

# OBSZARY POTENCJALNYCH DZIAŁAŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH W ŚWIETLE USTAWY O REWITALIZACJI



dr Sławomir Palicki  
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu  
Katedra Ekonomiki Przestrzennej  
i Środowiskowej

## Streszczenie

Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015r. poz. 1777) wpływa na funkcjonowanie rynku nieruchomości, modyfikuje bądź uzupełnia dotychczasowe rozwiązania z zakresu gospodarki nieruchomościami oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych nowe prawo poszerza możliwości zaangażowania zawodowego. W artykule zarysowano potencjalne obszary działalności rzeczoznawców majątkowych w świetle przywołanej ustawy.

## Słowa kluczowe

rewitalizacja, ustawa o rewitalizacji, rzeczoznawca majątkowy, nieruchomość

## Wstęp

**W** dniu 9 października 2015 roku uchwalono w Polsce ustawę o rewitalizacji (Dz.U. 2015r. poz. 1777). Ustawa, poza wieloma nowymi rozwiązaniami legislacyjnymi ingeruje w obowiązujące przepisy z zakresu gospodarki nieruchomościami, jak również planowania i zagospodarowania przestrzennego. Z punktu widzenia rzeczoznawców majątkowych realizacja procesów rewitalizacji może tworzyć nowe obszary zaangażowania zawodowego. Celem artykułu jest zbadanie potencjalnego zakresu profesjonalnej działalności rzeczoznawców majątkowych w świetle przywołanej ustawy. Zastosowano metodę analizy aktu prawnego i źródeł literaturowych.



## Zarys koncepcji rewitalizacji

**E**wolucja współczesnych koncepcji rewitalizacji w Polsce sięga początku lat 90. XX wieku. W ciągu ostatnich 22 lat zaprezentowano 7 znanych autorowi wersji projektów lub założeń do ustawy o rewitalizacji [[www.fr.org.pl](http://www.fr.org.pl)]:

- ustawa o rehabilitacji istniejących zasobów mieszkaniowych w ramach programowanych operacji rewitalizacji enklaw śródmiejskich (1993);
- ustawa o renowacji i modernizacji zabudowy miejskiej (1995);
- ustawa o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych (1997);
- ustawa o rewitalizacji (2000);
- ustawa o rewitalizacji obszarów miejskich (2003);
- ustawa o rewitalizacji oraz wspieraniu remontów i niektórych inwestycji budowlanych (2006);
- ustawa o rewitalizacji obszarów zdegradowanych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (2013).

Żadna z przytoczonych propozycji nie przeszła skutecznie całego procesu legislacyjnego. Podnoszono w nich twórczą rolę samorządu lokalnego w procesach rewitalizacji, które silnie wiązano z polityką przestrzenną gminy. Proponowano m.in. połączenie programu rewitalizacji ze strategią rozwoju gminy, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy. Promowano koncepcję zrównoważenia interesu publicznego i prywatnego oraz partycypację społeczną w procesach rewitalizacji. Kontrola społeczna miała się stać obowiązkowym elementem wdrażania programów rewitalizacji.

Rewitalizacja jest definiowana w literaturze przedmiotu na różne sposoby [*Kaczmarek 2001; Palicki 2013; Roberts, Sykes 2002; Ziobrowski 2000*]. Zgodnie z ustaleniami I Kongresu Rewitalizacji Miast Polskich „Rewitalizacja to skoordynowany proces, prowadzony wspólnie przez władzę samorządową, społeczność lokalną i innych uczestników, będący elementem polityki rozwoju i mający na celu przeciwdziałanie de-

gradacji przestrzeni zurbanizowanej i zjawiskom kryzysowym, pobudzenie rozwoju i zmian jakościowych poprzez wzrost aktywności społecznej i gospodarczej, poprawę środowiska zamieszkania oraz ochronę dziedzictwa narodowego, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.” [Ziobrowski 2010].

W wytycznych Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa rewitalizację ukazano w następujący sposób: „(...) kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, inicjowany przez samorząd terytorialny (głównie lokalny) w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, poprzez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne.” [Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013].

Z punktu widzenia rynku nieruchomości interesująca wydaje się być opinia K. Skalskiego, byłego prezesa Stowarzyszenia Forum Rewitalizacji: „Rewitalizacja odnosi się do trzech typów obszarów. Pierwszy to taki, który programu rewitalizacji i funduszy publicznych nie potrzebuje, ponieważ ma w sobie potencjał, np. lokalizacyjny, i rynek sam go odnowi. Drugi dotyczy dzielnic tak zaniedbanych, że teraz nie jest w stanie im pomóc, są >>poza rynkiem<<. I w końcu trzeci obejmuje kwartały miejskie, które potrzebują impulsu, aby dźwignąć się z upadku.” [Skalski 2006] Słowa te wskazują na ograniczenia skutecznego prowadzenia rewitalizacji w obszarach nieatrakcyjnych rynkowo, a zatem w sytuacji braku zainteresowania stosownego nośnika kapitału, który zwykle dokonuje oceny przestrzeni miejskiej przez pryzmat walorów nieruchomości. Taka sytuacja wymaga wsparcia publicznego, w pierwszym rzędzie o charakterze legislacyjnym i organizacyjnym, a zaraz później finansowym.

Uchwalona w roku 2015 ustawa o rewitalizacji (dalej: ustawa) następująco definiuje analizowane pojęcie: „Rewitalizacja stanowi proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.” [Ustawa o rewitalizacji].

## Obszary potencjalnych działań rzeczoznawców majątkowych

W ustawie można odnaleźć szereg sytuacji, wymogów i okoliczności prawnych, które predestynują rzeczoznawców majątkowych do działania doradczego, eksperckiego na rzecz rewitalizacji. Poniżej przywołano informacje, które skłaniają do twórczych przemyśleń o istotnej roli rzeczoznawcy w projektowaniu i realizacji analizowanych procesów (por. Rysunek 1).

Zgodnie z treścią ustawy to gmina przygotowuje, koordynuje i tworzy warunki do prowadzenia rewitalizacji. Całość tych działań, pozostających w zakresie właściwości gminy stanowi jej zadania własne. Wymaga to od rady gminy wyznaczenia, w drodze uchwały, tzw. obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Uchwała ta stanowi akt prawa miejscowego. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia

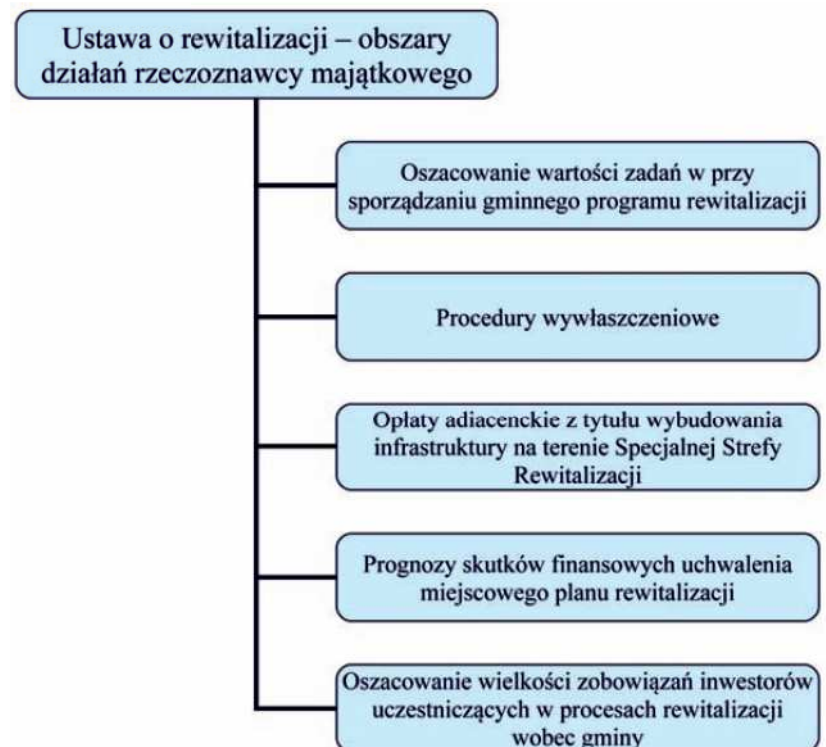
gminnego programu rewitalizacji oraz uchwałę o jego przyjęciu. Dokument ten jest tworzony dla wyznaczonego obszaru rewitalizacji, przy czym nie jest on aktem prawa miejscowego. W gminnym programie rewitalizacji mają się znaleźć m.in.:

- analiza lokalnych potencjałów znajdujących się na obszarze rewitalizacji;
- opis wizji stanu obszaru po przeprowadzeniu rewitalizacji;
- lista planowanych podstawowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, wraz z ich opisami zawierającymi zakres realizowanych zadań, lokalizację, **szacowaną wartość**, prognozowane rezultaty wraz ze sposobem ich oceny w odniesieniu do celów rewitalizacji.

Poza omówionymi działaniami, rada gminy może w drodze uchwały ustanowić na obszarze rewitalizacji Specjalną Strefę Rewitalizacji (uchwała taka stanowi akt prawa miejscowego). Strefę ustanawia się na okres nie dłuższy niż 10 lat w celu zapewnienia sprawnej realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, w szczególności o charakterze społecznym oraz gospodarczym, środowiskowym, przestrzennie funkcjonalnym lub technicznym. W przypadku

### Rysunek 1

Obszary działań rzeczoznawcy majątkowego wynikające z Ustawy o rewitalizacji



Źródło: opracowanie własne.

## Zakończenie

Po 22 latach nieudanych inicjatyw legislacyjnych w Polsce pojawiły się regulacje prawne w całości poświęcone procesom rewitalizacji. Szeroki zakres zagadnień, których dotyczy Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (społecznych, gospodarczych, przestrzennych, etc.) wskazuje na konieczność rozpoznania możliwości zaangażowania różnych grup zawodowych w procesy odnowy miejskiej. W artykule zarysowano obszary, w ramach których można dostrzec pola potencjalnego działania rzeczoznawców majątkowych. Wśród nich za najistotniejsze należy uznać:

- partycypację przy sporządzaniu gminnego programu rewitalizacji planowane przedsięwzięcia rewitalizacyjne wymagają zdefiniowania zakresu realizowanych zadań oraz oszacowania ich wartości;
- określanie wartości nieruchomości dla potrzeb procedur wywłaszczeniowych;
- określanie wartości nieruchomości przy naliczaniu opłaty adiacenckiej z tytułu wybudowania infrastruktury na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji;
- sporządzanie prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji;
- określanie wielkości zobowiązań inwestorów budujących i przekazujących nieodpłatnie na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych na obszarze rewitalizacji, stosownie do zapisów miejscowych planów rewitalizacji.

prorowadzenia na terenie Strefy przedsięwzięć rewitalizacyjnych służących realizacji celu publicznego będą realizowane **procedury wywłaszczeniowe** (wysokość świadczeń ustala się według stanu nieruchomości w dniu wejścia w życie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji). Zaspokojenie roszczeń majątkowych, co do zasady następuje poprzez świadczenie pieniężne, niemniej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może zaproponować właścicielowi nieruchomości zamienną. Wywłaszczenia mogą dotyczyć także tych nieruchomości w obrębie Strefy, które mają nieuregulowany stan prawny. W ramach Specjalnej Strefy Rewitalizacji gmina może naliczać **opłatę adiacencką z tytułu wybudowania infrastruktury**. Wynosi ona nie więcej niż 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu.

Ustawa o rewitalizacji skutkuje licznymi zmianami w obecnie obowiązujących przepisach. Zmodyfikowano m.in. ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczegółowo dookreślono składniki **bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę**, uzupełniając je m.in. o konieczność sformułowania, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Ustawa o rewitalizacji wprowadza możliwość uchwalenia szczególnej formy planu miejscowego – chodzi o tzw. **miejscowy plan rewitalizacji**. Istnieje konieczność sporządzenia **prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji**, która jest opiniowana przez Komitet Rewitalizacji (ciało opiniodawczo doradcze wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, stanowiące forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji). W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej **jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych** w zakresie wskazanym w tym planie. Wymiar takich zobowiązań jest **proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości** w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji. Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających, zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w formie aktu notarialnego.



## Literatura

1. Kaczmarek S., 2001, *Rewitalizacja terenów poprzemysłowych. Nowy wymiar w rozwoju miast*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
2. *Narodowe Strategiczne Ramy Odniesienia 2007-2013: Wytyczne Ministra Rozwoju Regionalnego w zakresie programowania działań dotyczących mieszkalnictwa*, 2008, Warszawa.
3. Palicki S., 2013, *Metody prospektywnej oceny następstw rewitalizacji obszarów miejskich*, Wydawnictwo Texter, Warszawa.
4. Roberts P., Sykes H. (eds), 2002, *Urban regeneration*, SAGE Publications, London.
5. Skalski K., 2006, *Rewitalizacja, czyli jak ożywić miasto*, Gazeta.pl, Kraków <http://www.poznan.pl/mim/s8a/artykuly,p,1025,6187,6226.html> [dostęp 23.09.2012].
6. *Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji*, <http://dziennikustaw.gov.pl/du/2015/1777> [dostęp 06.12.2015].
7. [www.fr.org.pl](http://www.fr.org.pl) (Stowarzyszenie Forum Rewitalizacji) [dostęp 10.04.2011].
8. Ziobrowski Z. (red.), 2000, *Rewitalizacja, rehabilitacja, restrukturyzacja. Odnowa miast*, IGPIK, Kraków.
9. Ziobrowski Z., 2010, *Rewitalizacja miast polskich – podsumowanie projektu, I Kongres Rewitalizacji Miast Polskich*, Kraków, 2010, [http://www.sgh.waw.pl/katedry/kin/wydarzenia/poznan/projekt\\_irm.pdf](http://www.sgh.waw.pl/katedry/kin/wydarzenia/poznan/projekt_irm.pdf) [dostęp 15.09.2012].

## FIELDS OF POTENTIAL ACTIVITIES OF REAL ESTATE APPRAISERS IN THE CONTEXT OF REVITALISATION ACT

### Summary

The 9 October 2015 Revitalisation Act affects the functioning of the real estate market, modifies or supplements the existing solutions in the field of real estate management and spatial planning/zoning. From the point of view of real estate appraisers new law expands the scope of their professional activities. The article outlines potential areas of appraisers' actions in the light of discussed act.

### Key words

revitalisation, revitalisation act, real estate appraiser, real estate

## PRAWO

### ZMIANY W PROGRAMIE MdM

1 września 2015r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2015r. poz. 1194). Znowelizowane przepisy przewidują **rozszerzenie programu o rynek wtórny** i mieszkania budowane przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz swoich członków, a także zwiększenie możliwości uzyskania wsparcia przez osoby nieposiadające zdolności kredytowej. Istotnie zwiększono pomoc dla osób i rodzin wychowujących co najmniej troje dzieci. Będą one mogły otrzymać dofinansowanie wkładu własnego do 65 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej (poprzednio 50 m<sup>2</sup>). Osoby i rodziny z dwójką dzieci będą mogły otrzymać wyższe dofinansowanie wkładu własnego – 20% zamiast obecnych 15%, natomiast w przypadku trójki dzieci i więcej dofinansowanie wzrośnie do 30% z aktualnych 15%. Ponadto rodzin i osób wychowujących przynajmniej troje dzieci w dniu składania wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nie będzie obowiązywał warunek „pierwszego mieszkania” i limit wieku. Dla mieszkań z rynku wtórnego będzie obowiązywał niższy limit cenowy (0,9 wartości odtworzeniowej). Nowelizacja zakłada też dofinansowanie wkładu własnego do nabycia mieszkania, które powstało w wyniku przebudowy lub adaptacji, a nie tylko budowy. Zmiany w ustawie zwiększą udział w programie osób, które nie mają zdolności kredytowej. Nabywca, który nie ma zdolności kredytowej, przy zawieraniu umowy kredytu, będzie mógł być wsparty przez dowolne osoby (a nie jak dotychczas tylko przez członków najbliższej rodziny).

*Opracowanie na podstawie: rcl.gov.pl.*

Opr. W.G.

**AKTUALNOŚCI**