



Rzeczoznawca Majątkowy

www.pfva.com.pl

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH

Nr 1 (53) styczeń – marzec 2007 r.

cena 25 zł

nakład 1300 egz.

ISSN 1233-054X



Centrum handlowo-rozrywkowe Złote Tarasy, Warszawa, deweloper ING Real Estate Development.

• *Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami* • *List PSFRM do Prezydenta RP* • *Nic o nas bez nas* • *Szacowanie lokali najemców i spółdzielni mieszkaniowych* • *Raport MARKETBEAT 2007* • *Rynek nieruchomości Trójmiasta* • *Ekologiczni rzeczoznawcy w Kanadzie* • *Mam zamiłowanie do przydrożnych kapliczek* • *Cofanie do przodu* • *Plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej* • *Nowości wydawnicze* • **PRAWO** • **STANDARDY I METODY WYCEN** • **RYNEK NIERUCHOMOŚCI** • **ZAGRANICA** • **STOWARZYSZENIA**

WALZA 2007

24 – 26 maja 2007 r.

ZAMKI – WARTOŚĆ DZIEDZIETWA

VI Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych

Ramowy program konferencji

24 maja 2007 r.

- Zwiedzanie komnat I i II piętra, Zamku Królewskiego na Wawelu,
- Wykład inauguracyjny w salach, Centrum Kongresowego na Wawelu,
- Uroczysta kolacja w salach restauracji na Wawelu.

25 maja 2007 r.

- Zwiedzanie Zamku w Pieskowej Skale,
- Wykłady Kustoszy Zamku,
- Zwiedzanie Zamku w Korzkwi,
- Wykład Właściciela Zamku,
- Bankiet na Zamku w Korzkwi.

26 maja 2007 r.

Warsztaty w Centrum Kongresowym na Wawelu dotyczące Zamków, a w tym:

- sposobów zarządzania nieruchomościami państwowymi i prywatnymi,
- sposobów przewracania dawnego piękna,
- sposobów konserwacji, ochrony niecodziennej architektury,
- metodyka wyceny tak nietypowych nieruchomości.



Konferencji towarzyszyć będzie jak zwykle wspaniała atmosfera i ta sama co zawsze firma cateringowa. Szczegółowy program zostanie przesłany uczestnikom Konferencji w kwietniu. Dane dotyczące zgłoszenia uczestnictwa znajdują się na stronie Federacji.

Z serdecznymi pozdrowieniami dla czytelników Rzeczoznawcy Majątkowego
Zarząd Małopolskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych

Do zobaczenia!



Szanowni Państwo,

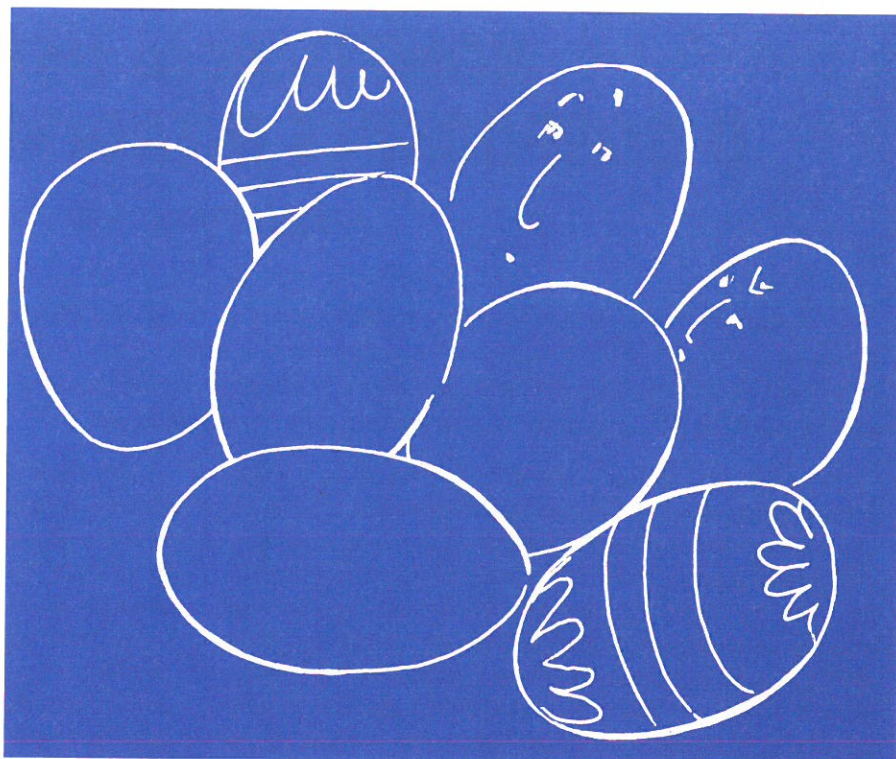
Znowu nadeszły Święta Wielkanocne i byłbym najbardziej szczęśliwy gdybym mógł – tak jak w ubiegłym roku – życzyć Państwu zdrowia, dobrej pogody i wielu duchowych przeżyć podczas tych świąt. I na tym poprzestać.

Takie właśnie życzenia przekazuję Państwu i w tym roku. Boję się jednak, że „w świetle wydarzeń polityczno-medialnych” nasze duchowe przeżycia nie będą wyłącznie pogodne, ale czasem i niepokojące.

W dni świąteczne zapomnijmy jednak o tym, co niemile i niepewne.

Tego właśnie „Wielkanocnego zapomnienia” Państwu życzę.

Prezydent PFSRM Andrzej Hopfer



SPIS TREŚCI

PRAWO

Grzegorz Kubaszewski

Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami 2

List Federacji do Prezydenta RP..... 6

Nic o nas bez nas – pismo do ministra sprawiedliwości..... 7

Nad czym pracują departamenty Ministerstwa Budownictwa 9

Hanna Skóra

Kalendarz prawny 10

STANDARDY I METODY WYCEN

Zdzisław Matecki, Magdalena Matecka-Pilujaska

Wybrane uwarunkowania prawne i skutki odszkodowawcze budowy urządzeń infrastruktury technicznej na cudzych nieruchomościach..... 12

Danuta Jędrzejewska-Szmeł

Badanie struktury cen gruntów w toku zmian planistycznych..... 25

Agnieszka i Marek Taranowicz

Szacowanie lokali najemców i spółdzielni mieszkaniowych 29

Piotr Nowak

Podstawowe narzędzie pracy rzeczoznawcy majątkowego 38

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

Raport MarketBeat 2007..... 42

Tomasz Bleszyński

Prognoza rynku nieruchomości w 2007 47

Henryk Jankowski, Halina Jaskulska, Jacek Śliwicki

Rynek nieruchomości na Wybrzeżu Gdańskim 48

ZAGRANICA

Krzysztof Grzesik

Ekologiczni rzeczoznawcy w Kanadzie..... 52

STOWARZYSZENIA

Seminaria WSRM, IV Sympozjum w Kiekrzu..... 53

PASJONACI

Rozmowa z Martą Górską

Mam zamiłowanie do przydrożnych kapliczek 55

RZECZOZNAWCY DOCIEKLIWEGO PRZYPADKI

Ewa Wojciul

Cofanie do przodu 56

INFORMACJE – WIADOMOŚCI

Małgorzata Petry-Węclawowicz

Plenarne posiedzenie komisji arbitrażowej, Mediacje 58

Leszek Kaczor

IX Mistrzostwa narciarskie, Rytro 2007..... 60

Henryk Jankowski

Nowości wydawnicze 62

Maria Rymarowicz

Z życia federacji..... 63

ENGLISH ABSTRACTS..... 70



NOWELIZACJA USTAWY O GOSPODARCE NIERUCHOMOŚCIAMI

Grzegorz Kubaszewski

21 lutego do Sejmu został skierowany opracowany w resorcie budownictwa projekt obszernej nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (druk sejmowy nr 1468). Prowadzone przez Departament Regulacji Rynku Nieruchomości prace nad nowelą odbywały się, jak zawsze, ze znaczącym udziałem przedstawicieli środowisk zawodowych, w tym zwłaszcza rzeczoznawców majątkowych.

Obowiązująca od dnia 1 stycznia 1998 r. ustawa o gospodarce nieruchomościami, była dotychczas poddana kilku nowelizacjom. Pierwsza nowelizacja związana była z przeprowadzaną w latach 1998/1999 reformą administracji publicznej. Zmiany regulacji dotyczyły wówczas kompetencji organów administracji publicznej gospodarujących nieruchomościami „publicznymi”. W kolejnej nowelizacji dokonanej z dniem 15 lutego 2000 r., skoncentrowano się na najpilniejszych merytorycznych zmianach. Obszernej nowelizacji dokonano w uchwalonej przez Sejm RP w dniu 28 listopada 2003 r. ustawie o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie w dniu 22 września 2004 r.

Obecny projekt wynika z potrzeby uwzględnienia wniosków wynikających z kilkuletnich doświadczeń w jej stosowaniu przez organy administracji publicznej oraz środowiska związane z nieruchomościami, z orzecznictwa sądów administracyjnych, sądów powszechnych, Trybunału Konstytucyjnego oraz wniosków i założeń sformułowanych przez Najwyższą Izbę Kontroli.

Rozwiązania proponowane w projekcie dotyczą dwóch dużych grup zagadnień. Po pierwsze: doprecyzowane zostaną przepisy ustawy dotyczące zasad gospodarowania nieruchomościami należącymi do zasobów Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, a także prowadzenia postępowań w sprawie podziałów, scaleń i podziałów, wywłaszczeń oraz ustalania opłat adiacenckich. Druga część projektu dotyczy nowelizacji przepisów regulujących działalność zawodową w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami.

Zmiany w zakresie gospodarowania nieruchomościami (Dział I i II ustawy)

W nowelizacji proponuje się uzupełnienie definicji opłaty adiacenckiej zawartej w art. 4 pkt 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wskazanie, że opłata może być ustalana i pobierana także w przypadku, gdy budowa urządzeń infrastruktury technicznej nastąpiła z udziałem środków publicznych, pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub środków pochodzących ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.

Nowelizacja definiuje pojęcie „łączności publicznej”, stosując je do przepisów aktualnie obowiązującego *Prawa telekomunikacyjnego* (ustawa z dnia 16 lipca 2004 r., Dz. U. Nr 171, poz. 1800, z późn. zm.). Zgodnie z propozycją zmian treści art. 6, jako cel publiczny wyraźnie określono wydzielenie gruntów pod lotniska, urzędnia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, budowę i eksploatację tych lotnisk i urzędzeń (pkt 1b), a także budowę i utrzymanie obiektów oraz pomieszczeń niezbędnych do świadczenia przez operatora publicznego powszechnych usług pocztowych (pkt 6a).

Uwzględniając zalecenia Najwyższej Izby Kontroli wynikające z przeprowadzonej kontroli gospodarowania mieniem Skarbu Państwa przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, w projekcie doprecyzowano na czym polegają czynności gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Dodane przepisy (art. 23 ust. 1a – 1d) określają zasady prowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa (w tym także tych oddanych w użytkowanie wieczyste), opracowywania i zatwierdzania wieloletnich planów wykorzystania tego zasobu, a także sporządzania przez starostów rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Nowe zapisy tym samym rozszerzają i doprecyzują czynności, które na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy mogą być powierzane rzeczoznawcom majątkowym. W szczególności należy tu mieć na uwadze obowiązek przygotowywania wieloletnich planów wykorzystania zasobu, które powinny być opracowywane na co najmniej trzy kolejne lata. Plany te powinny przedstawiać prognozy dotyczące udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości oraz nabywaniem, wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, a także aktualizacji powyższych opłat. Dodatkowo, w planach powinny znaleźć się programy zagospodarowania nieruchomości znajdujących się w zasobie.

Projektodawca modyfikuje także przepisy dotyczące rozliczeń z tytułu rozwiązania umowy użytkowania wieczystego przed upływem okresu ustalonego w umowie (art. 33). Zgod-



nie z nowelą, w przypadku rozwiązania umowy użytkowania wieczystego, organ zwracał będzie jedynie sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres użytkowania wieczystego, bez opłaty pierwszej. Pozostałe warunki rozliczeń pozostaną bez zmian.

W rozdziale 8 „Ceny, opłaty i rozliczenia za nieruchomości” (Dział II) zaproponowano m. in. zmiany w treści art. 67 ust. 2 pkt 2, dotyczącego wysokości ceny wywoławczej w drugim przetargu. Projektodawca uznając, że aktualne uregulowanie nie zapewnia należytej ochrony finansów podmiotów publicznych, przywrócił fakultatywność dla rozstrzygnięcia przez organ wysokości ceny nieruchomości w drugim przetargu. Zgodnie z propozycją, gdy pierwszy przetarg zakończy się wynikiem negatywnym, cena wywoławcza w drugim przetargu może być ustalona w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50% wartości nieruchomości.

Przewidziano również doprecyzowanie przepisu dotyczącego udzielania bonifikat w przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych (art. 68). Ponieważ sprzedaż lokalu wiąże się ze sprzedażą udziału w nieruchomości wspólnej jako prawa związanego z własnością lokalu, zgodnie z doprecyzowanym ust. 1a, bonifikata udzielona od ceny lokalu obejmować będzie również udział w prawie własności lub w prawie użytkowania wieczystego, przy czym w odniesieniu do sprzedaży lokalu, wraz z jednoczesnym oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste, bonifikata powinna obejmować pierwszą opłatę z tego tytułu. Zatem po wejściu noweli w życie, bonifikata udzielana od ceny lokalu obejmie wszystkie jej składniki w jednakowej wysokości.

Zgodnie z projektem (art. 68 ust. 2 i 2a), w przypadku wtórnego zbycia nieruchomości wykupionej z zasobów jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa, żądanie zwrotu udzielonej przez organ bonifikaty będzie fakultatywne, a nie – jak obecnie – obligatoryjne. W szczególnie uzasadnionych przypadkach organ stanowiący (wojewoda albo rada gminy, rada powiatu lub sejmik województwa), będzie mógł wyrażać zgodę na odstąpienie od żądania zwrotu udzielonej bonifikaty (art. 68 ust. 2c). Jednocześnie zastrzeżono, że zwrotu bonifikaty organ będzie mógł żądać w przypadku ponownego zbycia nieruchomości przez osobę bliską. Będzie to mogło nastąpić, gdy osoba bliska zbyła lub wykorzystała nieruchomość na inne cele niż uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem odpowiednio 5 albo 10 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Regulacja ta ma na celu wyeliminowanie powszechnej praktyki zbywania nieruchomości na rzecz osób bliskich, a dopiero dokonania kolejnego obrotu nieruchomością po to, aby uniknąć zwrotu bonifikaty.

W art. 71 zaproponowano dodanie ust. 6, zgodnie z którym w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku. Zaproponowanie tego przepisu wynikało między innymi

z uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r. (sygn. III CZP 47/2004).

W treści art. 72 ust. 3 określono stawkę procentową opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego od ceny nieruchomości oddanej na cele rolne w wysokości 1%. Jednocześnie zaproponowano, aby w przypadku, gdy nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu, którego przeznaczenie jest inne niż cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste lub dokonano zmiany sposobu korzystania z lokalu, zmiana stawki procentowej (stosowana do tego celu) dotyczyła udziału w prawie użytkowania wieczystego związanego z tym lokalem (art. 73 ust. 2a). Zmiana ta odpowiada treści uchwały podjętej przez Sąd Najwyższy w dniu 11 lutego 2004 r. (sygn. III CZP 103/2003).

W zakresie przepisów dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu, na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, stworzono możliwość zaliczania wartości nakładów poniesionych na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej przez użytkownika wieczystego (trwałego zarządcę), gdy nie zostały one uwzględnione w poprzednio dokonywanych aktualizacjach. Jednocześnie jako nakłady kwalifikujące się do pomniejszenia aktualizowanej opłaty rocznej, wskazano także te nakłady dokonane przez użytkownika wieczystego (trwałego zarządcę), które wpłynęły na cechy techniczno – użytkowe gruntu (np. wykonanie niwelacji terenu, przystosowanie gruntu do wymagań zabudowy), jeżeli na ich skutek nastąpił wzrost wartości nieruchomości gruntowej (art. 77 ust. 5 i 6 oraz art. 87 ust. 5 i 6). Wzrost wartości rynkowej nieruchomości jest w takim wypadku następstwem nakładów użytkownika wieczystego lub jednostki organizacyjnej, podobnie jak budowa przez niego urządzeń infrastruktury technicznej.

Zmiany w przepisach dotyczących wykonywania, ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości (Dział III ustawy)

W projekcie ustawy proponuje się wprowadzenie zmian odnośnie zasad wymierzania opłat adiacenckich z tytułu podziału nieruchomości. Uznano za zasadne, aby opłata z tego tytułu wynosiła maksymalnie 30% różnicy między wartością nieruchomości po podziale, a wartością nieruchomości przed podziałem. Opłaty adiacenckie pobierane w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej oraz scaleniem i podziałem nieruchomości, pozostają na niezmiennym poziomie (do 50% wzrostu wartości nieruchomości). Ponadto należy podkreślić, że w projekcie dopuszcza się możliwość uiszczenia opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości oraz z tytułu scalenia i podziału nieruchomości także „w naturze”. W takim przypadku właściciel nieruchomości w ramach rozliczeń będzie mógł przenieść prawo do wydzielonej działki gruntu na rzecz gminy.



Celem zmian w przepisach regulujących kwestie podziałów nieruchomości jest uproszczenie procedury dokonywania podziałów nieruchomości. Omawiając te regulacje należy jednocześnie mieć na uwadze, że w chwili obecnej w Ministerstwie Budownictwa trwają prace nad przygotowaniem rządowego projektu nowej ustawy nowelizującej przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w obszarze podziałów nieruchomości. Minister Budownictwa wypełnia tym samym postanowienia Rady Ministrów, która rozpatrując projekt omawianej ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk 1468), zobowiązała go do opracowania przepisów, mających na celu usprawnienie i przyspieszenie procedury dokonywania podziałów nieruchomości, w szczególności poprzez wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Przygotowywana obecnie nowelizacja przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, będzie miała charakter systemowy, bowiem obejmie nie tylko treść rozdziału ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącego podziałów nieruchomości, ale również treść przepisów zawartych w innych ustawach odwołujących się do trybu dokonywania podziału, w szczególności zaś powołujących się na decyzje zatwierdzające podział nieruchomości. Zaproponowane zmiany będą miały na celu dostosowanie obecnie wypracowanych rozwiązań warunkujących możliwość dokonania podziału (art. 93, 94 i 95) do procedury zatwierdzania podziału nieruchomości (art. 96, 97 i 98), która będzie uwzględniała postanowienia Rady Ministrów.

W zakresie ustalania wysokości opłaty adiacenckiej, z tytułu udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej, projektodawca poprzez dodanie nowego art. 146 ust. 1a, jednoznacznie rozstrzygnął, że ustalenie tej opłaty następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości. W treści art. 148, stosownie do przyjętych zasad (określonych w art. 77 ust. 4 oraz art. 87 ust. 4 ustawy), projektodawca określa sposób ustalenia opłaty adiacenckiej w przypadku poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nakładów na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, wskazując na wartość tych nakładów, a nie jak ma to miejsce obecnie wartość świadczeń wniesionych w gotówce lub w naturze. Jednocześnie należy zauważyć, że w związku z uchaleniem przez Sejm (art. 148a) upoważnienia do wydania rozporządzenia, określającego kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej, zaproponowano dodanie w ustawie nowego przepisu (art. 148b ust. 1 i 2). Zgodnie z tym przepisem ustalenie, czy zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi dokonywane będzie na podstawie odrębnych przepisów regulujących tego

typu zagadnienia. Równocześnie nakłada się na właściwe branżowo podmioty obowiązek udzielania informacji w sprawach uznania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia ww. opłaty adiacenckiej.

Zmiany w przepisach dotyczących wyceny nieruchomości (Dział IV ustawy)

W projekcie nowelizacji uzupełniono i uściślono zapisy dotyczące określania wartości odtworzeniowej nieruchomości. Zgodnie z projektem ustawy wartość odtworzeniową określać się będzie dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie, a także ze względu na rodzaj, nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego. Proponowany zapis umożliwi określanie wartości w odniesieniu do nieruchomości, które ustawowo wyłączone zostały z obrotu prawnego, np. nieruchomości finansowanych ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Ponadto nowelizacja rozszerza katalog danych niezbędnych do wykorzystania przez rzeczoznawcę majątkowego przy szacowaniu nieruchomości (art. 155). W szczególności potrzebne dane o nieruchomościach, rzeczoznawca majątkowy będzie mógł pozyskiwać z ewidencji numeracji porządkowej nieruchomości oraz z rejestru zabytków (ust. 1 pkt 3a i 3b). Dodatkowo proponuje się rozszerzenie obecnego art. 155 ust. 1 pkt 5 o pozwolenia na budowę, co pogłębi wiedzę rzeczoznawców w przypadku szacowania obiektów budowlanych lub ich części powstałych w warunkach samowoli budowlanej. Dysponowanie szerszą informacją o rynku nieruchomości niewątpliwie powinno wpłynąć na poprawę jakości sporządzanych operatów o wartości nieruchomości.

Istotna dla rzeczoznawców jest propozycja wprowadzenia przepisu umożliwiającego rzeczoznawcy majątkowemu wstęp na nieruchomość oraz dokonywanie niezbędnych czynności związanych z szacowaniem nieruchomości, np. sporządzenie opisu nieruchomości, obmiar składników tej nieruchomości (art. 155 ust. 4).

Należy również wskazać, że nowela w art. 156 ust. 1a, nakłada na organ administracji publicznej obowiązek udostępnienia do wglądu treści operatu szacunkowego osobie, której interesu prawnego dotyczy treść operatu szacunkowego. Osoba taka będzie mogła sporządzać notatki i odpisy, a w uzasadnionych przypadkach będzie miała możliwość żądania uwierzytelnienia sporządzonych przez siebie odpisów z operatu szacunkowego.

W nowelizacji proponuje się również, aby w razie gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o jego ocenę mógł wnioskować tylko sąd. Ponadto proponuje się istotne uściślenie, z którego będzie wynikało, że operaty szacunkowe mogą być przedmiotem oceny organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych.



kowych, jeżeli określają wartość tej samej nieruchomości i zostały sporządzone dla tożsamego celu.

W odniesieniu do osób uprawnionych pełniących funkcje biegłych sądowych w zakresie szacowania nieruchomości wprowadzono zapis, że osoby te mogą pełnić ww. funkcje pod warunkiem, że posiadają stosowne uprawnienia zawodowe. Przyjęta propozycja jest zbieżna z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 r. (sygn. IV CK 106/2005), w myśl którego wyceny nieruchomości na potrzeby postępowania sądowego może dokonywać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy posiadający uprawnienia nadane na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zmiany dotyczące przepisów o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego (Dział V i VI ustawy)

W projekcie proponuje się odstępianie od wymogu posiadania przez kandydata ubiegającego się o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości wyższego wykształcenia prawniczego, ekonomicznego lub technicznego. W zamian za to wprowadza się wymóg ukończenia studiów wyższych ukończonych uzyskaniem tytułu magistra, czyli studiów drugiego stopnia w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 lipca 2005 r. – *Prawo o szkolnictwie wyższym* (Dz. U. Nr 164, poz. 1365, z późn. zm.). Ponadto uregulowana została, budząca dotychczas wątpliwości interpretacyjne, kwestia studiów wyższych o specjalności związanej z gospodarką nieruchomościami, których ukończenie zwalniało z obowiązku ukończenia studiów podyplomowych. Jeżeli nowela zostanie uchwalona, to obowiązek ukończenia studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości nie będzie dotyczył osoby, która ukończyła studia wyższe, których program uwzględnia minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie szacowania nieruchomości. Stwierdzenie, że program studiów wyższych uwzględnia minimalne wymagania programowe dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości będzie następowało w formie zaświadczenia wystawionego przez uczelnię (art. 177 ust. 2 i 2a). Wprowadzenie czytelного kryterium oceny powinno ułatwić praktykę w tym zakresie i wyeliminować rozbieżne poglądy na temat tego, które studia uznawać za związane z gospodarką nieruchomościami.

W rozszerzonej treści art. 178 zaproponowano, aby odpowiedzialności zawodowej podlegali także ci rzeczoznawcy majątkowi, którzy pomimo istnienia obowiązku wynikającego z art. 158 ustawy, nie przekazują organom prowadzącym kataster nieruchomości wyciągów z wykonanych przez siebie operatów szacunkowych, zawierających określenie celu wyceny, opisy nieruchomości oraz ich wartości.

Jednocześnie uzupełniono katalog okoliczności powodujących pozbawienie rzeczoznawcy majątkowemu uprawnień zawodowych (art. 178 ust. 3). Uprawnienia zawodowe będą

mogły zostać odebrane w razie utraty pełnej zdolności do czynności prawnych, w razie skazania za przestępstwa, o których mowa w art. 177 ust. 1 pkt 2, albo w razie sądowego zakazu wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego lub sądowego zakazu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie szacowania nieruchomości. Dodatkowo wprowadzono przepis nakładający na rzeczoznawców majątkowych obowiązek niezwłocznego informowania ministra o zdarzeniach ograniczających wykonywanie zawodu.

W projekcie zaproponowano, aby w prowadzonych centralnych rejestrach uwzględniano także informacje o:

- orzeczonych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej karach dyscyplinarnych,
- pozbawieniu uprawnień (lub licencji) zawodowych z innych przyczyn wskazanych w ustawie,
- wykreśleniach z rejestru i przyczynach tych wykreśleń.

Uznano jednak, że powyższe informacje nie będą podlegały publikacji na stronach internetowych urzędu obsługującego ministra oraz w dzienniku urzędowym ministra.

Z punktu widzenia ochrony dobrego imienia rzeczoznawcy majątkowego, ważną regulacją jest wprowadzenie instytucji „zatarcia kary”. Taka zasada obowiązuje obecnie również w innych przepisach regulujących kwestie kar dyscyplinarnych, orzekanych w różnych zawodach. Uznano za w pełni uzasadnione, aby kary orzeczone z tytułu odpowiedzialności zawodowej podlegały wymazaniu po 1 roku (w przypadku kar upomnienia albo nagany) oraz po 2 latach (w razie orzeczenia kary polegającej na zawieszeniu uprawnień lub licencji zawodowych).

Równocześnie w projekcie doprecyzowane zostały kwestie związane z przeprowadzeniem postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej, w tym z przeprowadzeniem postępowania wyjaśniającego przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej. Zgodnie z projektem postępowanie z tytułu odpowiedzialności zawodowej będzie przeprowadzane na koszt państwa, a koszty związane z tym postępowaniem będą pokrywane ze środków budżetu państwa znajdujących się w dyspozycji ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Zgodnie z rozstrzygnięciem podjętym przez Radę Ministrów w dniu 19 grudnia 2006 r., w projekcie ustawy przewidziano uchylenie art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uchylenie powyższego przepisu spowoduje, że nie będzie możliwe zastosowanie żadnych sankcji dla osób, które wykonują ww. czynności bez wymaganych ustawowo uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości w odniesieniu do rzeczoznawców majątkowych, licencji zawodowych w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami. Zaznaczyć należy, że środowiska zawodowe, proponowały zaostrezenie kar nakładanych na osoby, które wykonują czynności szacowania nieruchomości, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lub zarządzania nieruchomości



mościami, bez posiadania wymaganych uprawnień lub licencji zawodowych.

Zmiany w przepisach przejściowych

Zmiana zaproponowana do przepisu art. 218 wyeliminuje niecisłość dotyczącą sposobu ustalania ceny lokalu wyodrębnionego po przebudowie lub rozbudowie budynku stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. W razie nabycia tego lokalu przez osobę, która dokonała nakładów, na poczet ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 1, tzn. na podstawie wartości nieruchomości, konsekwentnie powinno uwzględniać się wartość tych nakładów, a nie koszty.

Natomiast modyfikacja brzmienia art. 227 ustawy umożliwi korzystanie ze wskaźników publikowanych zarówno w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, jak również w Dzienniku Urzędowym GUS.

Dla zawodu rzeczoznawcy majątkowego istotne będzie nowe brzmienie przepisu art. 231, które stworzy możliwość

stosowania przepisów „dyscyplinujących” również w stosunku do osób posiadających uprawnienia do wyceny tzw. „składnika gruntowego”, uzyskane na podstawie przepisów ustawy – *Prawo geodezyjne i kartograficzne*.

Należy również zaznaczyć, że na podstawie samoistnego art. 6 ustawy nowelizującej, wprowadza się do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o *ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, przepisy regulujące prowadzenie przez gminy monitoringu stawek czynszów, tzw. „luster czynszowych”.

W powyższym opracowaniu omówiono najważniejsze z projektowanych zmian przepisów ustawy o *gospodarce nieruchomościami*, natomiast z konieczności nie odniesiono się do zawartych w projekcie zmian mających na celu wyłącznie doprecyzowanie oraz uściślenie zapisów w celu wyeliminowania rozbieżnych interpretacji.

Grzegorz Kubaszewski, inżynier geodeta, specjalista w Departamencie Regulacji Rynku Nieruchomości Ministerstwa Budownictwa.

LIST OTWARTY PFSRM DO PREZYDENTA RP

Jesteśmy zaniepokojeni podejmowanymi działaniami legislacyjnymi, dotyczącymi zawodów obsługujących rynek nieruchomości, a w szczególności zawodu rzeczoznawcy majątkowego, w imieniu, którego wyrażamy nasze stanowisko.

Propozycja skreślenia art. 198, zawarta w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 1468), dotyczącego odpowiedzialności karnej za wykonywanie działalności zawodowej w zakresie między innymi rzeczoznawstwa majątkowego bez stosownych uprawnień, w nowelizowanej ustawie o gospodarce nieruchomościami jest wyrazem zignorowania ponad 15-letniej pracy środowiska na rzecz kształtowania prestiżu zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

Inicjowane dotychczas przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych zmiany polegające na: podwyższeniu kryterium wykształcenia, dbałości o powszechność uczestniczenia w szkoleniach (również wtedy, gdy nie było ustawowego obowiązku); utworzenie w 1994 roku w ramach Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych Komisji Arbitrażowej do opiniowania wycen spornych; opracowanie w 1995 roku standardów zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, które znalazły uznanie w prestiżowych międzynarodowych organizacjach zrzeszających rzeczoznawców na całym świecie (RICS, TEGOVA), świadczą o tym, że przez kilkanaście lat w sposób świadomy

kształtowaliśmy nasz zawód, eliminując nieprawidłowości i osoby, które nie mają poczucia odpowiedzialności za efekty swojej pracy.

Rzeczoznawca majątkowy wykonując swój zawód nie działa w interesie zleceniodawcy lecz służy interesowi społecznemu. Jego obowiązkiem jest wykonywanie czynności szacowania nieruchomości ze szczególną starannością, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości.

Pragniemy ponadto zwrócić uwagę na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, który orzeczeniem nr SK 20/2001 z dnia 2 grudnia 2002 r., uznał zawód rzeczoznawcy majątkowego za zawód zaufania publicznego.

Jednym z zapisów ustawowych, który nas wspierał w tym działaniu, był właśnie art. 198. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych wielokrotnie odwoływała się do regulacji w nim zawartych, wskazując osoby nieuczciwe, które dopuszczały się naruszeń prawa, podając się jako osoby uprawnione do wykonywania zawodu, wbrew obowiązującym przepisom. Wykreślenie art. 198 w projekcie rządowym z uzasadnieniem promującym brak sankcji karnych i dyscyplinarnych dla osób wykonujących wyceny bez posiadania wymaganych uprawnień, (k. 37 uzasadnienia projektu rządowego), będzie oznaczało, że takie osoby pozostaną bezkarne, a skutki ich nielegalnych działań będą przypisywane środowisku rzeczoznawców majątkowych.

Pragniemy również zwrócić uwagę na niekonstytucyjność tego rodzaju regulacji.



NIC O NAS BEZ NAS!

W związku z opracowaniem przez Ministerstwo Sprawiedliwości projektu ustawy o biegłych sądowych, członkowie Klubu Biegłych Sądowych przy Pomorskim Towarzystwie Rzeczników Majątkowych zapoznali się z proponowaną treścią projektu. Znajdujące się w projekcie zapisy wywołały środowiskową dyskusję, wynikiem której było pismo skierowane w dniu 21 stycznia br. do Ministra Sprawiedliwości, w którym zawarli swoje uwagi i zastrzeżenia do proponowanych regulacji.

Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych w Gdańsku przesyła opinię swoich członków o projekcie ustawy o biegłych w postępowaniu sądowym oraz w innych postępowaniach prowadzonych na podstawie ustaw. Towarzystwo liczy 166 członków, wśród których znajduje się kilkunastoosobowe grono rzeczoznawców będących czynnymi biegłymi sądowymi w zakresie szacowania nieruchomości i w zakresie budownictwa. Zarząd Towarzystwa przeprowadził wśród członków badanie opinii o projekcie. W efekcie szerokiej dyskusji środowiskowej uzgodniono następujące uwagi:

Artykuł 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej gwarantuje równość wobec prawa dla wszystkich obywateli zarówno w życiu politycznym, społecznym i gospodarczym.

Artykuł 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na rzeczoznawców majątkowych szereg obowiązków takich jak: ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej, stałe doskonalenie kwalifikacji zawodowych, wykonywanie czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, standardami zawodowymi a także zasadami etyki zawodowej. Rzecznik majątkowy podlega ponadto Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, zaś operaty szacunkowe wyceny wartości nieruchomości podlegają ocenie. Przepisy te dotyczą oczywiście osób posiadających prawnie chroniony tytuł rzeczoznawcy majątkowego, co wprost wynika z ustawy.

Zgodnie z art. 7 i 240 Ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy określa wartość nieruchomości, w bardzo wielu przypadkach dotyczy to mienia Skarbu Państwa czy samorządu terytorialnego, powinien zatem legitymować się wysokimi kwalifikacjami zawodowymi i być świadomym ponoszonej odpowiedzialności.

Dlatego też stanowczo protestujemy przeciwko takim niespójnym, wyrywkowym działaniom. Byłby to niedobry sygnał przekazany środowisku, że uczciwa praca wiąże się odpowiedzialnością zawodową, cywilną i karną, a nieuczciwość ma pełne przyzwolenie ustawodawcy.

1. Kwestia tworzenia krajowej listy biegłych wzbudziła zdecydowany sprzeciw środowiska. Przeniesienie procedur formalnych z Sądów Okręgowych do Ministerstwa Sprawiedliwości nie poprawi, a wręcz utrudni, właściwy dobór osób na funkcje biegłych Sądy Okręgowe działające na obszarze zbliżonym do miejsca zamieszkania biegłego mają lepsze rozeznanie w środowiskach biegłych. Incydentalnym jest powoływanie biegłych z obszaru działania Sądów Okręgowych innych niż w miejscu zamieszkania biegłych. Być może uszczegółowienia wymaga sama procedura powoływania biegłych sądowych jednakże powinno to nastąpić na poziomie Sądów Okręgowych.
2. Projekt ustawy, który jest opiniowany, nie rozwiązuje żadnego z istniejących problemów na jakie natrafiają biegli sędziwi w trakcie wykonywania swojej pracy. Są to bardzo długie okresy oczekiwania na wypłatę wynagrodzenia czy przyznania wynagrodzenia prawomocnym postanowieniem Sądu, nierozwiązany jest problem opodatkowania wynagrodzenia podatkiem VAT przy jednocześnie konieczności wykorzystywania przestarzałego rozporządzenia w sprawie kosztów biegłego. Brak spójności w interpretacji przepisów zarówno przez sądy jak i urzędy skarbowe powoduje dezorientację wśród biegłych i zniechęcenie współpracę z Sądami. Należy jednak w tym miejscu zwrócić uwagę na fakt, iż zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy nie może odmówić pełnienia funkcji biegłego. W rezultacie przymuszony jest do podjęcia zlecenia przy niekorzystnej dla niego sytuacji prawnej, często bez wiary w uzyskanie godziwego wynagrodzenia za sporządzoną opinię. Projekt ustawy w żadnym stopniu nie reguluje powyższych spraw, a analizowanie jego treści bez znajomości projektowanych rozporządzeń wykonawczych uniemożliwia prawidłowe odczytanie intencji ustawodawcy.
3. Projekt ustawy w dużym zakresie narzuca na biegłego obowiązki, zapominając jednocześnie o równowadze praw i obowiązków obu stron. Praca w charakterze biegłego sądowego jest pracą dodatkową, wykonywaną tylko na zamówienie Sądu lub Prokuratury. W projekcie ustawy wyznaczono biegłemu czas na żądanie zapłaty 7 lub 3 dni, natomiast dla Sądu nie określono żadnego terminu zobowiązującego go do przyznania wynagrodzenia. Zastosowanie w art. 51 pkt. 1 określenia, że wypłata wynagrodzenia następuje **niewzłocznie** po zatwierdzeniu wyliczenia należności przez biegłego jest w konfrontacji ze zobowiąza-



nem biegłego do żądania wynagrodzenia w terminie 7 (3) dni od daty złożenia opinii dużą dysproporcją, wskazującą na możliwość przewleknięcia wypłaty wynagrodzenia.

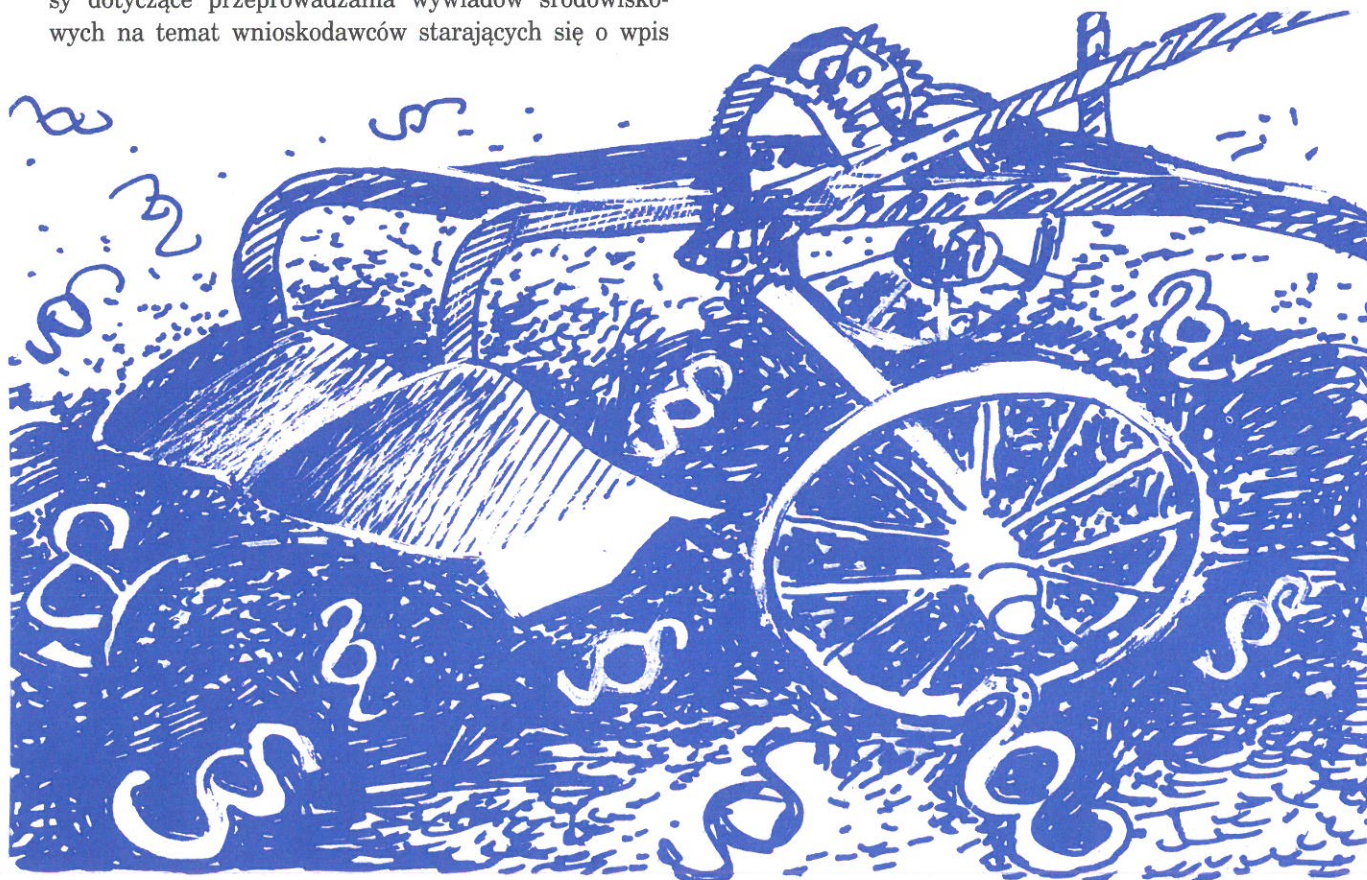
4. Niepokój środowiska rzeczoznawców budzi fakt stworzenia dla Komisji Kwalifikacyjnej kompetencji związanych z oceną wykonywania czynności biegłego czy potwierdzania posiadanych przez wnioskodawcę kwalifikacji. Zwracamy uwagę, że środowisko rzeczoznawców majątkowych posiada umocowane ustawowo organy zajmujące się opiniowaniem pracy rzeczoznawców: Komisja Arbitrażowa (zgodnie z art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami) czy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej (zgodnie z art. 178 ustawy o gospodarce nieruchomościami a także rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 21 stycznia 2005 r. w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości). Ponadto wykonywanie zawodu rzeczoznawcy wymaga posiadania uprawnień zawodowych otrzymywanych w wyniku długoletniej nauki, praktyki zawodowej i egzaminu państwowego oraz dodatkowo zgodnie z art. 175 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do stałego doskonalenia zawodowego. W związku z powyższym sporządzanie trzech próbnych opinii, zgodnie z art. 19 pkt. 4 wydaje się być w naszym przypadku czynnością całkowicie zbędną.
5. Duże poruszenie środowiska spowodowały również zapisy dotyczące przeprowadzania wywiadów środowiskowych na temat wnioskodawców starających się o wpis

na listę krajową biegłych. Wykorzystywanie informacji uzyskanych „w trakcie wywiadu środowiskowego” od sąsiadów wydaje się być daleko niepoważne. Również określony w projekcie zakres tych informacji daleko odbiega od normy w demokratycznym społeczeństwie.

6. Zbyt pochopnym, w naszej ocenie jest zawieszanie biegłego w jego czynnościach w przypadku jak w art. 25. W trakcie zawieszenia biegły doznaje strat finansowych i moralnych, a w efekcie prowadzone postępowania mogą okazać się umorzonymi i wina biegłego nie zostanie udowodniona. Stąd prawidłowym wydaje się oczekiwanie na prawomocny wyrok i wówczas skreślenie z listy lub zawieszenie do czasu.
7. W ocenie naszego środowiska również niewłaściwym wydaje się wprowadzenie opłat za wpis na listę biegłych. Wykonywanie funkcji biegłego nie jest intratną posadą, tylko bardzo trudną i odpowiedzialną pracą. To Sąd poszukuje i potrzebuje specjalistów. Biegli za swoją pracę powinni otrzymać stosowne wynagrodzenie i odprowadzić do skarbu państwa podatki, a nie wpłacać coś w rodzaju wpisowego.

Mamy nadzieję na zastosowanie naszych postulatów w kolejnej wersji ustawy, co świadczyć będzie o trosce ustawodawcy o konkretnych odbiorców ustawy i ład prawny w Polsce.

Podpisali członkowie Zarządu PTRM: Prezes Henryk Jankowski, Wiceprezes Izabela Osińska, Sekretarz Sławina Kosmulska oraz Elżbieta Czuczman.





PRACE NAD NOWYM PRAWEM W RESORCIE BUDOWNICTWA

Opracowała Magdalena Jędrzejewska

Zmiana rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

10 stycznia Departament Regulacji Rynku Budowlanego i Procesu Inwestycyjnego przekazał do zaopiniowania i konsultacji organizacjom społecznym i zawodowym projekt zmiany rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75/2002, poz. 690). Potrzeba podjęcia nowelizacji wynika z potrzeby:

- dostosowania go do aktualnego zbioru Polskich Norm,
- uwzględnienia wprowadzonych w Unii Europejskiej w zakresie bezpieczeństwa pożarowego materiałów i wyrobów – klas reakcji na ogień (euroklas);
- uwzględnienia wyników analiz dużej liczby wniosków o odstępstwo od warunków technicznych w zakresie usytuowania budynku przy granicy działki: celem jest racjonalizacja procedur administracyjnych związanych (właścicieli poszanowaniem praw właścicieli sąsiadujących ze sobą nieruchomości), w szczególności przy wznoszeniu budynków blisko lub na granicy z sąsiedni ądziałką budowlaną,
- dostosowania przepisów do aktualnego stanu wiedzy, w zakresie objętym warunkami technicznymi.

Prace nad nową ustawą Prawo budowlane

Podjęto prace nad nową ustawą Prawo budowlane, związane z potrzebą uporządkowania przepisów normujących działalność obejmującą projektowanie, budowę, rozbiórkę i utrzymanie obiektów budowlanych, a także udział w tych dziedzinach organów administracji publicznej – wobec dokonanych licznych nowelizacji obecnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz konieczności dostosowania nowych uregulowań w tym zakresie do standardów, zapewniających w szczególności warunki do realizacji programu budownictwa mieszkaniowego oraz absorpcję środków pozyskiwanych z UE na wsparcie realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych w Polsce. Udostępnione do konsultacji, poprzez umieszczenie na stronie internetowej Ministerstwa Budownictwa, opracowanie „Założenia do projektu nowej ustawy Prawo budowlane” stanowi wstępny etap prac nad nową ustawą, która ma zastąpić dotychczas obowiązującą ustawę – Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.

Kierownictwo resortu informuje o pracach legislacyjnych

13 lutego w Ministerstwie Budownictwa podczas konferencji prasowej minister budownictwa Andrzej Aumiller, sekretarz Stanu – Piotr Styczeń oraz podsekretarz stanu Elżbieta Janiszewska – Kuropatwa podzielili się z dziennikarzami informacjami na temat prac resortu.

Minister Aumiller przedstawił projekt nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zaprezentował prace resortu nad projektami nowych ustaw, takich jak ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz ochronie praw nabywców w umowach deweloperskich. Szczególną uwagę zwrócił na prace nad ustawą o oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa. Minister Piotr Styczeń przedstawił prace związane z gospodarką mieszkaniową i rynkiem nieruchomości. Tematy związane z polityką miejską, rynkiem budowlanym i procesem inwestycyjnym omówiła Minister Janiszewska – Kuropatwa.

21 lutego skierowano do Parlamentu projekt nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. (tekst Grzegorza Kubaszewskiego str. 2–6).

Ustawa o oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego

22 lutego w Ministerstwie Budownictwa odbyła się trzecia konferencja międzyresortowa uzgadniająca projekt ustawy o oddawaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Poprzednie konferencje uzgodnieniowe odbyły się w dniach 6 lutego oraz 16 lutego br. Konferencji przewodniczył Minister Budownictwa Andrzej Aumiller oraz kierownictwo Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości. W konferencji udział wzięli przedstawiciele resortów oraz podmiotów, które zgłosiły uwagi do projektu, tj. Ministerstwa Obrony Narodowej, Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Skarbu Państwa, Ministerstwa Środowiska, Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi, Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa, Agencji Mienia Wojskowego, Wojskowej Agencji Mieszkaniowej oraz Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych.



KALENDARZ PRAWNY

Hanna Skóra

1. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 21 listopada 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowych informacji oraz rodzajów dokumentów, jakie jest obowiązany przedstawić cudzoziemiec ubiegający się o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości (Dz. U. Nr 226, poz. 1653).

Weszło w życie z dniem 26 grudnia 2006 r.

2. Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 27 listopada 2006 r. w sprawie sporządzania i doręczania pism w formie dokumentów elektronicznych (Dz. U. Nr 227, poz. 1664).

Wejdzie w życie z dniem 12 czerwca 2007 r.

3. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 235, poz. 1699).

Weszła w życie z dniem 20 marca 2007 r.

4. Obwieszczenie Ministra Budownictwa z 27 listopada 2006 r. w sprawie wykazu jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Budownictwa lub przez niego nadzorowanych (M. P. Nr 87, poz. 905).

5. Obwieszczenie Ministra Finansów z 15 grudnia 2006 r. w sprawie wysokości ogólnej kwoty odliczeń wydatków na cele mieszkaniowe (M. P. Nr 88, poz. 926).

6. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19 grudnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 241, poz. 1751).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

7. Rozporządzenie Ministra Finansów z 14 grudnia 2006 r. w sprawie określenia wzoru deklaracji obowiązującej w zakresie zryczałtowanego podatku od przychodów z odpłatnego zbycia nieruchomości i praw majątkowych (Dz. U. Nr 243, poz. 1758).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

8. Rozporządzenie Ministra Finansów z 18 grudnia 2006 r. w sprawie pobierania przez płatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 243, poz. 1763).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

9. Rozporządzenie Ministra Finansów z 18 grudnia 2006 r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 243, poz. 1764).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

10. Rozporządzenie Ministra Finansów z 8 grudnia 2006 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zeznań podatkowych składanych przez podatników podatku od spadków i darowizn (Dz. U. Nr 246, poz. 1800).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

11. Rozporządzenie Ministra Finansów z 21 grudnia 2006 r. w sprawie dokumentowania zapłaty opłaty skarbowej oraz trybu jej zwrotu (Dz. U. Nr 246, poz. 1804).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

12. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 grudnia 2006 r. w sprawie warunków organizacyjno-technicznych dotyczących formy wniosków i dokumentów oraz ich składania do sądów rejestrowych i Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego drogą elektroniczną, a także orzeczeń, odpisów, wyciągów, zaświadczeń, informacji i kopii dokumentów doręczanych wnioskodawcom drogą elektroniczną przez sądy rejestrowe i Centralną Informację (Dz. U. Nr 247, poz. 1813).

Weszło w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

13. Ustawa z 16 listopada 2006 r. o zmianie ustawy o podatku rolnym oraz ustawy o podatku leśnym (Dz. U. Nr 249, poz. 1825).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

14. Ustawa z 6 grudnia 2006 r. zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 249, poz. 1827).

Weszła w życie z dniem 29 grudnia 2006 r., z mocą od dnia 31 grudnia 2006 r.

15. Ustawa z 7 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych oraz o zmianie



niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 249, poz. 1828).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2007 r., z wyjątkiem art. 1 pkt 1, pkt 6 lit. a tiret drugie, pkt 7, pkt 8 lit. a i lit. d, pkt 9, pkt 12, pkt 14, pkt 15, art. 4 i art. 5, które wejdą w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

16. Ustawa z 15 grudnia 2006 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 249, poz. 1833).

Weszła w życie z dniem 1 stycznia 2007 r.

17. Ustawa z 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 250, poz. 1844).

Weszła w życie z dniem 13 stycznia 2007 r.

18. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 8 stycznia 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o systemie ubezpieczeń (Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74).

19. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów nieżywnościowych trwałego użytku w IV kwartale 2006 r. (M. P. z 2007 r. Nr 4, poz. 41).

20. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2007 r. w sprawie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale 2006 r. (M. P. z 2007 r. Nr 4, poz. 42).

21. Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z 15 stycznia 2007 r. w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2006 r. (M. P. Nr 4, poz. 43).

22. Ustawa budżetowa na rok 2007 z dnia 25 stycznia 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 15, poz. 90).

Weszła w życie z dniem 1 lutego 2007 r., z mocą od dnia 1 stycznia 2007 r.

23. Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z 25 stycznia 2007 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 115).

24. Ustawa z 12 stycznia 2007 r. o zmianie ustawy o działach administracji rządowej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 21, poz. 125).

Weszła w życie z dniem 24 lutego 2007 r.

25. Ustawa z 12 stycznia 2007 r. o drogowych spółkach specjalnego przeznaczenia (Dz. U. Nr 23, poz. 136).

Weszła w życie z dniem 27 lutego 2007 r.

26. Ustawa z 12 stycznia 2007 r. o zmianie ustawy o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym (Dz. U. Nr 23, poz. 138).

Weszła w życie z dniem 6 marca 2007 r.

27. Rozporządzenie Rady Ministrów z 30 stycznia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wzoru dowodu osobistego oraz trybu postępowania w sprawach wydawania dowodów osobistych, ich wymiany, zwrotu lub utraty (Dz. U. Nr 24, poz. 146).

Weszło w życie z dniem 1 marca 2007 r.

28. Ustawa z 26 stycznia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz ustawy o działach administracji rządowej (Dz. U. Nr 35, poz. 218).

Weszła w życie z dniem 14 marca 2007 r.

29. Obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z 18 stycznia 2007 r. w sprawie ogłoszenia wykazu zarejestrowanych kancelarii notarialnych (M. P. Nr 8, poz. 91).

30. Rozporządzenie Rady Ministrów z 13 lutego 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. Nr 35, poz. 220).

Weszło w życie z dniem 14 marca 2007 r.

31. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 1 marca 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Budownictwa (Dz. U. Nr 38, poz. 241).

Weszło w życie z dniem 2 marca 2007 r.

32. Ustawa z 26 stycznia 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe (Dz. U. Nr 42, poz. 272).

Weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2007 r., z wyjątkiem art. 2, który wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2008 r.

33. Ustawa z 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331).

Wejdzie w życie z dniem 22 kwietnia 2007 r.

34. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14 marca 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (Dz. U. Nr 50, poz. 336).

Weszło w życie z dniem 1 kwietnia 2007 r.



WYBRANE UWARUNKOWANIA PRAWNE I SKUTKI ODSZKODOWAWCZE BUDOWY URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA CUDZYCH NIERUCHOMOŚCIACH

Zdzisław Matecki, Magdalena Matecka-Pilujka

1. Podstawy i uwarunkowania prawne budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej

1.1. Podstawy prawne

Podstawy prawne budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także uwarunkowania wynikające z ich charakteru w tym fakcie zajmowania na cele ich budowy nieruchomości, których prawa przypisane są innym podmiotom, reguluje szereg przepisów, w szczególności:

- a. ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- b. ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- c. ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- d. ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- e. rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- f. ustaw z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków,
- g. ustawa z 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne,
- h. ustawa z 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
- i. rozporządzenie Rady Ministrów z 23 grudnia 2002 r. w sprawie wysokości opłat rocznych za oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów pokrytych wodami.

1.2. Główne przesłanki

Podstawowa przesłanka skutków i następstw w przypadku budowy sieci uzbrojeniowych i urządzeń towarzyszących wynika z faktu, czy wybudowanie na nieruchomości urządzeń infrastruktury nastąpiło zgodnie z prawem, czy odwrotnie - z naruszeniem prawa.

Wymaga podkreślenia, że zgodność z prawem, wobec zajmowania na te cele w przewadze nieruchomości nie stanowiących własności przedsiębiorstwa, nie oznacza jedynie uzyskania przez budującego wymaganych dokumentów lokalizujących inwestycję i zezwalających na budowę, ale przede wszystkim nie-naruszenia przysługującego innym podmiotom prawa własności lub odpowiednio prawa użytkowania wieczystego.

2. Budowa urządzeń i obiektów infrastruktury w świetle przepisów prawa budowlanego

2.1. Historyczne uwarunkowania

W poprzednich latach należało uzyskać pozwolenie na budowę każdej inwestycji sieciowej. Wymaga podkreślenia, że do 1974 roku dysponent mediów nie musiał mieć prawa do dysponowania terenem (zgody właściciela nieruchomości na inwestycję), aby uzyskać pozwolenie na budowę, – nie przewidywało tego obowiązujące wówczas prawo budowlane. Dopiero od 1974 roku, po wprowadzeniu nowego prawa budowlanego, uzyskanie pozwolenia na budowę zostało uzależnione od posiadania prawa do dysponowania gruntem.

W praktyce najczęstsze obecne roszczenia dotyczą ulokowania przez przedsiębiorstwa energetyczne urządzeń w latach 50–70 ubiegłego wieku. Dzisiaj urządzenia te zlokalizowane na nieruchomościach mogą wywoływać dalece szersze skutki, co wywołuje żądania przesunięcia lub usunięcia urządzeń energetycznych pochodzących z tego okresu. W latach tych wystąpiło nasilenie wielkiej akcji elektryfikacyjnej, która odbywała się na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 czerwca 1950 roku o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli¹. Często właściciele gruntów wyrażali zgodę dorozumianą, bądź też inwestycje były prowadzone w ogóle bez pytania właściciela o zgodę. Szczególny tryb udostępnienia nieruchomości, zawarty w przepisach tej ustawy, obowiązywał aż do 5 grudnia 1997 roku. Zgodnie z nim przeprowadzenie powszechnej elektryfikacji zarządzał i ogłaszał terenowy organ administracji. Osobom upoważnionym służyło prawo wejścia na grunt i do budynków oraz wykonywania robót i zakładania urządzeń, jakich wymagała powszechna elektryfikacja. Właściciel lub zarządca nieruchomości był natomiast obowiązany umożliwić wstęp i wykonanie tych czynności.

2.2. Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane

Stosownie do art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane² (dalej upb) pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- 1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwolenia, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli jest ono wymagane;



2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Stosownie do art. 3 pkt 11 upb. pod pojęciem prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane rozumie się tytuł prawny wynikający: z prawa własności (współwłasności, wraz ze zgodą wszystkich współwłaścicieli na wykonywanie robót budowlanych objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę), użytkownika wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

Stosownie do art. 48 ust. 1 upb właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę.

2.3. Istnieje bogate orzecznictwo w zakresie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W wyroku z dnia 8 kwietnia 2003 r. II SA/Kr 1484/99 NSA – Ośrodek Zamiejscowy w Krakowie postanowił, że zgodnie z art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 106 poz. 1126 ze zm.), pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto m.in. wykazał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Z analizy tego przepisu wynika, że nie wystarcza wykazanie samego prawa do dysponowania nieruchomością (nawet położoną w terenach budowlanych), ale musi być wykazane prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Warunkiem uznania nieruchomości za nieruchomość zdatną na cele budowlane oprócz jej położenia w terenach budowlanych jest zapewnienie dla takiej nieruchomości dojścia i dojazdu do drogi publicznej (§ 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – obecnie tekst jednolity: Dz. U. 1999 r. Nr 15 poz. 140). Przy czym nie wystarcza faktycznie istniejący dostęp, ale musi być to prawnie zapewniony dostęp.

2.4. Dysponowania nieruchomością na cele budowlane na podstawie tytułu administracyjnego

Katalogu praw dających możliwość dysponowania nieruchomością na cele budowlane, określonego w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego nie można traktować jako zamkniętego.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 czerwca 2003 r. IV SA 4183/2001 stwierdził, że z zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, wydanego w oparciu o art. 122 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ (dalej uogn) może wynikać prawo dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Stosownie do art. 122 ust 1. W przypadkach określonych w art. 108 Kodeksu postępowania administracyjnego starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może, w drodze decyzji, udzielić podmiotowi, który będzie realizował

cel publiczny, zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości po wydaniu decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, jeżeli zwłoka w jej zajęciu uniemożliwiłaby realizację celu publicznego, na który nieruchomość została wywłaszczona. Decyzji tej może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.

2.5. Zezwolenie na wejście na grunt sąsiedni

Stosownie do art. 47 upb.:

- ust. 1. Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.
- ust. 2. W razie nieuzgodnienia warunków, o których mowa w ust. 1, właściwy organ – na wniosek inwestora – w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, właściwy organ określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości.
- ust. 3. Inwestor, po zakończeniu robót, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu – na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym⁴.
- ust. 4. Zajęcie, na potrzeby budowy, pasa drogowego lub jego części może nastąpić po spełnieniu wymagań określonych w odrębnych przepisach.⁵

2.6. Skutki prawne zrealizowania inwestycji bez tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:

- a. konieczność ewentualnego usunięcia inwestycji z nieruchomości,
- b. odpowiedzialność odszkodowawcza, która obejmuje:
 - przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego,
 - wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,
 - odszkodowanie za wyrządzone szkody,
 - ewentualne roszczenia właściciela o odszkodowanie za zmniejszenie się wartości nieruchomości

3. Uzyskanie tytułu do nieruchomości w drodze umowy

3.1. Cywilnoprawne tytuły do dysponowania nieruchomością na cele budowy możliwe do uzyskania w drodze umowy z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym:

- sprzedaż,
- zamiana,
- darowizna,
- użytkowanie,
- służebność,
- użyczenie.



3.2. Konieczna treść umów cywilnoprawnych ustanawiających prawa inne niż własność lub u. w. mających na celu uzgodnienie zarówno warunków korzystania z nieruchomości w okresie realizacji inwestycji jak i w szczególności dalsze korzystanie z nieruchomości w przyszłości:

- sposób i przestrzenny zasięg zajęcia nieruchomości,
- sposób korzystania z nieruchomości w trakcie eksploatacji inwestycji,
- wynagrodzenie za udostępnienie nieruchomości dla realizacji inwestycji,
- wynagrodzenie za szkody wyrządzone,
- wynagrodzenie za trwałe zmniejszenie się wartości nieruchomości,
- określenie tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości zajętej pod urządzenie,
- zasady odpłatności za ustanowiony tytuł prawny,
- inne istotne, np. rozliczenia w przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia.

4. Realizacja budowy obiektów infrastruktury w oparciu o tytuły uzyskane w drodze decyzji administracyjnej

4.1. Infrastruktura jako cel publiczny

Stosownie do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami celami publicznymi w rozumieniu ustawy są w szczególności:

- pkt 2: budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- pkt. 8: poszukiwanie, rozpoznawanie, wydobywanie i składowanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa oraz węgla brunatnego wydobywanego metodą odkrywkową;

4.2. Wywłaszczenie na realizację celu publicznego i jego uwarunkowania

Stosownie do art. 112 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- **ust. 1** Przepisy niniejszego rozdziału (Wywłaszczenie nieruchomości) stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- **ust. 2** Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkownika wie czystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości.
- **ust. 3** Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.
- **ust. 4** Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy jw. nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

4.3. Ograniczenie praw rzeczowych na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Stosownie do art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- **ust. 1** Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, może ograniczyć, w drodze decyzji, sposób korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody. Ograniczenie to następuje zgodnie z planem miejscowym, a w przypadku braku planu, zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- **ust. 2** Zezwolenie może być udzielone z urzędu albo na wniosek organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, innej osoby lub jednostki organizacyjnej.
- **ust. 3** Udzielenie zezwolenia powinno być poprzedzone rokowaniami z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości o uzyskanie zgody na wykonanie prac, o których mowa w ust. 1. Rokowania przeprowadza osoba lub jednostka organizacyjna zamierzająca wystąpić z wnioskiem o zezwolenie. Do wniosku należy dołączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań.
- **ust. 4** Na osobie lub jednostce organizacyjnej występującej o zezwolenie ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu lub przeprowadzeniu ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, stosuje się odpowiednio przepis art. 128 ust. 4.
- **ust. 6** Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.
- **ust. 7** Decyzja ostateczna, o której mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wpisu dokonuje się na wniosek starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, lub organu wykonawczego jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli zezwolenie było udzielone na wniosek tej jednostki.

4.4. Odszkodowanie za wywłaszczenie nieruchomości

Stosownie do art. 128 ustawy o gospodarce nieruchomościami:



- **ust. 1** Wywłaszczenie własności nieruchomości, użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego następuje za odszkodowaniem na rzecz osoby wywłaszczonej odpowiadającym wartości tych praw.
- **ust. 2** Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.
- **ust. 3** Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości, stanowiącej własność jednostki samorządu terytorialnego, jest ustanowione prawo użytkowania wieczystego, odszkodowanie zmniejsza się o kwotę równą wartości tego prawa.
- **ust. 4** Odszkodowanie przysługuje również za szkody powstałe wskutek zdarzeń, o których mowa w art. 120 i 124-126. Odszkodowanie powinno odpowiadać wartości poniesionych szkód. Jeżeli wskutek tych zdarzeń zmniejszy się wartość nieruchomości, odszkodowanie powiększa się o kwotę odpowiadającą temu zmniejszeniu. Stosownie do art. 129 ustawy:
- **ust. 1** Odszkodowanie ustala starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 5.
- **ust. 5** Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu w przypadkach, o których mowa w art. 98 ust. 3, art. 106 ust. 1, art. 124-126, a także w przypadku gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie. Stosownie do art. 130 ustawy:
- **ust. 2** Orzeczenia [1] Orzeczenia dawne [5] Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości⁶.

5. Status prawny urządzeń infrastruktury w świetle kodeksu cywilnego i orzecznictwa SN

5.1. Regulacje Kodeksu cywilnego.

Stosownie do art. 49 kc: Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.

Art. 49 jest wyjątkiem od reguły zawartej w art. 191, według której własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Uwarunkowania prawne wynikające z art. 49 kc:

- przepis art. 49 wyznacza granicę między częściami składowymi przedsiębiorstwa i nieruchomości określając zakres zastosowania zasady superficies solo cedit,
- urządzenia infrastruktury wchodzące w skład przedsiębiorstwa lub zakładu nie są częściami składowymi nieruchomości,
- właściciel urządzeń nie musi być właścicielem lub użyt-

- kownikiem wieczystym gruntu zajętego przez urządzenia,
- urządzenia techniczne mogą być zlokalizowane i eksploatowane zarówno na gruntach stanowiących własność przedsiębiorstwa i wtedy stanowią części składowe gruntu, jak również mogą być zlokalizowane i eksploatowane na gruntach innych podmiotów,
- z art. 49 nie wynika niejako automatycznie prawo własności urządzeń infrastruktury na rzecz przedsiębiorstwa; w szczególności przez ich fizyczno-funkcjonalną integrację z siecią przedsiębiorstwa nie stają się one automatycznie jego częściami składowymi, lecz jedynie art. 49 wyznaczona granicę jak na wstępie,- w skład przedsiębiorstwa nie może zatem wejść cokolwiek, do czego nie przysługują mu jakieś prawa majątkowe,
- tytuł prawny przedsiębiorstwa do urządzeń infrastruktury musi wynikać z innych źródeł; w skład przedsiębiorstwa wchodzi te urządzenia tylko na podstawie zdarzeń prawnych znanych polskiemu prawu cywilnemu, w szczególności z faktu ich wybudowania przez przedsiębiorstwo lub z umów przenoszących ich własność przez inwestora (właściciela) na przedsiębiorstwo,
- brak orzecznictwa nie pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, czy art. 49 może mieć zastosowanie w wypadku bezprawnego wybudowania urządzeń na nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu, czy też ze względu na nadużycie prawa zasady wynikające z art. 49 nie mogą być powoływane przez tego kto to prawo naruszył,
- art. 49 pozostawia wzajemne roszczenia pomiędzy właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości a przedsiębiorstwem, w skład którego wchodzi urządzenia infrastruktury innym przepisom; co do ich skali i skuteczności ściśle zależnych od okoliczności prawnych i faktycznych w jakich doszło do wybudowania urządzeń na nieruchomości innego podmiotu.

5.2. Zmiana linii orzeczniczej SN i jej skutki

W ostatnich latach doszło do istotnej zmiany linii orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie ustalania stanu własnościowego urządzeń infrastruktury, z przecięciem sporów tym zakresie. Do szczególnie ważnych należy Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych z dnia 13 maja 2004 r. III SK 39/2004⁷ Sad sformułował rozumienie „wchodzenia w skład przedsiębiorstwa lub zakładu” (w wyroku rozpatrywano kwestie własnościowe urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych w brzmieniu określonym ustawą z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, obowiązującym do 16 sierpnia 1995r.), zamieszczając jednocześnie stanowisko co do szeroko rozumianego obrotu cywilnoprawnego infrastrukturą sieciową w szczególności w zakresie przyłączy wybudowanych na własny koszt przez podmioty ubiegające się o przyłączenie do sieci:

- w odniesieniu do poszczególnych elementów infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej przez ich fizyczno-funkcjonalną integrację z siecią przedsiębiorstwa nie stają się



one automatycznie jego częściami składowymi,- przy braku innych zdarzeń prawnych pozostają one częścią składową nieruchomości na której zostały zlokalizowane,

- „wchodzenie w skład przedsiębiorstwa” oznacza przysługiwanie przedsiębiorstwu własności lub innych praw majątkowych (art. 44 kc), a więc praw majątkowych o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym.
- w skład przedsiębiorstwa nie może zatem wejść cokolwiek, do czego nie przysługują mu jakieś prawa majątkowe. Nie mogą one – zdaniem Sądu – wynikać z samych faktów, lecz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa cywilnego podstawą nabycia tych praw muszą być określone zdarzenia prawne (np. czynność prawna bądź czyn niedozwolony), a tylko wyjątkowo – bezpośrednia i wyraźna wola ustawodawcy.
- należałoby zatem konsekwentnie przyjąć, że osoba, która wybudowała przyłącza (właściciel gruntu i zarazem właściciel posadowionego na nim budynku) zachowuje prawo własności tych przyłączy również po ich fizycznym połączeniu z ogólną siecią wodociągowo-kanalizacyjną,
- art. 49 pozostawia innym przepisom problematykę wzajemnych roszczeń pomiędzy właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem, w skład którego wejdzie urządzenie infrastruktury,- będą one co do skali i skuteczności ściśle zależne od okoliczności prawnych i faktycznych w jakich doszło do ich wybudowania na nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu.

Wbrew dotychczasowym poglądom, art. 49 kc nie przesądza, że istnieje jakikolwiek automatyzm w przejściu prawa własności. Podkreśla to przytaczany wyrok Sądu Najwyższego: „urządzenia z art. 49 kc, nawet w chwili fizycznego połączenia z siecią pozostają – w aktualnych warunkach ustrojowych, zwłaszcza wobec konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP) – nadal częścią składową tej nieruchomości, na której je zbudowano, zaś w skład przedsiębiorstwa wchodzi tylko na podstawie zdarzeń prawnych znanych polskiemu prawu cywilnemu, i tak należy interpretować warunkowy zwrot „jeżeli wchodzi w skład”, a nie jako kwestię faktu w postaci włączenia do sieci”.

Jeśli inwestor wybudował infrastrukturę sieciową na nieruchomości do której przysługuje mu prawo własności (prawo użytkowania wieczystego), możliwe staje się:

- zbycie przez niego całej nieruchomości wraz z infrastrukturą,
- zbycie samej infrastruktury (jako rzeczy ruchomej) na rzecz przedsiębiorstwa sieciowego,
- zachowanie prawa własności przez inwestora i przekazanie przedsiębiorstwu wybudowanego przyłącza na podstawie umowy np. w użyczenie.

Do rozstrzygających należy Uchwała Składu Siedmiu Sędziów SN a dnia 8 marca 2006r, III CZP 105/2005r przesądza, że „Przepis art. 49 kc nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsię-

biorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa”.

Do właściciela należy decyzja, czy poprowadzone na jego gruncie odcinki linii elektrycznych, gazociągów, wodociągów staną się własnością przedsiębiorstwa wodociągowego lub elektrowni.

Taka jest podstawowa konsekwencja tej precedensowej uchwały. Odnosi się ona wprost do konstytucyjnych praw i wolności obywatelskich, bo do nich należy prawo własności. Jest odpowiedzią na pytanie prawne rzecznika praw obywatelskich. Wynika z niej, że właściciel nie traci praw do urządzeń służących do doprowadzania i odprowadzania wody, pary, gazu, elektryczności znajdujących się na jego gruncie przez to, że zostały połączone z siecią przedsiębiorstwa. W sytuacji, w której do sieci należącej do określonego przedsiębiorstwa podłączona zostaje sieć należąca do innego przedsiębiorstwa, dokonane połączenie pozostaje bez wpływu na własność przyłączonych instalacji, ponieważ obie sieci są składnikami odrębnych przedsiębiorstw; ustalenia wymaga jedynie przebieg granicy między obu sieciami.

Wymaga podkreślenia Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2004r IV CZP 347/20048, w którym Sąd rozstrzygnął, że także artykuł 191 kc nie stanowi podstawy nabycia własności urządzeń, o których mowa w art. 49 kc, przez podmiot prowadzący przedsiębiorstwo energetyczne.

Należy jednocześnie przytoczyć Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 359/2003, w którym Sąd postanowił, że budynek stanowi część składową urządzenia, o którym mowa w art. 49 kc, jeżeli wraz z zamontowaną w nim instalacją energetyczną tworzy funkcjonalną całość, niezbędną do doprowadzania, przetwarzania i rozdzielania prądu elektrycznego.

6. Roszczenie właściciela o wykup nieruchomości w trybie art. 231 Kc w świetle orzecznictwa SN

6.1. Art. 231 § 1 i art. 231§ 2 K.c.

Stosownie do art. 231:

- § 1. Samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.
- § 2. Właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

W art. 231 § 1 ustawa przyznaje roszczenie samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze o nabycie własności gruntu, jeżeli zabudował on cudzy grunt budynkiem i innym urządzeniem o wartości przenoszącej znacznie wartość tego gruntu. W § 2 ustawa przyznaje roszczenie właścicielowi gruntu przeciwko każdemu kto zabudował jego grunt budynkiem



i innym urządzeniem o wartości przenoszącej znacznie wartość tego gruntu.

Orzecznictwo na tle art. 231 w odniesieniu do urządzeń infrastruktury nie jest jednolite.

Utrwalony jest pogląd, że inwestor, który wybudował urządzenia na podstawie decyzji- zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na podstawie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie tylko nie jest samoistnym posiadaczem, ale w ogóle nie jest posiadaczem, lecz władającym na podstawie tytułu administracyjnego, a tytuł administracyjny do władania gruntem wyłącza posiadanie cywilnoprawne; – nie może więc korzystać z roszczenia z art. 231 § 1.

Natomiast orzecznictwo potwierdza przysługiwanie właścicielowi roszczenia określonego w 231 § 2. Wynika to z uchwały Sądu Najwyższego III CZP 169/94⁹ z 13 stycznia 1995r.

Podobnie w wyroku z 16 lipca 2004r I CK 26/04¹⁰, Sąd Najwyższy potwierdził przysługiwanie roszczenia o wykup działki przysługujące właścicielowi gruntu i stwierdził, że „dla powstania roszczenia wynikającego z art. 231 § 2 kc wystarczy zainstalowanie trwałych urządzeń, które – mając fizyczne oparcie na sąsiednich nieruchomościach – znalazły się na trwale w granicach przestrzennych nieruchomości określonych w art. 143 kc”. Ponadto Sąd w przytaczanym wyroku odniósł się także do przedmiotowego zakres roszczenia właściciela gruntu, wynikającego z art. 231 § 2 kc Sąd podkreślił, że dokonanie wskazanych w tym przepisie inwestycji nie zawsze usprawiedliwiłoby roszczenie o wykup całej nieruchomości przez zobowiązanego do wykupu. W przepisie art. 231 § 2 kc (podobnie jak w przepisie art. 231 § 1 kc) używa się formuły: „zajętej na ten cel działki”, co oznacza, że zakres przedmiotowy omawianego roszczenia właściciela pozostaje uzależniony od zasięgu zajęcia nieruchomości w wyniku wzniesienia na niej budynku lub innych urządzeń. Zajęcia takiego nie należy ujmować jedynie w kategoriach czysto fizycznych. Decydujące znaczenie w literaturze trafnie przypisuje się przede wszystkim kryterium funkcjonalnemu¹¹.

W uchwale z dnia 21 listopada 2003 r. III CZP 85/2003¹² Sąd Najwyższy – Izba Cywilna stwierdził m. inn., że przewidziane w art. 231 § 2 kc roszczenie właściciela o wykup działki może być skierowane przeciwko każdemu, kto wniósł na niej budynek lub inne urządzenie nie będąc do tego uprawnionym, niezależnie od charakteru posiadania, bez względu na dobrą bądź złą wiarę posiadacza. Roszczenie to służy ochronie interesów właściciela, eksponując jego dominację prawną wobec posiadacza, zgodnie z treścią art. 140 kc.

Przytoczone orzecznictwo potwierdza uznawanie roszczeń o wykup gruntu na podstawie art. 231 § 2 kc także wobec gruntu zajętego pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej niezależnie o tego, czy zabudowanie i zajęcie gruntu dokonane zostało z naruszeniem prawa własności, czy też bez naruszenia tego prawa, - mimo stanowiska zajętego przez Sąd Najwyższy w przytoczonej niżej uchwale z dnia 28 lutego 2002r, III CZP 1/2002.

6.2. Roszczenia właściciela gruntu z art. 231 § 2 kc a roszczenia z art. 124 ust 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stosownie do art. 124 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami ust. 5 jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 1, umożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby odpowiednio starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, lub występujący z wnioskiem o zezwolenie, o którym mowa w ust. 2, nabył od niego na rzecz Skarbu Państwa, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości.

Roszczenie właściciela jest roszczeniem cywilnoprawnym.

W uchwale z dnia 28 lutego 2002r III CZP 1/2002¹³, Sąd Najwyższy odmówił właścicielowi gruntu roszczenia określonego w art. 231 § 2 i postanowił, że przepis art. 124 ust. 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 46 poz. 543 ze zm.) jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 231 § 2 kc, podkreślając m. inn. że podmiot wnoszący na gruncie urządzenia infrastruktury technicznej, o jakich mowa w art. 124 ust. 1 ugn, nie jest posiadaczem, a budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie właściciela, w rozumieniu art. 231 kc, stają się częścią składową nieruchomości, a nie elementem funkcjonowania przedsiębiorstwa (zakładu) na użytek publiczny (...), co jest istotą treści wyrażonej w art. 124 ugn.

Z żądaniem o którym mowa w art. 124 ust 5 właściciel może wystąpić także wówczas gdy takie urządzenia znajdowały się na nieruchomości w momencie jej kupna, on o tym wiedział i miało to wpływ na cenę. Żądanie to, co należy podkreślić, nie przedawnia się. Można z nim wystąpić bez względu na to, od jak dawna urządzenia znajdowały się na gruncie właściciela.

7. Roszczenie właściciela nieruchomości w przypadku bezprawnego zajęcia nieruchomości

7.1. Roszczenia w trybie art. 222 kc.

Art. 222 chroni prawo własności za pomocą dwóch roszczeń, których odrębność wynika z rodzaju dokonanego naruszenia. Pierwsze z nich, zwane roszczeniem wydobywczym albo windykacyjnym – § 1, powstaje w razie bezprawnego pozbawienia właściciela posiadania rzeczy. Drugie, zwane roszczeniem o zakazanie naruszeń albo negatoryjnym – § 2, powstaje w razie innego bezprawnego wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Właściciel rzeczy może żądać na podstawie art. 222 § 1 kc wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada, nie będąc do tego uprawniony, zarówno od tego, kto włada rzeczą we własnym imieniu, jak i od tego, kto włada faktycznie rzeczą za kogo innego lub prawo swoje wywodzi od innej osoby.

Stosownie do art. 222 kc:

- § 1. Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycz-



nie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

- § 2. Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Art. 222 stanowi podstawę żądania:

- a. wydania nieruchomości zajętej przez przedsiębiorstwo bezprawnie w celu wybudowania urządzeń (jako posiadacza w złej wierze),
- b. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, w tym
- c. żądanie przesunięcia lub usunięcia z nieruchomości wybudowanych urządzeń infrastruktury.

Przytoczone żądania są najdalej idącym uprawnieniem właściciela, jeżeli wybudowane urządzenia utrudniają lub uniemożliwiają korzystanie z nieruchomości.

W wyroku z dnia 6 stycznia 2005r III CKN 129/2004¹⁴ Sąd Najwyższy- Izba Cywilna stwierdził, że naruszenie własności, uzasadniające roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 kc, występuje w przypadku bezprawnego, fizycznego oddziaływania na rzecz lub jej właściciela w taki sposób, że utrudnia ono lub uniemożliwia wykonywanie władztwa nad rzeczą. Nie stanowi natomiast naruszenia własności nieruchomości działanie podejmowane na takiej wysokości i na takiej głębokości, że nie narusza to społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu (art. 143 kc). Wyrok ten zasługuje na szczególną uwagę także ze względu na odniesienie się Sądu Najwyższego do kwestii wpływu naruszeń własności i zmian przeznaczenia nieruchomości w czasie. Sąd stwierdził m.in., że błędna jest wykładnia art. 143 kc nadająca temu przepisowi treść, jakby społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu wyznaczone było sposobem, w jaki właściciel w danym momencie (dotychczas) korzysta ze swej nieruchomości. Tymczasem zgodnie z art. 143 kc, społeczno-gospodarczego przeznaczenia gruntu nie wyznacza sposób, w jaki z gruntu dotychczas korzystano, ale sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie zgodnie z przepisami prawa i planem zagospodarowania przestrzennego może zgodnie ze swoją wolą z gruntu korzystać. Wymieniony przepis traktuje zatem o społeczno-gospodarczym przeznaczeniu gruntu w rozumieniu abstrakcyjnym, co oznacza, że odwołanie się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie na uprawnienie właściciela do nieskrępowanego korzystania z tej nieruchomości w zakresie – a więc także na wysokość i głębokość – z reguły dostępnym (potencjalnie możliwym do wykorzystania) właścicielowi, w granicach zakreślonych przez prawo.

Stosownie do art. 223 kc roszczenia właściciela przewidziane w art. 222 nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą nieruchomości.

7.2. Roszczenia w trybie art. 224 i 225 kc.

Właściciel niezależnie od roszczeń windykacyjnych może dochodzić od posiadacza gruntu stanowiącej jego własność, roszczeń uzupełniających (rozliczeniowych) o których mowa w art. 224-225 kc, stanowiących wynagrodzenie za niewykonywanie przez niego prawa własności.

Odpowiedzialność samoistnego posiadacza w złej wierze jest surowsza niż odpowiedzialność posiadacza w dobrej wierze, określona w art. 224 § 2, różniąc się od niej tym, że samoistny posiadacz w złej wierze odpowiada za:

- złą gospodarkę, z powodu której nie uzyskał pożytków z rzeczy,

- za pogorszenie i utratę rzeczy.

Stosownie do art. 224 i 225 kc:

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

- § 2. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

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

Art. 224 i 225 kc stanowią podstawę żądania od posiadacza za okres pozbawienia władztwa nad nieruchomością:

- a. wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości,
- b. odszkodowania za jej zużycie lub pogorszenie,
- c. wynagrodzenia za pobrane pożytki.

Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Jeżeli chodzi o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości rolnej, to dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego uznawało za właściwe stawki przeciętnego czynszu dzierżawnego, stosowane w danej okolicy, zmniejszone odpowiednio ze względu na to, że posiadacz w złej wierze musi, w przeciwieństwie do dzierżawcy, zwrócić właścicielowi wartość pożytków naturalnych, o których mowa w art. 224 § 1 i art. 225.



Odpowiedzialność polega także na obowiązku zwrotu wartości nie uzyskanych pożytków i zapłaty odszkodowania za pogorszenie i utratę rzeczy. Zwrot wartości nie uzyskanych pożytków (*lucrum cessans*) należy się właścicielowi bez względu na winę samoistnego posiadacza, który może się zwolnić od odpowiedzialności tylko przez wykazanie, że przyczyną nieuzyskania pożytków nie była zła gospodarka, lecz inne okoliczności, np. susza czy nadmierne opady.

Stosownie do wyroku z dnia 7 kwietnia 2000r, sygn. IV CKN 5/2000 Sądu Najwyższego-Izba Cywilna wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe i nie może być dochodzone na przyszłość, jak np. alimenty czy renta, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. W przytoczonym wyroku Sąd wyjaśnił, że o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy, w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 czerwca 2005, III CZP 29/200515. Sąd uznał, że powoływanie się przedsiębiorstwa wyłącznie na fakt wybudowania gazuociągu zgodnie z prawem budowlanym, bez porozumienia się z właścicielem co do warunków udostępnienia nieruchomości (ewentualnie w drodze umowy o ustanowienie służebności) stawia przedsiębiorstwo w sytuacji posiadacza w złej wierze, przeciwko któremu właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie o odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z niej (niezależnie od roszczenia określonego w art. 222 § 2kc).

W wyroku z dnia 9 sierpnia 2005 roku IV CK 82/05 Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli właściciel nieruchomości nie wyraził zgody na zainstalowanie urządzeń do przesyłania mediów na swojej nieruchomości, może żądać ich usunięcia. Roszczenia tego nie zmienia ani fakt posiadania przez inwestora pozwolenia na budowę urządzeń przesyłowych, ani fakt, że są one zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego.

W wyroku z dnia 28 czerwca 2005 roku, I CK 14/05 Sąd Najwyższy stwierdził, że jeśli właściciel albo jego poprzednik prawny zgodził się na zainstalowanie na jego nieruchomości urządzeń do przesyłania mediów, nie może żądać ich usunięcia. Jest to z jego strony zobowiązanie trwałe. Sąd wyjaśnił, że w takim wypadku właściciele nieruchomości podlegają ograniczeniom w wykonywaniu swego prawa własności. Nie oznacza to jednak, że właściciele nie mogą zażądać od przedsiębiorstwa wynagrodzenia za korzystanie z ich własności.

W wyroku z dnia 25 lutego 2004 r, II CK 32/2003 Sąd Najwyższy- Izba Cywilna przyznał właścicielowi gruntu wynagrodzenie za bezpodstawne (bezumowne) korzystanie z działki zajmowanej przez zakład energetyczny pod urządzenia.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 października 2005 roku, sygn. III CZP 80/05¹⁶, rozstrzygnął, że należności za korzystanie przez zakład energetyczny z urządzeń zainstalowanych na cudzej nieruchomości należy dochodzić w drodze postępowania sądowego, a nie w drodze postępowania

administracyjnego. Uchwała ta dotyczy ustawy o powszechnej elektryfikacji wsi i osiedli z dnia 28 czerwca 1950 roku, która przestała obowiązywać 1 stycznia 1998 roku, ale na jej podstawie założono większość istniejących słupów linii energetycznych, transformatorów i innych urządzeń znajdujących się na prywatnych gruntach. Ustawa ta pomijała jednak milczeniem kwestie dochodzenia wynagrodzenia przez właścicieli za korzystanie z ich gruntów i odszkodowania za ograniczenie w możliwości korzystania z nieruchomości. Należności te bez wątpienia przysługują właścicielom, a Sąd Najwyższy rozstrzygnął jedynie kwestię, że właściwą drogą do ich dochodzenia jest droga postępowania sądowego, a nie droga postępowania administracyjnego wskazana w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W wyroku z dnia 8 czerwca 2005r, V CK 679/2004 Sąd Najwyższy- Izba Cywilna postanowił, że ustalając wynagrodzenie dla właściciela gruntu za instalację na nim umieszczoną, trzeba uwzględnić stopień, w jakim ogranicza ona posiadanie właściciela, a posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wypłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stosownie do art. 224 i 225 kc

W wyroku z dnia 16 września 2005r, I ACa 1045/2004r, Sąd Apelacyjny w Warszawie nakazał zakładowi usunięcie urządzeń i instalacji energetycznych z nieruchomości stanowiącej własność osób fizycznych, korzystającemu z tej nieruchomości bezumownie, mimo żądania wynagrodzenia. Sąd, co wymaga podkreślenia, odmówił zakładowi prawa powoływania się na zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.), skoro zakład sam tych zasad nie przestrzega.

Na uwagę zasługuje wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 18 maja 2006r, I ACa 325/2006, w którym sąd rozstrzygnął, że należne odszkodowanie w związku z wybudowaniem linii wysokiego napięcia na cudzym gruncie obejmuje, obok odszkodowania za pogorszenie wartości działki spowodowane wybudowaniem dużego słupa (zajmującego 157 m² gruntu), także czynsz dzierżawny za grunt pod linią, stanowiący las. Sąd stwierdził, że podstawą prawną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki są art. 224, 225, 230 kodeksu cywilnego, tj. przepisy określające odpowiedzialność posiadacza względem właściciela rzeczy.

7.3. Roszczenia w trybie art. 227 kc.

W trybie art. 227 właściciel może przyłączone do nieruchomości urządzenia zatrzymać za zwrotem przedsiębiorstwu ich wartości albo sumy odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Urządzenia staną się częściami składowymi nieruchomości, wyłączonymi spod działania art. 49 kc Przedsiębiorstwu jako posiadaczowi w złej wierze przysługuje jedynie roszczenie o zwrot nakładów koniecznych (art. 226§ 2 kc).

Stosownie do art. 227 kc:

- § 1. Samoistny posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi.
- § 2. Jednakże gdy połączenia dokonał samoistny posiadacz w złej wierze albo samoistny posiadacz w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu prze-



ciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy.

7.4. Ograniczenia terminowe roszczeń z art. 229 kc. W przypadku zwrotu rzeczy.

Roszczenia właściciela przeciwko przedsiębiorstwu jako posiadaczowi;

- o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy,
 - o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości,
 - o naprawienie szkody za pogorszenie rzeczy,
- przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Rozstrzyga o tym art. 229 kc: Roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

7.5. W wyroku (brak daty) z 2006 r., VI ACa 121/2006r Wojewódzki Sąd Administracyjny orzekł, że właścicielowi działki nie należy się wynagrodzenie za grunt, przez który odbywa się okazjonalny dojazd do urządzeń energetycznych.

7.6. Roszczenia w trybie art. 357¹ kc.

Stosownie do art. 357¹ Jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Art. 357¹ jest jednym z przepisów kodeksu cywilnego w którym ustawodawca przewidział odstępstwo od generalnej zasady, że umowy należy dotrzymywać. Możliwość powołania się na omawiany przepis uzależniona jest od spełnienia następujących przesłanek:

- a. źródłem powstania zobowiązania jest umowa,
- b. zmiana stosunków ma charakter nadzwyczajny,
- c. zmiana ta niesie za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub grozi jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały zawierając umowę,
- d. między dwoma ostatnimi przesłankami zachodzi związek przyczynowy.

Dopuszcza on zmianę przez sąd warunków umowy, nawet jej rozwiązanie, jeśli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków wykonanie umowy groziłoby jednemu z kontrahentów rażąca stratą lub byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami, czego strony nie przewidziały przy zawieraniu umowy.

W wyroku z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 594/2004 Sąd Najwyższy – Izba Cywilna orzekł, że na podstawie art. 357¹ kc właściciel gruntu ma podstawy do usunięcia urządzeń cie-

płowniczych, nawet jeśli znalazły się one tam za jego zgodą.

7.7. Roszczenia w trybie art. 415. kc.
Obok roszczeń w przytoczonych trybach może mieć miejsce roszczenie niejako klasyczne, podniesione w następstwie czynu niedozwolonego, tj. stanowiącego skutki bezprawnego naruszenia prawa własności.

Postępowanie takie objęte jest hipoteza art. 415 w związku z art. 361 kc:

- art. 415. Kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.
- art. 361. § 1. Zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła.
- § 2. W powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządził.

Jednocześnie stosownie do art. 363:

- § 1. Naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Jednakże gdyby przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ogranicza się do świadczenia w pieniądzu.
- § 2. Jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Art. 415 kc i przepisy związane stanowią podstawę roszczenia:

- o usunięcie urządzeń z nieruchomości,
- o przywrócenie stanu poprzedniego,
- o odszkodowanie za poniesione straty,
- o odszkodowanie za pozbawienie możliwości korzystania z nieruchomości przez czas istnienia urządzeń, w wysokości utraconych pożytków (korzyści),
Ciężar dowodu w zakresie jak wyżej spoczywa na poszkodowanym.

Art. 363 § 1 może stanowić podstawę do ograniczenia roszczeń poszkodowanego do świadczenia w pieniądzu, „gdyby „przywrócenie stanu poprzedniego było niemożliwe albo gdyby pociągało za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty”. Kwota świadczenia ustalona w tym postępowaniu stanowiłyby wynagrodzenie poszkodowanego za przyzwolenie pozostawienia urządzeń na jego nieruchomości. Byłaby ona kwotą wypłaconą jednorazowo lub płatna w okresach cyklicznych. Kwota ta przysługuje obok roszczeń odszkodowawczych za straty i utracone korzyści.

W wyroku (brak daty) z 2002 r., II CK 437/2002 Sąd Najwyższy orzekł, że kluczową kwestią w sprawie jest ustalenie, czy inwestycja była legalna. Jeśli była nielegalna, doszło



do wyrządzenia szkody i roszczenie z art. 415 kc jest uzasadnione. Sąd II instancji został zobowiązany zająć się sprawą ponownie.

W wyroku z dnia 19 maja 2004 r., III CK 496/2002 Sąd Najwyższy – Izba Cywilna orzekł, że jeśli właściciel nieruchomości domaga się usunięcia z niej urządzeń służących dostarczaniu takich mediów, jak energia elektryczna, ciepła itd., sąd powinien bardzo starannie rozważyć skutki swego wyroku. Konieczna jest wyobraźnia, w jaki sposób wyrok ma być wykonany i czy w ogóle żądanie właściciela może być uwzględnione. Żądanie usunięcia lub przesunięcia urządzeń nie jest prawem bezwzględny. W takich sprawach należy bardzo starannie rozważyć skutki wyroku. – konieczna jest wyobraźnia w jaki sposób wyrok ma być wykonany i czy w ogóle żądanie właściciela może być uwzględnione.

W wyroku z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06 Sąd Najwyższy przypomniał, że wraz z własnością gruntu przechodzą na nabywców związane z gruntem zobowiązania poprzednich właścicieli. Nie mogą oni żądać usunięcia gazociągów, jeśli poprzedni właściciel zgodził się na ich obecność. Nawet gdyby jednak takiej zgody nie było, gdyby doszło do nieprawidłowości przy budowie gazociągów, sąd nie może tak po prostu nakazać ich usunięcia. Granice prawa własności są zakreślone bardzo szeroko, ale nie jest to prawo bezwzględne – zaznaczył sędzia. Dla oceny sprawy istotne jest też, czy państwo N., kupując działki, wiedzieli, że przebiegają przez nie gazociągi, i czy miało to wpływ na cenę.

8. Ochrona interesów właściciela urządzeń infrastruktury zlokalizowanych na cudzej nieruchomości

Istniejące przepisy pozwalają właścicielom sieci i urządzeń infrastruktury na ochronę ich interesów. Warunkiem koniecznym jest ułożenie się właściciela urządzeń z właścicielem nieruchomości, na której znajdują się urządzenia infrastruktury. Do wykorzystania pozostają stronom niektóre ograniczone prawa rzeczowe lub prawa o charakterze zobowiązaniowym.

8.1. Ograniczone prawa rzeczowe

Stosunkowo najbezpieczniejszym sposobem zabezpieczenia interesów właściciela majątku sieciowego zlokalizowanego na cudzych nieruchomościach jest ustanowienie na jego rzecz ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności gruntowej lub użytkowania.

a. Cechy i uwarunkowania praw ograniczonych:

- zalety praw: trwałość i skuteczność wobec wszystkich, o ile zostały ujawnione w księdze wieczystej, co należy zaliczyć do czynności wskazywanych,
- wady: brak możliwości zastosowania dla nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieruchomości których właściciel nie żyje a spadkobiercy nie ujawnili praw do spadku,
- utrudnienia: konieczne oświadczenie właściciela (lub użytkownika wieczystego) nieruchomości o ustanowieniu prawa w formie aktu notarialnego, konieczność

skłonienia właściciela gruntu do stawienia się do aktu notarialnego, konieczność pokrycia kosztów aktu notarialnego, konieczność uzgodnienia wynagrodzenia dla właściciela za obciążenie nieruchomości prawem rzeczowym, niezbędny wysiłek organizacyjny wobec położenia majątku sieciowego na wielu nieruchomości,

b. Użytkowanie:

- jest prawem niezbywalnym (art. 254 kc), co stanowić może istotne ograniczenie przy zamierzonych działaniach na mieniu,

c. Służebność:

- dla jej konstrukcji niezbędne jest podjęcie decyzji co do nieruchomości na rzecz której ustanawiana jest służebność (nieruchomość władająca, art. 285 kc), – może to stanowić utrudnienie w wypadku zmian technologicznych lub dyspozycji mieniem,
- zachodzi możliwość nabycia służebności w drodze zasiedzenia (art. 292 kc), – w wypadku spełnienia wymogów zasiedzenia i braku możliwości nabycia praw w drodze umowy,
- w Uchwale z dnia 17 stycznia 2003 r., III CZP 79/2002¹⁷ Sąd Najwyższy – Izba Cywilna postanowił, że okoliczność, iż nieruchomość władająca wchodzi w skład przedsiębiorstwa energetycznego sama przez się nie wyklucza możliwości zrealizowania przez strony umowy o ustanowienie służebności gruntowej celu określonego w art. 285 § 2 kc,
- w Wyroku z dnia 14 września 2006r I ACa 348/2006 Sądu Apelacyjnego w Warszawie postanowił, że Zakład energetyczny i właściciela działki, przez którą poprowadzono instalacje, może wiązać umowa dzierżawy, a nie służebność, czyli właścicielowi należy się czynsz.

d. Zasiedzenie służebności:

- w Wyroku z dnia 31 maja 2006r r., IV CSK 149/2005¹⁸ Sąd Najwyższy – Izba Cywilna postanowił, że przedsiębiorstwo państwowe może nabyć służebność gruntową przez zasiedzenie także wtedy, gdy zwiększa ona tylko użyteczność nieruchomości należącej do niego, a nie jest absolutnie konieczna. Zdaniem Sądu Nie ma przeszkód, żeby Skarb Państwa zasiedział służebność, jeżeli działał jako podmiot prawa cywilnego. Dopuszczalne jest zasiedzenie służebności przez skarb, także gdy posiada je przedsiębiorstwo państwowe w ramach zarządu własnością skarbu państwa.
- w precedensowym Wyroku z 8 września 2006 r., II CSK 112/2006¹⁹ Sąd Najwyższy przełamał tradycyjną interpretację przepisów kodeksu cywilnego o służebnościach gruntowych, a zwłaszcza art. 285 § 2 kc w odniesieniu do urządzeń infrastruktury. Właściciele gruntów, na których od lat zlokalizowany jest słup wysokiego napięcia, muszą się pogodzić z jego obecnością. Służebność gruntowa może być bowiem ustanowiona na rzecz przedsiębiorstwa. Nowy kierunek wykładni dopuszcza ustanowienie służebności gruntowej dla korzystania z urządzeń



nia, które wchodzi w skład przedsiębiorstwa, tak jak stacja trafo. Otwiera to drogę do uzyskania takiej służebności poprzez zasiedzenie, jeśli takie trwałe i widoczne urządzenie znajdowało się na cudzym gruncie wystarczająco długo. Zasiedzenie następuje automatycznie, wskutek upływu czasu, bez wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej służebnością.

- w Postanowieniu z dnia 4 października 2006r r., II CSK 119/2006²⁰ Sąd Najwyższy – Izba Cywilna potwierdził nową linię orzecznictwa, korzystną dla wszystkich przedsiębiorstw zajmujących się przesyłem mediów, a zwłaszcza energii elektrycznej. Istota takiej służebności sprowadza się do prawa korzystania z cudzego gruntu zajętego przez słupy podtrzymujące linie energetyczne, stacje trafo itp., także dostępu do nich w celu ich konserwacji, naprawy czy wymiany. Możliwość jej zasiedzenia oznacza, że przedsiębiorstwo uzyskuje trwałe uprawnienie, bez konieczności wypłacenia właścicielowi gruntu nawet symbolicznego wynagrodzenia, jeśli tylko posiadanie tak rozumianej służebności trwało dostatecznie długo. Stanowisko SN oznacza za możliwe uregulowanie prawa przedsiębiorstwa do korzystania z cudzego gruntu przez ustanowienie służebności za wynagrodzeniem na podstawie umowy z właścicielem. W rachubę wchodzi też – jeśli strony nie mogą się dogadać – odpłatne uzyskanie służebności z mocy orzeczenia sądu. Przedsiębiorstwo może podjąć starania o jej ustanowienie już na etapie planowania nowych inwestycji.

e. "Służebność konieczna".

- w Postanowieniu z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 27/2002²¹ Sąd Najwyższy – Izba Cywilna ustalił, że przepis art. 124 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – w stanie faktycznym objętym jego hipotezą – wyłącza stosowanie przez analogię przepisu art. 145 kc („służebność konieczna”), ze względu na potrzebę zbadania możliwości wykorzystania w pierwszej kolejności tego przepisu.

8.2. Prawa zobowiązaniowe.

Obok ograniczonych praw rzeczowych skutecznym sposobem zabezpieczenia interesów właścicieli majątku sieciowego jest zawarcie z właścicielem nieruchomości na której położony jest majątek sieciowy umowy o charakterze zobowiązaniowym, w szczególności umowy najmu lub umowy użyczenia.

a. Cechy i uwarunkowania praw zobowiązaniowych:

- zalety: wymagania formalne małe, tryb umowy na piśmie,
- wady: nietrwałość- możliwa do niwelowania treścią umowy, lecz pozostająca jako pochodna od uprawnienia właściciela nieruchomości do rozwiązania umowy,

b. Umowa najmu:

- ma charakter odpłatny,
- zasadnicza trudność co do długotrwałego zabezpieczenia dla właściciela majątku dostępu do nieruchomości,- możliwość wyłączenia uprawnienia do wypowie-

dzienia najmu możliwa jedynie w przypadku umowy zawartej na czas oznaczony (art. 678 kc), a okres ten nie może być dłuższy niż 10 lat (art. 661 kc).

c. Umowa użyczenia:

- ma charakter nieodpłatny (art. 710 kc),
- brak możliwości wyłączenia uprawnienia do wypowiedzenia umowy (art. 716 kc),
- szerokie możliwości jej rozwiązania przez właściciela nieruchomości ze względu na nieodpłatny charakter
- może mieć zastosowanie do przyłączy uzbrojenia wykonanych przez posiadaczy nieruchomości, przyłączanych do sieci, – inwestujący w przyłączy może być nią zainteresowany ze względu na fakt, że w odróżnieniu od darowizny- nie dokonuje bezpłatnego świadczenia kosztem swego majątku, gdyż przyłączy – w stanie nieobciążonym – pozostaje nadal jego własnością, zaś przedsiębiorstwo będzie mimo to obowiązane ponosić zwykłe koszty utrzymania przyłączy, aby je zachować w niepogorszonym stanie (art. 713 kc), co należałoby uznać za równoznaczne ze zwolnieniem użyczającego z jego powinności co do zapewnienia niezawodnego działania przyłączy, przynajmniej do granic jego zużycia w następstwie prawidłowego używania, za co biorący rzecz w używanie normalnie już nie odpowiada (art. 718 § 1 kc).

9. Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego

W Wyroku z dnia 7 listopada 2006r, sygn. akt SK 42/2005 Trybunał Konstytucyjny rozstrzygnął skargę konstytucyjną Ewy Ś. Jest ona właścicielką działki, na której w latach siedemdziesiątych zakład energetyczny postawił budynek mieszczący stację trafo. Działkę znacjonalizowaną w połowie ubiegłego wieku odzyskała ona w 1991 r., gdy minister stwierdził nieważność decyzji sprzed półwiecza. Ewa Ś. uważała, że korzystanie przez zakład energetyczny z tej stacji także obecnie narusza jej prawo własności, i domagała się od zakładu odszkodowania.

Trybunał Konstytucyjny o r z e k ł, że art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) jest zgodny z art. 2, art. 21, art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Orzekając w sprawie Trybunał podkreślił m. innymi, że w skład przedsiębiorstwa mogą wchodzić również inne prawa rzeczowe i obligacyjne, a nie tylko prawo własności rzeczy. Określenie „wchodzi w skład przedsiębiorstwa” oznacza, że prowadzący przedsiębiorstwo uzyskał tytuł prawny do korzystania z danego urządzenia. W rezultacie, urządzenia o których mowa w art. 49 kc, mogą wejść w skład przedsiębiorstwa jako rzeczy objęte stosunkami zobowiązaniowymi. O własności urządzeń mogą rozstrzygać umowy zawierane między właścicielem nieruchomości a prowadzącym przedsiębiorstwo. Strony mogą przewidzieć w szczególności, że określone urządzenia pomimo przyłączenia do sieci pozostaną własnością właściciela gruntu, z którym są związane. Możliwość taką dopuszcza też Sąd Najwyższy w nowszym orzecznictwie (zob. np. wyrok z 25 lipca 2003 r., sygn. akt V CK 129/02).



Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę, że przepisy wykonawcze do ustawy prawo energetyczne stanowią obecnie, iż miejsce rozgraniczenia własności sieci oraz instalacji zostanie określone w umowach o przyłączenie do sieci gazowych, elektroenergetycznych oraz ciepłowniczych – § 9 pkt 8 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 20 grudnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci elektroenergetycznych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz. U. z 2005 r. Nr 2, poz. 6), § 10 pkt 5 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci ciepłowniczych oraz eksploatacji tych sieci (Dz. U. Nr 167, poz. 1751) oraz § 9 pkt 4 rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków przyłączenia podmiotów do sieci gazowych, ruchu i eksploatacji tych sieci (Dz. U. Nr 105 poz. 1113). Prawodawca pozostawił zatem precyzyjne rozgraniczenie własności urządzeń, o których mowa w art. 49 kc, zainteresowanym stronom. Przyjęte rozwiązanie zapewnia dużą elastyczność w kształtowaniu stosunków prawnych dotyczących urządzeń w drodze umów zawieranych przez właścicieli nieruchomości oraz podmioty prowadzące przedsiębiorstwa lub zakłady dostarczające i odprowadzające wodę, parę, gaz i prąd elektryczny.

10. Uwarunkowania terminowe roszczeń

- 10.1. Dochodzenie roszczeń majątkowych ulega 10-letniemu przedawnieniu a w przypadku roszczenia o świadczenia okresowe przedawnia się z upływem 3 lat (art. 117 i art. 118 kc). Zasady liczenia okresu przedawnienia określa art. 120 kc
- 10.2. Stosownie do art. 223 kc roszczenia właściciela przewidziane w art. 222 nie ulegają przedawnieniu, jeżeli dotyczą nieruchomości.
- 10.3. Roszczenie uzupełniające w trybie art. 224 i 225 kc jest należnością jednorazową za cały (10-cio letni) okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego.
- 10.4. Roszczenia z art. 229 kc przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.
- 10.5. Żądanie z art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przedawnia się.

11. Podatek od budowy sieciowych jak od nieruchomości

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84 z późn. zm.) opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z działalnością gospodarczą.

Na budowlę sieciową, jaką jest sieć telekomunikacyjna lub elektroenergetyczna, składają się nie tylko sama konstrukcja budowlana (np.: kanalizacja techniczna, słupy wysokiego napięcia lub budynek, w którym znajduje się stacja transformatorowa), ale również to co się znajduje w niej lub poza nią, o ile elementy te są związane z prowadzeniem działalności teleko-

munikacyjnej lub energetycznej (np.: kable światłowodowe, linie wysokiego napięcia). Sieć telekomunikacyjna lub elektroenergetyczna stanowi budowlę niezależnie od tego jaka jest jej konstrukcja (np.: napowietrzna lub podziemna), ani kto jest właścicielem jej poszczególnych części. Części budowli np.: kable mogą być umiejscowione w ziemi lub na słupach, albo przebiegać przez kanalizację techniczną należącą do innego podmiotu niż właściciel sieci telekomunikacyjnej. W przypadku sieci telekomunikacyjnej lub elektroenergetycznej budowlą jest zbiór poszczególnych elementów konstrukcyjnych oraz urządzeń i instalacji, które zostały połączone w celu realizacji określonego zadania. Opodatkowaniu będzie zatem podlegać każdy z elementów budowli sieci telekomunikacyjnej lub elektroenergetycznej (jej części) stanowiącej integralną całość techniczno-użytkową.

Kable w sieci telekomunikacyjnej i stacje transformatorowe w sieci elektroenergetycznej są częścią budowli i w związku z tym płaci się od nich podatek od nieruchomości.

Takich wyjaśnień udzieliło Ministerstwo Finansów w piśmie z 30 maja 2006r., PL (LK)-833-100/MS/06/365.

W piśmie z 31 stycznia 2007 r. (PL-833/13/ PP/07/183), powołując się na swoje wcześniejsze stanowisko (pismo z 9 czerwca 2006 r., PL-833-1/MS/ 06/2), Ministerstwo Finansów przypomniało, że sieci techniczne, w tym telekomunikacyjne i elektroenergetyczne mogą być zakwalifikowane jako budowle podlegające podatkowi od nieruchomości. Nie tylko z tego powodu, że zostały wymienione wprost jako budowle w ustawie Prawo budowlane. Także dlatego, że w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, regulującej podatek od nieruchomości, budowlami są również urządzenia budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego związane z obiektem budowlanym, które zapewniają możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, w tym urządzenia instalacyjne i inne urządzenia techniczne umożliwiające użytkowanie budowli.

Zatem jeżeli np. kable sieci technicznych umiejscowione w ziemi lub na słupach albo przebiegające przez kanalizację techniczną są urządzeniami budowlanymi umożliwiającymi użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, to wówczas jako budowla podlegają podatkowi od nieruchomości.

Jeżeli jednak są to instalacje lub inne urządzenie techniczne, niezwiązane bezpośrednio z danym obiektem budowlanym i niespełniające kryterium urządzenia budowlanego, to wówczas nie podlegają opodatkowaniu. Chyba że tworzą odrębną budowlę lub są jednym z elementów składających się na całość techniczno-użytkową budowli (częścią składową).

12. Opodatkowanie odszkodowania

Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych przewiduje w art. 21 ust. 1 pkt 120 zwolnienie z podatku przychodów z odszkodowań wypłaconych za szkody w uprawach rolnych i drzewostanie. Ustawa precyzuje przy tym, że chodzi o szkody powstałe po wybudowaniu urządzeń infra-



struktury technicznej. W sprawie definicji urządzeń infrastruktury technicznej jest odesłanie do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Tam w art. 143 ust. 2 za infrastrukturę techniczną uznaje się przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne. Nie ma mowy o urządzeniach do przesyłu ropy naftowej. W rezultacie odszkodowanie za rurę z ropą podlega podatkowi. Tymczasem nie podlegają podatkowi odszkodowania za podobne szkody wywołane budową np. gazociągu.

13. Nowa instytucja Kodeksu cywilnego: służebność przesyłu

Zaszczości i bieżące potrzeby korzystania przez przedsiębiorstwa przesyłowe z cudzych nieruchomości są problemem w skali kraju. Nikt nie chce na swym gruncie kabli, rurociągów czy transformatorów. Urządzenia infrastruktury są jednocześnie niezbędne. Właściciele urządzeń infrastruktury uzyskują trwałe prawo do korzystania z cudzych gruntów, oczywiście za wynagrodzeniem dla właściciela. Zapewni im to nowa instytucja prawna, tzw. służebność przesyłu. Mówi o niej najnowszy projekt Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy ministrze sprawiedliwości. Nowe rozwiązanie umożliwi, jak należy sądzić, wyeliminowanie znacznej części sporów między właścicielami nieruchomości a przedsiębiorstwami.

Urządzenia doprowadzające do nieruchomości gaz, prąd, wodę czy parę będą mogły być przedmiotem nowej służebności przesyłowej. Projekt odpowiedniej nowelizacji kodeksu cywilnego Ministerstwo Sprawiedliwości przekazało do uzgodnień międzyresortowych. Przewiduje on, że osoby, które wyposażą swoje nieruchomości w kable, rury, transformatory i inne podobne urządzenia, będą mogły żądać, by przedsiębiorstwo przesyłowe (zakład energetyczny, wodociąg itp.), które podłączyło je do swojej sieci, nabyło ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem. Przedsiębiorstwo przesyłowe będzie mogło zawrzeć z właścicielem nieruchomości umowę, że w oznaczonym zakresie i zgodnie z przeznaczeniem urządzeń będzie mogło korzystać z tej nieruchomości (służebność przesyłu). W umowie strony mogą przewidzieć wynagrodzenie dla właściciela nieruchomości. Jeżeli odmówi on ustanowienia służebności, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, przedsiębiorstwo przesyłowe będzie mogło zwrócić się do sądu i żądać ustanowienia służebności za wynagrodzeniem²².

Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego proponuje dla służebności przesyłowej następujące założenia:

- ustanawiana ma być na rzecz przedsiębiorcy – właściciela urządzeń takich, jak: doprowadzające wodę, parę, gaz, prąd;
- powstanie na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorcą, przy czym jedynie oświadczenie właściciela nieruchomości wymaga aktu notarialnego;
- ustanowienie jej może być odpłatne lub nie;
- jeżeli właściciel nieruchomości odmówi, a służebność jest konieczna, przedsiębiorca może żądać przed sądem jej ustanowienia za wynagrodzeniem. Istotą służebności jest,

że przedsiębiorca może korzystać z nieruchomości w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania urządzeń przesyłowych. Będzie ona składnikiem przedsiębiorstwa w tzw. rozumieniu przedmiotowym (jako masa majątku, art. 55) kc i przejdzie na nabywcę przedsiębiorstwa.

- do służebności przesyłu stosowane będą odpowiednio przepisy o służebności gruntowej. Po jej wygaśnięciu przedsiębiorstwo powinno usunąć urządzenie przesyłowe. Służebność przesyłu pozostanie także wówczas, gdy nieruchomość nią obciążona zmieni właściciela. Na wprowadzenie tych regulacji potrzeba co najmniej kilku miesięcy.

Przypisy

1. Dz.U. 1954r, Nr 32 poz. 135, ze zmianami.
2. Dz. U. 2006 r. Nr 156 poz. 1118, ze zmianami.
3. Dz. U. 2004 r. Nr 261 poz. 2603, ze zmianami.
4. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - Ośrodek Zamiejscowy w Katowicach z dnia 16 stycznia 2002 r. II SA/Ka 825/2000 :Organ administracji nie jest władny do ustalenia wysokości rekompensaty z tytułu korzystania z cudzej nieruchomości. Dochodzenie odszkodowania na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, o którym mowa w art. 47 ust. 3 Prawa budowlanego, możliwe jest wyłącznie przed sądem powszechnym (art. 2 § 1 kpc).
5. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r.o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2004 r. Nr 204 poz. 2086) Rozdział 4 Pas drogowy
6. Stosownie do art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami opinia ma formę operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, którego treść normatywną określa Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r.w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2108, zmiany Dz. U. 2005r Nr 196, poz. 1628)
7. OSNP 2005/6 poz. 89
8. OSNP 2005/12 poz. 147
9. OSP 1995/7-8 poz. 164
10. OSP 2005/3 poz. 40
11. Por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97.
12. OSP 2004/9 poz. 117
13. OSNC 2003/1 poz.4
14. Prokuratura i Prawo – dodatek 2005/7-8 poz. 52
15. OSP 2006/3 poz. 35
16. Biuletyn Sądu Najwyższego 2005/11
17. OSNC 2003/11 poz.142
18. Gazeta Prawna 2006/108 str. 26
19. Monitor Prawniczy 2006/19 str. 1016
20. Rzeczpospolita 2006/237 str. C2
21. OSNC 2003/5 poz. 67
22. Źródło: <http://www.ms.gov.pl/projekty/proj07029.rtf>

Zdzisław Małecki jest rzeczoznawcą majątkowym z Poznania, przewodniczącym Zespołu Ekspertów Zawodowych PFSRM. **Magdalena Małecka-Pilujka** jest rzeczoznawcą majątkowym w Poznaniu. Pracuje w kancelarii „Geneva”.



BADANIE STRUKTURY CEN GRUNTÓW W TOKU ZMIAN PLANISTYCZNYCH NA PRZYKŁADZIE WSI LIPKÓW (GMINA STARE BABICE, POWIAT WARSZAWSKI ZACHODNI)

Danuta Jędrzejewska-Szmek

Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazują na konieczność określenia stawki procentowej jako podstawy opłaty pobieranej w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego i sprzedażą nieruchomości. Poddano analizie zmiany wartości nieruchomości na terenie Lipkowa, wsi podwarszawskiej, położonej na obrzeżach Kampinoskiego Parku Narodowego, w latach 1996-2006, w okresie pięciu lat przed i pięciu lat po zmianie planu, w kontekście naliczanych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

1. Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹, dają gminom możliwość poboru opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem/ zmianą planu miejscowego, według procedury: w planie określa się stawkę procentową, która stanowi podstawę do poboru jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości². O ile nastąpi sprzedaż nieruchomości w okresie 5 lat od dnia obowiązywania uchwały dotyczącej uchwalenia/ zmiany planu miejscowego dokonuje się wyceny tej nieruchomości dla stanu sprzed/ po zmianie planu, określa się przyrost wartości i wójt (burmistrz, prezydent miasta) pobiera opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Stawka procentowa nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości. Podstawa do określenia rekompensaty z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia/ zmiany planu miejscowego jest analogiczna (wycena nieruchomości dla stanu sprzed/ po zmianie planu i określenie różnicy), natomiast wysokość odszkodowania (o ile nieruchomość nie została wykupiona lub zamieniona na inną) jest równa obniżeniu wartości nieruchomości. Wnoszenie roszczeń o rekompensatę obniżenia wartości nieruchomości również jest limitowane okresem 5 lat od dnia obowiązywania planu.

Należność związana ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia/ zmiany planu miejscowego w dalszej części niniejszego artykułu nazywana jest rentą planistyczną.

2. Skutki finansowe uchwalenia/ zmiany planów miejscowych

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym narzuca konieczność prognozowania skutków finanso-

wych uchwalenia/ zmiany planów miejscowych. Jedną ze składowych skutków finansowych uchwalania zmian planistycznych jest oczekiwany przez gminę dopływ środków z „renty planistycznej”, a więc wpływy do kasy gminnej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia/ zmiany planów miejscowych.

Idea jest oczywista – gmina (społeczność lokalna *in corpore*) ponosi koszty przygotowania, opracowania, uzgodnienia i uchwalenia planu miejscowego, a następnie koszty realizacji zapisów planistycznych (w tym wykup gruntów pod komunikację, co stanowi znaczący składnik kosztów, jakkolwiek nie jedyny). Pozytywne dla gminy, jako całości, skutki uchwalenia planu miejscowego są odsunięte w czasie (napływ inwestorów, nowe miejsca pracy, wpływy z podatków od nieruchomości i podatku dochodowego). Natomiast na zmianach planistycznych zyskują wprost i w relatywnie nieodległym horyzoncie czasowym właściciele gruntów, dla których przyjęto funkcję inwestycyjną. Najczęściej dokonywana jest zmiana funkcji – tereny przeznaczone pierwotnie pod uprawy rolne uzyskują status terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową/ mieszkaniowo – usługową lub przemysłowo – składową. Może oczywiście nastąpić zmiana w ograniczonym zakresie, poprzez zmianę efektywności terenów już inwestycyjnych, poprzez dopuszczenie zabudowy wyższej i/ lub o większej intensywności, lub też poprzez wprowadzenie dodatkowych funkcji cenotwórczych.

3. Ogólna prezentacja rynku lokalnego

Badaniem objęto wieś Lipków, gmina Stare Babice. Badany rynek stanowi obrzeża urbanizacyjne aglomeracji warszawskiej. Odległość zaledwie 15 km do ścisłego centrum miasta (pl. Defilad), relatywnie dogodny podwiązanie do układu komunikacyjnego (około 7 km do skrzyżowania ul. Lazurów/ Górczewskiej), a w szczególności znaczne walory krajobrazowe i przyrodnicze (oparcie o masyw leśny Kampinoskiego Parku Narodowego) przesądzają o znacznym zainteresowaniu inwestorów i w konsekwencji o poziomie wartości nieruchomości. Wieś Lipków przecięta jest poprzecznie dwoma traktami komunikacyjnymi (ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza), wzdłuż których pod rządami pierwotnego planu (obowiązującego do 20.03.2000r.) dopuszczono zabudowę w pasie przyulicznym o głębokości 60 metrów, natomiast większość obszaru wsi była wykluczo-



na spod zabudowy (teren rolny bez prawa zabudowy). Studium, przyjęte w kwietniu 1997 roku, zakładało znaczące poszerzenie obszarów budowlanych, w tym tereny nanizane na ruszt komunikacyjny ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza potraktowano jako grunty potencjalnie inwestycyjne (strefa ekstensywnego inwestowania). Tym samym, w okresie trzech lat przed uchwaleniem zmiany planu miejscowego znane były tendencje planistyczne (proinwestycyjne). W okresie poprzedzającym zmianę planu we wsi Lipków dokonano wielu wtórnych podziałów gruntów działac grunty (formalnie rolne, bez prawa zabudowy) na działki o powierzchniach wskazujących na cele inwestycyjne. Również w okresie trzech/ dwóch lat przed przyjęciem planu dopuszczającego inwestowanie odnotowano wysoki poziom obrotów gruntami formalnie rolnymi o powierzchniach do 2000 m², w tym sprzedawano działki położone w głębi obszaru. W efekcie poziom cen odbiegał zasadniczo od cen gruntów kupowanych faktycznie pod uprawy i produkcję rolniczą. Aktualnie (grudzień 2006) Lipków jest zamieszkiwany przez 682 osoby (grudzień 2005 – 625 osób, przyrost o 9,12%). We wsi zarejestrowano zaledwie 22 podmioty gospodarcze. Plany miejscowe obejmują praktycznie 100% wsi (poza planem pozostają fragmenty Puszczy Kampinoskiej).

4. Dane brzegowe i istotne cezury czasowe

Badaniem objęto obszar wsi w okresie 10 lat (1996-2006).

Istotne są cezury czasowe. W dniu 12.03.1997 r. podjęto uchwałę³ o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków. W okresie 3 lat poprzedzających zmianę planu wiedza o zamierzeniach planistów oparta była o przyjęte w 29.04.1997 r. studium⁴. Plan pierwotny (ograniczający grunty inwestycyjne do pasów przyulicznych o głębokości 60 metrów) obowiązywał do 20.03.2000 r.⁵ Plan miejscowy⁶ (obowiązujący od 21.03.2000 r.) ustanowił należność z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% przyrostu wartości. Karencja pięcioletnia wygasła 20.03.2005 r.

5. Zapisy planistyczne warunkujące działania inwestycyjne

Wieś Lipków przecięta jest poprzecznie dwiema ulicami – ul. Mościckiego i ul. Jakubowicza. Ulice zbiegają się w północnej części wsi, tworząc ruszt komunikacyjno – inwestycyjny o kształcie litery V. Plan pierwotny generalnie dopuszczał zabudowę w pasach przyulicznych o głębokości 60 metrów (tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej), tereny pozostałe określono jako tereny rolne bez prawa zabudowy. Powiązanie terenów inwestycyjnych z istniejącym układem komunikacyjnym (dwie ulice biegnące wzdłuż kierunku północ – południe, bez żadnych ulic na kierunku wschód – zachód) wykluczyło spod zabudowy zdecydowaną większość obszaru wsi. Grunty często po wtórnych podziałach, wąskie i o długości nie rzadko około 1 km, podwiązane jednostronnie do ulicy, objęte były prawem zabudowy w granicach < 10% powierzchni.

Plan miejscowy, obowiązujący od dnia 21.03.2000 r., narzucał warunki inwestycjom. Określał tereny zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Wskazując podstawowe przeznaczenie (pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną), zawierał następujące ustalenia szczegółowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub w zabudowie bliźniaczej, obszar biologicznie czynny – nie mniej niż 70%, wysokość zabudowy w kalenicy do 12 metrów.

Przyjęto jako minimalną działkę o wielkości 1500 – 1800 m².

Plan nałożył obowiązek scalenia i podziału nieruchomości oraz ustalenia harmonogramu budowy dróg i infrastruktury technicznej.

Zapis w planie – rozdział 8, art. 34 – wysokość stawki procentowej określa się na 30%.

W ramach realizacji zapisów planu miejscowego gmina podjęła uchwały – wszczynając⁷ procedurę scalenia i podziału gruntów na terenie Lipkowa oraz kończąc⁸ podział i scalenie (okres 22.02.2001 r. – 27.11.2003 r.).

6. Dane o wartościach gruntów i strukturze cen

Analizą objęto obrót gruntami w okresie 1996-2006, z uwzględnieniem podziału rodzajowego: grunty bez prawa zabudowy (w zasadzie sprzed zmiany planu), grunty z prawem zabudowy (po zmianie planu, w mniejszej części w pasie przyulicznym pod planem pierwotnym) w okresie obowiązywania renty planistycznej, grunty z prawem zabudowy w okresie po wygaśnięciu obowiązku zapłaty renty planistycznej (w okresie dłuższym niż 5 lat od uchwaleniu planu).

I tak, w sektorze gruntów bez prawa zabudowy (generalnie pod rządami pierwotnego planu zagospodarowania przestrzennego oraz grunty rolne pod nowym planem miejscowym), zawarto 31 transakcji, z czego uznano za reprezentatywne 25 transakcji. Zwraca uwagę częste kupowanie udziałów w działkach o powierzchni > 1 ha, w oczywisty sposób przeznaczonych w przyszłości do scalenia i wtórnego podziału. Kupowano również działki o powierzchniach inwestycyjnych (rzędu 1000-2000 m²), położone w głębi obszaru, bez prawa zabudowy, również w oczywisty sposób (ze względu na powierzchnię) nie przeznaczone pod uprawy rolne.

W próbie reprezentatywnej gruntów bez prawa zabudowy ceny zawierały się w granicach około 27–127 zł/ m² gruntu, ze średnią ceną transakcyjną w wysokości około 60 zł/ m².

Natomiast w sektorze gruntów z prawem zabudowy (pod rządami zmienionego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w mniejszym stopniu grunty z pasów przyulicznych z prawem zabudowy dopuszczonym pierwotnym planem miejscowym), w okresie pierwszych pięciu lat obowiązywania planu miejscowego (w okresie poboru przez gminę renty planistycznej) zawarto 95 transakcji, z czego za reprezentatywne uznano 82 transakcje. Ceny dla gruntów inwestycyjnych zawierały się w granicach około 40 – 176 zł/ m² gruntu, ze średnią ceną transakcyjną w wysokości



Tabela 3

WYGASNIĘCIE RENTY
(PO 21.03.2005)

1	356	1125	12-07-2005	227,91	1
2	358	1149	12-07-2005	202,78	2
3	107/8	400	28-07-2005	62,50	3
4	613	1574	03-08-2005	127,06	4
5	623	1520	05-08-2005	157,89	5
6	214/2	1130	25-08-2005	190,00	6
7	606	1304	10-10-2005	158,75	7
8	538,564,566,569,573,583,657	11102	13-10-2005	171,14	8
9	223/9	1234	02-12-2005	121,55	9
10	585	1698	02-01-2006	199,06	10
11	115/8	1000	30-01-2006	100,00	11
12	58/5	1370	09-03-2006	80,29	12
13	646	1453	13-03-2006	220,23	13
14	125/4	1000	17-03-2006	200,00	14
15	61/2, 61/4	6726	27-03-2006	118,94	15
16	125/3	1000	04-0402006	200,00	16
17	583	1509	20-0402006	198,81	17
18	206/3	1000	04-0502006	150,00	18
19	646	1453	11-0502006	213,35	19
20	661	531	06-0602006	100,00	20
21	662	1951	07-0602006	66,63	21
22	553	1120	07-0602006	212,95	22
23	125/5	1289	19-0602006	257,76	23
24	125/1	1020	20-0602006	254,90	24
25	186/6 i 35	2900	22-0602006	70,69	25
26	626	1501	04-07-2006	219,85	26
27	160	13200	05-07-2006	56,82	27
28	126/3	1000	17-07-2006	170,00	28
29	126/2	990	17-07-2006	170,00	29
30	648	850	18-07-2006	280,00	30
31	190/7	550	28-07-2006	209,09	31
32	126/4	1000	24-08-2006	260,00	32
33	61/14	1111	08-0902006	243,02	33
34	61/12	1529	15-0902006	196,21	34
35	61/15	1111	22-0902006	247,52	35
36	37	1400	24-10-2006	64,29	36

Przeciętnie (m²) 1763

średnia cena transakcyjna
do obliczeń przyjęto

174,95

175 (zł/m²)

111

ceny skrajne
transakcje odrzucone

relacja maksimum/minimum

4,16

WZROST

56,09%

udz

sprzedaż udziałów

R

teren deklarowany jako rolny i bez prawa zabudowy



ści około 112 zł/m². Procedura scalania i podziału nieruchomości trwała do 27.11.2003 r., więc nadal w obrocie były udziały w nieruchomościach. Można powiedzieć, że dla gruntów objętych obowiązkiem scalenia i podziału prawo zabudowy było formalne, do czasu wytyczenia dróg nie mogło być skonsumowane.

W okresie po wygaśnięciu obowiązku poboru renty planistycznej zawarto 36 transakcji, z czego za reprezentatywne uznano 35 transakcje. Wykluczono grunt deklarowany jako rolny. Ceny dla gruntów inwestycyjnych zawierały się w granicach około 63 – 260 zł/m² gruntu, ze średnią ceną transakcyjną w wysokości około 175 zł/m².

Dane dla gruntów z prawem zabudowy, sprzedanych po upływie 5 lat od wprowadzenia planu miejscowego, przedstawiono w tabeli nr. 3 na str. 27.

7. Wnioski z przeprowadzonego badania

Badaniem objęto obszar jednej wsi położonej z dala od ośrodków cenotwórczych. Bezpośrednie sąsiedztwo kompleksu leśnego i walorów przyrodniczych i środowiskowych Kampinoskiego Parku Narodowego narzuca przyjęcie jako wiodącej dla Lipkowa funkcji mieszkaniowej, ograniczonej wręcz do zabudowy jednorodzinnej lub co najwyżej wielorodzinnej niskiej.

Badano wartości nieruchomości w trzech kolejnych okresach:

- sprzed zmiany planu (grunty bez prawa zabudowy),
- po zmianie planu (grunty z prawem zabudowy, w okresie poboru renty planistycznej określonej na 30% wzrostu wartości nieruchomości) (równolegle prowadzona procedura scalenia i podziału nieruchomości),
- po upływie 5 lat od zmiany planu (grunty budowlane, bez poboru renty planistycznej).

Trudno jednoznacznie określić przyrosty wartości nieruchomości w okresie poprzedzającym uchwalenie planu miejscowego dopuszczającego zabudowę na terenach pozaulicznych. W latach 1995-1997 działki budowlane na obrzeżach aglomeracji warszawskiej, gorzej skomunikowane i położone poza znanymi i modnymi terenami, były sprzedawane za ceny rzędu 7-8 USD/m² (20-24 zł/m²) według kursu średniomiesięcznego ze stycznia 1997 roku; 2,9273 zł/ 1 USD. Na tym tle ceny gruntów bez prawa zabudowy w Lipkowie na poziomie 25-35 zł/m², są relatywnie wysokie. Jeżeli przyjąć, że w Lipkowie wyjściowy poziom cen gruntów bez prawa zabudowy wynosił około 25 zł/m² (I półrocze 1997), a w marcu 2000 roku (plan uchwalony, ale nie opublikowany) był rzędu 60 zł/m², można mówić o wzroście wartości w okresie poprzedzającym upromoczenie się uchwały o przyjęciu planu miejscowego w wysokości 140%.

Konkludując: wzrosty wartości wyniosły w trzech kolejnych okresach 140% – 86% – 56%. Wzrost wartości nieruchomości miał charakter ciągły. Należy jednak podkreślić, że wiedza o konieczności odprowadzenia renty planistycznej była znana zbywcom w ograniczonym zakresie, a wyznaczenie daniny następowało dopiero w momencie wydania sto-

sownej decyzji przez wójta. Można uznać, że część transakcji byłaby przesunięta w czasie, gdyby właściciel (w oparciu o art. 37 ust. 7 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zażądał przed sprzedażą określenia potencjalnej wysokości należności z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Tendencje wzrostowe w różnych okresach dobrze ilustrują rysunki 2-5, faktycznie przez zmianą planu krzywa wzrostu wartości silnie pnie się do góry niż w następnych okresach. Również następuje spłaszczenie cen w kolejnych okresach (liczone jako relacja cen skrajnych). Relacje maksimum/ minimum wynoszą w trzech okresach odpowiednio 4,72 – 4,39 – 4,16.

W części badanego obszaru, szczególnie terenów w głębi, poza pasami przyulicznymi, poziom inwestycji, w 5 lat po uchwaleniu planu miejscowego, ogranicza się do prac infrastrukturalnych (prowadzenie sieci) i sporadycznych inwestycji kubaturowych (głównie stany surowe otwarte budynków mieszkalnych). Wzdłuż ulicy powstają natomiast zwarte osiedla zabudowy jednorodzinnej.

Przypisy

1. *ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz U Nr 80/2003, poz 717, z późniejszymi zmianami),*
2. *problematykę skutków finansowych uchwalania planów miejscowych przedstawiłam w artykule opublikowanym w kwartalniku „Problemy Rozwoju Miast” Nr 1-4/2006 (wydawnictwo Instytutu Rozwoju Miast, Kraków),*
3. *Uchwała Nr XVIII/161/97 Rady Gminy w Starych Babicach w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lipków,*
4. *Uchwała Rady Gminy Stare Babice Nr XIX/165/97 z dnia 29.04.1997 r. o przyjęciu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Babice,*
5. *Plan miejscowym, zatwierdzony Uchwałą Nr XVII/115/92 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 20.05.1992 r. (publikacja z dnia 26.08.1992 w Dz Urzędowym Województwa Warszawskiego Nr 13/1992, poz. 153),*
6. *Plan miejscowy, zatwierdzony Uchwałą Nr XV/122/99 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 16.12.1999 r. (publikacja z dnia 06.03.2000 w Dz Urz Województwa Mazowieckiego Nr 32/2000, poz. 221),*
7. *Uchwała Nr XXV/308/2001 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 22.03.2001 r. w sprawie wszczęcia postępowania w celu ustalenia granic gruntów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości we wsi Lipków,*
8. *Uchwała Nr XII/73/2003 Rady Gminy w Starych Babicach z dnia 27.11.2003 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości we wsi Lipków.*

Danuta Jędrzejewska-Szmeł jest rzeczoznawcą majątkowym, architektem, doktorantką na Wydziale Architektury Politechniki Warszawskiej, od 1991 roku prowadzi własną działalność gospodarczą w Warszawie.



SZACOWANIE LOKALI NAJEMCÓW I SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Agnieszka Taranowicz, Marek Taranowicz

Publikacje prasowe relacjonują rozpacz ludzi, których mieszkania syndyk lub likwidator wystawił do sprzedaży w drodze przetargu publicznego, za cenę równą wartości rynkowej lokalu, ale lokalu prawnie i faktycznie wolnego. Ludzi tych nie było i nie jest stać na wykupienie swojego lokalu i ponoszenie pełnych kosztów jego utrzymywania, a pamiętając liczne dramatyczne doniesienia medialne o bezwzględności i pazerności prywatnych właścicieli, autentycznie obawiają się o swój byt. Są przerażeni i rozgoryczeni, powołując się na wiek, choroby i rzeczywiste lub domniemane zasługi proszą o możliwość dożycia w swoim mieszkaniu. Drastyczność sytuacji wynika z faktu, że syndyk i likwidator musi pozbyć się mienia podmiotu objętego postępowaniem upadłościowym lub likwidacyjnym. Tego lokatorzy są świadomi, co pogłębia ich desperację.

Sprawy te często kończyły się tak, że po kilku bezowocnych próbach sprzedaży lokale, również w przypadkach lokali obciążonych zobowiązaniami lub w bardzo złym stanie technicznym, przekazywano gminom.

Na przekazywanie nieruchomości gminom na podstawie jednostronnego oświadczenia właściciela zezwalał przepis art. 179 kc oraz ustawa z 12.10.1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. nr 119 poz 565). Przepis ten pozwalał na, w miarę niezakłócone, korzystanie z lokali przez ludzi biednych i niezaradnych. Niestety, norma art. 179 kc z dniem 15 lipca 2006 r. utraciła moc obowiązującą. Prezydent zawetował nowelizację tego przepisu ze względu stwarzanie ryzyka powstania niepożądanych skutków społecznych oraz dlatego, że pozostaje w sprzeczności z zasadą troski o dobro wspólne. Zawetowanie nowelizacji przepisu, pozwalającego na wybrnięcie z sytuacji, w której upadły lub likwidowany podmiot posiadał lokale mieszkalne obciążone najmem, stworzyło nową sytuację.

Zaprezentowanym wyżej sytuacjom, towarzyszącym postępowaniu syndyków i likwidatorów z lokalami zasiedlonymi przez mniej zamożnych najemców, można, przynajmniej w znacznej części, zapobiec poprzez należyte określenie wartości części nieruchomości odpowiadającej lokalowi najemcy.

Być może jedną z przyczyn sygnalizowanego stanu jest specyfika nieruchomości jako przedmiotu obrotu, a raczej częsty brak znajomości reguł rządzących nieruchomościami i ich zbywaniem. Dlatego, przed przystąpieniem do zagadnień merytorycznych, należy je przybliżyć, choć w wielkim uproszczeniu.

Rzeczy dzielą się na ruchome i nieruchome – nieruchomości. Rzeczami ruchomymi są wszystkie rzeczy, nie będące nieruchomościami. Nieruchomościami zaś są części powierzchni ziemskiej (grunty) stanowiącej odrębny przedmiot własności, przy czym z określonymi ograniczeniami własność nieruchomości obejmuje przestrzeń nad i pod powierzchnią gruntu. Nieruchomości są zawsze, pod względem ich bytu prawnego, rzeczami nieużywalnymi. Na mocy przepisów szczególnych można ustanawiać nieruchomościami budynki trwale związane z gruntem lub części takich budynków (art. 46 § 1 kc). W takich przypadkach mamy do czynienia z tzw. nieruchomościami budynkowymi i nieruchomościami lokalowymi.

Nieruchomości są rzeczami złożonymi, składającymi się z części składowych, które to części składowe nie mogą być odrębnym przedmiotem własności (art. 47 § 1 kc) – własność rzeczy złożonej dotyczy całości tej rzeczy i obejmuje również wszystkie jej części składowe. Połączone części składowe tworzą całość w sensie gospodarczym, według art. 47 § 2 kc *częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego*. Nawet połączenie rzeczy ruchomej z nieruchomością w taki sposób, że stała się częścią składową nieruchomości powoduje, że własność nieruchomości rozciąga się na przyłączoną rzecz ruchomą, od chwili przyłączenia już część składową nieruchomości. Los prawny części składowej w zakresie praw rzeczowych jest dopóty związany z losem nieruchomości, dopóki pozostaje jej częścią składową. Połączenie, o którym w art. 47 § 2 kc mowa, może mieć charakter materialny lub być fizycznie zupełnie luźne, oparte nawet wskutek siły ciężkości. Nie ma znaczenia dla istnienia części składowej nieruchomości a więc w samej rzeczy stania się nieruchomością czas jej połączenia z pozostałymi częściami składowymi (np. wskutek remontu lub modernizacji), źródła pochodzenia środków użytych na ich nabycie i wmontowanie (czyli kto sfinansował wymianę na nową lub zamianę na inną albo dodanie do tej pory nieistniejącej części składowej) oraz wola podmiotu dokonującego owego połączenia, nawet gdyby chciał, aby przyłączona rzecz pozostała rzeczą odrębną od nieruchomości – przyłączona rzecz staje się własnością właściciela nieruchomości. Powyższej zasady nie stosuje się do rzeczy połączonych dla przemijającego użytku oraz w określonych przepisami przypadkach.

Obowiązujący porządek prawny reguluje tworzenie jednej rzeczy (np. nieruchomości) z wielu różnych części składo-



wych opartych na związku równorzędności pozostających w nim rzeczy. Regulacje prawne uwzględniają też podrzędne związki rzeczy, wtedy mamy do czynienia z rzeczami głównymi (np. nieruchomościami) i przynależnościami. Przynależnością jest rzecz ruchoma, potrzebna do korzystania z innej rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostaje z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi, należąca do właściciela rzeczy głównej (nieruchomości) – tak pojęcie przynależności definiuje art. 51 kc. Przynależności mogą występować kaskadowo to znaczy, że kolejna przynależność może być rzeczą główną następnej przynależności. **Określona rzecz będzie przynależnością wtedy, jeżeli kumulatywnie spełni przesłanki:**

- a. musi być rzeczą odrębną od rzeczy głównej (część składowa traci ten przymiot);
- b. może być tylko ruchomością;
- c. winna pozostawać w stosunku gospodarczego (funkcjonalnego) podporządkowania, być rzeczą pomocniczą do faktycznego korzystania z rzeczy głównej zgodnie z jej przeznaczeniem. Nie chodzi tu tylko o umożliwienie korzystania jako takiego ale również korzystania lepszego czy wygodniejszego, również ułatwienie a nawet uczynienie korzystania komfortowym;
- d. winna pozostawać w faktycznym związku z rzeczą główną odpowiadającym jej gospodarczemu przeznaczeniu, polegającym na łączności przestrzennej;
- e. związki, o których mowa w punktach c oraz d mają charakter stały;
- f. należy do właściciela rzeczy głównej (nieruchomości).

Z powyższego wynika, że rzecz ruchoma staje się przynależnością po łącznym spełnieniu przesłanek subiektywnych i obiektywnych oraz pozytywnych i negatywnych. Dla potrzeb obrotu (sprzedaży nieruchomości) nie ma potrzeby dowiedzenia charakteru rzeczy ruchomej ustalającego, że jest przynależnością. Pomieszczenia przynależne do lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności nie są przynależnościami, są częściami składowymi. Meble i urządzenie mieszkania też nie są przynależnością nieruchomości.

Interesującym nas jest fakt, że czynność prawna, mająca za przedmiot rzecz główną (sprzedaż nieruchomości), odnosi skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z treści czynności albo przepisów szczególnych (art. 52 kc). Inaczej mówiąc, sprzedając nieruchomość sprzedajemy automatycznie jej przynależności. Oczywiście, skuteczne prawnie jest odrębne rozporządzenie nieruchomością i jej przynależnością.

Wszystkie prawa rzeczowe należą do kategorii praw majątkowych. Stąd pojęcie mienia obejmuje podmiotowe prawo własności w znaczeniu technicznoprawnym oraz wszelkie dalsze prawa majątkowe: prawa rzeczowe (bezwzględne) i prawa względne. Mienie jest pod tym względem synonimem majątku (praw majątkowych) w znaczeniu aktywów majątkowych.

Prawa rzeczowe są prawami na rzeczy cudzej i bezwzględnie ograniczają prawo własności należące do kogo in-

nego, natomiast prawa podmiotowe względne dają uprawnienia do korzystania z cudzej rzeczy i są skuteczne wobec drugiej strony stosunku prawnego. (Nas interesują: prawo najmu, które jest prawem podmiotowym względnym oraz prawo do wynagrodzenia za poniesione nakłady, stąd niezbędne ograniczenia wywodów, w sumie sprowadzające się tylko do tych kwestii.)

Nieruchomości są rzeczami specyficznymi, a to ze względu na ich znaczenie społeczno – gospodarcze. Ustalając Kodeksem cywilnym ogólne zasady obrotu rzeczami, ustawodawca równocześnie dokonał szeregu zastrzeżeń odmiennie normując czynności obrotu nieruchomościami. Ustawami wprowadził wiele kolejnych unormowań obrotu nieruchomościami. Również ze względów praktycznych nieruchomości, jako odróżniające się od innych rzeczy, pod tym względem należy traktować odrębnie.

Jak z tego wynika, nieruchomości podlegają określonym regułom postępowania i gry rynkowej. W sumie można twierdzić, iż nieruchomości się nie „sprzedaje” i nie „kupuje” w potocznym rozumieniu tych słów (nie można jej zanieść np. do pośrednika lub po nabyciu zabrać z sobą, w międzyczasie np. opróżniając z lokatorów) lecz przenosi się pakiet praw do i na nieruchomości. Jest to rozróżnienie niezmiernie istotne dla określania wartości i ceny nieruchomości.

Częścią nieruchomości może być lokal. Lokal czynnością prawną można ustanowić odrębną nieruchomością (możliwość taka odnosi się wyłącznie do lokalu a nie np. piętra lub innej części budynku.) Lokalem mieszkalnym (w postępowaniu określającym wartość – część nieruchomości) zaś jest, w myśl art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego *lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych*. Lokal mieszkalny może stać się odrębną nieruchomością w wyniku czynności prawnej, a z prawem do nieruchomości lokalowej łączy się prawo do pomieszczeń przynależnych, do udziału w częściach wspólnych nieruchomości budynkowej i prawa do gruntu w przypadku oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, lub do części wspólnych nieruchomości.

W odróżnieniu od określenia „lokalu” ustawą o ochronie praw lokatorów, ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stawia nieco większe wymogi części budynku, którą może być lokal. Winna to być *wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych* (art. 2 ust. 3). Na marginesie omawianych kwestii należy stwierdzić, że nie są nam znane przepisy lub niepisane zasady określające warunki, jakim winny odpowiadać samodzielne lokale mieszkalne. Nie wiadomo więc, z czego wywodzą swoje przekonanie o spełnieniu takich kryteriów osoby oświadczające o spełnieniu przez lokal warunków samodzielności, na podstawie którego to oświadczenia starosta zaświadcza o spełnieniu wymagań. Nie może to być rozporządzenie Ministra Infrastruktury



z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie gdyż:

1. zakres stosowania przepisów rozporządzenia jest ściśle określony i nie dotyczy omawianych spraw;
2. tylko w małej części przypadków budowane przed datą wydania ww. warunków budynki mogą spełniać wymagania rozporządzenia.

O tym, co wchodzi w skład nieruchomości lokalowej i o wielkościach udziału w nieruchomości wspólnej, przesądza ustawa o własności lokali lub umowa.

Ustanowienie zbywanego najemcy lokalu odrębną nieruchomością w przypadku sprzedaży najemcy następuje w wyniku złożenia wniosku, sporządzanego równocześnie z nabyciem lokalu przez najemcę i z przeniesieniem praw do tego lokalu na nabywcę. Umowa najmu nie jest wypowiedziana, wygasa się samoistnie z chwilą nabycia lokalu przez dotychczasowego najemcę i ustanowienie nieruchomości lokalowej.

Dla dalszego analizowania warunków i trybu prywatyzacji zasobów mieszkaniowych pomocne będzie poznanie zasad wejścia w posiadanie nieruchomości mieszkaniowych oraz warunków stworzonych przez prawo. Najczęstszymi zbywcami lokali oddanych wcześniej w najem są **gminy**

Pierwotnym źródłem własności komunalnej było, zasadniczo, wydzielenie i nieodpłatne przekazanie gminom części zasobów mienia państwowego. Są to w pełni upodmiotowione ekonomicznie i prawnie, co jest związane z przypisaniem własności, ryzyka i odpowiedzialności za skutki działania. Zbywanie lokali na rzecz najemców reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz normy prawa lokalnego.

Właściciele prywatni – osoby fizyczne i osoby prawne

Pierwotne źródła własności są różne, należy przyjąć, że zawsze odpłatne. Zgodnie z regulacjami normowymi mogą zbywać, i tak postępują, lokale mieszkalne na rzecz najemców według przez siebie ustalonych zasad i na własnych warunkach. Praktyka jest taka, że ekonomicznie mocne podmioty zbywają lokale najemcom na warunkach podobnych jak przedsiębiorstwa państwowe i gminy, słabsze starają się ustalać mniej „korzystne” dla najemców warunki lub wstrzymują się z decyzjami ograniczając się do administrowania obiektami, z zaniechaniem utrzymywania w pożądanym stanie.

Spółdzielnie

Pierwotne źródła własności są różne, najczęściej finansowane przez członków (w tym z umarzalnych kredytów pracowniczych). Pod względem prawnym właścicielami mienia spółdzielczego są osoby prywatne. Zasady przenoszenia praw do lokali mieszkalnych i określania wartości lokali są określone przez ciągle ewoluujące przepisy.

Państwowe osoby prawne

Pierwotne źródła własności są różne. Są to w pełni upodmiotowione ekonomicznie, co jest związane z praktycznym i powszechnym egzekwowaniem ich odrębności ekonomicznej, oraz w pełni i praktycznie upodmiotowione prawnie, co jest związane z przypisaniem własności, ryzyka i od-

powiedzialności za skutki działania. Zasady sprzedaży lokali najemcom reguluje ustawa z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań zakładowych będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa oraz inne ustawy podobnie rozstrzygające omawiane kwestie.

Ze względu na sytuacje wyjątkowe należy wyodrębnić jeszcze dwie grupy podmiotów będących w posiadaniu lokali lub budynków mieszkalnych.

Podmioty w stanie upadłości

Pierwotne źródła własności nieruchomości są różne. Rozpatruje się tu sytuację, w której syndyk jest zobowiązany do zlikwidowania mienia upadłego. Nieruchomości są zbywane w ściśle określonym przez ustawę z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze postępowaniu, a w sprawach nieuregulowanych tą ustawą stosuje się przepisy kpc. Nieruchomości mieszkaniowe nie są przez przepisy traktowane odrębnie, w ich przypadku stosuje się ogólnie obowiązujące w postępowaniu upadłościowym, za wyjątkiem ograniczeń ustawowych.

Podmioty w stanie likwidacji

Pierwotne źródła własności są różne. Likwidator winien zlikwidować (pozbyć się) mienia podmiotu w likwidacji i zakończyć jego prawny i fizyczny byt. W przypadku postępowania likwidacyjnego podmiotu posiadającego nieruchomości z wynajmowanymi lokalami mieszkalnymi, likwidator postępuje zgodnie z przepisami regulującymi działania danego podmiotu.

Zbycie części nieruchomości będącej lokalem obciążonym prawem najmu, bez względu na zbywający podmiot, wymaga zachowania ściśle określonych procedur, gdyż tak samo jak rozporządzanie nieruchomościami w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych, obrót takimi nieruchomościami jest ograniczony i ściśle regulowany przepisami reglamentacyjnymi. Jednym z takich ograniczeń jest nałożenie na znaczącą część podmiotów obowiązku określenia wartości części nieruchomości potencjalnie stanowiącej samodzielny lokal, a następnie wynikającej z tej wartości ceny. Wartość części nieruchomości mającej być nieruchomością lokalową określa się:

1 w przypadku gdy właścicielem jest Skarb Państwa, gmina, państwowa osoba prawna i przedsiębiorstwo państwowe na podstawie przepisów ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Normy tej ustawy m. in. stanowią:

- ilekroć w ustawie jest mowa o zbywaniu lub nabywaniu nieruchomości – należy przez to rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości (art. 4 pkt 3 b),
- ilekroć w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt 6 a),



- cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości (art. 67 ust. 1),
- cena lokalu, oznaczonego jako przedmiot odrębnej własności, obejmuje lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w rozumieniu ustawy o własności lokali oraz udział w nieruchomości wspólnej (art. 67 ust. 1 a),
- przy sprzedaży bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość, z zastrzeżeniem ust. 3 a (art. 67 ust. 3),
- jeżeli nieruchomość jest sprzedawana w drodze bezprzetargowej w celu realizacji roszczeń przysługujących na mocy niniejszej ustawy lub odrębnych przepisów, cenę nieruchomości ustala się w wysokości równej jej wartości (art. 67 ust. 3 a),
- wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 149 ust. 2),
- wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, **możliwa do uzyskania na rynku (...)** (art. 151 ust. 1),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, będące wykonaniem delegacji art. 159 omawianej ustawy, m. in. nakazuje:
 - na potrzeby określenia wartości nakładów określa się wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów, łącznie z tymi nakładami. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów (...) (§ 35 ust. 1 i 3).
 - przy określaniu wartości nieruchomości uwzględnia się obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, jeżeli wpływają one na zmianę tej wartości. Przy określaniu wartości nieruchomości obciążonej prawem rzeczowym jej wartość pomniejsza się o kwotę odpowiadającą wartości tego prawa, równej zmianie wartości nieruchomości, spowodowanej następstwami ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Przepisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio, jeżeli nieruchomość jest przedmiotem umowy najmu, dzierżawy, użyczenia albo innej umowy, której przedmiotem jest korzystanie z nieruchomości, jeżeli wpływa to na zmianę wartości nieruchomości (§ 38 ust. 1, 2 i 4).

Nie trzeba tu dodawać, że najemcom lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie o bezprzetargowe nabycie zajmowanego lokalu, w trybie bezprzetargowym i z bonifikatą, co ustalają inne przepisy cytowanej ustawy.

2. w przypadku postępowania upadłościowego, bez względu na podmiot własności, wartość części nieruchomości tworzącej lokal mieszkalny określa się stosując normy Kodeksu postępowania cywilnego oraz rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników. Na uwagę zasługuje, że syndyk winien wykonać art. 316 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, nakazujący, że przedsiębiorstwo upadłego powinno być sprzedane jako całość, chyba że nie jest to możliwe. Realizując ten przepis, w każdym przypadku zbywałby również części nieruchomości obciążone umową najmu lokali mieszkalnych gdyby nie to, że ustawa z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa w art. 2 ust. 2 stanowi, iż mieszkania (wymienionych w tytule podmiotów) nie wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 551 Kodeksu cywilnego. Mieszkania te syndyk winien zbyć odrębnie. Inną kwestią, którą rozporządzający mieniem upadłego winien mieć na uwadze, jest obowiązek odrębnego oszacowania praw ciążących na nieruchomości, wynikający z brzmienia ust. 2 art. 313 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, w tym prawa najmu. Po sprzedaży nieruchomości, której częścią jest lokal mieszkalny, prawo najmu wygasa, a w to miejsce najemca nabywa prawo zaspokojenia wartości wygasłego prawa, jeśli prawo było ujawnione w księdze wieczystej lub zostało zgłoszone sędziemu – komisarzowi.

Przepisy regulujące sposób szacowania nieruchomości i ich części, również w tym przypadku, są w swej wymowie jednoznaczne. Oprócz wyżej podanych są dalsze warunki:

- w oszacowaniu należy podać osobno wartość nieruchomości, budowli i innych urządzeń, przynależności i pożytków oraz osobno wartość całości, jak również wartość części nieruchomości, która w myśl art. 946 została wydzielona celem wystawienia oddzielnie na licytację. Wartości powyższe należy podać tak z uwzględnieniem, jak i bez uwzględnienia praw, które pozostają e mocy bez zaliczenia na cenę nabycia, oraz wartość praw nie określonych sumą pieniężną obciążających nieruchomość, w szczególności świadczeń z tytułu takich praw (art. 946 § 2 kpc),
 - § 136 ust. 1. Sumę oszacowania nieruchomości ustala się według przeciętnych cen sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej okolicy, z uwzględnieniem stanu nieruchomości w dniu dokonania oszacowania. Ust. 2. Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio do oszacowania budowli i innych urządzeń oraz przynależności i pożytków nieruchomości.
 - § 137 ust. 1. Jeżeli obciążające nieruchomość lub związane z własnością nieruchomości prawa nie są określone sumą pieniężną, wartość ich ustala się z uwzględnieniem wszelkich okoliczności (z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 9 marca 1968 r. w sprawie czynności komorników).
3. W przypadku postępowania likwidacyjnego praktyka jest taka, że bez względu na ewentualne zobowiązanie przepi-



sami likwidowanego podmiotu do zbywania nieruchomości po ich uprzednim oszacowaniu, zleca się dokonanie takiego oszacowania. Postępowanie likwidatorów jest dyktowane wolą uniknięcia zarzutów niegospodarności. Oszacowanie lokalu jest przeprowadzane w oparciu o omówione wcześniej przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami tak, jak by to była odrębna nieruchomość lokalowa, bez uwzględniania wartości prawa najmu. Nie słyszeliśmy też o przypadkach uwzględniania nakładów lokatora.

4. Właściciele prywatni. Przepisy nie nakazują im formalnego określania i nie normują sposobu ustalania wartości zbywanych nieruchomości lub ich części. Wobec tego, jeśli chcą określić wartość nieruchomości, to zlecają wykonanie tej czynności, a ta jest przeprowadzana według już omówionych przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z pominięciem wartości prawa najmu i, najczęściej, nakładów lokatora.
5. Spółdzielnie mieszkaniowe. Mimo tego, że spółdzielnie są własnością osób prywatnych, prawo bardzo szczegółowo ingeruje w zasady zbywania lokali na rzecz członków, narzucając wyjątkowo niekorzystne dla członków regulacje. Ze względu na zapowiedzi kolejnych zmian zewnętrznej regulacje nie będą omawiane.

Wszystkie wyżej opisane regulacje odnoszą się do oddanych w najem części budynków, zbywanych na rzecz najemców. Należy przez to rozumieć, że określona umową najmu lokalu mieszkalnego część nieruchomości jest obciążona prawem do korzystania. Jest to bardzo silne prawo, jako że:

1. umowy najmu zasadniczo nie można wypowiedzieć bez ważnej przyczyny, tylko jednej z czterech wyraźnie wyartykułowanych przez ustawę,
2. najem jest praktycznie dziedziczny,
3. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności,
4. najemca jest ustawowo obciążony stosunkowo niewielkim zakresem obowiązków z zakresu utrzymania lokalu, ograniczonym tylko do niewielkich napraw i zabiegów konserwacyjnych, oraz nie ma żadnych obowiązków jeśli chodzi o utrzymanie części wspólnych budynku oraz nieruchomości gruntowej,
5. czynsz jest regulowany ustawą, nadto czynsze mieszkań w zasobach komunalnych są często ustalane na poziomie nie pokrywającym kosztów i innym właścicielom, zwłaszcza w mniejszych miejscowościach, trudno naliczać odpowiednio wyższe,
6. nawet wobec zaniechania przez lokatora wnoszenia czynszu i opłat, właściciel nieruchomości ma niewielką możliwość eksmisji, a nawet odciążenia dostaw mediów oraz uniemożliwienie odbioru ścieków i nieczystości. Na dodatek, w przypadku zaniechania wnoszenia przez lokatora jakichkolwiek należności, prywatny właściciel nieruchomości jest obowiązany odprowadzać VAT i często podatek dochodowy od kwot, których nie otrzymał i nigdy nie

otrzyma (jest to w rzeczywistości, stosowany przez państwo, ekonomiczny przymus eksmisowania niepłacących lokatorów).

A są to tylko przykłady uprawnień lokatora. Trudno się wobec tego dziwić, że część z nich z rozmysłem nie chce zostać właścicielem najmowanego mieszkania. Tak jest po prostu znacznie taniej i bezsprzecznie wygodniej. Wartość uprawnień lokatora, mogąca *de facto* być wartością prawa najmu w wymiarze ekonomicznym, jest określona i mierzalna. Dowodzenie formalnej siły prawa najmu zdaje się być zbędne wobec stanów faktycznych, które jednoznacznie wskazują na tylko teoretyczną możliwość zbycia nieruchomości lub jej części obciążonych prawem najmu za cenę określaną jako rynkowa lokalu wolnego. Zresztą, nie ma potrzeby dowodzenia siły i wartości rynkowej prawa najmu wobec tego, że wystarczy zameldowanie kogoś w lokalu (jak wiadomo, zameldowanie nie rodzi żadnych praw do lokalu) aby unicestwić zamiar zbycia tego lokalu za cenę rynkową. Już teraz należy też powiedzieć, że atrakcyjne mieszkalne nieruchomości lokalowe obciążone prawem najmu lub z zameldowaną osobą są zbywane za cenę będącą wynikiem chłodnej kalkulacji stron transakcji, polegającej na uwzględnieniu wartości praw obciążających lokal. I taka i tylko taka jest cena możliwa do uzyskania na rynku, o której to cenie mówi art. 151 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jak z tego wynika, życie nie znosi próżni i bez względu na istnienie unormowań oraz stopień ich przestrzegania obywatele świetnie sobie sami radzą z takimi problemami.

Zdecydowana większość najemców traktuje oddane im do używania lokale tak, jak swoją własność. Polega to na inicjowaniu dbałości o otoczenie budynku i części wspólne nieruchomości (nawet ze świadczeniem na te cele) oraz ponoszeniu nakładów na elementy mieszkania, również w zakresie obciążającym właściciela. Powszechnym przykładem jest tu wymiana okien czy drzwi wejściowych, co winien organizować i finansować właściciel nieruchomości. Oprócz remontów dokonują, w uzgodnieniu z właścicielem lub bez, usprawnień i modernizacji podnoszących w ich ocenie użyteczność użytkowanych mieszkań.

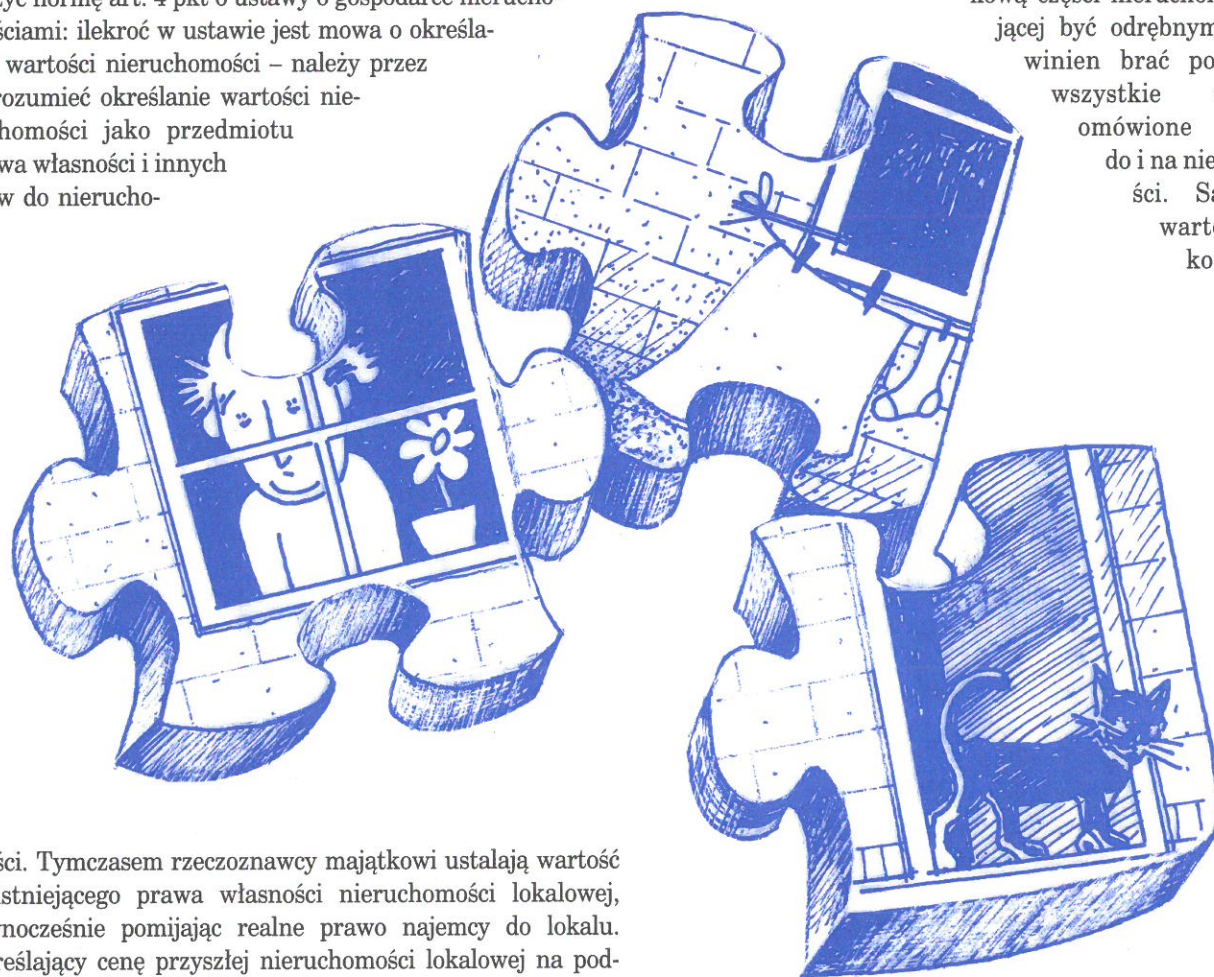
W przeszłości umowy o oddanie lokalu w najem rzadko regulowały kwestie nakładów ponoszonych na lokal przez najemcę, również co do niechcianej przez właściciela ingerencji w substancję nieruchomości. Obecnie kwestie te są częściej regulowane umową najmu.

Są to uwagi niezbędne wobec faktu, że omawiamy zbywanie lokali mieszkalnych na rzecz lokatorów oraz tego, że lokator zachowuje prawo do wynagrodzenia za poniesione nakłady konieczne oraz nakłady pożyteczne.

Cena wykupu, proponowana lokatorowi, winna być równa wartości rynkowej ustalonej w wyniku oszacowania przeprowadzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastosowaniem prawem nakazanych lub dozwolonych bonifikat lub obniżek, liczonych od wartości rynkowej zbywanego lokalu. Szkopuł w tym, że rzeczoznawcy majątkowi określając war-



tość części nieruchomości z lokalem przeznaczonym do sprzedaży traktują taką część nieruchomości jak nieruchomość lokalową, prawnie i fizycznie wolną, czyli bez obciążeń, w tym zwłaszcza z pominięciem obciążenia prawem najmu. Jest to nieporozumienie. Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek uwzględnienia w swoim postępowaniu wszelkich stanów prawnych i faktycznych mających lub mogących mieć wpływ na rynkową wartość nieruchomości. Jeszcze raz należy przytoczyć normę art. 4 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami: ilekroć w ustawie jest mowa o określaniu wartości nieruchomości – należy przez to rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości.



mości. Tymczasem rzeczoznawcy majątkowi ustalają wartość nieistniejącego prawa własności nieruchomości lokalowej, równocześnie pomijając realne prawo najemcy do lokalu. Określający cenę przyszłej nieruchomości lokalowej na podstawie wartości podanej przez rzeczoznawcę majątkowego bezkrytycznie przyjmują operaty szacunkowe o wartości nieistniejącego prawa własności lokalu. Tu trzeba zaznaczyć, że jest możliwa sytuacja, w której rzeczoznawca majątkowy dokona hipotezy wartości jeszcze nie istniejącej nieruchomości lub jej części, jednak wtedy wyraźnie winien wyartykułować założenia, na jakich poczynił swe ustalenia i w sumie dać takiemu postępowaniu wyraz w konkluzji opinii, jaką jest operat szacunkowy. I nie będzie to wtedy opinia o wartości nieruchomości lecz warunkowa hipoteza wartości części nieruchomości mogącej stanowić nieruchomość lokalową.

Nie sposób dociec przyczyn postępowania, w wyniku którego określana jest wartość rynkowa tych części nieruchomości, które nawet mogą posiadać zaświadczenie starosty o spełnianiu wymagań samodzielności, jednak nie są nieruchomościami. Trudno też o jednoznaczne wskazanie, a zwłaszcza

udokumentowanie, przyczyn ukształtowania się omawianej praktyki, bowiem przynajmniej dominującej części rzeczoznawców majątkowych nie powinno sprawiać kłopotów należyte ustalenie rynkowej wartości części nieruchomości, obciążonej prawem najmu, mogącej być nieruchomością lokalową. Dlaczego ustalający cenę przyszłego lokalu nie ingerują, mimo takiego obowiązku, w treść opinii też nie wiadomo.

Zgodnie z cytowanymi normami określający wartość rynkową części nieruchomości mającej być odrębnym lokalem winien brać pod uwagę wszystkie wcześniej omówione prawa do i na nieruchomości. Sama zaś wartość rynkowa przy-

szłego lokalu winna być wynikiem bilansu wartości pakietu praw związanych z częścią nieruchomości mającej stanowić przyszły lokal z przyszłą nieruchomością wspólną – a nie tylko związanych z przyszłym lokalem. I nie powinna to być wartość nieruchomości lokalowej, bo taka jeszcze nie istnieje ale hipotetyczna wartość przyszłego lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali lub inaczej: wartość części nieruchomości mogącej tworzyć samodzielny lokal. Wartość ta winna uwzględniać, oprócz praw obciążających nieruchomości, wszelkie inne stany prawne i faktyczne nieruchomości oraz wynikające z tych stanów obowiązki (np. koniecznych, w uwzględnianej perspektywie czasowej, remontów lub usunięcia i utylizacji elementów docieplenia z płytami azbestowymi), pomieszczenia przynależne, części wspólne nieruchomości.



mości budynkowej i udział w gruncie lub prawo do nieruchomości wspólnej. Nie należy też pomijać czerpanych lub potencjalnie możliwych pożytków z nieruchomości, nawet nie związanych z istnieniem lokali. Tymczasem, według naszej wiedzy, wartość przyszłego lokalu generalnie wywodzona jest z deklarowanych cen transakcyjnych lokali mieszkalnych już będących odrębnym przedmiotem własności, prawnie wolnych tj. m. in. nieobciążonych prawem najmu lub nawet zameldowaniem, bez uwzględniania ewentualnej specyfiki nieruchomości wspólnej.

Oprócz tego, staranność winna dyktować rzeczoznawcom majątkowym i osobom powołującym ich do czynności szacowania, rozpatrzenie kwestii nakładów lokatora i przynależności już na etapie określania wartości przyszłego lokalu, a to ze względu na potrzebę dysponowania pełnym zakresem informacji związanych z rozliczeniami stron.

Metody postulowanego określania rynkowej wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego w celu uwzględnienia wartości tego prawa dla ustalenia rynkowej wartości prywatyzowanego lokalu nigdzie nie zostały, według posiadanego rozeznania, pod względem prawnym i praktycznym określone. Wyjątkiem może być standard IV. 4 – „Wybrane ograniczone prawa rzeczowe i zobowiązaniowe. Zasady wyceny”, – wydany przez Polską Federację Stowarzyszeń Majątkowych, ale i on jest ogólnikowy a w wykazie ważniejszych potrzeb uwzględniania wartości prawa najmu w postępowaniu rzeczoznawcy majątkowego nie zakłada zbywania lokalu na rzecz najemcy.

Istnieją pewne przesłanki dla praktycznego ustalania wartości prawa najmu. Może nią być Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24.05.2002 r. (IIICZP 28/02) z tezą, że wartość prawa najmu lokalu komunalnego, objętego podziałem majątku wspólnego stanowi różnicę między czynszem wolnym a regulowanym z uwzględnieniem, w konkretnych okolicznościach sprawy i okresu prawdopodobnego trwania stosunku najmu, jednak uchwała dotyczy tylko z pozoru podobnych kwestii.

W tej sytuacji proponuje się, uwzględniając aktualny porządek prawny, określanie rynkowej wartości prawa najmu w wysokości odpowiadającej kosztom nabycia lokalu zamiennego, w którym czynsz i opłaty będą ustalone, zgodnego z unormowaniem ustawy o ochronie praw lokatorów, osobom mieszkającym w lokalu. Propozycja ta uzasadnia się tym, że w przypadku odmowy nabycia lokalu przez dotychczasowego najemcę, chcącego dalej korzystać ze swego uprzywilejowanego statusu, inna osoba będąca nabywcą lokalu obciążonego prawem najmu dotąd nie może w nim zamieszkać, aż przynajmniej nie zapewni mu lokalu zamiennego (art. 10, ust. 4 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...)). W innych przypadkach właściciel jest potencjalnie narażony na konieczność utrzymywania lokalu z lokatorem lub długotrwałe i kosztowne postępowania o nieznanym wyniku. Wartość lokalu zamiennego w tych rozliczeniach należałoby pominąć, bowiem najemca w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej dalej korzystałby ze szczególnej ochrony a po-

nadto opłacałby czynsz regulowany, najczęściej niepokrywający wszystkich kosztów właściciela, również związanych z utrzymywaniem lokalu zamiennego.

Odrębną do ustaleń kwestią są nakłady posiadacza lokalu, który ma nabyć lokal na własność. Zasadniczo chodzi tu o nakłady konieczne, do których czynienia był obowiązany właściciel, a nie lokator oraz nakłady zwiększające wartość przyszłego lokalu, pożyteczne. Może to być stosunkowo łatwo mierzalne w przypadku czynienia nakładów przez lokatora po zaakceptowaniu ich potrzeby lub zasadności przez właściciela nieruchomości, z równoczesnym ustaleniem zasad rozliczeń lub w wyniku umownego uregulowania tych kwestii i ich przeprowadzenia zgodnie z umową. W innych przypadkach jest to temat niezmiernie trudny, gdyż nie ma zasady liczenia wartości efektów takich działań uwzględniających stany istniejące przed nakładami. Generalnie jest trudne do określenia, w jakim stopniu i o jaką wartość nakłady zwiększają wartość nieruchomości, gdyż nakłady te są, z nielicznymi wyjątkami, remontami polegającymi na przeprowadzeniu robót budowlanych z użyciem innych technologii i materiałów. Trudność polega też na tym, że wymieniane elementy nieruchomości rzadko są zużyte w stopniu uniemożliwiającym ich eksploatację, a więc posiadają określoną wartość techniczną i użytkową oraz na wyodrębnieniu z tego wszystkiego zakresów tych działań lokatora, które wykonał ponad swój obowiązek, z ustaleniem granic tego obowiązku (np. danie rzeczy luksusowej w miejsce standardowej). Oprócz tego nader często mamy do czynienia z „podnoszeniem standardu” mieszkania, w rozumieniu lokatora, pod względem estetyki, wygody a nawet mody.

Trudno dostrzec praktyczną możliwość sprowadzenia wartości takich nakładów do wartości rynkowej, ustalonej poprzez porównanie rynkowej wartości nieruchomości z przed czynienia nakładów z jej wartością po zakończeniu robót. Zasadniczo z trzech powodów: lokatorzy jako posiadacze władają częścią nieruchomości w sposób zbieżny z wykonywaniem prawa własności i najczęściej stale coś poprzez remont zmieniają tak, że czynienia nakładów nie można sprowadzić do jednej czynności w konkretnej dacie; ze względu na brak jakiegokolwiek ustalonego systemu obiektywnego pomiaru stopnia zużycia poszczególnych elementów budynku praktycznie nie ma możliwości określenia różnic w wartościach, przed i po nakładach, bez ryzyka obarczenia wyników niedopuszczalnymi błędami; nie do końca może być znana wartość rynkowa nieruchomości wg jej stanu z przed dokonania nakładu, bo nikt nie inwentaryzuje stopnia użyteczności demontowanych elementów i wpływu tych elementów na wartość nieruchomości. Można się w tej kwestii oprzeć, co najwyżej, na ocenie lokatora, z góry do przewidzenia wynikiem: to już się do niczego nie nadawało.

Rozpatrując możliwość pomiaru wartości rynkowej nakładów na lokal należy wziąć pod uwagę fakt, że metody pomiaru wartości rynkowej nieruchomości są nieprecyzyjne w stopniu uniemożliwiającym uwzględnianie nawet sporych



nakładów, bowiem szacujący ma do dyspozycji cenę (wynikającą z targu i z ocen zbywcy i nabywcy) obiektu przyjętego do porównań i nie wie, które cechy nieruchomości i w jakiej mierze miały wpływ na te oceny i przebieg targu. Co prawda, należy wskazać, że można przy dużej liczbie transakcji, szacować w miarę dokładnie np. wpływ lokalizacji i położenia na cenę lokalu, natomiast nie jest to możliwe np. w odniesieniu do potrzeby ustalenia wpływu rodzaju podłóg lub wykładzin ściennych. Dlatego nie należy nawet zakładać możliwości poznania, przez szacującego, wszystkich cech determinujących wartość lokali i nieruchomości wspólnych, których deklarowane przez strony ceny transakcyjne są przyjmowane jako podstawa określenia ceny szacowanego hipotetycznego lokalu. Może on poznać, przy odrobinie staranności, dane z ewidencji urzędowych i administratora nieruchomości oraz wynikające z zewnętrznych oględzin (nie dotyczy to sytuacji, gdy szacujący pośredniczył w zbywaniu lokalu, którego cena została przyjęta do porównań).

Wobec powyższego, wobec konieczności uwzględniania nakładów lokatora na nieruchomość, proponuje się zobiektywizowanie pomiaru wartości takich nakładów poprzez kosztowe ustalenie ich wartości w taki sam sposób, w jaki mogą dokumentować poniesienie nakładów podatnicy, którzy systemem gospodarczym stworzyli lub zwiększyli wartość środka trwałego.

Propozycję uzasadnia się:

- właściciel i tak musiałby ponieść taki nakład, więc rynkowy przychód ze zbycia części nieruchomości można pomniejszyć o kosztowe ustalenie wysokości nakładów – w takiej sytuacji koszt utrzymania nieruchomości w pożądanym stanie księgowo zostanie jedynie przesunięty w czasie i suma aktywów właściciela nie ulega zmianie.
- najemca doprowadza lokal do optymalnego, według własnej oceny, stanu i za jako taki będzie gotów zapłacić stosowną cenę.

Do omówienia pozostaje kwestia ewentualnych przynależności. W przypadku braku możliwości uwzględnienia wpływu przynależności na rynkową wartość nieruchomości proponuje się kosztowe policzenie niezbędnego wydatku, według wyżej zaproponowanych zasad określania wartości nakładów. Choć i tu, jak we wszystkich przypadkach, należałoby podchodzić do sprawy elastycznie. Na podstawie teoretycznego przykładu prowizorycznego wypełnienia zaprawą zapadłisk styropianu w posadzce i przykrycia odpadającej podłogi wykładziną dywanową widać, że uwzględnienie w takim przypadku w wartości lokalu drogich wykładzin byłoby dysproporcją. Właściwym byłoby w takim przypadku podejście uwzględniające potrzebę wymiany całego podłoża podpodłogowego z wykonaniem nowej podłogi i pominięcie wartości wykładziny, jako rzeczy która ma być zwrócona właścicielowi nieruchomości.

Omawiając kwestie uwłaszczania mieszkań lokatorskich nie sposób pominąć spółdzielców – lokatorów w spółdzielniach mieszkaniowych, choć ich statusy się różnią. Jednak spółdzielcy, mimo wejścia w posiadanie mieszkania na wa-

runkach przeważnie mniej korzystnych, a czasem nawet nieporównywalnie niekorzystnych wobec wcześniej omawianych, pozbawieni są takich przywilejów jakimi obdarzono część innych lokatorów.

Przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie zdołało się jeszcze ugruntować. Pomijając omawianie dotychczasowych kolejnych prób zewnętrznego określenia procedur a zwłaszcza cen, które spółdzielcy musieliby płacić za prawo własności lokalu, można sobie pozwolić na zaproponowanie rozpatrzenia tych kwestii w oparciu o już funkcjonujące i w prawie umocowane rozwiązania. Biorąc pod uwagę to, że zasadniczymi problemami nie pozwalającymi ustawodawcy na wypracowanie konsensusu są ceny nabycia własności lokali, nakłady spółdzielni i lokatora na nieruchomość oraz pomocy udzielonej spółdzielni ze środków publicznych, należałoby rozważyć następujące założenia wstępne:

- w powszechnym odczuciu otoczenia i lokatorów mieszkanie jest własnością lokatora, co najwyżej nieco „inną własnością”. Wszelkie próby działań niezgodnych z tymi zapatrywaniami poglądami muszą skutkować przynajmniej głęboką niechęcią,
- kredyty lub dotacje ze środków publicznych na budowę i ewentualne remonty czy modernizacje były udzielane spółdzielni, a nie spółdzielcy,
- lokatorzy wielu innych mieszkań nic nie płacąc za wejście w posiadanie lokalu mieszkalnego (lub, co najwyżej, zwrotną kaucję) uwłaszczyli się za niskie ceny i nie musieli oddawać żadnych dotacji. Wiadomym też jest, że może nie były to lokale wprost dotowane, ale powstały w wyniku takiej a nie innej polityki państwa, które rezygnowało ze swoich dochodów, w ten sposób pośrednio dotując lokatora lub inwestora,
- pracownicy przedsiębiorstw państwowych, w niektórych przypadkach nawet ich kontrahenci, otrzymują nieodpłatnie część tych przedsiębiorstw w przypadku ich prywatyzacji. Nie trzeba dodawać, że przedsiębiorstwa te w całości powstały ze środków Skarbu Państwa i ani pracownicy ani dostawcy w żaden sposób bezpośrednio ich nie finansowali. Spółdzielcy, którzy po części, dla zrealizowania obowiązku zapewnienia obywatelowi mieszkania przez państwo, finansowali budowę mieszkań,
- nakłady na utrzymanie i ulepszanie nieruchomości pochodziły, przynajmniej częściowo, z funduszu remontowego, tworzono go ze środków lokatorów,
- znakomita większość lokatorów czyniła nakłady nie wchodzące w zakres obowiązków lokatora i oprócz tego podnosiła standard lokali.

Dla usprawnienia przekształceń (których konieczność zapewne nie wymaga dyskusji) w spółdzielczości mieszkaniowej proponuje się zastosowanie dokładnie tego samego trybu, jaki zgodnie z obowiązującym prawem winien być stosowany podczas uwłaszczania innych lokali mieszkalnych, a mianowicie:



- uniezależnienie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej od posiadania lokatorskiego lub spółdzielczego prawa do lokalu,
- przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności za cenę odpowiadającą rynkowej wartości uwłaszczanej części nieruchomości (przez co automatycznie uwzględnia się wszelkie nakłady spółdzielni poniesione na nieruchomość), pomniejszonej o wartość prawa najmu tego lokalu i o wartość nakładów nabywcy prawa własności (z wykluczeniem nakładów poprzednich lokatorów),
- przekształcenie własnościowego prawa do lokalu w prawo własności za cenę odpowiadającą rynkowej wartości uwłaszczanej części nieruchomości, pomniejszonej o rynkową wartość prawa do lokalu wg. aktualnego stanu,
- właściciel lokalu mieszkalnego, pozostając członkiem spółdzielni, zachowuje prawo do udziału w wysokości wkładu. Majątek spółdzielni teoretycznie i praktycznie pozostaje niezmienny, bowiem nastąpiło jedynie przesunięcie pomiędzy aktywami,
- Skarb Państwa zachowuje pełną możliwość do zaspokojenia swoich ewentualnych roszczeń wobec spółdzielni i może to zrobić w dowolnym czasie, również równoległe z przenoszeniem praw,
- spółdzielnia funkcjonuje w niezmiennym kształcie, administrując i zarządzając wspólnotą mieszkaniową. Właściciel lokalu, zachowując członkostwo w spółdzielni zachowuje prawo do pozostałych aktywów spółdzielni: funduszy, nieruchomości mieszczących obsługę spółdzielni, lokali użytkowych, gruntów, dróg, placów i parkingów, urządzeń i wielu innych. Dotychczas, w przypadku nabycia lokalu, automatycznie pozbawiany był, będących jego własnością, udziałów w majątku „wspólnym” spółdzielni,
- w przypadku wystąpienia ze spółdzielni właściciela lokalu rozliczenie z członkiem spółdzielni, byłym użytkownikiem lokalu mieszkalnego, następuje według ogólnie obowiązujących w spółdzielczości zasad.

Takie sprywatyzowanie zasobów uzasadnione jest też tym, że spółdzielnie od lat waloryzują wartość wkładu w oparciu o wzrost wartości rynkowej lokalu. Zatem mechanizm określania wartości rynkowej zasobów jest ugruntowany z tym, że do waloryzacji wkładu przyjmuje się wartość rynkową według stanu pierwotnego lokalu, czyli takiego, jaki istniał w chwili oddania lokalu do użytku. Pod tym względem obecny system waloryzacji nie jest pozbawiony istotnej wady: wielce interesujący jest sposób określania wartości rynkowej zasobów wg. stanów pierwotnych w sytuacji, kiedy na rynku już praktycznie nie występują lokale tak wyposażone i wykończone, jakie otrzymywali spółdzielcy, zatem nie ma rynku takimi lokalami.

Prywatyzacja spółdzielczych zasobów mieszkaniowych w wyżej zaproponowany sposób pozwoli na zachowanie i dalsze funkcjonowanie, tak bardzo bronionych, spółdzielni mieszkaniowych z jednej strony i pełne uwłaszczenie oraz upodmiotowienie członków z drugiej. Dalszy byt pierwszych

i decyzje drugich (może już bardziej świadomych siły i pieniężnej wartości swego członkostwa) będą już zależały od gospodarczej sprawności zarządów spółdzielni zarządzającej wspólnotą.

Wszystko to, co napisaliśmy, rodzi cały szereg pytań. Podstawowymi zdają się być: dlaczego wartość zbywanych części nieruchomości posiadających przymiot nieruchomości lokalowej jest określana niezgodnie z przepisami oraz dlaczego cenę takiej nieruchomości ustala się na podstawie niewłaściwie ustalonej wartości? Trudno orzec, ale w naszej ocenie wnioski z analizy przepisów regulujących systemy szacowania oraz prywatyzacji lokali sugerują, że inkryminowany stan pośrednio wynika ze zbyt mocnego umocowania tych postępowań w prawie.

Poza prezentowanymi systemami pozostaje lokator nabywający swoje mieszkanie który, w odróżnieniu od pozostałych uczestników procesu uwłaszczeniowego, nie musi znać żadnych przepisów. Jednak najemca będący nabywcą lokalu, nawet gdyby miał pełną orientację co do dotyczących go przepisów i znał wartość swego prawa najmu oraz wartość poniesionych nakładów koniecznych, ma w sprawie najmniej do powiedzenia. Właściwie nic od niego w omawianym zakresie nie zależy i na nic nie ma możliwości wpływu. Może jedynie, chcąc nabyć swój lokal od np. gminy stosować się do przepisu ustawy o gospodarce nieruchomościami: *osoby (...) korzystają z pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości, jeśli złożą oświadczenie, że wyrażają zgodę na cenę ustaloną w sposób określony w ustawie.* (Podobnie traktuje nabywców lokali ustawa z 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań...) Cena nie jest ustalona w sposób określony w ustawie, lokator nie mając innej możliwości, korzysta z bonifikaty, oświadczenie podpisuje i płaci rzeczoznawcy majątkowemu za operat szacunkowy.

Może w sumie nawet nie byłoby najgorzej, wszyscy byliby zadowoleni, gdyby nie to, że ustawa zakazuje zbycia nabytego na jej warunkach (to jest z bonifikatą) lokalu przez 5 lat, chyba że zwróci się całą bonifikatę. Do tego dochodzą ewentualne konsekwencje podatkowe w wyniku nieodpłatnych świadczeń oraz skutki niewłaściwego rozporządzenia mieniem, a zwłaszcza drakoński podatek od dochodu uzyskanego w wyniku zbycia (niezależnie od terminu zbycia!) mieszkania nabytego z bonifikatą i pozbawiania części majątku członków spółdzielni mieszkaniowych.

Nawet nie trzeba dowodzić, że sygnalizowane zakazy i podatki by nie występowały, gdyby nie ignorowano istniejącego prawa najmu oraz niewątpliwie świadomie i celowo pomijano nakładów lokatorów, a postępowań nie krępowano niczym nieuzasadnioną kodyfikacją. Ze szkodą dla obywateli.

Agnieszka Taranowicz prowadzi działalność gospodarczą w zakresie obsługi rynku przedsiębiorstw i nieruchomości, doktorant INE PAN. **Marek Taranowicz** jest biegłym sądowym w zakresie wyceny przedsiębiorstw i szacowania nieruchomości oraz rzeczoznawcą majątkowym.



PODSTAWOWE NARZĘDZIE PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

Piotr Nowak

W obecnej praktyce rzeczoznawcy majątkowego, w zdecydowanej większości przypadków, w operacie szacunkowym określa się wartość rynkową nieruchomości. Wartość odtworzeniowa jest już określana rzadko. Przy określaniu wartości rynkowej, najczęściej stosowane jest podejście porównawcze, którego założenia metodologiczne oparte są m.in. na znajomości cen transakcyjnych w obrocie nieruchomościami.

Czy rzeczoznawca majątkowy ma pełną wiedzę na temat tego obrotu? Odpowiedź oczywista dla wszystkich związanych z zawodem – powinien mieć, jeśli wykonuje operat szacunkowy.

W praktyce bywa z tym jednak różnie. W zasadzie od początku powstania tego zawodu w kraju, ci bardziej dynamiczni tworzyli pewne niewielkie grupy, które zbierały dane o transakcjach i wymieniały się między sobą. Patrząc na te wysiłki z perspektywy 2007 roku, nie sposób odnieść wrażenia o ich ówczesnym amatorstwie.

W latach 1997/1998 w Śląskim Stowarzyszeniu Rzeczoznawców Majątkowych **Andrzej Kalus** był promotorem inicjatywy profesjonalnego zbierania danych w regionie o transakcjach w systemie PARTNER. System ten funkcjonuje w oparciu o oprogramowanie firmy Pronet w postaci programu komputerowego Walor. Program ten został stworzony w celu archiwizowania bazy danych o transakcjach na rynku, a następnie do wykorzystania ich w programie w procesie wyceny.

Na moje pytanie na temat programu i systemu zbierania danych autor programu **Radosław Kłoczek** przedstawia w zarysie historię powstania bazy danych:

„W 1997 roku rozpoczęły się prace nad Walorem, przy współpracy kilku rzeczoznawców ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. W 1998 roku powstała pierwsza wersja Walora, w oparciu o którą uruchomiliśmy pierwszą wersję systemu wymiany danych Partner, a który od początku był centralną bazą informacji o transakcjach dostępną dla użytkowników programu Walor przez Internet. Partner początkowo działał pod egidą Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Pełny dostęp do bazy danych systemu Partner mieli wszyscy rzeczoznawcy ze Śląskiego Stowarzyszenia. Nie określono wtedy specjalnych zasad dotyczących wymiany informacji. Przedsięwzięcie podupało, ponieważ wszyscy chcieli dane pobierać, a mało kto zasiliał bazę danych nowymi informacjami.

W 2002 uruchomiliśmy nową wersję systemu Partner. Początkowo użytkowała go grupa rzeczoznawców ze Śląska, która widząc problemy istniejące w bazie stowarzyszenia

rozpoczęła tworzenie własnej bazy danych. Grupa ta wymieniała się (i nadal wymienia) informacjami w oparciu o system Partner na podstawie zasad współpracy określonych w Umowie Sygnatariuszy. Od tego czasu, do dnia dzisiejszego do systemu Partner przyłączyło się kilkanaście kolejnych grup rzeczoznawców majątkowych”.

Ten okres (od 1997 roku do chwili obecnej) pokazuje, że część rzeczoznawców w kraju uznała, że ich dalszy rozwój zawodowy jest ściśle związany z posiadaniem w biurze profesjonalnej bazy danych o cenach transakcyjnych.

Oczywiście, opisywany tu system firmy PRONET nie jest jedynym, który może funkcjonować dla rzeczoznawców, ale nieznane mi są obecnie istniejące porównywalne rozwiązania dostępne na podobnym poziomie cenowym.

System ten oparty jest na bazie informatycznej transakcji, znajdującej się w centralnym serwerze i internetowym połączeniu z serwerem poszczególnym użytkowników systemu z wykorzystaniem programu WALOR.

Pomorskie Towarzystwo Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku kilka lat temu nabyło oprogramowanie WALOR i na początku, podobnie jak na Śląsku, próbowano stworzyć bazę w oparciu o pełną zasadę dobrowolności. Taka baza nie spełniła oczekiwań, a obecnie w Gdańsku, podobnie jak w Katowicach i Krakowie, działają dwie niezależne grupy w oparciu o umowy zawarte z członkami grup: Pomorskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych i Baza TRÓJMIASTO.

Należy zauważyć, że na początku na Śląsku wypracowano dla części, rzeczoznawców śląskich nowe formalno-prawne zasady współpracy, które do chwili obecnej pozwoliły na działanie śląskiej grupy i tworzenie bazy danych.

Na podstawie doświadczeń grupy śląskiej w innych częściach kraju zaczęły powstawać podobne grupy, które w całości lub tylko w części wykorzystywały doświadczenia kolegów ze Śląska w zakresie formalno-prawnych zasad działania takich grup. Na podstawie danych dostępnych w internecie obecnie w kraju działają następujące grupy rzeczoznawców: Śląsk (www.wycena.com.pl); Kraków (www.mrn.pl); Kraków II (www.mkrm.prv.pl), Warszawa, Trójmiasto, Pomorskie Konsorcjum RM (www.ptm.com.pl), Olsztyn, Beskidy, Łódź, Szczecińska Baza Danych o RM, Świętokrzyska, Poznań, Silesia (www.wycena.biz.pl/baza.html), Lublin.

Do 26 lutego 2007 roku grupy te zebrały 539 634 transakcji z kraju. W grupach tych pracuje łącznie ponad 300 osób. Myślę, że coraz większe wymagania dotyczące jakości sporządzanych operatów szacunkowych będą przyczyniać się, do powstawania nowych grup, a istniejące będą się powiększać.



Sądzę też, że dojdziemy z czasem do stworzenia jednej ogólnopolskiej bazy cen transakcyjnych. Obecne obawy niektórych kolegów, że rzeczoznawca np. ze Szczecina mając bazę z całego kraju pojedzie do np. Gdańska aby wycenić mieszkanie, czy dom są przy obecnych cenach za nasze usługi niezasadnione. Gdy kolega np. ze Szczecina otrzyma dobre zlecenie na wycenę tzw. „dużej nieruchomości” za cenę np. powyżej 5000zł to i tak pewnie pojedzie do Gdańska czy Łodzi i brak dostępu do bazy z tych miast nie spowoduje, że nie wykona tego zlecenia. Sam zapozna się z aktami notarialnymi i wykonana to zlecenie.

To tyle na początek.

W rozwinięciu tematu chciałbym zauważyć, że grupy działające w kraju nie wypracowały jednolitego systemu zbierania danych, a jedyną cechą w całości wspólną, jaka łączy te grupy to program komputerowy WALOR i system PARTNER (system magazynowania danych na centralnym serwerze, system zarządzania prawami uczestników grup itp.) – produkty firmy PRONET z Katowic.

Nie będę tutaj dalej prowadzić rozważań, kto to lepiej wymyślił, kto jest lepszy itp., bo to jest zupełnie niepotrzebne. Grupy tworzą uprawnieni rzeczoznawcy majątkowi posiadający takie same uprawnienia zawodowe.

Historia Pomorskiego Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku.

W dniu 31 marca 2004 r. zostało zawiązane przez 16 rzeczoznawców majątkowych Pomorskie Konsorcjum Rzeczoznawców Majątkowych (PKRM). Jest to grupa rzeczoznawców majątkowych powołana do współpracy przy tworzeniu bazy danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, stawkach czynszowych i nieruchomościach będących przedmiotem transakcji. Podstawową ideą Konsorcjum było zebranie grupy rzeczoznawców majątkowych zainteresowanych stworzeniem bazy cen transakcyjnych przy wykorzystaniu

istniejących narzędzi na rynku elektronicznym tj. oprogramowania WALOR i systemu wymiany PARTNER. Uznaliśmy, że dane, które będziemy gromadzić nie mają być powieleniem katastru nieruchomości, gdyż do tego powołane są inne instytucje.

Nasza baza cen ma być narzędziem do sporządzania operatów szacunkowych, analiz rynku itp. Dlatego też uznaliśmy, że do bazy będziemy wprowadzać tylko te transakcje, które mieszczą się w definicji „transakcji rynkowych” tj., na pewno nie wprowadzamy danych dot. np. umów darowizn itp. Oczywiście sytuacje rynkowe i obszary rynku nieruchomości, z których wprowadzamy dane nie dają się zaszufladkować w taki czarno-biały schemat, co wymusiło pewne odstępstwa od zasady opisanej wyżej.

Aktualny stan zasobów PKRM

Nasza informatyczna baza obejmuje terytorialnie zdecydowaną większość woj. pomorskiego i północną część woj. warmińsko-mazurskiego.

Baza obejmuje 78 264 transakcje (stan na 26.02.2007r.), w tym: nieruchomości zabudowane 11 956, nieruchomości lokalowe 30 778, nieruchomości gruntowe 35 344, stawki czynszowe 186.

PKRM liczy obecnie 55-ciu Rzeczoznawców Majątkowych.

Więcej informacji o PKRM na stronie: www.ptm.com.pl w zakładce Badania Rynku Nieruchomości.

Mam nadzieję, że ta publikacja zachęci innych rzeczoznawców majątkowych nie pracujących obecnie w tego typu grupach do przyłączenia się do już istniejących grup w kraju lub ewentualnego zawiązania nowych.

Piotr Nowak jest rzeczoznawcą Pomorskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych w Gdańsku, jeden z założycieli Pomorskiego Konsorcjum RM.

Zasady wprowadzenia transakcji do WALORA 2 (8.10.2005 r.)

Zasady określające, które transakcje wpisujemy:

- Do bazy PKRM wpisujemy wszystkie transakcje, które spełniają definicję transakcji rynkowych a także:
 - Transakcje sprzedaży udziałów w jakimkolwiek prawie;
 - Transakcje sprzedaży działek na uzupełnienie lub na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości już posiadanych przez nabywcę, przy czym dobrowolne jest wpisanie transakcji sprzedaży wynikającej z art. 37, ust. 2 pkt. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku wpisania takiej transakcji niezbędnym jest odpowiednie opisanie takiej transakcji;
 - Transakcje sprzedaży dróg, włącznie z zakupem dróg przez gminy;
 - Transakcje sprzedaży w drodze rokowań trybu wywłaszczeniowego.
- Umów warunkowych i przedwstępnych nie wprowadza-

my, ale w zakładce „opis pełny” dla umowy przenoszącej własność zaznaczamy, kiedy była sporządzona umowa warunkowa lub przedwstępna (data, nr rep itd., notariusz).

- Transakcję z rynku pierwotnego tj. sprzedaż nieruchomości przez developera wpisujemy zbiorczo, tzn. jeżeli deweloper sprzedał lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym, to wystarczy wpisać jedną transakcję z zaznaczeniem w opisie, że sprzedano w tym budynku łącznie x lokali mieszkalnych w okresie od ... do.... Pozostałe dane przedstawiamy w zakładce „opis pełny”. Zasadę tę stosujemy tylko przy spełnieniu następujących warunków:

- transakcje są w budynkach na jednej nieruchomości;
- cena 1m² powierzchni użytkowej jest taka sama lub podobna. Jednak wpisujemy wszystkie transakcje lokali użytkowych znajdujących się na parterach budynków mieszkalnych.



Zasady ogólne wpisywania informacji do WALORA2:

1. Wpisujemy wszystkie informacje, które zawarte są w aktach notarialnych i mogą być przydatne w procesie wyceny.
2. Wszelkie informacje dostępne w akcie notarialnym o sprzedanej nieruchomości ważne dla rzeczoznawcy wpisujemy w polach wyboru wymaganych i nie wymaganych (np. uzbrojenie gruntu, kubatura budynku, stan techniczny itp.), dostępnych w WALORZE2.
3. Informacje ważne dla rzeczoznawcy, dla których nie ma przeznaczonych pól wyboru w programie lub w polu wyboru nie ma dokładnego odpowiednika z aktu notarialnego wpisujemy w zakładce „opis pełny”. **Nie stosowanie tej zasady będzie traktowane jak rażąca niestaranność.**
4. W polu nr repertorium umieszczamy numer repertorium/rok aktu.
5. Przy sprzedaży udziału w nieruchomości w polu „cena transakcyjna” wpisujemy cenę udziału, a w polu „ułamek nabywanego prawa” udział nabyty w nieruchomości; program automatycznie przeliczy cenę 1m2 powierzchni użytkowej.
6. W opisie (częściowym i pełnym) ważne jest pisanie słów kluczowych (garaż, miejsce postojowe, udział, lokal, hipoteka, itp.).
7. W przypadku wpisów w dziale III lub IV Księgi Wieczystej sprzedanej nieruchomości, przedstawiamy te wpisy w zakładce „opis częściowy”.
8. Jeżeli transakcja jest obciążona podatkiem VAT, to w polu „cena transakcyjna” wpisujemy cenę netto, a VAT wpisujemy w polu „VAT do ceny łącznej”. Jeżeli nie była podana kwota VAT, a transakcja jest z Vatem to obliczamy kwotę netto i wpisujemy ją do pola „cena transakcyjna”. W zakładce „opis pełny” podajemy informację o cenie brutto widocznej w akcie.
9. W przypadku braku wymaganych informacji w treści aktu notarialnego należy:
 - w polach wyboru zaznaczyć informację „nie podano”;
 - w polu liczbowym powierzchni użytkowej wprowadzić liczbę 1, po czym opisać to w zakładce „opis pełny”;
 - w innych polach wpisać słownie: „nie podano” lub ewentualnie pozostawić puste;
 - W zakładce „opis pełny” wpisać, że informacje są w akcie warunkowym lub w umowie przedwstępnej, jeżeli notariusz zapisał, że nieruchomość jest bliżej opisana w takiej umowie, a w umowie końcowej nie ma powtórzenia pełnego opisu nieruchomości.
10. W przypadku, gdy stronami transakcji są osoby prawne, developerzy, firmy wpisujemy nazwę tych osób prawnych, firm w opisie pełnym.
11. Nazwisko rzeczoznawcy, który wycenił nieruchomość (jeżeli zostało to ujawnione).

Zasady wpisywania informacji dla nieruchomości lokalowych:

1. Rodzaj prawa do lokalu, gruntu, lub prawo sp. wł.

2. Piętro wpisujemy wg następującej zasady: piwnica -1, parter 0, I piętro 1, II piętro 2, III piętro 3 itd.
3. przy lokalach dwu lub wielopoziomowych jako piętro podajemy to piętro, na którym umieszczone są drzwi wejściowe do lokalu.
4. powierzchnię użytkową wpisujemy bez pomieszczeń przynależnych.
5. koniecznie wpisujemy sposób użytkowania, gdyż stanowi on kryterium wyszukiwania nieruchomości porównawczych (mieszkalny, biurowy, handlowo- usługowy itp.).
6. Wpisujemy udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej i gruncie (ułamek dziesiętny).
7. wpisujemy informację o ilości lokali w budynku (mała lub duża wspólnota mieszkaniowa).
8. Wpisujemy powierzchnię pomieszczeń przynależnych i ich rodzaj.
9. Nazwę spółdzielni umieszczamy w zakładce „opis częściowy”.

Zasady wpisywania informacji dla nieruchomości gruntowych:

1. W przypadku sprzedaży działki wraz z udziałem w działce stanowiącej drogę wewnętrzną – wpisujemy numer, KW i powierzchnię tylko działki, w polu cena – cenę działki i udziału w drodze łącznie, a w zakładce „opis pełny” zawieramy informacje na temat działki stanowiącej drogę: jej powierzchnię, udział i jego cenę, jeśli jest określona oddzielnie.
2. Wpisujemy przeznaczenie w planie zagospodarowania.
3. W polu „karta mapy” wpisujemy nr obrębu.

Zasady wpisywania transakcji nieruchomości zabudowanych:

1. w polu „powierzchnia użytkowa” wpisujemy 1, jeżeli nie ma takiej informacji.
2. w przypadku zabudowy nieruchomości wieloma budynkami wpisujemy łączną powierzchnię użytkową, a w zakładce „opis pełny” opisujemy obiekty z ich poszczególnymi powierzchniami.
3. w przypadku sprzedaży budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z np. garażem wolnostojącym lub budynkiem gospodarczym wpisujemy w polu „powierzchnia użytkowa” powierzchnię tylko budynku mieszkalnego. W zakładce „opis pełny” wpisujemy, że w cenie zawarte jest także prawo do garażu, czy budynku gospodarczego o powierzchni....
4. przy wpisywaniu nieruchomości zabudowanych o przeznaczeniu przemysłowym lub tak użytkowanych należy szczególnie starannie opisywać zabudowę i jej powierzchnię w zakładce „opis pełny”. W polu „powierzchnia użytkowa” podajemy łączną powierzchnię użytkową budynków.
5. w polu „rodzaj nabywanego prawa” wpisujemy prawo do gruntu i prawo do budynku:
 - u. w. – własność,
 - własność,
 - sp. wł. prawo.



6. koniecznie wpisujemy sposób użytkowania, gdyż stanowi on kryterium wyszukiwania nieruchomości porównawczych.

Zasady wpisywania informacji o czynszach:

1. W opisie częściowym umieszczamy nr umowy (jeżeli jest).
2. Rodzaj wynajmowanego obiektu i jego stan techniczny.
3. Czynsz miesięczny netto.
4. wysokość innych opłat, np. wynikających ze współczynnika korytarzowego.
5. standard lokalu/obiektu.
6. uzgodnienia co do innych opłat, np. ubezpieczenie, podatek od nieruchomości itp.

Zasady poprawiania i uzupełniania informacji:

1. W przypadku stwierdzenia błędu w zapisie lub konieczności jego uzupełnienia, korekty zapisu (rekordu) może dokonać tylko autor wpisanej transakcji.
2. Nie należy wpisywać dwa razy tych samych transakcji, a jeżeli nastąpi konieczność usunięcia podwójnego zapisu, to najlepiej w WALORZE2 użyć funkcji usunięcia transakcji.

Dobrowolne zasady wprowadzania informacji dodatkowych:

1. Dopuszcza się wpisywanie danych z innych źródeł niż akty notarialne. Są to informacje zawarte m. in.:
 - w rejestrach ewidencji gruntów i budynków;
 - na mapach ewidencyjnych;
 - w planach zagospodarowania przestrzennego;
 - w operatach szacunkowych nieruchomości, które wyceńiali członkowie tej grupy i które były następnie przedmiotem transakcji.
- a także uzyskane z:
- osobistego oglądu nieruchomości w terenie;
 - zdjęcia nieruchomości;
 - wywiadu z nowym właścicielem.
2. Informacje inne niż zawarte w akcie notarialnym umiesz-

czamy wyłącznie w dodatkowym polu opisowym, które stworzył PRONET.

3. Osoby wprowadzające powyższe informacje będą mogły się nimi wymieniać na zasadzie wzajemności z innymi członkami PKRM, którzy wprowadzają również takie dane.
4. Wymiana taka będzie następować po przygotowaniu odpowiedniej wersji WALORA przez PRONET oraz po podpisaniu porozumienia przez członków tej grupy.

Zasady wprowadzenia transakcji do WALORA 2 – aktualizacja 2.2006.01.26 lub 2.2006.01.27 i późniejsze opracowane dla PKRM.

Pozostają aktualne zasady określone dnia 8.10.2005 roku, z uwzględnieniem zmian poniższych.

W nowej aktualizacji programu wymagane jest dla każdego rodzaju nieruchomości wypełnienie pól oznaczonych, jako parametry wymagane i przesyłane. Wypełnienie pozostałych pól w programie jest zalecane, o ile istnieją informacje pozwalające na wypełnienie tych pól.

Jeżeli w akcie notarialnym brak jest informacji, wymaganych do wypełnienia wszystkich pól w programie, które są **wymagane i przesyłane** to w danych polu wybieramy z dostępnego słowniczka wyrażenie „**nie podano**”, w przypadku braku słowniczka w danym polu wpisujemy wyrażenie „**nie podano**”, a w polach cyfrowych (tj. w takich polach, które nie przyjmują liter) wpisujemy cyfrę **0**.

W nieruchomościach lokalowych w polu „kondygnacja” odpowiednikiem braku informacji będzie liczba – **0,1** odpowiednikiem poddasza będzie liczba – **0,9**.

W polach dot. podatku VAT wpisujemy jego wysokość lub cyfrę **0**, gdy transakcja nie była obciążona tym podatkiem.

W nieruchomościach gruntowych w polu „karta mapy” wpisujemy nazwę lub numer obrębu.

W nieruchomościach zabudowanych w polu powierzchnia użytkowa, gdy nie podano informacji w akcie – cyfra **1**.

CENNIK REKLAM (ceny bez VAT)

Cena reklam na zewnętrznych stronach okładki wynosi 2500 zł (pełen kolor),
wewnątrz okładki 2000 zł (pełen kolor).

Dla stałych ogłoszeniodawców rabaty!

reklama cz.-b.
w formacie A4
wewnątrz numeru
– 1000 zł

reklama cz.-b.
w formacie A5
wewnątrz numeru
– 800 zł

reklama cz.-b.
w formacie A6
wewnątrz numeru
– 400 zł

Wizytówka cz.-b.
(50x90mm)
rzeczoznawcy
majątkowego – firmy,
wewnątrz numeru
– 88 zł

Zainteresowanych prosimy o kontakt z Biurem Federacji: e-mail: pfva@qdnnet.pl, telefon: 022-627-07-17


**CUSHMAN &
WAKEFIELD®**

See beyond the expected.

ROK 2006 NA POLSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNYCH

Polska gospodarka w 2006 roku odnotowała szybki wzrost, przy PKB najwyższym od 1997 roku, na poziomie 5.8%. Stopa bezrobocia spadła w minionym roku z 17.6% do 14.9% a inflacja pozostaje się na stabilnym, niskim poziomie. Napływające od początku lat 90-tych bezpośrednie inwestycje zagraniczne (ok. 6 mld EUR w roku 2006) zapewniają Polsce wiodącą pozycję wśród wszystkich państw regionu i potwierdzają konkurencyjność gospodarki nastawionej na systematyczny rozwój. W roku 2006 złoty ustabilizował się w stosunku do EUR i nieznacznie umocnił w stosunku do dolara, w bieżącym roku przewidywana jest dalsza aprecjacja polskiej waluty. Rynek kapitałowy w Polsce w roku 2006 pobił wszystkie poprzednie rekordy a prognozuję się, że tendencja wzrostowa Giełdy Papierów Wartościowych utrzyma się w roku 2007. Katalizatorem rozwoju Polskiej gospodarki było niewątpliwie przystąpienie kraju do Unii Europejskiej w roku 2004.

Całkowita wartość inwestycji w nieruchomości w Polsce wyniosła w 2006 roku 4.75 mld EUR, oczekuje się znacznego przekroczenia tej wartości w roku bieżącym. W centrum uwagi znajdowały się nieruchomości handlowe, w tym głównie centra handlowe oraz nowoczesne budynki biurowe. Odnotowano także nieznaczny wzrost popytu inwestycyjnego na nieruchomości przemysłowe. Stopy kapitalizacji zmniejszają się z roku na rok, zbliżając się do poziomu występującego w krajach Europy Zachodniej. Na rynku biurowym najkorzystniejsze stopy kapitalizacji osiągają w chwili obecnej poziom 5,5% (budynki klasy A w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie). Stopy kapitalizacji na rynku nieruchomości handlowych spadły w ubiegłym roku poniżej 6% i w chwili obecnej plasują się na poziomie 5,75% w najlepszych lokalizacjach. Spadek stóp kapitalizacji z obecnego poziomu 7% prognozowany jest również dla rynku nieruchomości przemysłowych.

Obecnie zasoby nowoczesnej powierzchni biurowej w Warszawie wynoszą ponad 2.5 mln m² a całkowite zasoby w pozostałych 7 głównych miastach ok. 1 mln m². W roku 2006 zaobserwowano wzrost popytu na nowoczesną powierzchnię biurową zarówno w Warszawie jak i w innych miastach Polski. Głównymi przyczynami były wzrost gospodarczy, napływ kapitału zagranicznego oraz poszukiwanie redukcji kosztów poprzez przenoszenie zaplecza biurowego do miast regionalnych. W rezultacie poziom pustostanów spadł w Warszawie do poziomu 5.37% a czynsze wzrosły o ok.

10-20% w zależności od lokalizacji, przekraczając poziom 24 EUR/m²/miesiąc za najlepsze powierzchnie. W miastach regionalnych pustostany wynoszą obecnie 3-8% a czynsze plasują się na poziomie 11-16 EUR/m²/miesiąc.

Obecnie rynek nowoczesnych nieruchomości handlowych w Polsce liczy ok. 6,3 mln m² powierzchni, zlokalizowanej głównie w centrach handlowych. W budowie znajduje się dodatkowe 600 000 m² a na zaawansowanym etapie przygotowań dalsze 1 mln m². Działalność deweloperska w ślad za silnym popytem za strony krajowych i międzynarodowych sieci handlowych, przenosi się do miast średniej wielkości (100 000-350 000 mieszkańców), w których w latach 2007-2008 prognozowany jest największy wzrost podaży. Pustostany pozostają na stabilnym niskim poziomie i nie przekraczają 3% powierzchni. Czynsze za lokale dywersyfikują się rosnąc znacząco (do poziomu 80-90 EUR/m²/miesiąc) w najlepszych, śródmiejskich obiektach handlowych przy średnim poziomie 30-35 EUR/m²/miesiąc w obiektach starszych, zlokalizowanych poza centrum. Poziom czynszów dla sklepów wielkopowierzchniowych to w zależności od wielkości, lokalizacji i branży 5.5-11 EUR/m²/miesiąc.

Polska posiada najbardziej rozwinięty rynek powierzchni magazynowo-produkcyjnej w Europie Środkowowschodniej. W tym zakresie oprócz Warszawy (1.6 mln m²) dynamicznie rozwijają okolice Poznania (390 000 m²), Wrocławia (140 000 m²), Łodzi (280 000 m²) oraz Górny Śląsk (330 000 m²). W roku 2006 znaczenia nabierają także rynki Krakowa, Trójmiasta i Bydgoszczy. Rok 2006 był rekordowy pod względem wielkości zawartych transakcji najmu, w Polsce wynajęto łącznie 913 000 m² nowoczesnej powierzchni magazynowo-produkcyjnej. Czynsze za nowoczesne powierzchnie plasują się na poziomie 3,2-5,2 EUR/m²/miesiąc w zależności od lokalizacji.

Obserwowany boom na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce spowodowany jest przez wejście Polski do UE, wzrost standardu życia i siły nabywczej oraz korzystne warunki kredytowe. Najwyższą średnią cenę ok. 7 300 PLN/m² odnotowano w Warszawie, na kolejnych pozycjach znajduje się Kraków, Wrocław i Trójmiasto. Dynamiczny wzrost cen lokali mieszkalnych powodowany jest przez znaczną nadwyżkę popytu nad podażą. Tendencja ta w roku 2007 zostanie utrzymana przy niewielkim spowolnieniu wzrostu cen.



RYNEK POWIERZCHNI MAGAZYNOWO-PRODUKCYJNYCH W 2006 R.

Informacje o rynku

Rok 2006 charakteryzował się ekspansją rynków logistycznych w Polsce przy wzroście podaży i popytu na wschodzących regionalnych rynkach nieruchomości przemysłowych poza Warszawą. Napływ środków unijnych i większy popyt wewnętrzny skłoniły polskie firmy do inwestycji. Powyższe czynniki, wraz z poprawą infrastruktury drogowej i dalszym przenoszeniem produkcji z krajów Europy Zachodniej do Europy Środkowej, przyczyniły się do poprawy wyników na rynku nieruchomości przemysłowych w Polsce. Utrzymujący się popyt na nieruchomości magazynowe i przemysłowe doprowadził do dalszego zmniejszania stóp kapitalizacji. Stopy kapitalizacji z nieruchomości przemysłowych w najlepszych lokalizacjach wynoszą obecnie ok. 7%, przy potencjalnym dalszym spadku stóp.

Popyt

Od 2004 r. dominującymi graczami są inwestorzy z UE, którzy posiadają ponad 63% udział w rynku, oraz inwestorzy z USA z 22% udziałem. W 2006 r. największą aktywność na rynku wykazywali inwestorzy irlandzcy i brytyjcy oraz fundusze amerykańskie. Popyt inwestycyjny nadal systematycznie rósł, ponieważ czynsze za powierzchnię przemysłową w Polsce są nadal najniższe w całym regionie Europy Środkowowschodniej, a korzystna sytuacja makroekonomiczna pobudza popyt wśród najemców.

Działalność/Transakcje

Rynek inwestycji w nieruchomości przemysłowe w Polsce w dalszym ciągu wykazuje najmniejszą aktywność pod względem liczby transakcji i łącznego wolumenu inwestycji w porównaniu z dwoma innymi sektorami komercyjnymi, niemniej jednak aktywność w zakresie inwestycji w 2006 r. wzrosła dwukrotnie. W ubiegłym roku zawarto na tym rynku transakcje o łącznej wartości ok. EUR 200 mln (nie uwzględniając wstępnych zobowiązań do zakupu). Wobec ograniczonej liczby

nowoczesnych parków logistycznych w Polsce dostępnych do sprzedaży, na początku 2007 r. inwestorzy wykazują większą elastyczność, jeśli chodzi o zakres produktów, jakie byliby skłonni nabyć. Obecnie potencjalni inwestorzy rozważają możliwość zakupu – oprócz nieruchomości w najlepszych lokalizacjach wynajmowanych rzetelnym najemcom na długi okres – także nieruchomości klasy B wymagających przebudowy lub częściowo niewynajętych. Zważywszy na przeważający w Polsce rynek obiektów zajmowanych przez właścicieli, w 2007 r. mogą się pojawić możliwości sprzedaży i najmu zwrotnego, także nieruchomości wchodzących w skład portfeli europejskich. Obecnie negocjowane są transakcje przewidujące zaangażowanie kapitału własnego na wstępnym etapie realizacji projektów (tzw. forward funding) oraz terminowe transakcje kupna – ich zawarcie nastąpi prawdopodobnie w połowie 2007 r. Ponadto w wyniku przebudowy i ponownego wynajmu starszych zasobów w bieżącym roku powinny się pojawić na rynku bardziej zróżnicowane produkty.

Warszawa

Rynek warszawski jest największym pod względem podaży rynkiem powierzchni magazynowych w Polsce (1.580.000 mkw.). Charakterystyczny dla tego rynku jest jego wyraźny podział na trzy strefy.

Strefa I leży w odległości 12 km od centrum miasta. Większość parków magazynowych tej strefy znajduje się w dzielnicach południowo-zachodnich (Okęcie, Służewiec) oraz północnych (Targówek i Żerań). Podaż strefy I to 480.000 mkw. Najemcami są zwykle podmioty sprzedające towary konsumenckie o wysokiej wartości (np. elektronikę, wysokiej klasy kosmetyki, farmaceutyki) oraz firmy kolportażowe. Średnia wynajmowana powierzchnia to 300-3.000 mkw. Czynsze nominalne dochodzą nawet do EUR 6 za mkw., natomiast efektywne nie schodzą poniżej EUR 4,5 za mkw. W 2006 r. łączny wolumen transakcji najmu w tej strefie wyniósł 75.000 mkw.

Strefa II znajduje się w odległości 12-30 km od centrum miasta. Większość parków magazynowych skupionych jest w Piasecznie, Ożarowie Mazowieckim, Błoniu, Nadarzynie i Pruszkowie. Podaż strefy II to 840.000 mkw. Strefa ta oferuje bardzo korzystne warunki, ponieważ czynsze są znacznie niższe niż w strefie I, nominalne na poziomie ok. EUR 3,3 za mkw., efektywne nie przekraczają EUR 2,7 za mkw. Średnia wielkość wynajmowanej powierzchni to 2.000-10.000 mkw. Ponadto dysponuje ona lepszą infrastrukturą transportową z innymi regionami Polski, co powoduje, że jest atrakcyjną lokalizacją dla firm logistycznych oraz producentów i dystrybutorów towarów konsumpcyjnych, zaopatrujących najczęściej lokalny rynek konsumencki. W 2006 r. łączny wolumen transakcji najmu w tej strefie wyniósł 140.000 mkw.

GŁÓWNE TRANSAKcje INWESTYCYJNE W POLSCE W 2006

Nieruchomość	Miasto	Nabywca	Sprzedawca
DBP Piaseczno	Piaseczno	AI&G/Lincoln	GLL
DBP Łódź	Łódź	AI&G/Lincoln	aib Polonia
Krakowska Distribution Center	Warszawa	Ghelamco	First Property
DBP Raszyn	Raszyn	Heitman	Teesland i OG
Stolica	Łazy	TKG international	Pramerica

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, luty 2007



Strefa III leży w odległości 30-50 km od centrum Warszawy. Większość powierzchni magazynowej znajduje się w Mszczonowie, Teresinie i Sochaczewie. Podaż strefy III to 260.000 mkw. Obiekty tej strefy kierują swoją ofertę głównie do największych najemców, przyciągając ich niskimi cenami. Czynsze nominalne kształtują się na poziomie EUR 3,2 za mkw., a efektywne nie przekraczają EUR 2,6 za mkw. W 2006 r. łączny wolumen transakcji najmu w tej strefie wyniósł 70.000 mkw.

Ważnym czynnikiem, który zaczyna kształtować mapę powierzchni magazynowych w rejonie warszawskim jest planowane ukończenie budowy autostrady A-2. Ponadto programem przebudowy objęto modernizację wlotów dróg krajowych do Warszawy oraz pozostałych dróg krajowych w obrębie aglomeracji warszawskiej.

PRZEGLĄD RYNKU OKOLIC WARSZAWY W 2006 ROKU

Istniejące Zasoby	1.580.000 m ²
Zasoby w Budowie	121.000 m ²
Wskaźnik Pustostanów	8%
Popyt	285.000 m ²
Czynsze Nominalne	EUR 3,2 - 5,2 m ² /miesiąc
Czynsze Efektywne	EUR 2,6 - 4,8 m ² /miesiąc
Główni Właściciele Obiektów	Parkridge, Pro Logis, Bel Properties, Menard Doswell, Apollo-Rida, Altmaster, Metropol Group, Europa Distribution Center, Ghelamco, AIG/Lincoln

TRANSAKcje NA RYNKU OKOLIC WARSZAWY

Obiekt	Firma	Wielkość
ParkridgeDC Sochaczew	Procter & Gamble	27.000 m ²
ProLogis Park Teresin	Tesco	18.000 m ²
Parkridge DC Warsaw	Toya	11.000 m ²

* w lutym2007 nabyty przez ProLogis

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

Poznań

Infrastruktura transportowa w Poznaniu determinuje rozwój regionu ze względu na dość szybko postępującą budowę autostrady A2. Ukończenie jej przewidziane jest na lata 2008-2010, co przyczyni się do wzmocnienia pozycji Poznania na rynku powierzchni magazynowej.

Rynek poznański charakteryzuje się stosunkowo dużym udziałem powierzchni magazynowych zajmowanych przez docelowych właścicieli. Od ostatnich dwóch lat proporcja ta ulega jednak zmianie z powodu bardzo dynamicznego rozwoju rynku komercyjnych powierzchni magazynowych. Obecnie w Poznaniu znajduje się 8 parków magazynowych o łącznej powierzchni około 370.000 mkw., a 175.000 mkw. jest w budowie. Preferowanymi przez najemców lokalizacjami są parki wzdłuż autostrady A2 oraz na przecięciu autostrady A2 i drogi ekspresowej S11. Nadal nie tracą na znaczeniu parki zlokalizowane wzdłuż dawnej głównej trasy Warszawa-Berlin E30,

PRZEGLĄD RYNKU OKOLIC POZNANIA W 2006 ROKU

Istniejące Zasoby	370.000 m ²
Zasoby w Budowie	175.000 m ²
Wskaźnik Pustostanów	10,56%
Popyt	118.000 m ²
Czynsze Nominalne	EUR 3,2 - 3,8 m ² /miesiąc
Czynsze Efektywne	EUR 2,6 - 3,5 m ² /miesiąc
Główni Właściciele Obiektów	Panattoni, Sloughestates, Parkridge, ProLogis, Liebrecht & Wood, CLIP

TRANSAKcje NA RYNKU OKOLIC POZNANIA

Obiekt	Firma	Wielkość
Panattoni Poznań	H&M	53.000 m ²
ProLogis Park Poznań II	Lidl	9.000 m ²
Tulipan Park Poznań	Huntleigh	12.000 m ²

* w lutym2007 nabyty przez ProLogis

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

gdzie wynajmowane powierzchnie wybierane są głównie przez firmy działające na lokalnym rynku poznańskim.

W 2006 r. popyt na powierzchnię magazynową w rejonie Poznania wyniósł 118.000 mkw. Nowi najemcy to przede wszystkim sieci sklepów, operatorzy logistyczni oraz firmy prowadzące lekką produkcję. Oczekuje się dalszego wzrostu spekulacyjnej powierzchni magazynowej oraz na indywidualne zamówienia najemców.

Wrocław

Dolny Śląsk stanowi idealną lokalizację dla firm współpracujących z regionalnymi firmami produkcyjnymi. Rynek powierzchni magazynowych rozwija się bardzo dynamicznie ze względu na budowę infrastruktury transportowej (autostrada A4 łącząca Dolny Śląsk z Niemcami) oraz korzystne warunki gospodarcze i zaangażowanie władz lokalnych, które przyciągają zagranicznych inwestorów. Wśród inwestorów znajdują się m. in.: Cussons, Volvo, ABB, Cargill, Bosch, Siemens, Wabco, Brandt, Alfa Laval, Bombardier Transportation, Maco Pharma, 3M, Whirlpool, Fagor, Hewlett-Packard i LG Electronics.

PRZEGLĄD RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA W 2006 ROKU

Istniejące Zasoby	128.000 m ²
Zasoby w Budowie	43.000 m ²
Wskaźnik Pustostanów	7,87%
Popyt	165.000 m ²
Czynsze Nominalne	EUR 3,1 - 3,5 m ² /miesiąc
Czynsze Efektywne	EUR 2,5 - 2,9 m ² /miesiąc
Główni Właściciele Obiektów	ProLogis, Parkridge, Tiner

TRANSAKcje NA RYNKU OKOLIC WROCŁAWIA

Obiekt	Firma	Wielkość
ProLogis Park Wrocław	HI-P	19.000 m ²
ProLogis Park Wrocław	Carlsberg	18.500 m ²
Parkridge DC Wrocław	NYK Logistic	12.600 m ²

* w lutym2007 nabyty przez ProLogis

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007



W 2006 r. popyt na powierzchnię magazynową w rejonie Wrocławia wyniósł 165.000 mkw. Nowi najemcy to przede wszystkim operatorzy logistyczni, firmy z branży elektronicznej, farmaceutycznej oraz spożywczej. Obecnie na Dolnym Śląsku znajdują się trzy parki magazynowe zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A4. Najemcy to głównie firmy obsługujące lokalny rynek konsumencki, chociaż ze względu na strategiczne położenie obszarem tym zaczynają interesować się także znaczący operatorzy logistyczni oraz firmy z kapitałem zagranicznym, które głównie eksportują swoje produkty do Czech i Niemiec. Ocenia się, że z powodu nasilonego zainteresowania powierzchniami magazynowymi ze strony inwestorów zagranicznych podaż będzie się zwiększać.

Górny Śląsk

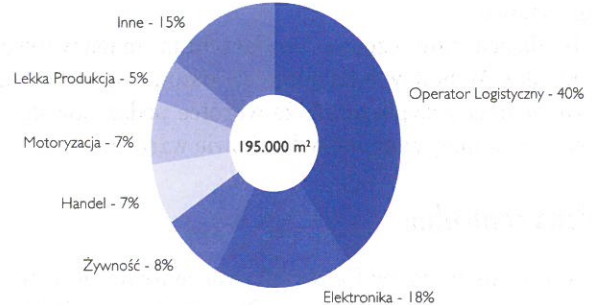
Górny Śląsk to najważniejszy region przemysłowy w południowej części Polski. W promieniu 100 km od aglomeracji śląskiej mieszka ponad 5 mln osób, co powoduje, że jest to także ogromny rynek konsumencki.

PRZEGLĄD RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA W 2006 ROKU		
Istniejące Zasoby	350.000 m ²	
Zasoby w Budowie	125.000 m ²	
Wskaźnik Pustostanów	8,70%	
Popyt	195.000 m ²	
Czynsze Nominalne	EUR 3,2 - 3,4 m ² /miesiąc	
Czynsze Efektywne	EUR 2,5 - 2,9 m ² /miesiąc	
Główni Właściciele Obiektów	Parkridge*, Pro Logis, Bel Properties	
TRANSAKcje NA RYNKU GÓRNEGO ŚLĄSKA		
O biekT	Firma	W ielkość
ProLogis Park Chorzów	Raben Polska	19.500 m ²
ProLogis Park Chorzów	FM Polska	17.500 m ²
ProLogis Park Chorzów	Reporter	13.400 m ²
Parkridge DC Dąbrowa Górnicza	Intier Automotive	8.500 m ²

* w lutym 2007 nabyty przez ProLogis
Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

Region ten uważa się za bardzo dobrą lokalizację dla dużych centrów logistycznych obsługujących rynek Środkowej Europy – ze względu na bliskość Czech i Słowacji oraz dobrze rozwiniętą infrastrukturę drogową. Istniejące specjalne strefy ekonomiczne i łatwy dostęp do wykwalifikowanych zasobów ludzkich przyciągają kolejne inwestycje przemysłowe, szczególnie lekką produkcję. Aglomeracja śląska jest bardzo dobrze skomunikowana z europejską siecią transportową. Na jej obszarze krzyżują się dwa główne korytarze transportowe: korytarz III: Berlin-Wrocław-Katowice-Kraków-Lwów oraz korytarz VI: Gdańsk-Katowice-Żylin. Budowa autostrady A1 i węzła łączącego z istniejącą autostradą A4 w Gliwicach dodatkowo wzmocni pozycję Górnego Śląska jako lokalizacji logistycznej. Obecnie w regionie znajduje się 8 parków magazynowych

Popyt wg sektorów na Górnym Śląsku



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

o łącznej powierzchni 350.000 mkw., a ponad 125.000 mkw. jest w budowie. Ze względu na strukturę urbanistyczną Górnego Śląska parki magazynowe są rozlokowane równomiernie. Związane jest to z brakiem jasno określonego centrum aglomeracji. Czynniki za powierzchnię magazynową w całej aglomeracji są porównywalne i nie występują znaczące różnice pomiędzy poszczególnymi lokalizacjami. Dotyczy to także cen gruntów. O ostatecznej cenie decydują uwarunkowania prawne działek oraz bliskość wjazdów na autostradę A4.

W 2006 r. popyt na powierzchnię magazynową wyniósł 195.000 mkw. Nowi najemcy to przede wszystkim operatorzy logistyczni oraz firmy z branży elektronicznej, spożywczej, motoryzacyjnej oraz sieci sklepów. Stale rosnące zainteresowanie powierzchniami magazynowymi pozwala przypuszczać, że na Górnym Śląsku powstaną kolejne parki magazynowe, a istniejące będą się rozbudowywać.

Kraków

Kraków położony jest niedaleko aglomeracji śląskiej i południowej granicy Polski. Autostrada A4 zapewnia szybkie połączenie ze Śląskiem, Wrocławiem oraz granicą z Niemcami. Bardzo intensywnie rozwijający się port lotniczy oraz duży rynek konsumencki sprawiają, że coraz więcej firm zaczyna interesować się Krakowem i jego okolicami. Efektem tego

PRZEGLĄD RYNKU OKOLIC KRAKOWA W 2006 ROKU		
Istniejące Zasoby	8.000 m ²	
Zasoby w Budowie	10.000 m ²	
Wskaźnik Pustostanów	0%	
Popyt	7.000 m ²	
Czynsze Nominalne	EUR 3,8 - 4,0 m ² /miesiąc	
Czynsze Efektywne	EUR 3,7- 3,9 m ² /miesiąc	
Główni Właściciele Obiektów	BIK	
TRANSAKcje NA RYNKU OKOLIC KRAKOWA		
O biekT	Firma	W ielkość
Centrum Logistyczne Kraków	Rovita Sp z o. o.	1.700 m ²
Centrum Logistyczne Kraków	C EDC Carey	1.700 m ²
Centrum Logistyczne Kraków	KMC Services	1.700 m ²

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007



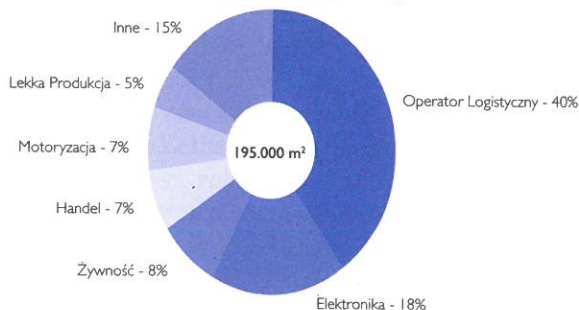
jest rosące zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe.

Istniejąca nowoczesna powierzchnia magazynowa to 8.000 mkw. W budowie znajduje się natomiast 10.000 mkw. Można jednak przypuszczać, że wkrótce podaż nowoczesnej powierzchni magazynowej w Krakowie wzrośnie.

Polska centralna

Magazyny w Polsce Centralnej koncentrują się w trzech lokalizacjach: Łodzi, Piotrkowie Trybunalskim i Strykowie. Dzięki centralnemu położeniu region ten jest idealnym miejscem na ogólnokrajowe centra dystrybucyjne. Obecnie w rejonie Centralnej Polski dziewięć parków magazynowych oferuje 265.000 mkw., a w budowie jest kolejne 190.000 mkw.

Popyt wg sektorów na Górnym Śląsku



Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

snej powierzchni magazynowej, dostępna powierzchnia wynosiła 79.500 mkw.

Trójmiasto

Rynek nowoczesnych powierzchni magazynowych w Trójmieście jest w początkowym stadium rozwoju. Dostęp do Morza Bałtyckiego poprzez porty w Gdyni i Gdańsku, budowa głębokowodnego terminalu kontenerowego w porcie gdańskim oraz powstająca autostrada A1 mająca połączyć Trójmiasto z centralną i południową Polską przyczyniają się do coraz większego zainteresowania nowoczesnymi powierzchniami magazynowymi w tym regionie. Także duży rynek konsumencki powoduje rozwój tego sektora.

Obecnie w rejonie Trójmiasta istnieje 10.000 mkw. powierzchni magazynowej, a w budowie znajduje się kolejne 35.800 mkw. (w dwóch parkach – Centrum Logistycznym

PRZEGLĄD RYNKU POLSKI CENTRALNEJ W ROKU 2006

Istniejące Zasoby	265,000 m ²
Zasoby w Budowie	190,000 m ²
Wskaźnik Pustostanów	1,48%
Popyt	125,000 m ²
Czynsze Nominalne	EUR 3,1 - 3,5 m ² /miesiąc
Czynsze Efektywne	EUR 2,5 - 3,2 m ² /miesiąc
Główni Właściciele Obiektów	IIG, Logistic City, Parkridge, ProLogis, Slough Estates

TRANSAKcje NA RYNKU POLSKI CENTRALNEJ

Obiekt	Firma	Wielkość
Tulipan Park Stryków	Corning	48.000 m ²
Logistic City	ET Euroterminal	21.000 m ²
ProLogis Park Piotrków trybunalski	Unilever	10.500 m ²

* w lutym 2007 nabyty przez ProLogis

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

Potencjał gruntów pozwala na kilkunastokrotny wzrost podaży w tym regionie, jeśli tylko znajdzie się popyt. Główni najemcy w tym rejonie to operatorzy logistyczni oraz firmy reprezentujące przemysł elektroniczny, spożywczy, odzieżowy, produkcji opakowań i kosmetyczny.

W samej Łodzi parki magazynowe zlokalizowane są głównie w okolicach dzielnicy Widzew. Główni najemcy to poddostawcy firm produkcyjnych zlokalizowanych w okolicy: Dell, Gillette, Indesit Polska oraz Bosch. Transakcje zawierane są raczej na niewielkie moduły – średnio 2.000-4.000 mkw.

W Piotrkowie Trybunalskim istnieje duża podaż nowoczesnych powierzchni magazynowych przy jednoczesnym niskim popycie. Dostępność gruntów jest znacząca, są one także tańsze niż w innych rejonach. Czynsze są tu najniższe w całej Polsce, dlatego lokalizacja ta jest korzystna dla dużych najemców. Parki magazynowe ulokowali tutaj następujący deweloperzy: IIG, Logistic City, ProLogis, Parkridge i Slough Estates.

Najkorzystniejszą, pod względem infrastruktury drogowej, lokalizacją w Polsce Centralnej jest Stryków. Okolica ta rozwija się szybko, ponieważ w okolicach Strykowa planowany jest węzeł łączący autostrady A1 i A2. W Strykowie pod koniec 2006 r. w budowie było 112.000 mkw. nowocze-

PRZEGLĄD RYNKU TRÓJMIASTA W ROKU 2006

Istniejące Zasoby	10.000 m ²
Zasoby w Budowie	35.800 m ²
Wskaźnik Pustostanów	0%
Popyt	18.000 m ²
Czynsze Nominalne	EUR 3,6 - 3,9 m ² /miesiąc
Czynsze Efektywne	EUR 3,1 - 3,8 m ² /miesiąc
Główni Właściciele Obiektów	ProLogis, BIK

TRANSAKcje NA RYNKU TRÓJMIASTA

Obiekt	Firma	Wielkość
ProLogis Park Gdańsk	C.Hartwig	5.200 m ²
ProLogis Park Gdańsk	Lekkerland	3.700 m ²
Centrum Logistyczne Pruszcz Gdański	Nagel	3.600 m ²

Źródło: Dział Doradztwa Cushman & Wakefield, www.industrial.pl, luty 2007

Pruszcz Gdański oraz ProLogis Park Gdańsk, położonych w pobliżu obwodnicy trójmiejskiej). Popyt w 2006 r. wyniósł 18.000 mkw. Główni najemcy to firmy z branży logistycznej, spożywczej oraz elektronicznej.

Fragmenty raportu MarketBeat 2007 opracowanego przez Cushman & Wakefield



RYNEK NIERUCHOMOŚCI '07

Tomasz Błeszyński

Rynek pierwotny mieszkań rozwija się agresywnie, deweloperzy nowe inwestycje sprzedają jeszcze na etapie realizacji, ceny ciągle rosną. Taki trend będzie utrzymywał się w 2007 roku. Prognozuję roczny wzrost cen o 10-15%. Oczywiście ich wysokość zależy będzie od regionu kraju, lokalizacji, wykończenia i solidności inwestora. Zakupem nieruchomości zainteresowani będą klienci zarówno krajowi, jak i zagraniczni, przy czym należy zwrócić uwagę na coraz większe zainteresowanie naszym rynkiem sąsiadów zza wschodniej granicy oraz inwestorów z krajów azjatyckich. Na rynek wchodzi zamożni klienci traktujący te zakupy jak inwestycje z możliwością uzyskiwania przychodów z najmu. Gorączka cenowa i nadmuchany balon deweloperski na rynku mieszkaniowym który rozpoczął się w 2006 r., będzie się stabilizował już w drugiej połowie 2007.

Rynek wtórny mieszkań też będzie się rozwijał dynamicznie prognozuje wzrost cen o 15-20 procent, ze względu na dużą wyżkę cen na rynku pierwotnym. Mieszkania kupować będą raczej młodzi ludzie o średnim statusie materialnym korzystając z kredytów hipotecznych. Lokale kupowane w tym roku będą raczej na potrzeby własne, ale te lepiej zlokalizowane służyć mogą też jako dobra lokata. Powodzeniem cieszyć się będą (tak jak od lat) mieszkania dość dobrze położone w dobrze utrzymanych nieruchomościach, raczej 2-3 pokojowe. Klienci poszukiwać też będą lokali usytuowanych w eleganckich kamienicach przeznaczonych na cele mieszkalnie lub użytkowe.

Domy jednorodzinne W 2007 roku powinniśmy zaobserwować powstawanie nowego trendu inwestycyjnego. Będą to funkcjonalne domy jednorodzinne o pow. ok. 120-200 m² powstające w pobliżu dużych miast. Budynki zlokalizowane będą na ładnych, zagospodarowanych działkach. Projekty te będą realizowane przez osoby prywatne jak i firmy deweloperskie. Ceny na rynku domów jednorodzinnych będą uzależnione od popytu i podaży, wzrost (jeśli będzie) to w przedziale 2-3 procent.

Rynek wtórny domów jednorodzinnych jest bardzo spokojny. Podaż tych nieruchomości jest bardzo duża, począwszy od lokalizacji, stylu architektonicznego, powierzchni, standardu wykończenia i technologii czy wieku nieruchomości. Przy zakupie liczyć się będą ich indywidualne cechy, no i oczywiście cena, która podlega znacznym negocjacjom od ceny wywoławczej. Główną wadą tego rynku jest to, że często kupujemy dom wybudowany w już niemodnych i niepraktycznych standardach. Moda na materiały budowlane zmienia się błyskawicznie. W tym seg-

mentie nastąpi w tym roku nieznaczny wzrost cen (do 10 procent).

Rynek najmu mieszkań jest podzielony na segment tzw. tanich mieszkań i segment apartamentów wynajmowanych przez firmy zarówno zagraniczne, jak i krajowe dla kadry menedżerskiej. Tych najemców interesują lokale dobrze zlokalizowane i komfortowo wykończone. Ich podaż jest niewielka, a popyt w gospodarstwach rozwijających się miastach rośnie. Ceny na rynku najmu mogą wzrosnąć średnio o 5-10 procent. Pamiętać należy, że zmieniają się też koszty utrzymania lokali, planowana jest m. in. podwyżka energii elektrycznej, gazu ziemnego czy opłat czynszowych. Będzie to miało decydujący wpływ na kształtowanie się cen na rynku najmu w poszczególnych miastach oraz spadek rentowności inwestycji na wynajem.

Na rynku daje się odczuć cały czas brak dobrej polityki planistycznej gmin oraz rozbudowana biurokracja związana z uzyskaniem pozwoleń na realizację inwestycji. Szacuję, że w 2007 roku **ceny działek** podniosą się średnio 8-10 procent. Nastąpi wzrost zainteresowania tymi nieruchomościami, zarówno przez klientów indywidualnych jak i deweloperów. Poszukiwane będą działki w dobrych lokalizacjach z dobrą infrastrukturą. Atrakcyjne tereny pod inwestycje deweloperskie będą sprzedawane od ręki po cenach czasem wyższych niż wywoławcze, tak długo dopóki nie ustabilizuje się rynek mieszkaniowy.

Promieszkaniowa polityka rządu

Mam tu na myśli politykę podatkową i ustawodawstwo w zakresie planowania przestrzennego czy skrócenie okresu ubiegania się o pozwolenie na budowę. Powstaje też ciekawy projekt w Ministerstwie Budownictwa dotyczący przekazania nieruchomości rolnych będących w zasobach Agencji Nieruchomości Rolnych nieodpłatnie na rzecz gmin z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Przyczyni się do ożywienia rynku inwestycyjnego, powstaną projekty przeznaczone na wynajem. Na większą skalę realizowane będzie budownictwo czynszowe, budownictwo społeczne TBS. Pozwoli to na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych ludzi mniej zamożnych, których nie stać na zakup własnego „M”. Stymulować też będzie rozwój rynku wynajmu mieszkań, co przyczyni się do zwiększenia migracji ludzi poszukujących pracy. A tym samym stopniowego zmniejszenia bezrobocia. Spowoduje też obniżkę stawek najmu, który zależeć będzie od funkcjonowania lokalnego rynku nieruchomości.

Tomasz Błeszyński jest doradcą rynku nieruchomości.



RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA WYBRZEŻU GDAŃSKIM W 2006 R

Henryk Jankowski, Halina Jaskulska, Jacek Śliwicki

Gdańsk

Od drugiej połowy 2005 roku rynek nieruchomości rozwija się dynamicznie, jednak największy wzrost zanotowano w 2006 roku. Wzrost cen został napędzony m.in. przez tanie kredyty hipoteczne i dogodne warunki ich udzielania, wizję wprowadzenia od lipca 2006 r. ograniczeń dotyczących kredytów denominowanych w walutach obcych oraz w związku z zapowiadanymi zmianami podatkowymi.

Gdańsk, jak i całe Trójmiasto, jest atrakcyjnym regionem kraju przede wszystkim pod względem turystycznym jak i gospodarczym. Te cechy mają znaczący wpływ na rozwój rynku nieruchomości. Rosnący popyt na mieszkania nowe oraz używane idzie w parze z nowymi inwestycjami deweloperów, którzy starają się o jak najkorzystniejsze tereny pod zabudowę.

Gdański rynek nieruchomości stanowi atrakcyjną lokatę kapitału również dla mieszkańców innych regionów kraju oraz obcokrajowców, co dodatkowo stymuluje popyt.

Wzrost cen w 2006 r. w Gdańsku dotyczył lokali mieszkalnych zarówno na rynku pierwotnym jak i wtórnym.

Ceny lokali mieszkalnych w stosunku do innych nieruchomości charakteryzowały się największym tempem wzrostu:

- nowe mieszkania – 30 – 60 % rocznie,
- stare mieszkania i wielka płyta – około 20 – 40 % rocznie,
- najlepsze lokalizacje – 5 – 7 % miesięcznie (Śródmieście).

Ceny nowych lokali w Gdańsku na Przymorzu wahały się w badanym okresie od 4500 zł/m² do 6500 zł/m², na Zaspie od 4000 zł/m² do 5500 zł/m², znacznie wyższe ceny zaoferował deweloper we Wrzeszczu od 5000 zł/m² aż do 9000 zł/m². W dzielnicy Ujeścisko ceny oscyływały w granicach 2700 – 3700 zł/m².

Na rynku wtórnym mieszkania w blokach z wielkiej płyty są tańsze, jednak tempo wzrostu ich cen od stycznia do czerwca br. do-

chodziło nawet do 4%/m-c: w Gdańsku na Zaspie i Przymorzu uzyskiwano ceny w granicach 2800 zł/m² – 4600 zł/m², na Chełmie 2800 zł/m² – 4200 zł/m². Przy korzystnej lokalizacji ceny kształtowały się następująco: dzielnica Wrzeszcz 3000 zł/m² – 4000 zł/m², Oliwa 3000 – 5500 zł/m². W Śródmieściu ceny znacząco wzrosły z 3600 do 6000 zł/m².

Osoby, które traktują zakup mieszkania jako inwestycję, powinny wziąć pod uwagę, że najlepiej sprzedawały się i osiągały najwyższe ceny lokale o powierzchni co najmniej 40 – 70 m², położone na 1 – 2 piętrze, z halą garażową w kondygnacji podziemnej, zlokalizowane w odległości około 5 – 10 km od centrum miasta, z dobrą komunikacją miejską, najlepiej na osiedlach strzeżonych całodobowo.

Dobrą inwestycją był również zakup mieszkania w domu położonym blisko centrum miasta lub w śródmieściu, na parterze, z możliwością przekształcenia na lokal użytkowy (biuro, sklep) – koniecznie z miejscami postojowymi na samochody dla pracowników i klientów.





Ceny lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym rosną w bardzo dynamicznym tempie i dopóki będzie stosunkowa łatwa dostępność kredytów oraz mała podaż mieszkań w stosunku do popytu, tendencja ta utrzyma się z niewielkim spadkiem do około 25 – 35 % rocznie w okresie najbliższych 2 – 3 lat.

Powyższe przewidywania nie dotyczą jednak mieszkań w bardzo dobrych lokalizacjach – przede wszystkim apartamentów w okolicach Śródmieścia oraz w pasie nadmorskim.

Tutaj wydaje się, że nie będzie widać końca podwyżek. Jest to spowodowane przede wszystkim wykupem tych lokali przez ludzi zamożnych oraz przez cudzoziemców.

Jeśli chodzi o ceny mieszkań na rynku wtórnym nie rosną one w tak szybkim tempie jak mieszkań nowych.

Wzrost cen mieszkań używanych to średnio około 30 % rocznie a jeszcze mniejszy w blokach z wielkiej płyty, na wysokiej kondygnacji, nie ocieplonych.

Zalety mieszkań z rynku wtórnego to często bardzo dobra lokalizacja, w pobliżu szkoły, ośrodka zdrowia, sklepów, przystanków komunikacji miejskiej.

W sytuacji, gdy ceny lokali mieszkalnych rosną w tak szybkim tempie i rosnać będą, wiele osób podjęło decyzję o budowie domu jednorodzinnego. Bez wątplenia takie rozwiązanie ma kilka poważnych zalet. Przede wszystkim cena. Cena mieszkania nowego 50-60 m² to kwota 300 – 350 tys. zł, a koszty budowy domu wraz z działką o pow. 500 m² mogą wynieść niewiele więcej – 350 – 400 tys. zł. Trzeba jednak wziąć pod uwagę wzrost cen działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową średnio 10 – 15 % rocznie.

Ceny domów na rynku wtórnym rosną w granicach 8 – 10 % rocznie. Najłatwiej sprzedają się domy o powierzchni 120 – 150 m² na działce 500 – 600 m², wybudowane 5 – 10 lat temu.

Zlokalizowane w odległości od centrum miasta maksymalnie około 30 – 40 minut jazdy samochodem, najchętniej blisko Obwodnicy Trójmiejskiej.

Kupują ludzie młodzi w wieku 25 – 35 lat – najczęściej z dwójką dzieci, którzy stwierdzają, że dotychczasowe mieszkanie 40 – 50 m² staje się dla nich za ciasne.

Przy tej okazji warto przypomnieć, iż wyznacznikiem przeznaczenia działki gruntu jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, tzn. czy jest ona np. działką budowlaną czy rolną. Gdańsk pod tym względem jest w bardzo dobrej sytuacji, ponieważ większość miasta jest pokryta planami, a prace nad nowymi przebiegają w dynamicznym tempie. Taka sytuacja bardzo korzystnie wpływa na rozwój budownictwa mieszkaniowego zarówno jedno- jak wielorodzinnego, ponieważ zwiększa podaż gruntów na rynku oraz stwarza jasne reguły prawne dla procesu inwestycyjnego.

Jeśli chodzi o stawki najmu lokali mieszkalnych na terenie Trójmiasta wznoszą się średnio 5 – 6 % rocznie, natomiast lokali użytkowych 1 – 2% rocznie, chociaż w dobrych lokalizacjach dorównują mieszkaniom.

Opisując sytuację na gdańskim rynku nieruchomości, należałoby wspomnieć o Pruszczu Gdańskim – miejscowości sąsiadującej z Gdańskiem. W Pruszczu Gdańskim zagospodarowano niezabudowane tereny, znajdujące się w korzystnych lokalizacjach, tzn. położone blisko centrum i dobrze skomunikowane, dzięki czemu w 2006 r. oddano do użytkowania kilkaset nowych mieszkań.

Na rynku pierwotnym dominuje tutaj kilku sprawdzonych deweloperów, natomiast rynek wtórny to przede wszystkim transakcje spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu z obszaru Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”.

W 2006 r. na terenie Pruszcza Gdańskiego zanotowano znaczny wzrost cen lokali mieszkalnych. Ceny nowych lokali wahały się od 2.000 zł/m² w styczniu do prawie 3.500 zł/m² pod koniec roku. Podobny wzrost cen miał miejsce na rynku wtórnym.

Pruszcz Gdański i jego okolice powoli stają się sypialnią dla Gdańska. Głównie dzięki niższym cenom nieruchomości i dogodnemu dojazdowi Obwodnicą Trójmiejską oraz Traktem Św. Wojciecha.

Powyższa przedstawiona sytuacja na rynku nieruchomości jest spowodowana wieloma czynnikami, m. in.:

1. Ogromnym niedoborem nieruchomości w stosunku do potrzeb.
2. Popytem kreowanym poprzez taniość i dostępność kredytów, udzielanych niejednokrotnie na 100% wartości nieruchomości.
3. Wzrostem cen materiałów budowlanych i kosztów robocizny – zaczynają pojawiać się na placach budowy niedobory kadrowe (fachowcy wyjeżdżają za granicę).
4. Wzrostem cen działek gruntowych, które coraz częściej wykupywane są po wysokich cenach przez inwestorów z kapitałem zagranicznym.

Inne przyczyny wzrostu cen w 2006 r. to:

- obawa przed wzrostem VAT z 7% do 22% od 2008 roku, jeżeli nie uda się do tego czasu zdefiniować tzw. „budownictwa społecznego”,
- koniec ulgi odsetkowej: ulgę odsetkową można odliczyć kupując nowe mieszkanie lub dom na kredyt (odliczenie od dochodu części odsetek od wziętego kredytu, odliczenie następuje przez cały okres spłaty kredytu).
- zapowiadana od 2007 roku zmiana opodatkowania sprzedaży nieruchomości. Do tej pory, jeżeli ktoś miał nieruchomość dłużej niż 5 lat – przy jej sprzedaży nie płacił podatku, jeżeli krócej niż 5 lat płacił 10 % podatek od uzyskanej ceny sprzedaży, chyba że w ciągu 2 lat zainwestował pieniądze ze sprzedaży w zakup innej nieruchomości.

Od 2007 roku sprzedający płaci 19 procentowy podatek od różnicy pomiędzy ceną sprzedaży a ceną zakupu przy zachowaniu ulgi 5 – letniej i wprowadzeniu ulgi meldunkowej.

Henryk Jankowski



SOPOT

Sopot, miasto uzdrowiskowe na prawach powiatu wchłonięte jest w blisko milionową trójmiejską aglomerację – Gdańsk, Gdynia, Sopot. Większość zabudowanego obszaru Sopotu objęta jest ochroną konserwatorską. Zabytki to: najdłuższe w Europie drewniane molo o długości 645m, pochodzący z pierwszej połowy XIX wieku dworek Sierakowskich i dworek Młynarza, pochodzące z drugiej połowy XIX w liczne rezydencje willowe – parkowe, wille, pensjonaty z charakterystycznymi werandami, otoczone ogrodami, secesyjny Zakład Balneologiczny, „Grand Hotel” z okresu międzywojennego. Silnie zurbanizowane miasto, ograniczone w rozbudowie od strony południowej miastem Gdańsk, od strony północnej miastem Gdynia, od strony północno – wschodniej morzem, od strony południowo – zachodniej lasem, prowadzi nowe inwestycje poprzez rewitalizację struktury przestrzennej.

Nowe inwestycje mieszkaniowe jak niemieszkaniowe powstają w oparciu o plany zagospodarowania przestrzennego m. in. w miejsce substandardowych starych wyburzonych obiektów lub na obszarach dotychczas niezabudowanych.

Charakterystyka rynku lokalnego obejmującego transakcje segmentu deweloperskiego

Rynek nieruchomości „deweloperski” w 2006r objął swym zasięgiem Sopot Dolny i Sopot Wyścigi. Ceny na tych obszarach wahały się od 3600 zł -7400 zł za 1 m² p. u. lokalu mieszkalnego. Cena uzależniona była m.in. od stanu wykończenia lokalu.

Lokale użytkowe – sprzedaż deweloperska ograniczona (ograniczenie podaży). Zaobserwowano jednostkową sprzedaż w granicach 14500 zł/ m² p. u.

Charakterystyka rynku lokalnego obejmującego transakcje, w których stronami były osoby fizyczne

Górny Sopot

Ceny lokali mieszkalnych z prawem własności i prawem wieczystego użytkowania ukształtowały się na zbliżonym poziomie, ceny lokali wahały się w granicach

3600 – 10600 zł/m² p. u.

Dolny Sopot

Ten obszar rynku nieruchomościowego także wskazuje na bardzo duże zróżnicowanie cen lokali mieszkalnych w sprzedaży wtórnej. W 2006r. nie zaobserwowano wpływu na zróżnicowanie cen pomiędzy wtórną sprzedażą nowych lokali o wysokim standardzie a lokalami w budynkach starszych o niższym standardzie. Także i w tym segmencie rynku nie ma zasadniczego zróżnicowania pomiędzy prawem własności a prawem wieczystego użytkowania.

Zaobserwowane ceny transakcyjne wahały się od 3700 – 15300 zł/m²p. u.

Sopot Wyścigi

Analiza cen transakcyjnym tego obszaru wykazała zbliżone uwarunkowania co obszary wyżej omówione. Ceny ukształtowały się w przedziale 3800-11500 zł/m² p. u.

Sopot Kamienny Potok

Ceny lokali mieszkalnych na tym obszarze są mniej zróżnicowane; rozpiętość cen: 3600-5800 zł/m² p. u.

Budynki jednorodzinne

Segment rynku obejmujący budynki jednorodzinne wykazuje na bardziej unormowane zachowania stron transakcji.

Domki jednorodzinne o pow. około. 130 m² p. u. uzyskały cenę najwyższą za jeden metr kwadratowy powierzchni – ok. 11500 zł.

Ceny za domki jednorodzinne o pow. użytkowej od 160 do 270 m² wahały się w granicach 2100 – 4800 za 1m² p. u

Grunt

Nieruchomości gruntowe o funkcji mieszkalnej (niezabudowane) osiągały w br. ceny do 3800 zł/m² p. u. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest ograniczona podaż tych dóbr jak również duży popyt na lokale mieszkalne.

Rok 2006 był rokiem gdzie ceny transakcyjne w ciągu roku, na terenie Sopotu, wzrosły przeciętnie o ok. 58%. Wpływ na zróżnicowanie cen na rynku wtórnym nieruchomości mieszkaniowych w Sopocie miała wpływ instrumentalna polityka banków udzielających kredyty mieszkaniowe na bardzo dogodnych warunkach oraz napływ gotówki pochodzącej z zarobkowania poza granicami kraju. Dużym bodźcem wpływającym na nieracjonalne zachowanie nabywców jest chęć nabycia lokalu w tym o charakterze rezydencjonalnym w Uzdrowisku Sopot. Zaobserwowano także wyższy trend wzrostu cen lokali mieszkalnych z prawem własności gruntu. Oznacza to, że dla części nabywców lokali mieszkalnych prawo własności jest prawem wyżej cenionym od prawa wieczystego gruntu, czego nie można było zaobserwować we wcześniejszych analizach.

Halina Jaskulska

PÓŁWYSEP HELSKI I OKOLICE

Rynek ten obejmuje miejscowości półwyspu helskiego oraz teren administracyjny miast: Władysławowa i Pucka. Klientami kupującymi nieruchomości na tym specyficznym rynku są w około 90 % osoby mieszkające poza regionem, w różnych częściach Polski, najczęściej w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu i na Śląsku, gdzie panuje „moda” na posiadanie swojej nieruchomości lub apartamentu nad morzem. Koniunkturę na tym rynku zapewnia bliskość plaż Morza Bałtyckiego i Zatok Puckiej, możliwość wypoczynku, czy też zarobienia pieniędzy na szeroko rozumianym rynku usług turystycznych związanych z letnim sezonem wypoczynkowym. Zdecydowanie najwięcej transakcji zawieranych jest w segmencie nieruchomości gruntowych niezabudowanych, zarówno z prawem zabudowy jak i bez tego prawa. Zdecydowanie mniej transakcji obserwuje się w segmencie lokali mieszkalnych i aparta-



mentów oraz nieruchomości zabudowanych jednorodzinny domami mieszkalnymi oraz pensjonatowymi, gdzie ceny kształtują się na poziomie powyżej 500 000 zł. Zdarzają się także pojedyncze transakcje kupna – sprzedaży dużych ośrodków wypoczynkowych budowanych w latach 70 – tych, oraz udziałów w tych ośrodkach ich ceny, w zależności od ilości miejsc noclegowych, powierzchni gruntu i standardu kształtują się przedziale 1 200 000 – 5 000 000 zł. Przez nabywców poszukiwane są domy jednorodzinne do remontu w cenach nie przekraczających 150 000 – 200 000 zł, działki z prawem zabudowy w odległości do 2 km od plaży oraz siedliska rolnicze w odległości do 4 – 6 km od plaży, ale podaż tego typu nieruchomości jest niewielka. Bardzo niewielka jest również podaż gruntów pod budownictwo wielorodzinne, które poszukiwane są przez deweloperów, szczególnie w atrakcyjnych lokalizacjach nadmorskich. Obserwuje się gwałtowny trend wzrostowy cen, szczególnie w zakresie nieruchomości lokalowych o charakterze apartamentowym jak i gruntów pod takie lokalizacje. Dodatkowym czynnikiem utrudniającym procesy inwestycyjne i podnoszącym poziom cen jest brak planów zagospodarowania przestrzennego dla większości miejscowości tego obszaru, co utrudnia i spowalnia procesy inwestycyjne.

Rynek nieruchomości w obrębie półwyspu helskiego jest dość ograniczony ze względu na bardzo małą podaż nieruchomości gruntowych. Sprzedaje się nieruchomości o bardzo niewielkiej powierzchni, ponieważ wolnych terenów z prawem zabudowy już praktycznie nie ma. Obserwuje się dość dużą aktywność deweloperów, budujących apartamentowce, szczególnie w obrębie Juraty i Jastarni, gdzie poziom cen za 1/m² apartamentu osiągnął już ceny 14 000 – 16 000 zł/m². Dodatkowym czynnikiem, który wywinduje ten poziom jeszcze wyżej jest uchwała Rady Miasta Jastarnia, która dla inwestycji deweloperskich ogranicza wykorzystanie powierzchni działki do 20%, a wysokość inwestycji tylko do dwóch kondygnacji.

Na terenie Helu nieruchomości gruntowe sprzedaje prawie wyłącznie Gmina Hel, a ich ceny w przetargach kształtują się od 150 do 400 zł/m², notuje się też sporadycznie transakcje dla nieruchomości lokalowych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach z wielkiej płyty. Ceny takich mieszkań kształtują się na poziomie 2000 – 2800 zł/m². Rynek helski jest specyficzny, do niedawna miasto to było enklawą na terenach wojskowych, co bardzo ograniczało ruch turystyczny na tym obszarze. Jeszcze kilka lat temu na każdą transakcję wymagana była zgoda dowódcy garnizonu.

Na terenie Juraty, najmłodniejszej miejscowości półwyspu helskiego, ceny są zdecydowanie najwyższe: nieruchomości gruntowe 300 – 1000 zł/m², apartamenty realizowane przez deweloperów i na rynku wtórnym osiągają ceny 5500 – 16000 zł/m². W Jastarni i Kuźnicy notuje się niewiele transakcji, a ceny kształtują się dla nieruchomości gruntowych od 150 – 350 zł/m².

Na terenie Chałup nie notuje się praktycznie żadnych transakcji. Na obszarze miasta Władysławowa ceny gruntów budowlanych kształtują się na poziomie 100 – 350

zł/m², ceny mieszkań 2000 – 2800 zł/m². Przy ul. Hryniewieckiego, w bezpośrednim sąsiedztwie plaży, realizowany jest drugi etap apartamentowca „Velaves”; ceny zlokalizowanych w nim nieruchomości lokalowych, łącznie z miejscami postojowymi będą kształtować się na poziomie 9000 – 12000 zł/m².

Miejscowości wschodzące administracyjnie w skład miasta Władysławowa – Chałupowo, Jastrzębia Góra, Tupadły, Ostrowo i Karwia mają zdecydowanie turystyczny charakter. W okresie letniego sezonu turystycznego tętnią życiem, a po jego zakończeniu mieszka w nich niewielu stałych mieszkańców. Na terenie Ostrowa i Karwi obserwuje się dużą podaż działek rolnych (bez prawa zabudowy) oferowanych na rynku jako „rekreacyjne” przez osoby zajmujące się handlem nieruchomościami, które kupiły je wcześniej od rolników i podzieliły na działki o wielkościach rzędu 400 – 600 m². Działki te są następnie zabudowywane różnego typu nietrwałymi obiektami o charakterze rekreacyjnym, bez jakiegokolwiek ładunku przestrzennego. Budowle te psują zdecydowanie obraz łąk nadmorskich, a wysiłki organów nadzoru budowlanego, które starają się ukrócić te działania nie przynoszą widocznych rezultatów. Ceny tego typu nieruchomości kształtują się na poziomie 10 – 30 zł/m². Ceny gruntów budowlanych na tych terenach kształtują się na poziomie 90 – 350 zł/m² przy czym najwyższe wartości z tego przedziału osiągane są w Jastrzębiej Górze i Karwi.

W Pucku, który nie jest tak popularny turystycznie jak inne miejscowości pasa nadmorskiego, nie notuje się dużego obrotu w zakresie nieruchomości gruntowych z prawem zabudowy. Oferowane na rynku lokalizacje, przeważnie na obrzeżu miasta, nie mają charakteru rekreacyjnego, służą raczej zaspokajaniu lokalnych potrzeb mieszkaniowych. Ceny takich działek kształtują się w zakresie 60 – 150 zł/m². W mieście zrealizowano również kilka budynków wielorodzinnych, a ceny uzyskane przez deweloperów na rynku pierwotnym kształtowały się na poziomie 2500 – 3900 zł/m² za lokale bez podłóg i tzw. białego montażu. Ceny mieszkań, na rynku wtórnym, w starym budownictwie, kształtowały się na poziomie 1800 – 2900 zł/m².

Na omawianych rynkach nie spotyka się powszechnie ofert na realizowane powierzchnie biurowe, produkcyjne lub handlowe, a stawki zanotowanych czynszów wiążą się przeważnie z niewielkimi powierzchniami handlowymi wzdłuż głównych ulic miejscowości nadmorskich, które w czasie letniego sezonu turystycznego stają się pasażami handlowymi. Ceny najmu za 1/m² powierzchni kształtują się na poziomie 200 – 1000 zł/m² (za cały okres sezonu turystycznego) w zależności od atrakcyjności lokalizacji i wielkości wynajmowanej powierzchni.

Jacek Śliwicki

Autorzy są rzeczoznawcami PTRM



EKOLOGICZNI RZECZOZNAWCY W KANADZIE

Krzysztof Grzesik

Położone w pięknej kanadyjskiej prowincji British Columbia, miasto Vancouver dostarczyło odpowiedniego klimatu i było doskonałym miejscem dla Międzynarodowego Szczytu Wyceny poświęconego zrównoważonemu rozwojowi, który odbył się 2 marca br.

W szczycie uczestniczyło ponad 200 czołowych rzeczoznawców majątkowych z całego świata, włączając w to przedstawicieli Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców (RICS) oraz Instytutów Wyceny z Kanady i USA. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz Europejska Grupa Rzeczoznawców Majątkowych Tegova były reprezentowane przez Krzysztofa Grzesika.

Konferencja była bodźcem dla rzeczoznawców z całego świata do pogłębienia swojej wiedzy na temat zrównoważonego rozwoju i budynków przyjaznych środowisku. Niedopatrzona w tej kwestii i brak odpowiedniej wiedzy może spowodować ryzyko utraty przewagi konkurencyjnej w sektorze doradztwa na rynku nieruchomości.

Zrównoważony rozwój został zdefiniowany przez Komisję Organizacji Narodów Zjednoczonych Brunland w raporcie z roku 1987 jako: „rozwój, który zaspakaja współczesne potrzeby ludzkości bez uszczerbku dla możliwości zaspokojenia potrzeb przyszłych pokoleń”. Bliższe wyjaśnienia ONZ zaowocowały następującymi obserwacjami „niezależne i obopólnie wzmocnione fundamenty zrównoważonego rozwoju to rozwój ekonomiczny, społeczny oraz i ochrona środowiska”.

Wybitnymi mówcami konferencji byli: premier British Columbia, **Gordon Campbell**, dr **Charles McNeil** z Programu Rozwoju Organizacji Narodów Zjednoczonych, **Stephen Williams**, były Prezydent RICS, profesor **Sarah Sayce** z Uniwersytetu Kingston i **Paul McNamara**, dyrektor Prudential Property Investment Managers. Wszyscy mówcy

kładli duży nacisk na nieuchronny kierunek zrównoważonego rozwoju w sektorze nieruchomości i roli, jaką odgrywają w tym procesie rzeczoznawcy majątkowi. Organizacje biznesowe i społeczne na całym świecie chętnie inwestują w zrównoważony rozwój, jeśli inwestycja jest finansowo opłacalna. Głównym instrumentem do wyznaczania finansowej opłacalności lub bezpieczeń

stwa potencjalnego biznesu jest wycena, którą mają dostarczać rzeczoznawcy majątkowi.

Chris Corps - organizator szczytu, podsumował: „jeśli inwestor ma do wyboru nabyć budynek ekologiczny albo konwencjonalny zakładając, że pozostałe zmienne są stałe, wybierze ekologiczny”. Dr McNeill przeprowadzi studium przypadków odnośnie zrównoważonego rozwoju wykorzystując dane statystyczne. Przykładowo zaobserwował on, że gdy

globalna populacja osiągnie standard życia przeciętnego Amerykanina, to wtedy niezbędne będzie zasiedlenie 5 planet takich jak Ziemia, aby zaspokoić potrzeby ludności.

Szczyt zbiegł się w czasie z wydaniem przez RICS publikacji zatytułowanej „Ekologiczna wartość” (www.rics.org/greenvalue), która jest owocem pracy badawczej czołowych przedstawicieli z prowincji British Columbia. W pracy tej dokonano przeglądu ponad 300 dokumentów, książek, artykułów, wzmianek prasowych i innych narzędzi medialnych z wyszczególnionym indeksem i połączono je z zagadnieniami zrównoważonego wzrostu i wartości oraz prezentacją różnych studiów przypadku dotyczących budynków w Kanadzie, USA i w Wielkiej Brytanii.





Raport zdefiniował „ekologiczne budynki” jako te, które wykorzystują zasoby wydajnie, redukują zanieczyszczenia, oddają mniej zużyte powietrze i mają jeszcze inne cechy. Na uwagę zasługuje wyszczególnienie jasnego związku, który dopiero powstaje, pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a jej cechami ekologicznymi. Raport wskazuje „nie tylko ekologiczne budynki są dobre dla środowiska, ale także dostarczają one zdrowszego miejsca do życia i lepszej wydajności pracy. Ich właściciele mogą także oczekiwać wyższych czynszów i cen, a także zainteresować większą liczbę najemców w szybszym czasie, redukując koszty funkcjonowania i utrzymania”.

Badania wykazały, że deweloperzy budynków ekologicznych mogą nie odnieść sukcesu, jeśli będą informować, że głównymi beneficjentami takich budowli są najemcy. Przykładowo: z powodu łatwości w pomiarach, dużo uwagi poświęca się oszczędnościom energii elektrycznej. Niemniej, oszczędności stanowią zwykle mniej niż 1% kosztów operacyjnych firmy. Dla porównania: całkowite roczne wydatki są zwykle na poziomie 10% tych kosztów, podczas gdy koszty

utrzymania personelu wynoszą ponad 85% całości. To oznacza, że zwrot z inwestycji powinien wzrosnąć, gdy budynki ekologiczne poprawią wydajność ze swojej działalności. Znalezione przykłady cech „ekologicznych” zwiększających wydajność budynków, ale ani właściciele, deweloperzy, rzeczoznawcy, ani nawet sektor ekologicznych budynków, nie docenia tej wartości i nie informuje o zaletach.

Najważniejszym wydarzeniem szczytu było podpisanie przez osoby i inne organizacje działające na rynku wyceny nieruchomości porozumienia Vancouver Valuation Accord. Porozumienie to jest umową w zakresie wzajemnie powiązanej współpracy nad zrównoważonym rozwojem i wyceną. Jest to zobowiązanie, aby dokonywać przeglądu zrównoważonego wzrostu i wycen, włączając w to edukację, standardy i praktykę celem poprawienia zrozumienia zwitku między nimi. Porozumienie przewiduje prezentację wniosków w roku 2010.

Krzysztof Grzesik jest przedstawicielem PFSRM TEGOVA.

SEMINARIA WARSZAWSKIEGO SRM

Warszawskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych od lat już cyklicznie organizuje w systemie seminaryjnym szkolenia, mające na celu doskonalenie kwalifikacji zawodowych. Są to kilkugodzinne wykłady prowadzone przez wybitnych praktyków i teoretyków zagadnień związanych z wyceną nieruchomości. Tematyka seminariów wynika z aktualnych potrzeb sygnalizowanych przez rzeczoznawców. Seminare te organizowane są nie tylko dla członków stowarzyszenia (choć stanowią oni znakomitą większość słuchaczy), ale także dla osób „z zewnątrz”. Wstęp na seminare organizowane przez WSRM jest dla członków stowarzyszenia wolny. Osoby niezrzeszone mogą w nich uczestniczyć po uiszczeniu opłaty w wysokości 25 zł. Wykłady odbywają się w siedzibie Stowarzyszenia przy Alei Armii Ludowej 16 (budynek Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej), sala nr 401, o godzinie 17:00.

Poniżej znajdziecie Państwo harmonogram szkoleń na najbliższe tygodnie:

1. Wycena nieruchomości zadrzewionych, zakrzewionych lub leśnych, położonych w strefie zainwestowania mieszkaniowego i udostępnionych publicznie (lub przeznaczonych na te cele)? w rozumieniu przepisów § 45 Rozporządzenia RM z dn. 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109, zm. Dz. U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1628)
Prowadzący: prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski
Data: 27 marca 2007 r.

2. Wycena nieruchomości leśnych w podejściu mieszanym
Prowadzący: prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski
Data: 10 kwietnia 2007 r.
3. Analiza wyników inwestowania na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – cz. I
Prowadzący: mgr Jan Kuźma, dyr. Domu Maklerskiego PKO BP
Data: 24 kwietnia 2007 r.
4. Warszawski rejestr cen i wartości nieruchomości
Prowadząca: mgr inż. Jolanta Przedlacka
Data: 8. maja 2007 r.
5. Określanie wag cech rynkowych nieruchomości i sprawności modelu szacowania metodą symulacyjną
Prowadzący: mgr Tomasz Kotrański
Data: 22. maja 2007 r.
6. Analiza wyników inwestowania na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – cz. II
Prowadzący: mgr Jan Kuźma, dyr. Domu Maklerskiego PKO BP
Data: 29 maja 2007 r.
7. Wycena nieruchomości rolnych w podejściu porównawczym
Prowadzący: prof. dr hab. inż. Wojciech Wilkowski
Data: 12 czerwca 2007 r.
8. Omówienie znowelizowanych w 2007 r. przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami
Prowadzący: mgr Kazimierz Rygiel
Data: 26 czerwca 2007 r.



IV SYMPOZJUM W KIEKRZU

Jan Żurawski

Pozyskiwanie gruntów jest nieodzownym elementem inwestowania, które nasiliło się po wejściu Polski do Unii Europejskiej. Powstające obiekty przemysłowe, ciągi komunikacyjne, sieci infrastruktury technicznej powodują negatywne oddziaływanie na środowisko naturalne poprzez nadmierne zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, zwiększenie natężenia hałasu, degradację przyrody. Wspólna strategia państw Unii, wdrożenie programu Natura 2000 prowadzi do powiązania wzrostu rozwoju gospodarczego z ochroną naturalnego środowiska.

Powyższe przesłanki spowodowały, że *Wycena odszkodowań w ochronie środowiska* i przyrody stanowią temat kolejnego, IV Sympozjum, tradycyjnie organizowanego w październiku przez SRMWW w Kiekrzu koło Poznania. Ponad stu uczestników przez trzy dni zapoznawało się z szacowaniem wartości szkód w środowisku przyrodniczym na skutek działalności inwestycyjnej. W imieniu władz PFSRM przywitał zebranych **Krzysztof Urbańczyk** i zapoznał z aktualnym stanem prac nad nowelizacją *Ustawy o gospodarce nieruchomościami*.

Komitet organizacyjny zastosował sprawdzoną koncepcję podziału tematyki na części dotyczące uwarunkowań prawnych i merytorycznych oraz na zagadnienia warsztatowe.

Udało się po raz czwarty pozyskać wybitnych znawców problematyki odszkodowawczej i osobach **Mariana Wolanina** i **Zdzisława Małeckiego**. Pierwszy z wymienionych, w jak zwykle interesujący sposób, przedstawił analizę uwarunkowań prawnych dotyczących szeroko rozumianej ochrony przyrody i środowiska, którego uzupełnieniem o czynności rzeczoznawcy majątkowego na tymże obszarze był wykład Zdzisława Małeckiego.

Pani **Monika Szapiro-Nowakowska** podzieliła się z uczestnikami swoją wiedzą na temat sposobów postępowania rzeczoznawcy w zderzeniu z problematyką środowiska, w aspekcie poszukiwania matematycznych algorytmów, ujmujących zależności pomiędzy ekonomią i ekologią. Uzupełnieniem tematyki o prezentację wybranych zagadnień środowiskowych w procesie wyceny było wystąpienie **Romana Bednarka**.

Opracowania szczegółowe dotyczące zagadnień warsztatowych szacowania wartości szkód związanych z hałasem przedstawili koledzy rzeczoznawcy, znający problem z codziennej praktyki.

O umniejszeniu wartości praw do nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Krzesiny mówili **Michał Kosmowski** i **Witold Solski**.

Problematykę ochrony przed hałasem w budynkach oraz właściwości przegród budowlanych pod względem ich izolacyjności akustycznej zaprezentował **Janusz Walczak**, a zagadnienie hałasu w projektowaniu dróg i autostrad przedstawił **Marek Bereżecki**.

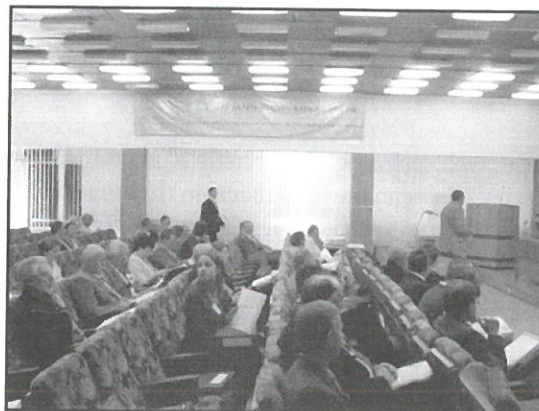
Temat oddziaływania wód na środowisko rozpoczął **Tomasz Berus** prezentacją map sozologicznych i hydrograficznych, zwracając uwagę na ich walor informacyjny dla rzeczoznawcy majątkowego w codziennej praktyce.

Konrad Turkowski przybliżył wpływ wód na wartość nieruchomości, z którą związana była wycena szkód spowodowana eksploatacją górniczą w zasiewach i uprawach, szczegółowo przygotowana przez **Mariusza Grzywę** i **Andrzeja Goca**.

Andrzej Jakubowski nakreślił zadania rzeczoznawcy majątkowego w aspekcie ochrony środowiska w kopalniach odkrywkowych.

Kwestie związane ze zmniejszeniem wartości nieruchomości i służebności gruntowej w obiektach liniowych infrastruktury technicznej przedstawił **Jerzy Dąbek**, a **Elżbieta Jakubiec** zaprezentowała zagadnienia związane z wyceną gruntów zdegradowanych ekologicznie na przykładzie stacji benzynowych.

Uczestnicy po dniu wykładów przez pozostałe dwa mieli do wyboru uczestnictwo w zajęciach warsztatowych według własnych preferencji i zainteresowań, a wieczory integracyjne spędzili: w karczmie piwnej racząc się przy ognisku pieczonym dzikiem i prosięciem i na uroczystym bankiecie.





MAM ZAMIŁOWANIE DO PRZYDROŻNYCH KAPLICZEK

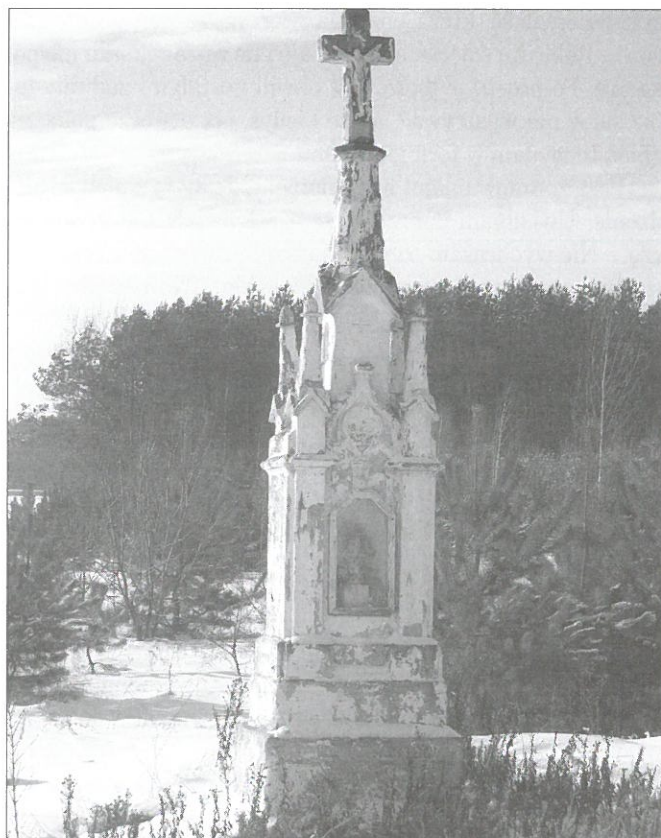
Rozmowa z Martą Górską z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych, nowym pełnomocnikiem zarządu PFSRM ds. Public Relations.

Jesteś nowym pełnomocnikiem zarządu ds. Public Relations. Jakie masz doświadczenia w pracy z mediami/w mediach?

Niewielkie, chociaż wcześniej zaczynałam – w liceum byłam redaktorem naczelnym międzyszkolnej gazety. A przez krótki czas miałam swoją stronę w jednym z pism młodzieżowych, co traktuję jako wstęp do kariery zawodowej w PR. Zaraz po studiach zostałam redaktorem w Wydawnictwie C. H. Beck, ale moja praca tam miała raczej charakter redakcyjny. Praca w jednej ze spółek zajmującej się dostawą zawartości do telefonii komórkowej (np. gry java, tapety, loga czyli tzw. kontent) zbliżyła mnie nieco do mediów – miałam kontakty z wytwórcami płytowymi, prasą i ZAIKS-em.

Dlaczego wybrałaś zawód rzecznawcy majątkowego?

Poprzez fakt, iż jego wykonywanie warunkowane jest zdobyciem państwowych uprawnień, wydawał mi się bar-



dziej wartościowym (czy wręcz nobilitującym) od innych, opartych na byle „świstkach” i dyplomikach. Ponadto szukałam alternatywy dla aplikacji. Prawnik bez aplikacji to pół-prawnik, właściwie człowiek bez zawodu. A ja bardzo chciałam mieć zawód. I chciałam go zdobyć własnymi siłami, własnym trudem i własną pracą, bez ingerencji „czynnika genetycznego”, jak to niejednokrotnie ma miejsce na aplikacjach prawniczych. No i dopięłam swego.

Dlaczego zgodziłaś się zostać człowiekiem od PR?

Uwielbiam nowe wyzwania i jako takie traktuję moje nowe obowiązki. Temu wyzwaniu zamierzam sprostać.

Jakie masz pasje?

Pasja to jest coś, czemu człowiek poświęca dużą część swojego czasu, a najchętniej poświęciłby całe życie. Ja mam raczej zamiłowania. A są to zamiłowania do przydrożnych kapliczek, do starych kościołów i równie starych nagrobków.



Kapliczki to tacy niemi świadkowie naszej małej historii rozgrywającej się poza wielkimi miastami; historii nie zapisanej w podręcznikach, historii zwykłych ludzi – przechodzących obok, zatrzymujących się na chwilę, odpowiadających majowe nabożeństwa. Kościoły to gmachy kryjące w sobie tajemnicę – taką nie odkrytą, nie namacalną, lekko tylko wyczuwalną i to tylko poza mszą, gdy są zupełnie puste. A nagrobki... Cóż, to często tylko jedyna pozostałość po kimś, kto kiedyś żył. Pozostałość, która pozwala wierzyć, że non omnis moriar... Robię im zdjęcia, archiwizuję i na razie nikomu nie pokazuję. Po prostu je mam, a w chwili nostalgii i zadumy lubię się w nie wpatrywać. Może kiedyś, jak utworzę pokaźny zbiór, to wydaję w formie albumu.

Poza zamiłowaniem mam nałogi... Jednym z nich jest jedzenie. Uwielbiam dobrze zjeść. Czekoladzie nie przepuszczę... Nie wyobrażam sobie dnia bez herbaty – bez niej staję się jeszcze bardziej nerwowa niż zwykle... No i aerobic – to wręcz obsesja...

Jesteś żoną, młodą matką i pracujesz zawodowo. Jak udaje ci się łączyć te wszystkie role?

Połączenie ról żony i matki jest proste, a dowodem na to są miliardy kobiet żyjących przede mną. Jest to tym bardziej proste, gdy kocha się swoją rodzinę do szaleństwa. Ale dołączenie do tego pracy zawodowej może czasem sprawiać pewną trudność. Wszystko jednak jest kwestią dobrej organizacji czasu i pracy. Przy właściwym ułożeniu sobie zadań raz na jakiś czas można mieć nawet pięć minut tylko dla siebie. Oczywiście, nie bez znaczenia pozostaje sympatia do wyko-

Marta Górską urodziła się w 1977 r. w Warszawie. Tu ukończyła Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego (Wydział Prawa oraz Wydział Prawa Kanonicznego). Po ukończeniu studiów w 2001 r. (w trakcie których odbywała praktykę w kancelarii radcy prawnego) rozpoczęła pracę w Wydawnictwie C. H. Beck na stanowisku redaktora literatury prawniczej.



Ukończyła studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości na Wydziale Geodezji Politechniki Warszawskiej. W 2002 roku została specjalistą ds. prawnych w pewnej grupie kapitałowej. Pracując tam ukończyła studia, odbyła praktykę i w 2005 r. została wpisana na listę rzeczoznawców majątkowych. Od 2006 roku prowadzi własną działalność gospodarczą, której przedmiotem jest wycena nieruchomości.

nywanego zawodu. Nie wyobrażam sobie zmuszania się do pracy. Praca ma być nie tylko obowiązkiem, ale i przyjemnością, ma przynosić spełnienie i satysfakcję. Bez tego lepiej pozostać kurą domową.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiała Magdalena Jędrzejewska

COFANIE DO PRZODU

Ewa Wojciul

Pamiętaj Państwo „Ulicę Sezamkową”, prawda? W jednym z odcinków wielbiciel gołębi czytał książkę z dowcipami i zaśmiewał się do łez. Jego przyjaciół uznali, że książeczka jest beznadziejna, dowcipy nudne i mało zabawne. W odpowiedzi tamten stwierdził, że są to dykteryjki przeznaczone specjalnie dla gołębi i zaczął czytać książeczkę w parku w towarzystwie tych ptaszek. Gołębie śmiały się do rozpuku.

W jednym z programów „Szkło kontaktowe” panowie prowadzący stwierdzili, że jeden z polityków użył sformułowa-

nia: „cofać się do tyłu” co jest tzw. maślanym. Za chwilę zadzwonił jeden z widzów i powiedział mniej więcej tak:

– Gwoli ścisłości – można sobie wyobrazić sytuację, w której zachodzi cofanie się do przodu. Jeśli sfilmujemy samochód jadący do tyłu, a potem będziemy cofać taśmę, samochód pojedzie do przodu, choć w efekcie cofania.

Panowie w studio popatrzyli na siebie i jeden orzekł:

– Student politechniki. Pewnie się nudzi, bo jest po sesji.

W odpowiedzi usłyszał:

– Gwoli ścisłości – został mi jeszcze jeden egzamin.

Wtedy przypominałam sobie (jako że sama niegdyś skończyłam politechnikę), jak na zajęciach z konstrukcji całą salą śmiałyśmy się serdecznie z rysunków technicznych (anonimowych), którymi wykładowca ilustrował typowe błędy. Te rysunki naprawdę były bardzo śmieszne. Dla studentów politechniki i inżynierów konstrukcji. I pewnie dla nikogo więcej.

Ciekawe, czy istnieje specyficzne, zawo-



dowe poczucie humoru rzeczoznawców majątkowych, niezbyt czytelne dla innych profesji?

„Nieruchomość położona jest w centrum miasta, z dostępem do drogi publicznej (główna ulica), w obrębie dużego osiedla mieszkaniowego. Zgodnie z pozwoleniem na budowę (załącznik) przeznaczona jest pod budynek wielorodzinny. (...) Wyceny dokonuję przyjmując cenę skupu żyta w wysokości $X \text{ zł/q}$.”

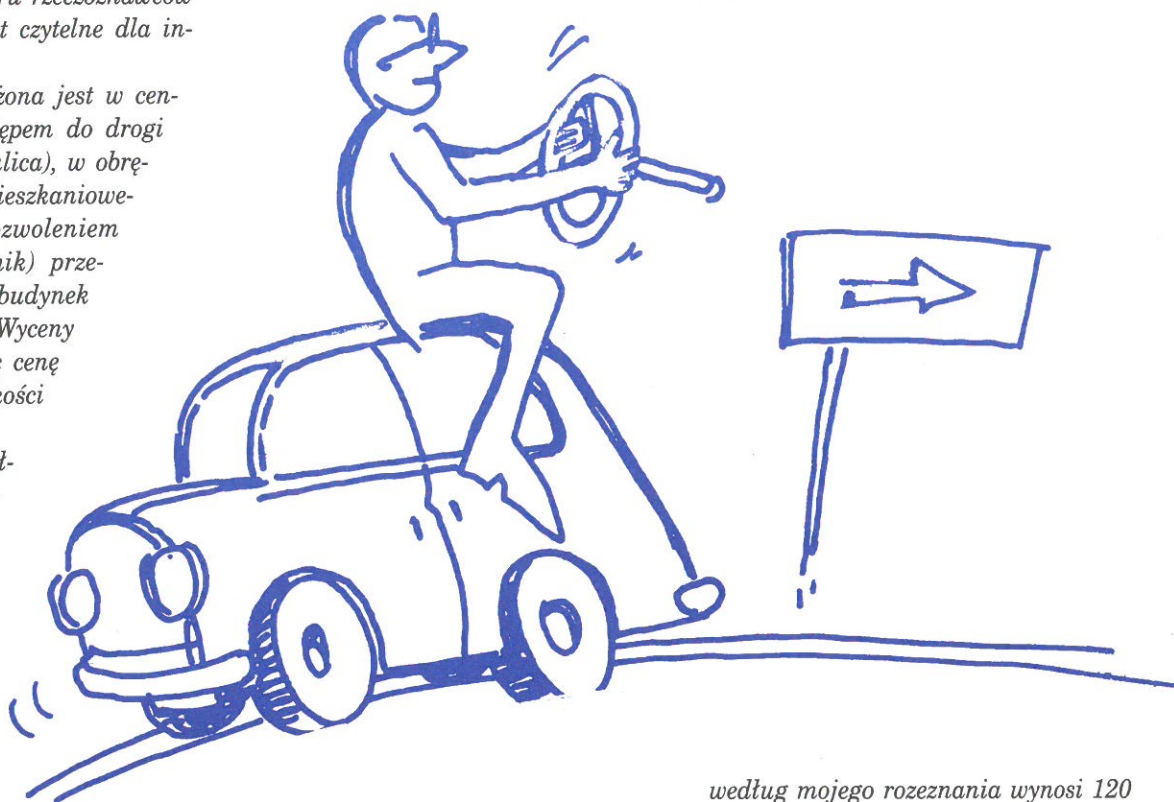
„Zakres sumy współczynników korygujących obliczam zgodnie z wzorami:
 $C_{\text{min}}/C_{\text{śr}} = 0,0911$, $C_{\text{max}}/C_{\text{śr}} = 13,82$ ”

„Zgodnie z obowiązującym

„Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy X”, uchwalonym (...), działka położona jest na terenie przeznaczonym pod usługi, obiekty sportu i rekreacji, budownictwo mieszkaniowe lub cele produkcyjne, z dopuszczeniem funkcji wystawienniczej i magazynowo – składowej” (nie napiszę, która to gmina).

„Działka jest niezabudowana i nieuzbrojona. Posadowiono na niej blok mieszkalny zawierający 20 lokali, zasiedlony w 1998 roku.”

„Szacowanie przeprowadzam, porównując wycenianą nieruchomość mieszkalną z podobnymi. Poniższe dane transakcyjne dotyczą nieruchomości zabudowanych (wykończone budynki



mieszkalne). Na rynku lokalnym działki takie osiągają ceny od 290 zł/m. kw. gruntu do 3333 zł/m. kw. gruntu. Czynniki cenotwórcze to wielkość i kształt działki, jej uzbrojenie, dojazd, sąsiedztwo, a także wielkość i jakość domu”

„W związku ze zwrotem wywłaszczonej w 1974 roku nieruchomości nakazano mi zwrot zrewaloryzowanego odszkodowania, które określono na 9820 zł. Jednak w 1974 roku działka posiadała przyłącze wodne, którego wartość rzeczoznawca określił na 15% wartości działki w chwili wywłaszczenia. Teraz przyłącze zapewne jest zniszczone, gdyż na działce nic się nie działo przez 30 lat. Obecnie wartość rynkowa działki

według mojego rozeznania wynosi 120 tysięcy złotych. 15% tej sumy to 18000 zł. W związku z tym proszę przy zwrocie mi mojej działki dopłacić brakującą kwotę w wysokości 8180 złotych”

„Działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem X – tereny (...) położone w obszarze stanowiska archeologicznego, jak również częściowo w obrębie korytarza infrastruktury technicznej związanego z liniami elektroenergetycznymi 110 i 220 KV. Sąsiedztwo neutralne, brak ograniczeń w wykorzystaniu”

Jeśli powyższe cytaty także Państwu wydały się groteskowe czy zabawne, to znaczy, że odpowiedź na postawione poprzednio pytanie może być pozytywna.



Serdecznie żegnamy odchodzącą na emeryturę Marię Rymarowicz, długoletnią dyrektorkę Biura Federacji.

Dziękujemy za owocną i wieloletnią współpracę. Życzymy spokoju i realizacji marzeń, które ze względu na pracę zawodową pozostawały niespełnione

redakcja kwartalnika Rzecznawca Majątkowy



MEDIACJA – ROZWIĄZYWANIE SPORÓW W DRODZE UGODY

Małgorzata Petry-Węclawowicz

Mediacja w sprawach cywilnych została wprowadzona do polskiego systemu prawa ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy kpc. oraz innych ustaw (Dz. U. z 9 września 2005 r. Nr 172, poz. 14380) weszła w życie w dniu 10 grudnia 2005 r. Ustawa ta spełnia zalecenia zawarte w uchwałach Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości i rekomendacjach Rady Europy, w szczególności rekomendacji Rady Europy z 18 września 2002 dotyczącej mediacji w sprawach cywilnych, co więcej ustawa wyprzedza proponowaną Dyrektywę Parlamentu i Rady Europy, która zobowiązuje kraje członkowskie do wprowadzenia instytucji mediacji w sprawach cywilnych i handlowych do ich systemów prawnych do dnia 1 września 2007 r.

Ustawa o mediacji została uchwalona równocześnie tj. w tym samym dniu co ustawa nowelizująca przepisy o sądownictwie arbitrażowym. Oba te akty prawne zakreślają nowe horyzonty, tworząc podwaliny pod budowę zupełnie nowego jakościowo i ilościowo systemu rozwiązywania sporów cywilnych, **w których sędzia może zmienić się w menedżera sądowego nadzorującego różne formy rozwiązywania sporów między innymi przez certyfikowanych mediatorów i ekspertów** – jak twierdzi w swojej publikacji „Mediacja w sprawach cywilnych”, (Warszawa 2006) – Sylwester Pieckowski – doświadczony praktyk negocjacji i polubownego rozwiązywania sporów gospodarczych, prawnik, arbiter, mediator posiadający rozległe międzynarodowe doświadczenie w dziedzinie prawa gospodarczego, które zdobył przez 20 lat jako doradca prawny w spółkach polskiego prawa handlowego oraz na rynku Stanów Zjednoczonych, członka zarządu Polskiego Stowarzyszenia Sądownictwa Polubownego, zastępcą dyrektora Centrum Mediacji Gospodarczej oraz pierwszego wiceprezesa Sądu Arbitrażowego.

Zmiany w kodeksie postępowania cywilnego dają wielką szansę na rozwój szybszego i tańszego sądownictwa polubownego. Aby tak się stało, trzeba jednak uprościć procedurę odwoławczą. Sądy arbitrażowe dają szansę nie tylko na sprawne rozstrzygnięcie sporów między przedsiębiorcami, ale także np. spraw spadkowych. Obecna procedura powoduje jednak, że może on trwać nawet dłużej niż postępowanie przed sądem powszechnym. Wg danych opublikowanych na łamach Rzeczpospolitej z dnia 20.11.06 (Nr 270) w chwili obecnej ani Ministerstwo Sprawiedliwości, ani żadna inna instytucja w Polsce nie wie, ile takich skarg trafia do poszczególnych sądów. Piotr Nowaczyk, prezes Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej, szacuje, że może ich być ok. stu w skali całego kraju. Z informacji arbitrów wynika, że skargi na decyzje arbitrów są rozrzucone po sądach re-

jonowych, okręgowych i apelacyjnych w zależności od wartości przedmiotu sporu. Sędziowie proponują zmiany w kodeksie postępowania cywilnego, tak aby odwołania od decyzji arbitrów rozpatrywały wyłącznie sądy apelacyjne. Dzięki temu zajmą się nimi wyspecjalizowani sędziowie. Pozwoli to także na skrócenie drogi odwoławczej od rozstrzygnięć arbitrów, co powinno znacznie przyspieszyć to postępowanie. Środowisko arbitrów chce także ograniczyć krąg uprawnionych do udziału w takim postępowaniu. Zdarza się, że jako interwenienta ubocznego sąd dopuszcza osoby, które nie powinny mieć dostępu do tajemnic handlowych firm niemogących się dogadać. Arbitrzy chcą, aby w postępowaniu mogły brać udział tylko te osoby i firmy, które umówią się wcześniej, że wszelkie spory między nimi zostaną rozstrzygnięte przed sądem polubownym.

Dotychczas brak jednolitej definicji normatywnej mediacji w prawie międzynarodowym i legislacjach krajowych. Przyjmuje się, że **mediacja to metoda rozwiązywania sporów w trybie szczególnego rodzaju negocjacji prowadzonych przez strony sporu przy pomocy neutralnej osoby – mediatora**.

Komisja Europejska opracowała dokument z 22 października 2004 r. „Propozycja Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady dotycząca pewnych aspektów mediacji w sprawach cywilnych i handlowych SEC (2004) 1314, w której zamieszczono następującą definicję mediacji: **mediacja oznacza każdy rodzaj postępowania, niezależnie od jego nazwy lub źródła powstania, w trakcie którego dwie lub więcej stron uzyskuje pomoc trzeciej strony w osiągnięciu ugodowego uregulowania sporu, niezależnie od tego, czy postępowanie zostało zainicjowane przez same strony, czy też na sugestię lub zarządzenie sądu, lub w wyniku zastosowania lokalnego prawa Kraju członkowskiego**”

Głównym celem ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. wprowadzającej mediację do naszego systemu prawnego jest dążenie do szybkiego załatwienia części sporów w sposób najbardziej korzystny dla obu stron – tj. w drodze ugody. Według autorów ustawy postępowanie mediacyjne w sprawach cywilnych powinno być na tyle atrakcyjne dla stron stosunku cywilnoprawnego, aby strony z niego korzystały. Dlatego przyjęto założenia, aby rozwiązania dotyczące mediacji były proste i nieskomplikowane. Mediacja ma ułatwić dochodzenia roszczeń w sprawach cywilnych, a jednocześnie skutecznie udzielać ochrony prawnej podmiotom, które by wybrały ten tryb dochodzenia roszczeń. Przyjęto, że w drodze mediacji można rozstrzygnąć spór cywilnoprawny poprzez zawarcie ugody. Ugoda taka będzie miała moc prawną ugody sądowej



po zatwierdzeniu jej przez sąd (art. 183¹⁵ kpc) Wszczęcie postępowania mediacyjnego przerywać też będzie bieg przedawnienia (art. 123 §1 kc)

Podsumowanie

Mediacja ma realną szansę na odegranie znaczącej roli w usprawnieniu rozwiązywania sporów cywilnych w Polsce. Pozytywne doświadczenia krajów zachodnich wzmacniają tę ocenę. Ustawa o mediacji otwiera możliwość polubownego, szybkiego i skutecznego rozwiązywania sporów, pod wieloma względami korzystniejszego od tradycyjnego trybu procesu sądowego.

Słabością ustawy jest brak mechanizmów kształtujących standardy szkolenia i certyfikacji mediatorów, tworzenia i weryfikacji list mediatorów w sądach okręgowych oraz standardy postępowania mediacyjnego.

Popularyzacja mediacji w mediach, prasie fachowej jest jedyną szansą na skuteczne uruchomienie mediacji w sprawach cywilnych w obydwu jej odmianach; mediacji umownej – poza procesowej oraz mediacji w trakcie procesu cywilnego.

Małgorzata Petry-Węclawowicz jest przewodniczącą Komisji Opiniującej MSRM, rzeczoznawcą majątkowym nr 68.

SPRAWOZDANIE Z POSIEDZENIA PLENARNEGO KOMISJI ARBITRAŻOWEJ PFSRM

Małgorzata Petry-Węclawowicz

W dniach 29-30 stycznia br. odbyło się w Warszawie doroczne plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej PFSRM, w składzie odnowionym w dniu 8 grudnia 2006 r. przez Radę Krajową PFSRM.

Obecnie Komisja Arbitrażowa składa się z Listy Arbitrów (49 arbitrów) oraz Listy Mediatorów (8 mediatorów) z całej Polski. Obrady prowadził Przewodniczący KA Pan Iwo Andrzej Betke. W inauguracji obrad wzięli udział Prezydent PFSRM prof. Andrzej Hopfer. Program posiedzenia objął 5 sesji merytorycznych prowadzonych przez kolegów Iwona Betke, Stanisława Kolanowskiego, Zygmunta Bojara i Ryszarda Jasińskiego:

1. Aktualne problemy związane z wyceną i oceną operatów dot. tzw. mienia zabużańskiego;
2. Wybrane aspekty prawne wyceny gruntów pod drogi;
3. Wycena nakładów – „pułapki i mielizny”;
4. Postępowanie mediacyjne – nowy obszar działalności;
5. Sprawy proceduralne i warsztatowe postępowania opiniodawczego.

Należy zauważyć, że aktualny Regulamin Działania Komisji Arbitrażowej PFSRM (przyjęty przez Radę Krajową PFSRM w czerwcu 2006 r.) uwzględniła dyrektywę dla KA zawartą w „Kierunkach Rozwoju Zawodu Rzeczoznawcy Majątkowego”, że głównym sposobem rozstrzygania sporów dotyczących wartości nieruchomości winno być postępowanie mediacyjne. Pierwszy krok w tym kierunku został wykonany. Zakres wykorzystania tej oferty zależy od zmian legislacyjnych.

W zestawieniu na podstawie ankiet dotyczących realizacji art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych zrzeszonych w Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (niestety, nie wszystkich...) jest już zauważal-

ny udział spraw załatwianych w trybie pojednawczym, co napawa optymizmem.

Jest już tradycją, że w posiedzeniu, mającym w istocie charakter szkoleniowy, uczestniczyli oprócz arbitrów KA PFSRM licznie delegowani członkowie komisji opiniujących lokalnych stowarzyszeń. Pozwala to na wymianę doświadczeń oraz wpływa na spójność ocen.

Stowarzyszenie Rzecz. Majatk.	Łódzkie	Wrocl.	Polskie	Slupsk	Szczecin	Kielce	J.Góra	Gdańsk	Poznań	Koszalin	Rzeszów	G.Wilp	R-m
Ile spraw załatwiono w roku 2006	3	5	2	9	8	-	3	11	29	-	6	2	78
w tym w trybie pojednawczym	3	-	-	-	4	-	-	5	1	-	-	-	13
Struktura zamawiających:													
- urz.adm.publ.	100%	20%		67%	50%		100%	45%	50%		83%		52,5
- agencje Skarbu Państwa		20%		22%					13%				9,0
- spółdzielnie		20%	100%	11%	12,5%			27%	7%			50%	6,4
- sądy		40%						10%	7%		17%	50%	12,8
- prokuratury, Policja					37,5%			18%	7%				6,4
- inne osoby prawne i fizyczne									16%				12,8



IX PRZEDJUBILEUSZOWE NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH RYTRO 2007

Leszek Kaczor

Mistrzostwa, zorganizowane w dniach 28 lutego – 3 marca br. przez Małopolskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych w Krakowie, są już za metą. Teraz albumy wypełniają się znowu nowymi fotkami. Hotel górski „Ryterski Gościniec”, gdzie mieliśmy bazę, okazał się za mały dla wszystkich chętnych, bo dysponował tylko 92 miejscami.

Ci którzy byli, pamiętają pewnie jeszcze to, co tam się działo.

Nie dał nam Pan B. śniegu w Rytrze tego roku, nie dał... A przecież roabiliśmy ostatnio operaty już zgodnie ze Standardami. Za co więc to? Pielgrzymowaliśmy zatem do Krynicy na zjazdy i biegi, bo do Rytra przyszła wiosna. A nie mogła przyjść chociaż z tydzień później? Ale co nam to... emocji ci w dwójnasób było, a medali i pucharów wiele, bo w tym roku wprowadzone zostały dwie nowe konkurencje: bieg narciarski i strzelanie... taki prawie biathlon, ale podzielony jeszcze na dwa. Wielu nie zapomni tej niebieskiej bramki w slalomie-gigancie za drugim garbem stoku, choć wiedzieli wcześniej, że diabeł tam jakiś czyha. Ten sam diabeł mieszał też szyki w kolejności, przy drugim zjeździe. Wynagrodził nam to potem gorący bigos z żeberkiem pod stokiem i „przystawka” z Okocimia albo Żywca.

A emocji to było... Najpierw, kto wylosuje nr startowy „13”. „Udało” się to Wieškowi Szpakowi z Bieszczad – górale to mają szczęście, bo w ubiegłym roku wylosowała go Ala Majewska z Karkonoszy. Potem już setne ułamki sekund liczyły się w walce o miejsca: 48,07... 48,11... 48,13... dla wyciszenia emocji – w butach co uciskały, w kaskach co spadały na oczy – oglądaliśmy śnieżny wodewil. Krwisto-czerwona suknia „Carmen” Eli Pilarczyk spływająca ze stoku przy akompaniamencie habanery nuconej przez uczestników. I „Mariusia” była, jak z „Pancernych...” i chłopo-baba czy babo-chłop i inni „rzeczoznawcy inaczej”. Emocji nie brakowało i potem na strzelnicy, kiedy jeden punkt więcej w trafieniu do tarczy, ważył o kolorze medalu. Nie wspomnę już o biegu, w którym ci z Karkonoszy nie dali nikomu szans. Pozbierali co chcieli i zabrali gdzieś tam do Jeleniej Góry.

Tradycyjny „chrzest narciarski” też musiał być. Dla tych, którzy chcą być członkami naszego Klubu Narciarskiego. Trudno, ale wszyscy wcześniej też to przechodzili.

Na Wieczorze Laurów, kiedy na szyjach zwycięzców wieszane były medale, łańcuchy i wręczano puchary, jasno było od fleszy. Ci co z tarczą i ci co na tarczy, wspólnie wznosili potem toasty za RYTRO 2007 i za przyszłoroczną SZKLARSKĄ 2008.

Pora więc już na wywieszenie „ogłoszenia pospólnego”, kto wrócił do domu i nad biurkiem powiesił medale, a kto puchar napenił najszlachetniejszym z napojów.

I. SLALOM-GIGANT

Slalom-gigant Pań

1. Magda Małecka-Pilujaska (Gruszczyn) – 40,69 sek.
2. Jola Nosek-Haich (Kraków) – 40,88 sek.
3. Krysia Jeleń-Niezgoda (Gorlice) – 43,34 sek.

Slalom-gigant Panów

1. Marek Suchodół (Poronin) – 33,82 sek.
2. Jurek Adamiczka (Wrocław) – 34,85 sek.
3. Maciek Grabowski (Kraków) – 34,97 sek.

Slalom artystyczny

1. Janusz Linkowski (Białystok) – „Baba z jajami”
2. Marzenna Mikołajczak (Słupsk) – „Mariusia”
3. Ela Pilarczyk (Warszawa) – „Carmen”

Panie dodatkowo dekorowane były za slalom według numerów uprawnień:

A. z niskimi numerami

1. Jola Nosek-Haich (Kraków) – złoto
2. Krysia Jeleń-Niezgoda (Gorlice) – srebro
3. Ania Chebda (Nowy Sącz) – brąz

B. z wyższymi numerami

1. Magda Małecka-Pilujaska (Gruszczyn) – złoto
2. Magda Pasiecznik (Kraków) – srebro
3. Helena Kolany (Wrocław) – brąz

Stosownie do wieku, Panowie dekorowani byli nadto w slalomie, w trzech grupach:

A. Grupa „młodzików”

1. Marek Suchodół (Poronin) – złoto
2. Maciek Grabowski (Kraków) – srebro
3. Szymek Besuch (Rybnik) – brąz”

B. Grupa „juniorów”

1. Jurek Adamiczka (Wrocław) – złoto
2. Jacek Śliwicki (Puck) – srebro
3. Krzysiek Jórzak (Pisz) – brąz

C. Grupa „mężczyzn”

1. Józek Kubica (Kraków) – złoto
2. Krzysiek Lewandowski (Radom) – srebro
3. Leszek Zajączkowski (Kraków) – brąz



II (nowa) konkurencja – BIEGI NARCIARSKIE

Bieg narciarski Pań

1. Maryla Jaworska (Jelenia Góra) – złoty medal
2. Helenka Kolany (Wrocław) – srebrny medal
3. Marzenka Mikołajczak (Słupsk) – brązowy medal

Bieg narciarski Panów

1. Lech Tarnawski (Jelenia Góra) – złoty medal
2. Tomek Murawski (Białystok) – srebrny medal
3. Janusz Linkowski (Białystok) – brązowy medal

III (nowa) konkurencja – STRZELANIE

Strzelanie z broni pneumatycznej (konkurencja jeszcze „koedukacyjna”)

1. Jurek Adamiczka (Wrocław) – złoty medal
2. Rysiek Przybylski (Świdnica) – srebrny medal
3. Mirek Chumek (Słupsk) – brązowy medal

Honorową nagrodę Prezesa Klubu Narciarskiego „ALBERTO 2007” odebrał Waclaw Baranowski, jako „najwierniejszy kibic i sympatyk naszego narciarstwa”.

Do zobaczenia więc w Szklarskiej 2008...

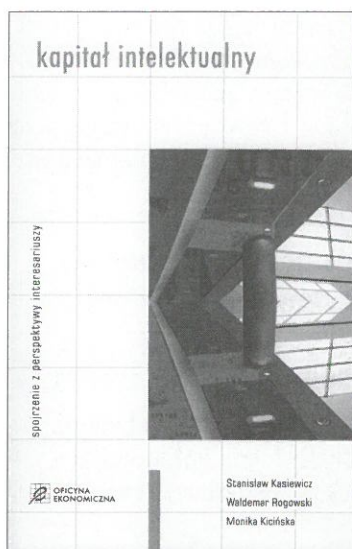
Marylo i Lechu, wzięliście ciupagę przechodnią, więc spodziewajcie się nas w przyszłym roku u Was, a potem przekazcie ją dalej. Błędzi mi w pamięci pieśń Zbigniewa Preisnera na 40-lecie krakowskiej „Piwnicy pod Baranami”... „Piotrze, przecież miało to trwać najwyżej pięć lat, a może mniej...”... I co Wy na to?... Też tak myśleliście? To zapomnijcie już o tym. Niech nasz festiwal dalej trwa.

Organizatorzy:

Małopolskie Stowarzyszenie Rzecznawców Majątkowych w Krakowie: Lucyllia Głogowska, Ania Chebda, Andrzej Demusz, Leszek Kaczor, Olek Sosnowski – Prezes Klubu Narciarskiego PFSRM.

KAPITAŁ INTELEKTUALNY

Mieczysław Prystupa



W książce autorzy: Stanisław Kasiewicz, Waldemar Rogowski, Monika Kicińska podejmują nader istotną i aktualną problematykę związaną z czynnikami powodującymi wzrost konkurencyjności i przez to wzrost wartości przedsiębiorstwa.

Książka ma charakter modułowy, składa się z powiązanych logicznie i merytorycznie części, tak by czytelnik mógł zapoznać się z omówionymi zagadnieniami zarówno

poprzez czytanie całej publikacji, jak również wybierając te fragmenty, które go szczególnie interesują.

Zakres tematyczny książki obejmuje m.in. zagadnienia związane z:

- Przeglądem typowych mierników kapitału intelektualnego,
- Stanem badań w zakresie pomiaru tego kapitału,
- Kierunkami i mechanizmami budowania kapitału intelektualnego,

- Kapitałem intelektualnym uważanym za generator nowych czynników konkurencyjności,
- Nowym modelem biznesowym działania firmy w kontekście Strategii Lizbońskiej UE.

Autorzy przekonują, że zarządzanie kapitałem intelektualnym i raportowanie na jego temat nie jest tylko postulatem ambitnych naukowców z dziedziny zarządzania, ale ma także znaczenie w praktyce i mechanizmach współczesnej konkurencji. W szczególności przedmiotem rozważań jest wpływ kapitału intelektualnego na pozycję rynkową przedsiębiorstw.

Na uwagę zasługuje kompleksowe przedstawienie najnowszych propozycji w zakresie pomiaru i wyceny kapitału intelektualnego przedsiębiorstw oraz sformułowanie zasad jak taką wiedzę powinni wykorzystywać decydenci dla dobra zarządzanych przedsiębiorstw. Książka zawiera liczne przykłady pomiaru kapitału intelektualnego w światowych firmach, które mogą być inspiracją dla szerszych zastosowań.

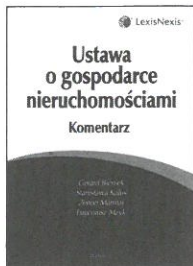
Przez swój układ książka jest bardzo przydatna zarówno dla studentów i pracowników naukowych jak i dla szerokiego grona praktyków gospodarczych. W szczególności może być także przydatna rzeczoznawcom majątkowym, w przypadku wyceny przedsiębiorstw lub ich części.

Książkę wydała w zeszłym roku Oficyna Ekonomiczna z Krakowa.



NOWOŚCI WYDAWNICZE

Henryk Jankowski



Ustawa o gospodarce nieruchomościami

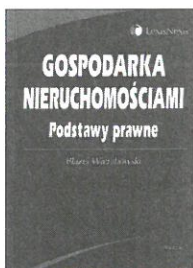
Komentarz: Gerard Bieniek, Stanisława Kalus, Zenon Marmaj, Eugeniusz Mzyk
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis
Warszawa 2007

Jest to drugie wydanie książki (pierwsze ukazało się w 2005 r.) wraz ze szczegółowymi komentarzami do poszczególnych zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. według stanu prawnego na 25 stycznia 2007 r.

Komentarz adresowany jest przede wszystkim do praktyków: sędziów, adwokatów, radców prawnych, rzeczoznawców majątkowych, geodetów, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości.

Autorzy powołują się na orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Publikacja zawiera również aktualną treść rozporządzeń wykonawczych do ustawy.



Gospodarka nieruchomościami

Podstawy prawne
Błażej Wierzbowski
Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis
Warszawa 2007

Publikacji tego typu nigdy za wiele. Myślą przewodnią, która towarzyszyła w prezentowaniu regulacji prawnych, jak pisze autor w przedmowie, było uwzględnienie potrzeb praktyki i skupienie się na zagadnieniach najważniejszych.

W rozdziale pierwszym zostały przedstawione pojęcia podstawowe.

W rozdziale drugim zostały omówione publiczne rejestry w gospodarce nieruchomościami (m. in. ewidencja gruntów i budynków, problematyka katastru, księgi wieczyste).

Rozdział trzeci poświęcony jest planowaniu i urządzaniu przestrzeni: studium gminne, miejscowy plan zagospodarowania, podział nieruchomości, scalanie i podział nieruchomości, zmiana przeznaczenia gruntu.

Rozdział czwarty omawia gospodarowanie nieruchomościami publicznymi: zasoby nieruchomości, zbywanie, użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd.

Rozdział piąty przedstawia przeniesienie własności nieruchomości w tym nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców i obrót nieruchomościami rolnymi.

Rozdziały szósty i siódmy prezentują problematykę prawa publicznego, prawo wywłaszczeniowe, podatki i opłaty.

W rozdziale ósmym – ostatnim autor zajmuje się charakterystyką zawodów w gospodarce nieruchomościami: urbanista, geodeta, rzeczoznawca, pośrednik, zarządca.

Książka przeznaczona jest głównie dla słuchaczy kursów pośrednictwa i zarządzania oraz studiów podyplomowych szacowania nieruchomości. Stanowi również kompendium wiedzy dla wszystkich zajmujących się problematyką gospodarki nieruchomościami.



Planowanie przestrzenne dla rzeczoznawców majątkowych, zarządców oraz pośredników

pod redakcją Ryszarda Cymermana
Wydawnictwo Educaterra
Olsztyn 2006

W książce omówiono podstawy gospodarki przestrzennej niezbędne dla każdego z trzech zawodów zajmujących się nieruchomościami. Szczegółowo opisano opracowania planistyczne występujące na terenie gminy, przedstawiono prognozę skutków finansowych i ekonomicznych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwrócono uwagę na konieczność wykorzystania opracowań planistycznych do wyceny nieruchomości, omówiono problematykę planowania i zagospodarowania przestrzennego w świetle orzecznictwa NSA, Trybunału Konstytucyjnego i sądów.



Polsko – angielski; Angielsko – polski słownik terminów z zakresu geodezji, map i nieruchomości

Jerzy Downarowicz, Henryk Leśniok
Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2006

Słownik zawiera ok. 35 tysięcy haseł z 17 specjalistycznych działów, między innymi takich jak: geodezja, informatyka, kartografia, topografia, nieruchomości, terminy ogólnotechniczne, planowanie przestrzenne.

W słowniku zawarto aktualnie używane terminy i zwroty fachowe bez decydowania o ich poprawności. Zrezygnowano z określeń przestarzałych, rzadko obecnie stosowanych oraz wprowadzono wyrażenia używane w standardzie amerykańskim.



Z ŻYCIA FEDERACJI

opracowała Maria Rymarowicz

STYCZEŃ

9 stycznia Zespół Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych unieważnił postępowanie w sprawie zamówienia publicznego Miasta Jeleniej Góry na „Świadczenie usług w zakresie wykonania zadań polegających na sporządzaniu operatów szacunkowych nieruchomości w roku 2007”. Zespół Arbitrów orzekł w wyroku, że uwzględnić wniesione przez Romana Pawlukowicza odwołanie od rozstrzygnięcia Prezydenta Miasta Jeleniej Góry protestu dotyczącego ogłoszenia o zamówieniu i postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia do Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych i unieważnia postępowanie a kosztami postępowania odwoławczego obciąża Miasto Jelenia Góra. (sygn. akt UZP/ZO/0-3058/06 – por. wokanda z dnia 09.01.2007 r.) To już chyba czwarta wygrana sprawa przed Zespołem Arbitrów Urzędu Zamówień Publicznych dotycząca przetargów na wycenę nieruchomości. Niech uaktywnia ona innych do oprostowania wszystkiego, co w podejmowanych postępowaniach w sprawie zamówień publicznych, dotyczących wyceny nieruchomości, godzi powadze zawodowych czynności rzeczoznawcy majątkowego (list Romana Pawlukowicza).

10 stycznia w siedzibie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii w Warszawie odbyło się spotkanie oraz dyskusja poświęcona realizacji projektu EULIS Plus w Polsce, którego organizatorem i prowadzącym był Adam Iwaniak – Wiceprezes GUGiK. Z ramienia Federacji w spotkaniu uczestniczył Wojciech Nurek.

Projekt EULIS Plus to system informatyczny pozwalający na dostęp do informacji o nieruchomościach poprzez internet profesjonalnym uczestnikom rynku nieruchomości. Idea podjęcia działań zmierzających do budowania systemu wynika z faktu, że coraz częściej mają miejsce transakcje transgraniczne. Zachodzi więc potrzeba tworzenia systemu, który pozwalałby profesjonalistom obsługującym rynek nieruchomości na łatwy dostęp do informacji o poszczególnych nieruchomościach w różnych krajach.

Projekt współfinansowany jest przez UE i funkcjonuje już sprawnie w Holandii, Szwecji i Anglii. Prócz tego w Austrii, Finlandii, Szkocji, Norwegii, Litwie, Irlandii i Islandii. Polska należy do krajów, w których prowadzone są prace przygotowawcze zarówno na obszarze prawnym jak i w warstwie technicznej. Pozostałe kraje, w których rozważane jest wdrażanie systemu to Czechy, Włochy, Łotwa i Słowacja.

Zakres informacji dostępnych w systemie zależy jest od zakresu danych gromadzonych i przetwarzanych w po-

szczególnych krajach UE. W niektórych krajach są to informacje zawarte wyłącznie w księgach wieczystych i ewidencji gruntów. W Szwecji i Anglii są to także rejestry cen oraz analityczne informacje o rynku nieruchomości. System budowany jest w ten sposób, że dane z zasobów publicznych przekazywane są również do systemu EULIS.

W dniach 29-30 stycznia w Warszawie odbyło się plenarne posiedzenie Komisji Arbitrażowej.

Relacja Małgorzaty Petry-Węclawowicz na str. 59.

17 stycznia w siedzibie PFSRM odbyło się comiesięczne posiedzenie Zarządu Federacji, w którym uczestniczyli: Andrzej Hopfer (prezydent PFSRM), Jerzy Filipiak, Jerzy Adamiczka, Krzysztof Urbańczyk (wiceprezydenci), Monika Nowakowska (przewodnicząca Komisji Rewizyjnej PFSRM) oraz Małgorzata Skąpska (z ramienia PSRWN).

W związku z koniecznością wyboru nowego składu Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przy Ministerstwie Budownictwa, Zarząd zarekomendował Ministrowi kandydatów zgłoszonych przez stowarzyszenia. Pełna lista osób rekomendowanych, przesłana Ministrowi Budownictwa, jest dostępna na stronie internetowej PFSRM.

Zarząd podjął decyzję o umieszczaniu oficjalnych komunikatów na stronie głównej witryny internetowej PFSRM, oraz ewentualnie na poszczególnych forach. Zrezygnowano tym samym z publikowania oficjalnych wypowiedzi na liście dyskusyjnej. Podjęcie takiej decyzji podyktowane zostało obniżeniem się poziomu dyskusji (kreowanym przecież przez samych uczestników listy) przede wszystkim poprzez używanie obelżywych słów (przeciwko któremu Zarząd stanowczo zaprotestował).

Stosownie do decyzji Rady Krajowej z 7 grudnia, w której Zarząd zobligowany został do powołania Zespołu ds. Współdziałania Biegłych Sądowych, zobowiązano Małgorzatę Skąpską, z Oddziału Warszawskiego PSRWN, do sporządzenia listy kandydatów do ww. Zespołu. Powstająca lista będzie wynikiem przeprowadzanych ankiet oraz zapytań kierowanych do stowarzyszeń. Wybór członków Zespołu oraz jego przewodniczącego leży oczywiście w gestii Rady Krajowej (na najbliższej Radzie, planowanej na dniach 12-13 kwietnia, zapadnie decyzja co do wyboru przewodniczącego Zespołu. Osobą współpracującą z Zespołem z ramienia Zarządu PFSRM będzie Jerzy Filipiak.

Rada Krajowa w dniu 8 grudnia zobowiązała Zarząd do przygotowania koncepcji systemu uznania zawodowego. W wykonaniu tego zobowiązania Pan Krzysztof Urbańczyk przedłożył Radzie do zatwierdzenia projekt pilotażowy (najpóźniej do następnego posiedzenia TEGOVY).



LUTY

8 lutego obradowała po raz pierwszy Komisja Legislacji PFSRM w nowym składzie. Komisja powołała sekretarza w osobie Bogusławy Szczepanik oraz dwóch zastępców przewodniczącego w osobach Stanisława Kolanowskiego i Haliny Jaskulskiej. Komisja omówiła plan pracy, który obejmuje:

- monitoring uchwalanych aktów prawnych dotyczących problematyki rynku nieruchomości, a także bieżących orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego w tym zakresie;
- udział w procesie legislacyjnym poprzez udział w pracach komisji uzgodnień resortowych i międzyresortowych;
- monitoring resortowych projektów aktów prawnych i ich zmian z zakresu rynku nieruchomości;
- opracowywanie propozycji zmian do obowiązujących aktów prawnych jako stanowisko środowiska zawodowego rzeczoznawców majątkowych.

Komisja postanowiła opracować regulamin działania.

12 lutego obrady Zarządu Federacji, w którym uczestniczyli członkowie Zarządu, Danuta Jędrzejewska-Szmeke, Barbara Katarzyna Stasiak, Marta Górka, Maria Rymarowicz, Leszek Cieciora oraz Krzysztof Grzesik przyniosły następujące zmiany i rozstrzygnięcia:

Na miejsce dotychczasowych pełnomocników powołano nowych: pełnomocnika Zarządu ds. praktyk oraz pełnomocnika Zarządu ds. public relations. Zostali nimi odpowiednio: Barbara Katarzyna Stasiak i Marta Górka.

Przy okazji dokonywania powyższej zmiany omówiono zarówno dotychczasowy dorobek Federacji w zakresie praktyk, jak i bieżące problemy związane z tym tematem, a w tym najważniejszy – związany z przekraczaniem przez uprawnionych do prowadzenia praktyk limitu praktykantów (limitu wynikającego z regulaminu organizacji praktyk zawodowych, określonego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 17 lutego 2005 r. w sprawie nadawania uprawnień i licencji zawodowych).

Tematem dyskusji stał się także niewielki udział środowiska rzeczoznawców majątkowych na scenie publicznej (prasa, telewizja). Uczestnicy spotkania jednym głosem mówili o konieczności „wyjścia” rzeczoznawców ze swego rodzaju autoizolacji i czynnego udziału w dyskusjach rozgrywających się na łamach prasy i programów telewizyjnych dotyczących rynku nieruchomości.

Dość szczegółowo omówiono kierunki i zadania PFSRM wynikające z jej członkostwa w TEGOVA. Zauważono, że pozycja PFSRM w TEGOVA powinna zostać wzmocniona. Świetną ku temu okazją będzie wiosenne spotkanie TEGOVA, które ma odbyć się w Polsce w maju 2008 r. W ramach tego spotkania należy zorganizować spotkanie zarządu TEGOVA, zgromadzenie ogólne członków oraz merytoryczną jednodniową konferencję.

Podkreślono, że polityka zagraniczna Federacji powinna oczywiście uwzględniać interes polskiego rzeczoznawcy, wpływać na pozytywne stosunki z państwami sąsiadującymi z Polską, a także umacniać nasze członkostwo w zarządzie TEGOVA.

Zarząd omówił zadania i metody działania w obszarze legislacji dotyczącej zawodu rzeczoznawcy i gospodarki nieruchomościami wynikające z zamierzeń i przedsięwzięć władz państwowych oraz przyjętych przez Radę Krajową kierunków rozwoju zawodu.

Trwające prace w Ministerstwie Transportu nad projektami zmian ustaw, którymi rzeczoznawcy są zainteresowani, pociągają za sobą konieczność uczestnictwa środowiska rzeczoznawców w tychże pracach. Zarząd oddelegował następujące osoby do udziału w pracach legislacyjnych: Leszek Cieciora, Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Krzysztof Urbańczyk. Ponadto zaproponowano, aby przy pracach legislacyjnych asystowali członkowie wszystkich czterech federacji, zwłaszcza, że przedmiotem aktualnych prac jest stworzenie odrębnej ustawy o „zawodach nieruchomościowych”, a więc ustawy, którą zawody reprezentowane przez te federacje są żywotnie zainteresowane.

Aby przyspieszyć prace nad standardami zawodowymi zaproponowano, aby do końca pierwszego półrocza br. przedstawiono Radzie Krajowej do zatwierdzenia przynajmniej cztery gotowe standardy. W dalszej kolejności standardy te zostaną przedstawione do zatwierdzenia Ministrowi. Takie stanowisko Zarządu zostanie przedstawione Komisji Standardów, która zwołana została na posiedzenie w dniach 13-15 lutego b. r.

Zarząd opracował wniosek na najbliższe posiedzenie Rady Krajowej, które odbędzie się w kwietniu br., w sprawie obowiązku prowadzenia przez członków stowarzyszeń repertorium wykonywanych operatów szacunkowych. Wprowadzenie takiego obowiązku odbywać się ma w ramach realizacji programu rozwoju zawodu. Rada Krajowa rozpatrzy nie tylko sam fakt prowadzenia repertorium. Przedmiotem dyskusji będzie także jego forma i treść.

14 lutego w siedzibie Federacji odbyło się zwołane przez Zarząd posiedzenie Komisji Etyki, którego przedmiotem była skarga wniesiona przez Wojciecha Nurka. Z uwagi na charakter wniesionych zarzutów, przewodniczący Komisji Etyki Marian Borycki poprosił o wyłączenie go z prac KEZ do czasu zakończenia omawianej sprawy.

Komisja stwierdziła, że Regulamin działania Komisji Etyki przyjęty uchwałą Rady Krajowej PFSRM Nr 15/2005 w czerwcu 2005 roku nie zawiera procedur działania KEZ w sytuacji gdy przewodniczący prosi o wyłączenie go ze składu.

W związku z tym Komisja wystąpiła z wnioskiem do zarządu PFSRM o podjęcie działań w celu wprowadzenia do Regulaminu Komisji Etyki zapisów stwierdzających, iż w razie wyłączenia przewodniczącego jego obowiązki przejmuje Zarząd PFSRM.



☛ **22 lutego** odbyło się posiedzenie Komisji Współpracy Międzynarodowej z gościnną obecnością prof. Andrzeja Hopfera i Krzysztofa Grzesika. Głównym przedmiotem dyskusji była kwestia zmian IVSC (International Valuation Standards Committee) mająca na celu przekształcenie obecnej struktury w niezależną i samofinansującą się organizację. Przedstawione przez IVSC propozycje (Proposal for the Restructuring of IVSC - January 2007) wydają się spójne i rękujące właściwą budowę struktury projektowanej organizacji. W tej sytuacji, Komisja rekomendowała Zarządowi PFSRM przyjęcie za zasadną projektowaną restrukturyzację IVSC i poparcie przesłanego przez IVSC dokumentu bez uwag. W związku z przyjętym przez Federację zobowiązaniem zorganizowania zjazdu TEGOVA w Warszawie w 2008 roku, Danuta Jędrzejewska-Szmeł, jako przedstawicielka Komisji, będzie pracować (wraz z Krzysztofem Grzesikiem jako przedstawicielem Federacji w TEGOVA) nad organizacją zjazdu TEGOVy w dniach 29-31 maja 2008 (czwartek – sobota). Ogólnie dostępna międzynarodowa konferencja odbędzie się 30 maja 2008 (piątek).

☛ **28 lutego** odbyło się kolejne spotkanie z wiceministrem Piotrem Stycznym w Ministerstwie Budownictwa, dotyczące opracowania projektu nowej ustawy o działalności zawodowej w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami oraz projektów nowych rozporządzeń do projektu ustawy (w sprawie stałego doskonalenia zawodowego przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości; w sprawie postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zarządców nieruchomości). W spotkaniu uczestniczyli także dyrektor departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości Grzegorz Majcherczyk wraz z zastępcą panią Marzinek, prof. Wojciech Wilkowski, oraz przedstawiciele pięciu Federacji stowarzyszeń zawodowych: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości. PFSRM reprezentował Leszek Cieciora – przewodniczący Komisji Legislacji PFSRM.

Dotychczas obowiązująca ustawa zawiera zasady gospodarowania nieruchomościami oraz zasady funkcjonowania zawodów związanych z „obsługą” zagadnień gospodarowania nieruchomościami. Minister poprosił o opinię czy jest uzasadnione rozdzielenie zasad funkcjonowania zawodów w ustawie od „treści merytorycznych”? Zapisy w projekcie do nowej ustawy powinny udzielić odpowiedzi na pytania: Jak skonstruować dostępność do zawodów?, Kto i kiedy może ubiegać się o uzyskanie kwalifikacji w tych zawodach? Jakie cechy powinien spełniać kandydat w zakresie wykształcenia?; Czy powinny funkcjonować licencje, uprawnienia zawodowe?, Ilu stopniowe?, A studia podyplomowe, praktyki zawodowe? Zdaniem Ministra licencje powinny być utrzymane, ale wydawane przez organ centralny, a nie korporacje zawodowe. Ustawa powinna pokazać relacje pomiędzy osobą

z licencją a rynkiem oraz osobą bez licencji, a także relacje między osobą prowadzącą działalność gospodarczą a osobą z licencją.

Resort opracuje projekty dotyczące doskonalenia zawodowego i współpracy zawodów związanych z obsługą gospodarowania nieruchomościami oraz reprezentowanie zawodów – a części merytoryczne dotyczące poszczególnych zawodów opracują przedstawiciele zawodów. Zgodnie z zamierzeniem resortu projekty do końca czerwca będą przekazane do Komisji Sejmowej.

MARZEC

☛ **W dniach 10-11 marca** na warszawskim Torwarze odbyły się kolejne Targi „Nowy DOM Nowe MIESZKANIE”, na których Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych – tradycyjnie już miała swoje stoisko w Centrum Bezpłatnych Porad. Dyżur pełnili rzeczoznawcy majątkowi z Warszawskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych i z Oddziału w Warszawie Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. 10 marca po uroczystym otwarciu Targów i wręczeniu certyfikatów dewelopera, stoisko Federacji odwiedził Minister Piotr Styczeń.

☛ **14 marca** prezydent PFSRM Andrzej Hopfer wystosował następujący list do rzeczoznawców:

W załączeniu przesyłamy krótką notatkę dotyczącą przebiegu posiedzenia sejmowej Komisji Infrastruktury w dniu 13 marca wobec zaistniałego „szumu medialnego” dotyczącego ewentualnych zamiarów likwidacji uprawnień zawodowych rzeczoznawców majątkowych wyjaśniam, że w trakcie posiedzenia Komisji nie zgłoszono takich propozycji, co wynika również z mojej dzisiejszej rozmowy z ministrem P. Stycznym. Minister w tej rozmowie opowiedział się także wyraźnie za utrzymaniem w dotychczasowym brzmieniu art. 198 uogn.

”Szanowni Państwo. W dniu wczorajszym uczestniczyłem w pierwszym posiedzeniu Komisji Legislacji dotyczącym nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dla chętnych przeczytania tego projektu – podaję druk sejmowy nr 1468, to projekt wraz z uzasadnieniem. W projekcie tym, najbardziej bulwersująca zmiana, z naszego punktu widzenia, to zmiana nr 72, która dotyczy uchylecia art. 198 ustawy. Przypomnę, że artykuł ten w dotychczasowym brzmieniu ustawy dotyczy kar dla osób, które wykonują zawód rzeczoznawcy, pośrednika czy zarządcy bez stosownych uprawnień. Moim zdaniem nie jest to zniesienie, w sposób bezpośredni, uprawnień zawodowych czy licencji. Proszę zauważyć, że w uzasadnieniu nowelizacji brak jest jakichkolwiek argumentów, dlaczego ten artykuł powinien zostać zmieniony. W dotychczasowej propozycji zmian do ustawy, tego punktu nie było, wypłynął po posiedzeniu Rady Ministrów. W dniu wczorajszym dokonano wyboru członków podkomisji ds. nowelizacji ustawy i ta podkomisja zacznie działać. Będę Państwa na bieżąco informować co dalej z ustawą.

Krzysztof Urbańczyk, wiceprezydent PFSRM”.



20 marca w Warszawie, w siedzibie PFSRM odbyło się comiesięczne posiedzenie Zarządu Federacji. Obecni na obradach: członkowie Zarządu, Monika Nowakowska (przewodnicząca Komisji Rewizyjnej PFSRM), Małgorzata Skąpska, Zenon Marczuk, Marta Górska oraz Maria Rymarowicz obradowali nad poniższymi tematami.

Stan prac legislacyjnych nad zmianami ustawy o gospodarce nieruchomościami

Wiceprezydent Krzysztof Urbańczyk, uczestniczący z ramienia Federacji w obradach Sejmowej Komisji Infrastruktury, przekazał krótką relację z tychże obrad. Było to pierwsze posiedzenie Komisji, na którym ograniczono się jedynie do wybrania podkomisji, której prace będą się skupiały wokół rządowych poprawek do zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami, zebranych na druku sejmowym Nr 1468 [dalej: „mała nowelizacja”]. Na posiedzeniu tym niestety żaden z reprezentantów trzech zawodów z rynku nieruchomości nie miał możliwości zabrania głosu, zwłaszcza w najbardziej interesującej te zawody sprawie, a mianowicie w kwestii wykreślenia z ustawy art. 198. Art. 198 ustawy o gospodarce nieruchomościami, traktujący o karach za prowadzenie działalności zawodowej w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami bez licencji, jest niezmiernie ważny z punktu widzenia reprezentantów naszego zawodu. Jego wykreślenie stawia pod znakiem zapytania sens nadawania licencji w ogólności. Zarząd postanowił w sprawie utrzymania w mocy art. 198 wystąpić z oficjalnym stanowiskiem do Prezesa Rady Ministrów, Ministra Budownictwa, Marszałka Sejmu i Marszałka Senatu oraz Prezydenta RP. Stanowisko to przyjmie formę listu otwartego, którego treść zostanie podana do publicznej wiadomości. Ponadto do dnia 23 marca 2007 r. przedstawione zostaną podkomisji sejmowej wszystkie uwagi zgłaszane przez środowisko rzeczoznawców do całej nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Kolejne posiedzenie podkomisji Infrastruktury w sprawie prac nad „małą nowelizacją” odbyło się w dniach 28 i 29 marca 2007 r. W posiedzeniach tych uczestniczył będzie ponownie Krzysztof Urbańczyk. Zaproponowano, aby do prac włączyć także Zdzisława Małeckiego.

Równoległe do sejmowych prac nad „małą nowelizacją” trwają resortowe prace nad kolejną nowelizacją do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Te prace zmierzają z kolei w kierunku podzielenia istniejącej ustawy na dwie odrębne: jednej o charakterze merytorycznym, zawierającej przepisy wiążące się stricte z gospodarowaniem nieruchomościami, oraz drugiej o charakterze bardziej proceduralnym, związanej ściśle z zawodami „nieruchomościowymi” (znajdą tu miejsce przepisy o nadawaniu licencji, funkcjonowaniu tych zawodów, kontroli osób je wykonujących, egzaminach, praktykach itp). Podczas ostatniego posiedzenia zespołu opracowującego zmiany do ustawy zapowiedziano także przedsta-

wienie projektów dwóch rozporządzeń wykonawczych do „ustawy o zawodach”. Projekty te otrzymają przedstawiciele wszystkich trzech zawodów z prośbą o ustosunkowanie się do zmian w nich poczynionych. Wstępnie ogólne ramy funkcjonowania tych zawodów opracuje i przedstawi Ministerstwo Budownictwa. Reprezentanci poszczególnych korporacji przedstawia je właściwym federacjom do rozpatrzenia, naniesienia uwag i ewentualnych poprawek.

26 marca odbyło się kolejne posiedzenie zespołu opracowującego te zmiany. Otrzymany przez Leszka Cieciorę z Ministerstwa projekt zmian do ustawy zostanie opracowany i poprawiony przez zespół w składzie: Zdzisława Ledzion-Trojanowska, Krzysztof Urbańczyk i Leszek Cieciora. Następnie efekt ich prac zostanie przekazany Komisji Legislacji i po kolejnych ewentualnych poprawkach przesłany do konsultacji środowiskowej w stowarzyszeniach, a w finale przedstawiony na Radzie Krajowej.

Uznanie zawodowe

Obecny na posiedzeniu Zenon Marczuk przedstawił Zarządowi projekt koncepcji uznania zawodowego TEGoVA, realizowanego w warunkach polskich. Do przedstawionego projektu wprowadzono niewielkie zmiany. Poprawiony tekst koncepcji został przesłany wszystkim stowarzyszeniom do dnia 27 marca, następnie stanie się przedmiotem dyskusji na najbliższej Radzie Krajowej.

Regulamin odznaczeń

Nowo ukonstytuowana Komisja Odznaczeń przedstawiła projekt regulaminu odznaczeń. Po niewielkich poprawkach przyjęto projekt. Zostanie on przesłany do stowarzyszeń celem zaopiniowania, a następnie poddany pod głosowanie na Radzie Krajowej.

Zespół ds. Biegłych Sądowych

Zarząd zatwierdził propozycję sześciuosobowego składu Zespołu ds. Biegłych Sądowych, zaproponowanego przez Małgorzatę Skąpską. Przy wyborze kierowano się nie tylko doświadczeniem, które jest oczywiście najważniejsze, ale także swego rodzaju umiejscowieniem geograficznym. Zamierzeniem było wypełnienie mapy Polski czymś na wzór baz zawiadujących sprawami związanymi z biegłymi sądowymi. Na najbliższej Radzie Krajowej zostanie przedłożony wniosek Zarządu Federacji o poddanie pod głosowanie kandydatury Małgorzaty Skąpskiej jako przewodniczącej Zespołu, która z kolei przedstawi jego skład.

Zmiana na stanowisku Dyrektora Biura Federacji

W związku z przejściem z dniem 31 marca 2007 r. Marii Rymarowicz – wieloletniego Dyrektora Biura Federacji



– na emeryturę, Zarząd przedstawił wyniki rozmów z kandydatami na to stanowisko. Ponadto Maria Rymarowicz poinformowała o najważniejszych sprawach wymagających protokolarnego przejścia przez członków Zarządu oraz nowego szefa biura. Zarząd zatwierdził projekt sprawozdania finansowego za rok 2006, w tym bilans oraz rachunek zysków i strat, który zamykał się wynikiem dodatnim.

Zarząd zdecydował o zwołaniu na dni 12-13 kwietnia posiedzenia Rady Krajowej oraz przyjął jego program. Z najważniejszych spraw wpisanych do porządku obrad (oprócz wymienianych w tekście powyżej) jest przyjęcie nowelizacji standardu dotyczącego wycen dla potrzeb sprawozdań finansowych oraz standardu dotyczącego wycen dla celów zabu-

żańskich. Komisja Standardów prześle także projekty następujących standardów do dyskusji środowiskowej – „Operat szacunkowy”, „Wartość rynkowa”, „Wycena dla celów kredytowych”. Ponadto gościem Rady będzie wiceminister Budownictwa Piotr Styczeń.

☛ Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych udzieliła patronatu konferencji MASTERCLASS IN SALES: Jak sprzedawać ZAWSZE i zarabiać WIĘCEJ, która odbyła się **3 kwietnia** w Hotelu Radisson w Warszawie. Zająca prowadził Jeffrey Gitomer, wybitny specjalista z dziedziny sprzedaży.

WSTĘPNY PLAN SZKOLEŃ PFSRM NA M-C KWIECIEŃ-CZERWIEC 2007 R.

kwiecień	13-14	Warsztaty komputerowe (EXCEL)
	16-17	Wycena przedsiębiorstw cz.I EDYCJA IV
	18-20	Seminarium skarbowo- podatkowe
maj	07-09	Warsztaty przedegzaminacyjne
	14-16	Seminarium bankowe
	18-19	Warsztaty komputerowe (EXCEL)
	23-25	Wycena przedsiębiorstw cz.II EDYCJA IV
czerwiec	02	Warsztaty komputerowe (EXCEL)
	14-15	Wycena przedsiębiorstw cz.III EDYCJA IV
	18-20	Seminarium planowania i zagos podarowania przestrzennego

ZGŁOSZENIA biuro Federacji przyjmuje za pośrednictwem stowarzyszeń regionalnych i na stronie internetowej. Niezbędne dane zgłaszanych osób: nazwisko i imię, numer uprawnień zawodowych, data i miejsce urodzenia, adres zamieszkania, telefony kontaktowe.

Prosimy o przysyłanie zgłoszeń z wyprzedzeniem, co umożliwi nam planowanie szkoleń.

Biuro PFSRM jest gotowe zorganizować więcej szkoleń w miarę potrzeb z Państwa strony.

Adres PFSRM:

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

tel; 022/ 627 11 42, fax; 022/ 627 07 79

e-mail; szkolenia@pfva.com.pl

Szczegóły dotyczące programów szkoleń znajdują się na stronie www.pfva.com.pl

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

www.pfva.com.pl

022-627-07-17	Sekretariat	e-mail: pfva@qdnnet.pl
022-627-11-42	Szkolenia	e-mail: szkolenia@pfva.com.pl
022-627-11-37	Sekretariat Pełnomocnika PFSRM ds. Praktyk Wydawnictwa, Pieczętki	e-mail: wydawnictwa@qdnnet.pl
022-627-07-79	Fax czynny całą dobę	



ZAPOWIEDZI WYDARZEŃ

W dniach **14–15 kwietnia** Śląskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych organizuje seminarium prowadzone przez pana Zdzisława Małeckiego: „Najnowsze zmiany przepisów prawa z punktu widzenia rzeczoznawcy majątkowego”. Szczyrk, Centrum Kongresowe „Orle Gniazdo”, ul. Wrzosowa 28A. Szczegóły w dziale szkolenia na www.srm.com.pl

III Ogólnopolskie Forum Facility Management & Property Management **17–18 kwietnia** Hotel Gromada (ul. 17 Stycznia 32 Warszawa).

To największa w Polsce konferencja stanowiąca przegląd rynku Facility Management & Property Management. W ciągu dwóch dni mogą Państwo uczestniczyć w ponad czterdziestu wykładach, podczas których będą się prezentowały firmy dostarczające usługi z zakresu FM oraz PM, od administrowania i zarządzania nieruchomościami poprzez obsługę techniczną, ochronę, catering oraz firmy świadczące usługi i dostarczające produkty pośrednio związane z FM i PM, np. oprogramowanie do zarządzania nieruchomościami, meble, usługi telekomunikacyjne, artykuły oświetleniowe i inne. Oferta jest kierowana do: właścicieli i zarządców nieruchomości, developerów, dyrektorów administracyjnych, facility managerów, konsultantów ds. nieruchomości, przedstawicieli spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, osób reprezentujących nieruchomości mieszkaniowe, pojedyncze biurowce i portfele nieruchomości biurowych, centra handlowe, centra magazynowe, szpitale.

W pierwszym dniu forum odbędzie się uroczysty bankiet, na który zaproszeni zostaną wszyscy uczestnicy. Będzie to okazja do nawiązania mniej formalnych kontaktów w gronie specjalistów z branży. Uczestnictwo w forum jest bezpłatne. Szczegółowe informacje dostępne są na stronie: <http://www.scc.com.pl/Forum20070328/forum20070329.htm>

Prezydent PFSRM udzielił patronatu konferencji „Potencjał inwestycyjny w Europie Środkowo-Wschodniej”, którą organizuje Europejski Instytut Nieruchomości w dniach **20–22 kwietnia**, we Wrocławiu w trakcie XVI Targów Nieruchomości i Inwestycji REFE. Więcej www.refe.pl

Łódzkie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych organizuje w dniach **26–27 kwietnia** konferencję na temat „Nowe funkcje obiektów przemysłowych w Łodzi”. Głównym celem konferencji jest przedstawienie nowych inwestycji, które łącząc historię z nowoczesnością zmieniają funkcję starych obiektów przemysłowych, kształtując nowy wizerunek Łodzi.

14–15 maja odbędzie się seminarium PTRM: Wycena nieruchomości rekreacyjnych.

W dniach **17–19 maja**, w Unieściu k. Koszalina odbędzie się seminarium organizowane przez Środkowopomorskie Stowarzyszenie Rzeczników Majątkowych poświęcone następującym tematom: „Praktyczne zasady wyceny ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązaniowych” oraz „Praktyczne zasady wyceny nieruchomości zajętych i przeznaczonych pod drogi”. Wykładowcą będzie mgr inż. Monika Nowakowska z Warszawy. 18 maja odbędą się warsztaty w zakresie wyceny szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i nadziemnej. Wykładowca – mgr inż. Jerzy Dąbek (Poznań). Łącznie zaplanowano 22 godziny szkolenia. 17 maja w czwartek w ramach hkolacji odbędzie się bal rzeczoznawców majątkowych.

Miejsce seminarium: Wojskowy Dom Wypoczynkowy ul. Suriana 24.

Dodatkowych informacji udziela pani Teresa Bartkiewicz oraz pani Joanna Gopek (tel. 094/ 3422581, 3423913).

24–26 maja odbędzie się VI Konferencja Wyceny Nieruchomości Zabytkowych WAZA 2007-ZAMKI. Więcej informacji na str. II okładki.

Pomorskie Towarzystwo Rzeczników Majątkowych zaprasza na seminarium „Wycena nieruchomości rekreacyjnych” które odbędzie się w Sopocie w dniach **14–15 czerwca 2007r**

W programie seminarium m.in.:

- problemy w wycenie nieruchomości rekreacyjnych podejściem dochodowym – wykład i dyskusja
- zwiedzanie i wycena obiektu Parku Wodnego w Sopocie
- prezentacja hotelu i Domu Zdrojowego - w budowie
- wycena hotelu sieciowego
- wieczorne spotkanie z szantami.

Dalsze informacje na naszej stronie www.ptm.com.pl

W Helsinkach, w dniach **6–8 września**, planowane jest seminarium dotyczącym wywłaszczeń i odszkodowań (Seminar on Compulsory Purchase and Compensation), w ramach Bałtyckiej Konferencji Rzeczników Majątkowych (Baltic Valuation Conference) – informacje na stronie www.fig.net/commission9/index.htm. Seminarium będzie prowadzone po angielsku.

W dniach **20–22 września**, w Katowicach odbędzie się XVI Krajowa Konferencja Rzeczników Majątkowych. Szczegóły – IV strona okładki.



Prenumerata kwartalnika Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2007

cena 100 zł + 6 zł koszty wysyłki

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50**

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ODBIORCY



stempel
dzienny

.....
Opłata

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076

nr rachunku odbiorcy cd.
0000 4010 3012 0973

odbiorca:
**Polska Federacja Stowarzyszeń
Rzeczoznawców Majątkowych
00-695 Warszawa
ul. Nowogrodzka 50**

kwota: _____

tytułem: _____

zleceniodawca: _____

ODCINEK DLA ZLECENIODAWCY



stempel
dzienny

.....
Opłata

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

W P * waluta kwota
PLN

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Opłata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy * - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla odbiorcy

nazwa odbiorcy
Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych

nr rachunku odbiorcy cd.
00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50

nr rachunku odbiorcy
29 1060 0076 0000 4010 3012 0973

W P * waluta kwota
PLN

nr rachunku zleceniodawcy (przelew) / kwota słownie (wpłata)

nazwa i adres zleceniodawcy

nazwa i adres zleceniodawcy cd.

tytułem

tytułem cd.

06

Opłata

pieczęć, data i podpis(y) zleceniodawcy * - niepotrzebne skreślić

Polecenie przelewu / wpłata gotówkowa

odcinek dla banku zleceniodawcy



Amendment to Act on Real Estate Management

Grzegorz Kubaszewski

The government study of bill of amendment to Act on Real Estate Management Amendment resulted from the necessity of taking into consideration the several years experience in applying these regulations by public administration and professionals acting on real estate market, verdicts of administration courts and general jurisdiction courts, Constitutional Tribunal and the Supreme Control Chamber recommendations.

The solutions proposed in bill of amendment relate to two big groups of issues.

First are regulations concerning the rules of management of real estate making up the resources of State Treasury and local government units and proceedings in the case of divisions, expropriations and settlement of charges paid to local municipalities on investments increasing value of real property. (opłaty adiacenckie)

Second are the regulations concerning professional activity in real estate management, including the property valuer profession.

The Chosen Legal Determinations and Compensation Results of Development of Technical Infrastructure Fittings on the Property Belonging to Other Party.

Zdzisław Małecki , Magdalena Małecka-Pilujska

There are fittings and facilities of technical infrastructure- concerning electricity, gas, telecommunication, sewage system and others- which have been placed on numerous real estates all over Poland in former years.

Infrastructure facilities and fittings have a linear character.

Most of them are located on the land belonging to private owners without any legal title.

These are remains of previous period when the ownership rights have been ignored.

The change of political system and growing consciousness of ownership rights cause the owners claims against transmitting plants, who use their real estate, limiting or making not possible execution of their rights to the property.

In the study the review of legal basis of those claims was done and the ruling (verdicts) concerning this complicated topic presented. Analysis of the judicial decisions of the Supreme Court shows very clear evolution – from the protection of the owners' rights of the land with transmitting facilities to the verdicts and judicial decisions unfavourable to the owners.

CONTENTS NO 53

Law

- Grzegorz Kubalski: Amendment to Act on Real Estate Management
- PFVA Open Letter to President of the Republic of Poland
- Hanna Skóra: Legal Calendar

Standards and Valuation Methods

- Zdzisław Małecki , Magdalena Małecka-Pilujska: The Chosen Legal Determinations and Compensation Results of Development of Technical Infrastructure Fittings on the Property Belonging to Other Party
- Danuta Jędrzejewska-Szmek: Structure of prices of land during implementation of new master plan
- Agnieszka i Marek Taranowicz: Valuation of Tenant-Occupied and Residential Cooperative Apartments

Real Estate Market

- Raport Cushman&Wakefield: Market Beat 2007 ...
- Tomasz Bleszyński: Real Estate Market in 2007 – forecast
- Henryk Jankowski , Halina Jaskulska, Jacek Śliwinski: Real Estate Market in Tricities

Associations

- Information from Warsaw Property Valuers' Association and Wielkopolskie Property Valuers' Association

Abroad

- Krzysztof Grzesik: Green Valuers in Canada

Enthusiast

- Marta Górska: I Am Extremely Fond of Roadside Shrines

Information-news

- Małgorzata Petry-Węclawowicz: Plenary Meeting of Arbitration Committee; Mediation – Solving of Dispute in Way of Agreement
- Leszek Kaczor: IX Property Valuers' Ski Contest
- Mieczysław Prystupa: Review of books
- Henryk Jankowski: Publishing Novelties
- Maria Rymarowicz: Federation Life
- Subscription



According to judicial decision of the Supreme Court dated September 8, 2006, sygn. II CSK1 12/2006 real servitude may be established also in a favour of enterprise, not only in a favour of the owner of other real estate. So this new direction of judicature allows establishment of real servitude for usage the facility being a part of the enterprise. It opens the way to acquire this kind of real servitude right in a way of prescription, under the condition that this facility has been located on the land for sufficient period of time. Then it is automatic without any compensation for the owner.

The Constitutional Tribunal judicial decision sygn.SK 42/2005 dated November 7, 2006 approved the constitutional character of article 49 of Civil Code. This article states the exemption from the rule that everything what is permanently connected with ground belongs to the owner of the land.

The attention was turned also to the last project of Civil Code Codification Commission, in which facilities transmitting gas, water, electricity, steam, may be the subject of new transmitting servitude. Transmitting enterprises will acquire the permanent right to use other party ground, with compensation for the owner.

In judicial proceedings there are and as we assume there will be the increasing number of claims concerning the infrastructure facilities, as well from the owners of ground as from the owners of transmitting facilities.

This study allows property valuer to get preliminary recognition of this very complicated subject.

Structure of prices of land during implementation of new master plan

Danuta Jędrzejewska-Szmeł

According to the law of spacial development, "spacial development fee" should be paid if the land was sold earlier than 5 years after a new master plan was accepted. This fee should be paid under two conditions - if real estate was sold and the master plan increased the worth of it.

The area of Lipkow village (close neighborhood of National Park of Kampinos in Warsaw agglomeration) was analyzed during ten years, five years before and five years after when master plan was implemented.

Green Valuers in Canada

Krzysztof Grzesik

Beautiful British Columbia's City of Vancouver provided an apt environmental setting and venue for an international Valuation Summit on "Sustainability" on 2 March 2007. The summit was attended by more than 200 top property valuers from across the world including representatives from the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and the Appraisal Institutes of Canada and USA. The Polish Federation of Valuers' Associations (PFVA) and The European Group of Valuers' Associations (Tegova) were represented by Krzysztof Grzesik, International Representative, PFVA. The conference served as a wake up call to valuers worldwide to educate themselves on the value benefits of sustainable development and green buildings. Failure to do so would put them at risk of losing the competitive edge in the property advisory sector. Sustainability has been defined by the UN's Brundtland Commission's report (1987) as development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs. "By way of further explanation the UN has observed that the interdependent and mutually reinforcing pillars of sustainable development are economic development, social development and environmental protection". The summit coincided with a recent RICS publication titled "Green Value" <http://www.rics.org/greenvalue>.

The report which defines Green Buildings "as those that use resources efficiently, reduce waste and provide superior indoor air and other qualities" claims a clear link beginning to emerge between the market value of a building and its green features. The study found that the green building industry and others may be failing to get the message across that the main beneficiaries are occupants.

The high point of the summit was the signing of a "Vancouver Valuation Accord" by valuation bodies and other organizations. The Accord is an agreement to work on the interrelationship of sustainability and value. It is a commitment to review sustainability and valuation, including education, standards and practice with the aim of improving understanding of their relationship. The Accord is expected to report back in 2010.



Rzeczoznawca
Majątkowy
Vol 1-2007 (53)

Official quarterly of the Polish Federation of Valuers Association.

Published from 1994.

Editor-in-Chief: prof. Mieczysław Prystupa. **Vice Editor-in-Chief:** Magdalena Jędrzejewska. **Drawings:** A. Fijałkowska-Stachowiak. **Translation:** Maria Rymarowicz.

Office: Nowogrodzka 50, 00-695 Warsaw, Poland.

Submitted to print in April 2007.



Do kupienia w biurze Federacji

1. Standardy IVSC, Międzynarodowy Komitet Standardów Wyceny, tłumaczenie PFSRM – 95 zł
2. Wycena nieruchomości. Zasady i procedury. A.Hopfer, R.Cymerman, PFSRM – 42 zł
3. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych, wyd.VIII poszerzone 2004 r., PFSRM – 80 zł
4. Leksykon rzeczoznawcy majątkowego, wyd.II + Suplement, PFSRM – 80 zł
5. Suplement do wydania II leksykonu PFSRM – 10 zł
6. Zachodnie Rynki Nieruchomości, prof. E.Kucharska-Stasiak, Twigger – 60 zł
7. Informacje w wycenie nieruchomości. /pod red. Prof.Andrzeja Hoppera/ – 40 zł
8. Europejskie standardy wyceny TEGoVa 2000, PFSRM – 40 zł
9. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych CD-ROM wyd. VII, 2000, PFSRM
10. Rynek Nieruchomości, pytania i odpowiedzi cz.IV,V IDM`05 – po 30 zł/szt
11. Podstawy budownictwa. IDM – 35 zł
12. Jak kupić nieruchomość? IDM – 10 zł
13. Zużycie nieruchomości zabudowanych, wyd.II. IDM – 35 zł
14. Ocena efektywności inwestycji rzeczowych, poradnik. IDM – 20 zł
15. Obliczanie powierzchni i kubatury budynków. IDM – 20 zł
16. Krawatka jedwabna granatowa z logo PFSRM – 51 zł
17. Krawat jedwabny z logo PFSRM – 45 zł (kolory: granatowy, złoty, miedziany, oliwkowy)
18. Znaczek srebrny logo PFSRM – 8 zł
19. REKLAMA w serwisie www.wycena-nieruchomosci.pl – 122 zł (opłata za 12 miesięcy)
20. Rzeczoznawca Majątkowy Numer Jubileuszowy, Nr3(38) wrzesień 2003 – 10 zł
21. Rzeczoznawca Majątkowy 13;15/97, 16-19/98, 20-23/99, 24-27/00, 28; 29; 31/01 – po 2 zł/szt.
22. Rzeczoznawca Majątkowy 32-35/02 – 5 zł/szt.
23. Rzeczoznawca Majątkowy 36-40/03 – 10 zł/szt.
24. Rzeczoznawca Majątkowy 41-44/04 – 22 zł/szt.
25. Rzeczoznawca Majątkowy 47-48/05 – 22 zł/szt.
26. Rzeczoznawca Majątkowy 49-52/06 – 25 zł/szt.
27. Prenumerata Rzeczoznawca Majątkowy na rok 2007 – 100 zł+6 zł koszt przesyłki.
28. Wycena przedsiębiorstw – Andrzej Jaki – 39,00 zł

WARUNKI SPRZEDAŻY WYSYŁKOWEJ

1. Wpłatę za wybrane pozycje proszę kierować na konto PFSRM: BPH S. A. O/Warszawa Nr 29 1060 0076 0000 4010 3012 0973
2. Po otrzymaniu wpłaty na konto realizujemy zamówienie.
3. „Zaliczenia pocztowego” jako formy sprzedaży Federacja NIE PROWADZI!!!
4. Termin realizacji wysyłki paczek powyżej 3 kg do 14 dni.
5. Do ceny zakupu należy dodać koszty przesyłki w zryczałtowanej wysokości 6 zł

„RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY”

KWARTALNIK POLSKIEJ FEDERACJI STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH. Ukazuje się od lipca 1994 roku.

Redakcja: Mięczysław Prystupa (**redaktor naczelny**), Magdalena Jędrzejewska (**sekretarz redakcji**).

Adres redakcji: 00-695 Warszawa, ul. Nowogrodzka 50, tel. 022 627 07 17, fax 022 627 07 79, e-mail: pfva@qdnet.pl, www.pfva.com.pl

Skład i druk: NAJ-COMP, 04-506 Warszawa, ul. Minerska 1, tel. 022 812 70 39, fax 022 613 18 49, studio@najcomp.com.pl

Rysunki: Agnieszka Fijałkowska-Stachowiak. Zdjęcia: autorzy.

Numer oddano do druku 6 kwietnia 2007 r.

Redakcja zastrzega sobie prawo do skrótów w artykułach nie zamawianych oraz nie bierze odpowiedzialności za teksty zamieszczanych reklam.

RYTRO 2007



IX NARCIARSKIE MISTRZOSTWA POLSKI RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH



VIVAT Rytro



Wpisowe do klubu narciarskiego



Grajcie mi habanerę



To też znawcy rzeczy



Ślalomem ku podium



Właśnie kończę panu operat



Paparazzi i zwycięzcy ślalomu



Śrutowi killerzy



Znowu ta cholerna niebieska bramka



Wyżej tylko Małysz



Panie w złotych i brylantach



Żegnaj Rytro, witaj Szklarska

XVI KATOWICE 20 – 22 września 2007 r.

KRAJOWA KONFERENCJA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH *Grunt to grunt*



PROGRAM

DZIEŃ 1		20 września (czwartek) Miejsce: Filharmonia Śląska w Katowicach
Godz. 14.00		Uroczyste otwarcie Prezes ŚSRzM Przewodniczący Rady Programowej Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego
Godz. 14.30		Wystąpienia zaproszonych gości Minister Budownictwa Wojewoda Śląski Marszałek Województwa Śląskiego Prezydent Miasta Katowice Prezydent PFSRM Pozostali goście
Godz. 15.00		Referat „XXV lat Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych” – Prezes ŚSRM
Godz. 15.30–17.00		I sesja
Godz. 17.00–17.30		Dyskusja
Godz. 17.30–18.00		Przerwa na kawę
Godz. 18.00–19.00		Występ zespołu kameralnego Filharmonii Śląskiej
Godz. 19.00		Kolacja – „standing party”
DZIEŃ 2		21 września (piątek) Miejsce: Uniwersytet Śląski w Katowicach.
Godz. 09.30		II sesja
Godz. 11.00–11.30		Przerwa na kawę
Godz. 11.30		III sesja
Godz. 13.00–14.00		Dyskusja
Godz. 14.00–15.00		Obiad
Godz. 15.00		IV sesja
Godz. 16.30–17.00		Przerwa na kawę
Godz. 17.00		V sesja
Godz. 18.		Zakończenie obrad i przejazd autokarami na Biesiadę.
Godz. 18.30–24.00		Biesiada w Sali Galerii Szyb Wilson, Katowice ul. Oswobodzenia 1
Godz. 00.00		Powrót do hoteli autokarami
DZIEŃ 3		22 września (sobota) Miejsce: Uniwersytet Śląski w Katowicach
Godz. 09.30		VI sesja
Godz. 11.00–11.30		Przerwa na kawę
Godz. 11.30		VII sesja
Godz. 13.00–14.00		Dyskusja i zakończenie konferencji
Godz. 14.00		Obiad

Patronat:

Minister Budownictwa, Wojewoda Śląski, Marszałek Województwa Śląskiego, Prezydent Miasta Katowice

Informacji o konferencji udziela pani Katarzyna Korpak ze Śląskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych,

tel. (+48 32) 253 07 27, mail: info@srm.com.pl, www.srm.com.pl