄCA

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

Marek Staręga
Jerzy Mikołajczak
Andrzej Skarzyński
Ewa Banaś
Janusz Andrzejewski, Jerzy Dąbek,
Adam Futro, Elżbieta Jakóbiec,
Łajma Mieszczanowicz, Martyna Pawłowska,
Wojciech Ratajczak, Hanna Szulc

PEŁNOMOCNICY STOWARZYSZENIA

ds. Praktyk Zawodowych
ds. Szkoleń
ds. Ustawicznego Kształcenia

Adrianna Szarafińska
Wojciech Ratajczak
Wojciech Ratajczak

PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA

PRZEDSTAWICIELE STOWARZYSZENIA W MINISTERSTWIE INFRASTRUKTURY I ROZWOJU I W POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Wiceprezydent PFSRM	Robert Dobrzyński
Członkowie Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej	Jerzy Dąbek Adam Futro Zdzisław Małecki Wojciech Ratajczak Andrzej Skarzyński Maria Trojanek
Pełnomocnik ds. kontaktów z sektorem rolnym	Marian Witczak
Przewodniczący Komisji Uznania Zawodowego	Wojciech Ratajczak
Członkowie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej	Janusz Andrzejewski Wiesław Meszek Teresa Prył Marian Witczak
Członkowie Komisji Arbitrażowej	Ewa Banaś Elżbieta Jakóbiec Jerzy Mikołajczak Anna Poszyler
Mediatorzy	Michał Kosmowski Marek Staręga
Rada Programowa „Rzecznawcy Majątkowego”	Grzegorz Szczurek
Komisja Szkoleń	Anna Poszyler
Komisja Etyki Zawodowej	Krzysztof Rusin
Komisja Odznaczeń	Marian Witczak
Komisja Standardów	Magdalena Małecka



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

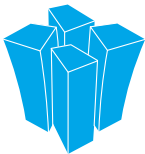
Ewa Banaś, Anna Poszyler

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@wycenaexpert.pl www.wycenaexpert.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 ZŁOŻY ZWIWU, SUROWCÓW SKALNYCH, WÓD PODZIEMNYCH
- OPINIE TECHNICZNE, INWENTARYZACJE

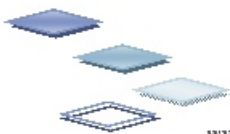


Kancelaria Rzecznawców Majątkowych
Janusz Walczak
ul. Warszawska 169/3, 61-047 Poznań
tel./fax 61-828-99-57
kom. 601-44-59-79
www.biuroremin.pl
e-mail: remin@biuroremin.pl

Oferujemy kompleksową obsługę w zakresie:

- wyceny nieruchomości dotyczące zabezpieczenia kredytów, spraw procesowych, wywłaszczeń 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

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



Wyceny nieruchomości

Inwentaryzacje

Ekspertyzy techniczne

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami

os. Piastowskie 62, 61-155 Poznań • tel./fax 61 221 77 70, tel. 500 181 181
www.bzm.pl • e-mail: rzecznawca@bzm.pl