

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI SPÓŁKI PKP S.A.



Szymon Machała
Uniwersytet Szczeciński
Wydział Nauk Ekonomicznych
i Zarządzania

Streszczenie

W artykule analizowano obrót nieruchomościami znajdującymi się w zasobie spółki PKP S.A. na terenie całej Polski w latach 2013–2016. Badanie dotyczyło sprzedaży nieruchomości gruntowych i budynkowych (oferty sprzedaży). Analizy poprzedzone zostały badaniem ofert nieruchomości dla poszczególnych województw pod względem ich lokalizacji, powierzchni oraz ceny zamieszczonych na stronach internetowych spółki.

Słowa kluczowe

obrótnieruchomościami, zasób mieszkaniowy, potencjał inwestycyjny

1. Wstęp

Podstawowy obszar działania spółki Polskie Koleje Państwowe PKP S.A. wiąże się z racjonalnym gospodarowaniem posiadanego zasobu nieruchomości. Od 2010 roku, spółka porządkuje znajdujące się w zasobie nieruchomości gruntowe jak również budynkowe, stanowiące zaplecze techniczne, jak również magazynowe. Zasób spółki prócz tradycyjnych nieruchomości wybudowanych w XX wieku, posiada również wiele nieruchomości zabytkowych, których wartość historyczna znacząco utrudnia podjęcie tanich kosztów modernizacyjnych, zgodnych z zaleceniami sprawujących nad nimi pieczę konserwatorów zabytków, właściwych miejscowo dla danych lokalizacji nieruchomości.

Celem artykułu jest analiza wytypowanych do obrotu nieruchomości znajdujących się w zasobie spółki PKP S.A. W tym okresie wystawionych zostało najwięcej ofert sprzedaży i wynajmu nieruchomości, zbędnych z punktu widzenia spółki. Do analiz wykorzystane zostały informacje i oferty sprzedażowe pozyskane ze strony głównej Polskich Kolei Państwowych za lata 2013–2016 dla wszystkich nierucho-

mości wchodzących w skład zasobu spółki. Zostały również wykorzystane dane ze statystyki publicznej. Do obliczeń zastosowane zostały narzędzia statystyki opisowej, poprzedzone studiami literaturowymi dla omawianych zagadnień.

Wyniki z przeprowadzonych badań mogą posłużyć inwestorom do określenia stopnia atrakcyjności tych obiektów w porównaniu do zasobów na przykład mienia wojskowego itp.



Lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Dworcowej 2 w Białkach
Źródło: <http://pkpsa.pl/nieruchomosci/>

2. Zasób nieruchomości spółki PKP S.A.

Na terenie całej Polski zanotowano 2 551 dworców kolejowych zlokalizowanych zarówno w dużych miastach jak i małych stanowiących przystanki pośrednie w tych miejscowościach. Niestety zaledwie w 934 dworcach w dalszym ciągu odbywa się odprawa pasażerów, natomiast 1 617 pozostałych są to dworce nieczynne, stanowiące pustostany. Takie nieruchomości pozostawiają wiele do życzenia, dlatego też spółka postanowiła pozbyć się obiektów, których koszty remontu znacząco przewyższą ich faktyczną wartość rynkową.

Spółka w 2013 roku była w posiadaniu 106 tys. ha, na które przypadało 101,3 tys. działek, zaś w przypadku nieruchomości budynkowych spółka posiadała 30 tys. budynków, których całkowita powierzchnia przekracza 6 mln m². Niestety do ciągłej i trwałej obsługi podróży wykorzystywane jest zaledwie 20% wszystkich obiektów.

Pozostała część nieruchomości, które nie odgrywają już takiej roli jak w czasach największej popularności transportu kolejowego, trafiła na rynek nieruchomości. Obecnie na terenie całej



Lokal mieszkalny nr 3 przy ul. Dworcowej 16 w Kaliszu
Źródło: <http://pkpsa.pl/nieruchomosci/>

Polski występuje 367 ofert gruntów niezabudowanych oraz 385 gruntów zabudowanych znajdujących się w zasobie spółki (Rysunek 1).

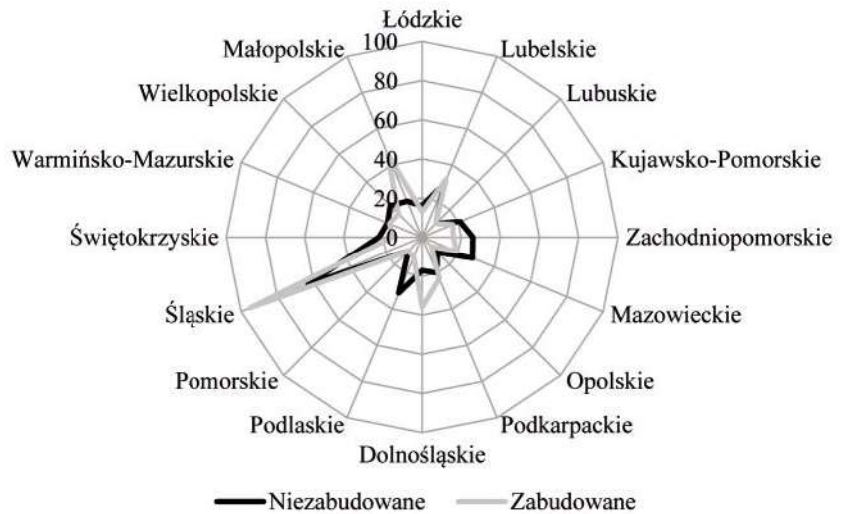
Zarówno dla nieruchomości niezabudowanych jak i zabudowanych, najwięcej ofert znajduje się obecnie w województwie śląskim, gdzie występuje 95 ofert nieruchomości zabudowanych (24,68%) i 63 oferty gruntów niezabudowanych (17,17%). Taka ilość wynika w szczególności z osłabienia na tamtym obszarze działań związanych z wydobyciem węgla kamiennego i prywatyzacji spółek węglowych Skarbu Państwa, wynikiem czego było również ograniczenie transportu kolejowego na rzecz transportu samochodami ciężarowymi.

Spółka PKP S.A., sprzedaje swoje nieruchomości głównie w czterech trybach: bezprzetargowym, przetargowym, rokowań oraz zamiany (Rysunek 2).

Sprzedż nieruchomości znajdujących się w zasobie spółki PKP S.A. może zostać przeprowadzona w formie nieograniczonego przetargu ustnego, w którym udział mają możliwość wziąć zarówno osoby fizyczne i prawne, jak również podmioty gospodarcze nie posiadające osobowości prawnej. Wszystkie wystawiane przez spółkę oferty są dostosowywane dla potencjalnych nabywców z Polski ale również inwestorów zagranicznych, którzy mają możliwość zapoznania się z dostępnymi ofertami również za pośrednictwem stron internetowych. W przypadku rokowania ogłoszenia o takiej sprzedaży dokonuje się za pośrednictwem prasy ogólnokrajowej, co najmniej 21 dni przed ostatecznym terminem składania ofert. Wszelkie zasady dotyczące sprzedaży nieruchomości i przetargów regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2009r., w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną przetargów oraz rokowań na zbycie aktywów trwałych (Dz.U.Nr 155, poz. 1231).

Rysunek 1

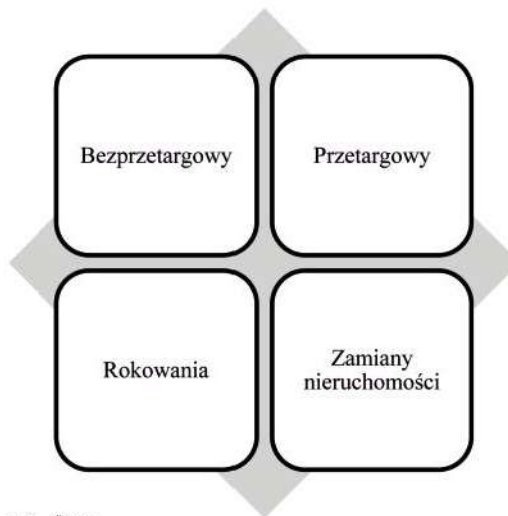
Zasób spółki PKP S.A. grunty zabudowane i niezabudowane wg województw



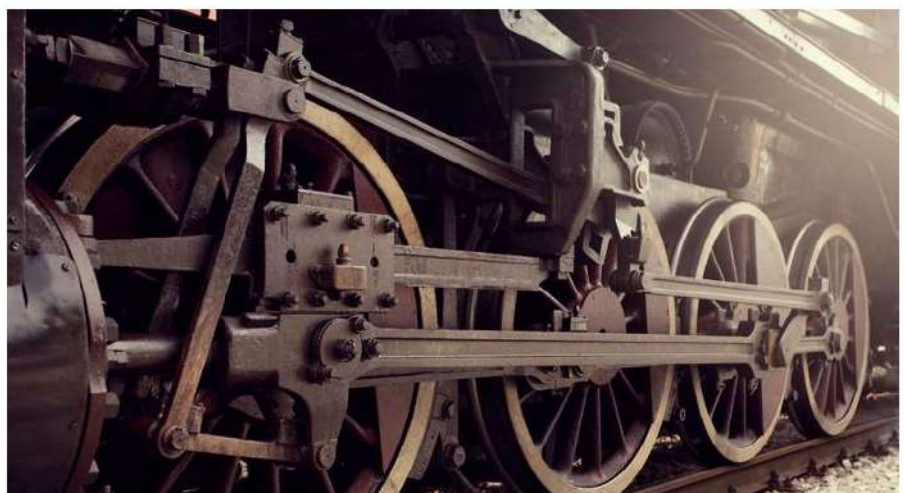
Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 2

Sprzedż nieruchomości znajdujących się w zasobie spółki PKP S.A.



Źródło: opracowanie własne.



3. Obrót nieruchomościami o wysokim potencjale inwestycyjnym

Obrót nieruchomościami kolejowymi, prowadzony jest przez Wydział Zagospodarowania Przestrzennego Nieruchomości, natomiast wszelkie działania z zakresu polityki przestrzennej realizuje Biuro Ewidencji Nieruchomości.

W planach spółki na najbliższe lata jest sprzedaż nieruchomości posiadających wysoki potencjał inwestycyjny, najczęściej znajdujących się w dużych miastach i atrakcyjnych lokalizacjach. Spółka kieruje ofertę w szczególności do firm i podmiotów gospodarczych działających w różnych sektorach

gospodarki, a w szczególności sektor biurowy, handlowy, logistyczny i mieszkaniowo hotelarski. W latach 2010-2015 wystawione zostały nieruchomości o wysokim potencjale inwestycyjnym, których majątek oszacowany został na 1,5 mld zł, zaś sprzedaż nieruchomości w całym badanym okresie wyniosła 1 mld zł.

W przypadku gruntów, większa część działek objęta jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, bądź też zostały podjęte działania zmierzające do uchwalenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego, co pozytywnie wpłynie na rozpoczęcie wszelkich działań związanych z przyszłymi procesami inwestycyjnymi. Aktualnie jako nieruchomości o wysokim potencjale inwestycyjnym

Spółka uznała 19 nieruchomości zlokalizowanych głównie w stolicach województw. Dostępne oferty sprzedaży w trybie przetargowym, zostały zaprezentowane w Tabeli 1.

Wysoki potencjał inwestycyjny powyższych nieruchomości pozwala zachęcić inwestorów do nabywania atrakcyjnych nieruchomości, które posiadają wiele wyjątkowych cech wyróżniających je od pozostałych, konkurencyjnych ofert dostępnych na rynku nieruchomości. Do głównych zalet tych nieruchomości zalicza się w szczególności: uzbrojenie danej działki, dostęp do infrastruktury drogowej i środków komunikacji autobusowej, kolejowej i lotniczej, co znacząco wyróżnia dane nieruchomości od pozostałych ofert dostępnych w zasobie spółki.

Tabela 1

Oferty przetargowe nieruchomości o wysokim potencjale inwestycyjnym

Miejscowość	Adres nieruchomości	Pow. gruntu (m ²)	Pow. zabudowy (m ²)	Zagospod. terenu	Warunki zabudowy	Uzbrojenie
Bydgoszcz	Inwalidów	40 638	-	SUiKZP	brak	nieuzbrojony
Bydgoszcz	Rycerska	34 275	12 566	SUiKZP	brak	uzbrojony
Gdańsk	Kochanowskiego	64 122	-	MPZP	brak	uzbrojony
Gliwice	Boh. Getta Warszawskiego	786	1 073	MPZP	brak	uzbrojony
Kraków	Łowińskiego	18 096	-	SUiKZP	brak	uzbrojony
Łódź	Al. Ofiar Terroryzmu	53 552	-	SUiKZP	brak	uzbrojony
Łódź	Strykowska	30 017	-	SUiKZP	brak	nieuzbrojony
Łódź	Wydawnicza	9 802	-	brak	posiada	uzbrojony
Poznań	Dymka	15 70	1 439	SUiKZP	brak	uzbrojony
Poznań	Matyi	28 347	-	SUiKZP	brak	nieuzbrojony
Poznań	Północna	195 000	-	SUiKZP	brak	uzbrojony
Pyskowice	Mickiewicza	114 019	5 232	MPZP	brak	uzbrojony
Rybnik	Żwirowa	29 867	-	MPZP	brak	nieuzbrojony
Warszawa	Pratulińska	16 348	-	SUiKZP	brak	uzbrojony
Wrocław	Brochów	8 000	90	MPZP	brak	uzbrojony
Wrocław	Krakowska	9 276	-	SUiKZP	posiada	uzbrojony
Wrocław	Kuźniki	91 969	7 159	brak	brak	uzbrojony
Wrocław	Popowice	18 883	-	SUiKZP/MPZP	brak	nieuzbrojony
Wrocław	Skibińskiego	16 301	-	SUiKZP/MPZP	posiada	uzbrojony

Źródło: opracowanie własne na podstawie: www.pkpsa.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).



Czeluscin
Źródło: <http://pkpsa.pl/nieruchomosci/>

W 2013 roku powstał projekt „Dworec na własność” mający na celu sprzedaż nieużytkowanych dworców znajdujących się w zasobie spółki. W posiadaniu spółki jest około 2,5 tys. nieruchomości, zaś w połowie 2013 roku, spółka wystawiła na sprzedaż 50 budynków. Podczas pierwszych przetargów udało się sprzedać siedem dworców, które zyskały na tej sprzedaży zarówno poprzez polepszenie stanu technicznego nieruchomości jak i lepsze funkcjonowanie całego obiektu, którego stan przed wykupieniem dawał wiele do życzenia. Pięć nieruchomości zostało przekształconych na lokale mieszkalne, dwie nieruchomości zostały przerobione na lokale gastronomiczne. Największym powodzeniem cieszą się nieruchomości nieznajdujące się bezpośrednio przy szlaku komunikacyjnym, na którym odbywają się częste przejazdy pociągami, inwestorzy przy zakupie nieruchomości znajdującej się w zasobie spółki. Inwestorzy w szczególności kierują się atrakcyjnością obiektu i obszaru, na którym zlokalizowany jest dany obiekt. W grudniu 2013 roku, zakończono sprzedaż atrakcyjnej nieruchomości mieszczącej się w Warszawie przy ul. Wawelskiej, której powierzchnia użytkowa wynosi ok. 955 m², położonej na gruncie o łącznej powierzchni 2 415 m². Obiekt jest wpisany do rejestru zabytków i w wyniku przetargu osiągnął on wartość 10 730 000 zł. Nieruchomość dawała wiele możliwości adaptacyjnych, zaś lokalizacja w centrum Warszawy jest wielką zaletą tego obiektu, dobrze skomunikowaną i co najważniejsze zlokalizowaną w pobliżu znaczących firm jak również obiektów użyteczności publicznej. Taka liczba wynika w szczególności z osłabienia na tamtym obszarze działań związanych z wydobyciem węgla kamiennego i prywatyzacji spółek węglowych Skarbu Państwa, wynikiem czego było również ograniczenie konieczności transportu kolejowego na rzecz transportu samochodami ciężarowymi.

4. Obrót mieszkaniami

Mieszkania znajdujące się w ofertach sprzedaży PKP S.A., ze względu na atrakcyjność cenową i zróżnicowany metraż, posiadają wiele atutów. Spółka w 2016 roku postanowiła zrealizować projekt „Tanie Mieszkanie”. Projekt zakłada sprzedaż mieszkań znajdujących się w zasobie spółki, jednak nie posiadających najemców. Na terenie Polski, występuje obecnie 339 lokali mieszkalnych, które zostały wystawione na sprzedaż. Najwięcej nieruchomości znajduje się w województwach dolnośląskim, opolskim, śląskim i warmińsko-mazurskim. Ofertą objęte są również atrakcyjne nieruchomości w dużych miejscowościach takich jak Kraków, Poznań, Warszawa czy Wrocław. Ceny tych mieszkań kształtują się na różnych poziomach, w zależności od lokalizacji i stanu technicznego nieruchomości. Na przykład zakup 23 m² w miejscowości Czerwonka (Mazury) to koszt w wysokości 13 000 zł (565 zł/m²). Najwyższą osiągniętą ceną wywoławczą dwupokojowego mieszkania o łącznej powierzchni 52 m², zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Oliwskiej, wyniosła 185 000 zł (3 558 zł/m²).

Ceny 1 m² mieszkań znajdujących się w zasobie spółki PKP S.A. wahały się w granicach 31,86 – 3 705,80 zł/m² w całym badanym okresie. Najniższą ceną 1 m² mieszkania znajdującego się w zasobie spółki PKP S.A. wyniosła

31,86 złotych dla nieruchomości znajdującej się w miejscowości Kutno, o łącznej powierzchni 659,07 m², dla której łączna cena wyniosła 21 000 złotych. Średnia cena wyniosła 1 191,93 zł/m² lokalu i jest ona bliższa dolnej granicy przedziału zmienności.

Na Wykresie 3 można zaobserwować przewagę, wśród lokali mieszkalnych osiągających cenę od 500 do 1 000 zł/m² są to głównie lokale w wielorodzinnych zabudowach, które wymagają poniesienia nakładów koniecznych na modernizację ich stanu technicznego. Takie nieruchomości nie cieszą się zbyt dużym zainteresowaniem ze względu na niekorzystną lokalizację, do czego przyczynia się w szczególności odległość od większych aglomeracji miejskich, są to raczej mniejsze wioski i miejscowości. To przyczynia się do długoterminowych oczekiwań na nabywcę oraz pomijania niniejszych ofert przez inwestorów ze względu na uciążliwość związane z tymi nieruchomościami, jak konieczność transportu do dużych miast, bądź miejsc pracy czy też trudności z ewentualnym zbyciem danej nieruchomości w przyszłości. W przypadku ofert kierowanych do ludzi młodych, takie nieruchomości stanowią problem dla potencjalnych nabywców, gdyż osoby młode w znacznym stopniu koncentrują się na bezpieczeństwie i otoczeniu nieruchomości, zaś obiekty znajdujące się w posiadaniu spółki PKP S.A. nie spełniają wymagań tego typu odbiorców, gdyż stawiają na inne walory

Tabela 2

Statystyki opisowe mieszkań oferowanych do sprzedaży przez PKP S.A. w 2016r.

Statystyki opisowe	Pow. lokali (m ²)	Cena (zł)	Cena (zł/m ²)
Średnia	59,22	58 979,06	1 191,93
Błąd standardowy	4,86	1 988,41	30,58
Mediana	45,36	49 000,00	1 026,69
Tryb	659,07	40 000,00	60,69
Odchylenie standardowe	89,47	36 610,45	563,11
Kurtoza	64,19	2,30	2,21
Skośność	7,79	1,41	1,19
Zakres	900,08	194 000,00	3 673,94
Minimum	8,50	6 000,00	31,86
Maksimum	908,58	200 000,00	3 705,80
Licznik	339,00	339,00	339,00

Źródło: obliczenia własne.

techniczne niniejszych obiektów, jak również dostępność do punktów rekreacyjno wypoczynkowych, miejsc pracy i obiektów użyteczności publicznej. Powierzchnia nieruchomości znajdujących się w zasobie spółki PKP S.A., nie wyróżnia się znacząco od powierzchni mieszkań znajdujących się obecnie na krajowym rynku nieruchomości. Większość z tych obiektów to dawne budynki biurowe, bądź techniczne służące w poprzednich latach do obsługi linii kolejowych bądź ewentualnej naprawy pociągów, a to przyczynia się również do słabego standardu wykończenia tych obiektów.

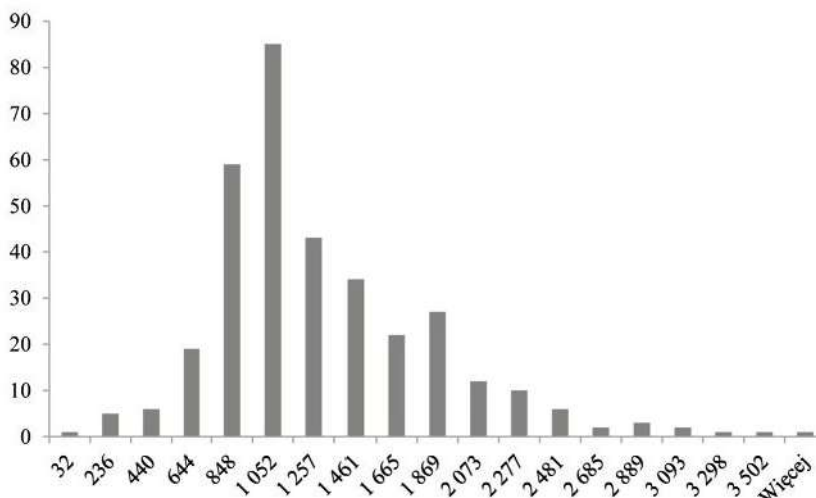
Mieszkania wystawione na sprzedaż przez spółkę o powierzchni użytkowej od 20 do 40 m², to w szczególności kawalerki z oddzielną kuchnią i łazienką, które zostały przekształcone z dawnych nieruchomości biurowych. Natomiast mieszkania o powierzchni od 40 do 60 m², posiadają więcej niż jeden pokój i cechują się zazwyczaj, nieco lepszym standardem wykończenia obiektu. Obiekty tego typu wykonane są również z nowocześniejszych materiałów budowlanych, co znacząco wpływa na ich wartość i możliwości przekształcenia nieruchomości według własnych potrzeb, bez konieczności pozyskiwania zgody od konserwatora zabytków, na przeprowadzenie niezbędnych napraw.

5. Zasoby spółki PKP S.A. a program „Mieszkanie+”

Problematyka mieszkań w 2016 roku, zwłaszcza zapotrzebowania na lokale mieszkalne wśród ludzi młodych, spowodowała chęć nawiązania współpracy spółki PKP S.A. z Polskim rządem w ramach programu „Mieszkanie+”. Szacowane w ostatnich latach braki w zasobie mieszkaniowym wynoszą około miliona mieszkań, stało się to również powodem do utworzenia Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, który wspomaga realizację postawionego celu. Grunty będące w posiadaniu spółki PKP S.A., zostaną wykorzystywane do budowy tanich mieszkań, których ceny mają wahać się od 2 000 do 3 000 zł/m². Program „Mieszkanie+” ma zostać rozpoczęty na początku 2017 roku, obecnie trwają przygotowania w zakresie projektów budowlanych i wyboru odpowiednich gruntów spełniających kryteria programu. W samej stolicy, wystawione zostały na sprzedaż działki o powierzchni od 12 000 do 16 000 m²,

Rysunek 3

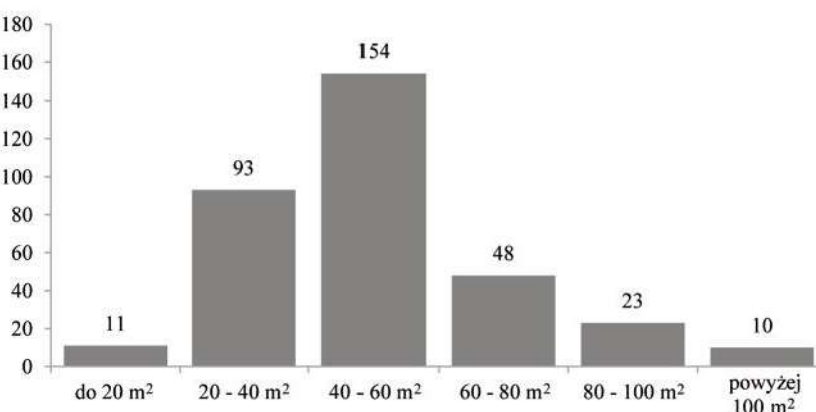
Rozkład ceny 1 m² mieszkań oferowanych do sprzedaży przez spółkę PKP S.A. w 2016 roku



Źródło: opracowanie własne.

Rysunek 4

Rozkład powierzchni mieszkań oferowanych do sprzedaży przez spółkę PKP S.A. w 2016 roku



Źródło: opracowanie własne.

które gotowe są do zagospodarowania pod nowoczesne osiedla mieszkaniowe. Najistotniejszy jest jednak fakt, iż lokalizacja niniejszych gruntów, które mają zostać wykorzystane w ramach niniejszego projektu, leżą w atrakcyjnych dzielnicach Warszawy, dobrze skomunikowanymi z centrum miasta, jak również obiektami użyteczności publicznej, które są istotne dla osób zakładających rodzinę. Pozwala to na uzyskanie wartościowych lokali mieszkalnych po niskich kosztach z dobrym i nowoczesnym stanem technicznym, co pozwoli nie tylko na szybką spłatę tych nieruchomości, ale również zapewnienie dogodnych warunków dla młodych małżeństw.



Nieruchomość zabudowana położona w Poznaniu przy ul. Kolejowej 4a
Źródło: <http://pkpsa.pl/nieruchomosci/>

6. Podsumowanie

W ramach przyjętych programów spółka podejmuje wskazane w artykule działania ale również współpracuje również z Jednostkami Samorządu Terytorialnego. Ma to na celu w szczególności zmiany w zakresie sposobu użytkowania gruntów i budynków oraz ich zagospodarowania, które okazują się zbędne dla działalności PKP jednak mogą one posłużyć lokalnej społeczności. Głównym celem tych wspólnych działań jest poprawa jakości lokalnej przestrzeni i życia mieszkańców oraz wspieranie realizacji i wdrażanie nowoczesnych projektów przez przyszłych inwestorów. Nieruchomości gruntowe są wykorzystywane przede wszystkim pod budowę



Koziegłowy działka niezabudowana
Źródło: <http://pkpsa.pl/nieruchomosci/>

ścieżek i dróg rowerowych oraz tworzenie szlaków turystyczno rekreacyjnych. W przypadku nieruchomości budynkowych mogą one zostać przekształcone na ważne dla regionu węzły przesiadkowe, punkty informacji turystycznej, bądź ważne punkty użyteczności publicznej.

Dzięki sprzedaży nieczynnych i nieużytkowanych przez spółkę PKP S.A. nieruchomości długie jakie posiadała w poprzednich latach z roku na rok znacząco się obniżają, to pozwala również na wdrażanie nowocześniejszych technologii w zakresie komunikacji poprzez zakup szybszych pociągów przy ograniczeniu wydatków i ponoszenia kosztów na uciążliwe dla spółki nieruchomości, które nie mają już tak wielkiego znaczenia dla funkcjonowania Polskich kolei jak w latach poprzednich. Wynikiem tego jest między innymi korzystanie z indywidualnych środków transportu z mniejszych miejscowości posiadających kolejowy ciąg komunikacyjny z pobliskimi większymi miastami, zaś dzięki polepszeniu jakości Polskich dróg, autostrad i dróg ekspresowych, wpłynęło to także na ograniczenie transportu kolejowego, na rzecz transportu samochodami ciężarowymi. Dzięki lepszemu dostępowi do samochodów osobowych, dworce w mniejszych miej-



Działka zabudowana budynkiem w Rzańkowie
Źródło: <http://pkpsa.pl/nieruchomosci/>

scościach, nie są już tak powszechnie użytkowane, skutkiem czego stało się zamknięcie tych nieruchomości, bądź częściowe wykorzystywanie obiektów dla potrzeb technicznych, dlatego pozostałe zabudowania mogą swobodnie trafić na rynek. Również transport kolejowy towarów, nie jest już tak powszechny jak dawniej, dlatego też wiele magazynów znajdujących się w pobliżu dworców nie jest użytkowana, stanowią one w większości przypadków pustostany o dużych powierzchniach użytkowych, które w dalszym ciągu oczekują na nabywców.

Bibliografia

1. www.bankier.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
2. www.eurobuildcee.com, (dostęp: 08.07.2016r.).
3. www.euroinfrastructure.eu, (dostęp: 08.07.2016r.).
4. www.forsal.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
5. www.intercity.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
6. www.kurierkolejowy.eu, (dostęp: 08.07.2016r.).
7. www.mib.gov.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
8. www.mieszkanieplus.com, (dostęp: 08.07.2016r.).
9. www.pkpcargo.com, (dostęp: 08.07.2016r.).
10. www.pkpenergetyka.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
11. www.pkp-informatyka.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
12. www.pkpsa.pl/nieruchomosci/, (dostęp: 08.07.2016r.).
13. www.rynek-kolejowy.pl, (dostęp: 08.07.2016r.).
14. Madej B., (2014), *Gospodarowanie nieruchomościami będącymi w zasobie Polskich Kolei Państwowych, Przegląd Komunikacyjny, Nr 12, s. 6-8.*
15. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 11 września 2009r., w sprawie określenia sposobu i trybu organizowania przez Polskie Koleje Państwowe Spółkę Akcyjną przetargów oraz rokowań na zbycie aktywów trwałych (Dz. U. Nr 155, poz. 1231).*

THE TURNOVER OF PROPERTIES OWNED BY PKP S.A.

Summary

In the paper, the issue of the turnover of properties owned by the Polish State Railways Joint Stock Company (PKP S.A.) in Poland in the years 2013–2016 was addressed. The study concerned the sales of land and buildings (sales offers). Prior to the analyses, real estate offers in all provinces (found on the company website) were examined in terms of their location, size and price.

Keywords

property turnover, housing stock, investment potential

PRAWO

OBRÓT NIERUCHOMOŚCIAMI ROLNYMI

Sejm w dniu 14 kwietnia 2016r. uchwalił Ustawę o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. 2016r. poz. 585), która weszła w życie z końcem kwietnia br. i wprowadziła zasadnicze zmiany w obrocie gruntami rolnymi na terenie kraju.

Sprzedaż nieruchomości (lub ich części) wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych została wstrzymana przez 5 lat od wejścia w życie ustawy. Zakaz ten nie obejmuje m.in.: nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne (np. parki technologiczne i przemysłowe, centra biznesowo-logistyczne, inwestycje transportowe, budownictwo mieszkaniowe, itp.), ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wśród wyjątków są też nieruchomości w granicach specjalnych stref ekonomicznych, domy, lokale mieszkalne, budynki gospodarcze, garaże, ogródki przydomowe oraz nieruchomości rolne o powierzchni do 2 ha.

Ustawa przewiduje, że zasadniczo nabywcami nieruchomości rolnych mogą być tylko rolnicy indywidualni. Wyjątkiem jest m.in. nabycie ziemi przez osoby bliskie sprzedającemu, jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa oraz kościoły i związki wyznaniowe. W przypadku innych podmiotów sprzedaż ziemi musi zostać potwierdzona zgodą prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych. Nabycie nieruchomości rolnych zostało trwale połączone z wymogiem osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz zakazem zbywania i wdzierżawiania zakupionej ziemi przez 10 lat. Tylko w przypadkach losowych zgodę na sprzedaż ziemi przed upływem terminu może wydać sąd.

Nowe zasady obrotu nieruchomościami nie dotyczą nabycia ziemi w wyniku dziedziczenia, orzeczenia sądu lub organu egzekucyjnego. Ograniczeniom nie będzie podlegać też obrót prywatnymi gruntami rolnymi o powierzchni do 0,3 ha. Podobnie jest w przypadku siedlisk - gruntów rolnych zabudowanych o powierzchni do 0,5 ha, które w dniu wejścia w życie nowych przepisów, były zajęte pod budynki mieszkalne oraz budynki, budowle i urządzenia niewykorzystywane dotychczas do produkcji rolniczej, wraz z gruntami do nich przyległymi umożliwiającymi ich właściwe wykorzystanie – jeżeli grunty te tworzą zorganizowaną całość gospodarczą oraz nie zostały odrolnione. Nie jest też ograniczony obrót nieruchomościami rolnymi, które w dniu wejścia w życie ustawy w ostatecznych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu były przeznaczone na cele inne niż rolne.

Uchwaloną ustawą wprowadzono również zmianę w Ustawie z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece dotyczącą bezpośrednio czynności rzeczoznawców majątkowych. W art. 68 tej ustawy dodano ust. 2a w brzmieniu: „2a. Suma hipoteki na nieruchomości rolnej w rozumieniu ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2012r. poz. 803 oraz z 2016r. poz. 585) nie może przewyższać wartości rynkowej tej nieruchomości ustalonej na dzień ustanowienia hipoteki. Do wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej dołącza się operat szacunkowy, sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami.”.

Opracowanie na podstawie: Dz.U. 2016r. poz. 585 oraz sejm.gov.pl.

Opr. W.G.

AKTUALNOŚCI