

# NIERUCHOMOŚĆ

CZASOPISMO ŚLĄSKIEGO STOWARZYSZENIA RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH IM. ANDRZEJA KALUSA

**CECHY RYNKOWE  
PRZEGLĄD TEORII I DOBRYCH PRAKTYK**

**ANALIZA RYNKU /IMARS/**

**ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRAWNA  
RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO**

**MOŻLIWOŚCI ROZWOJU PRACY RZECZOZNAWCY  
– MEDIACJE, KONCYLIACJE**



## REDAKTOR NACZELNY

Iwona Kubarek

## SKŁAD RADY NAUKOWEJ

prof. dr hab. Ewa Kucharska-Stasiak (Uniwersytet Łódzki)  
prof. dr hab. inż. Łukasz Drobiec (Politechnika Śląska)  
dr hab., prof. UŚ Magdalena Habdas (Uniwersytet Śląski)  
dr hab., prof. UE Adam Drobnik (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)  
dr hab., prof. UŚ Andrzej Torbus (Uniwersytet Śląski)  
dr Anna Bicz – Kordonets (Uniwersytet Śląski)  
dr Tomasz Budzik (Politechnika Częstochowska)  
dr Radosław Cyran (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)  
dr Piotr Kuraś (Politechnika Częstochowska)  
dr Adam Polko (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)  
dr Marek Stańko (Uniwersytet Śląski)  
mgr Wiktoria Jędrusik (Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach)

## SKŁAD RADY PROGRAMOWEJ

Agnieszka Zaremba  
Katarzyna Pająk - Nieć  
Paweł Milej  
Łukasz Loska  
Krzysztof Ratka

## KONTAKT

Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców  
Majątkowych im. Andrzeja Kalusa  
40-833 Katowice ul. Obroki 133

✉ [kwartalnik@srm.com.pl](mailto:kwartalnik@srm.com.pl)  
☎ 697 800 604 /redakcja/

## WSPÓŁPRACA

- Czasopismo tworzone przy współudziale Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Transformacji Regionów, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach.
- Czasopismo wytworzone w oparciu o licencję programu Canva.
- Opracowanie graficzne: Krzysztof Ratka
- Zdjęcie okładkowe: Dorota Przybyłka

# SPIS TREŚCI

## OKIEM RZECZOZNAWCY

05 PREZENTACJA PREZESA W. KOSEK

07 WSPOMNIENIE O ANDRZEJU KALUSIE

## NAUKA

08 CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI – PRZEGLĄD TEORII I DOBRYCH PRAKTYK NA POTRZEBY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

15 SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU JAKO UCZESTNIK RYNKU NIERUCHOMOŚCI

22 EFEKTYWNOŚĆ INWESTOWANIA W MIESZKANIA NA WYNAJEM W ŚLĄSKICH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU

## PRAWO

28 NOWELIZACJA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYMI

32 ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRAWNA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO I BIEGŁEGO SĄDOWEGO

36 O POJĘCIU NIERUCHOMOŚCI W ZNACZENIU PRAWNORZECZOWYM I WIECZYSTOKSIĘGOWYM RAZ JESZCZE

39 KALENDARIUM

## RYNEK

51 ANALIZA RYNKU /IMARS/

54 STRATEGIE LOKALIZACYJNE I WPŁYW VALUE RETAILERS NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W POLSCE

61 METROPOLIA

## ŚRODOWISKO

64 SAMORZĄD ZAWODOWY GWARANCJĄ NIEZALEŻNOŚCI ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

66 PRZYDATNE NARZĘDZIA PRACY RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

70 MOŻLIWOŚCI ROZWOJU PRACY RZECZOZNAWCY – MEDIACJE, KONCYLIACJE

73 PO CO MI TEN OPERAT – REFLEKSJE RZECZOZNAWCY W TERENIE

74 Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA

# OD REDAKCJI



## Szanowni Państwo

Z wielką radością i nieukrywanym wzruszeniem witamy Was na łamach odnowionego czasopisma "Nieruchomość", które po jedenastu latach nieobecności /w tradycyjnej formie/ powraca do Waszych rąk. Tym razem w formule elektronicznej i formie półrocznika. To dla nas wszystkich, tworzących to wydanie, moment niezwykle i symboliczny. Przez lata naszej nieobecności na rynku wiele się zmieniło. Świat nieruchomości przeszedł przez liczne transformacje, a rynek zyskał nowe oblicze. W tym czasie technologia posunęła się naprzód, a wraz z nią sposób, w jaki żyjemy i pracujemy. Nasze miasta rozkwitły, a przestrzeń, w której funkcjonujemy, stała się bardziej zintegrowana i dynamiczna. Wracamy do Was z misją dostarczenia najświeższych informacji, analiz i wiedzy eksperckiej, która pomoże Wam nawigować po zmiennych wodach rynku nieruchomości. Chcemy być przewodnikiem, który wskaże kierunki rozwoju, nowe możliwości i perspektywy, które otwierają się przed branżą. W tym wydaniu skupimy się na zmianach, jakie zaszły w ostatniej dekadzie, oraz na trendach, które będą kształtować przyszłość. Przyjrzymy się wpływowi technologii na rynek, zastanowimy się nad rosnącą rolą zrównoważonego rozwoju i ekologii w planowaniu przestrzennym, a także podzielimy się z Wami historiami sukcesu, które inspirują i motywują do działania. Jesteśmy przekonani, że "Nieruchomość" ponownie stanie się miejscem spotkań i wymiany myśli dla profesjonalistów, inwestorów, deweloperów, jak i dla każdego, kto pasjonuje się tematyką nieruchomości. Razem z Wami chcemy tworzyć przestrzeń dialogu i współpracy, która przyczyni się do rozwoju całej branży.

Dla mnie jako Redaktor Naczelnej jest oczywiste, że przejęcie tej roli po tak wybitnych osobistościach jak Andrzej Kalus i Krzysztof Urbańczyk to ogromne wyzwanie. Ich wkład w tworzenie tego czasopisma był nieoceniony, ale jestem pewna, że z Waszym wsparciem i zaufaniem, które mi okazujecie, będę w stanie sprostać temu zadaniu.

W imieniu redakcji dziękuję wszystkim autorom, którzy zdecydowali się współpracować z nami i publikować swoje autorskie teksty. Wasz wkład jest bezcenny i z pełnym uznaniem odnosimy się do Waszej pracy. Szczególnie chcielibyśmy podziękować członkom Rady Naukowej. Wasza wiedza, doświadczenie i dedykacja są kluczowe dla naszego sukcesu. Jesteście wybitnymi specjalistami w swoich dziedzinach i jesteśmy dumni, że możemy z Wami współpracować. Niech ten nowy rozdział, który dziś wspólnie otwieramy, będzie źródłem inspiracji i wiedzy dla nas wszystkich.

**Z poważaniem,  
Redaktor Naczelna  
Iwona Kubarek**

„Nieruchomość” wraca. W formie kwartalnika, na papierze ukazywała się od 1992 do 2014 roku; potem nieregularnie jako e-czasopismo. W październiku 2022 r. w imieniu Rady Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych poprosiłem Koleżankę Iwonę Kubarek o podjęcie prac mających na celu reaktywację czasopisma. Iwona skompletowała czteroosobowy zespół (Agnieszka Zaremba, Katarzyna Pajak - Nieć, Krzysztof Ratka, Łukasz Loska), który podjął wyzwanie. Zespół Redakcyjny otrzymał całkowitą swobodę co do działań zmierzających do wydania „Nieruchomość”. Śledząc prace Zespołu i osobiście Iwony Kubarek zastanawiam się, czy gdyby miała świadomość (bo ja jej nie miałem) ogromu prac, które już wykonała a ile jeszcze przed nimi, podjęłaby się wraz z czwórką śmiałków tego trudnego zadania. Wydaje mi się, że „ożywienie” czasopisma, które kiedyś funkcjonowało jest obecnie znacznie trudniejsze niż było jego powołanie 32 lata temu. Zmieniło się otoczenie prawne. Dużo czasu zajęły prace przygotowujące procedury umożliwiające pozyskanie artykułów z jednoczesnym zabezpieczeniem interesów ich autorów oraz Stowarzyszenia. Chcemy tu być transparentni żeby uniknąć niepotrzebnych nieporozumień.

Gdyby nie dyscyplina pracy, którą narzuca (w dobrym tego słowa znaczeniu) Iwona Kubarek (wiem coś o tym, bo sam tego doświadczyłem i jestem Jej za to bardzo wdzięczny) nie byłoby numeru „Nieruchomość”, który dzisiaj czytacie.

Wpływ na kształt pisma ma współpraca przy jego redagowaniu z Uniwersytetem Ekonomicznym w Katowicach. Zauważycie, że ma ono charakter branżowo naukowy (mam nadzieję, że nikt się nie pogniewa, że nie napisałem odwrotnie). Czy taka formuła trafi w gusty i potrzeby Szanownych Czytelników? Prosimy o opinie. Współpraca z UE w Katowicach, opiera się na Porozumieniu o partnerstwie, które podpisaliśmy w 2023 roku. Pozytywne skutki Porozumienia już mogliście obserwować w trakcie szkoleń, teraz w „Nieruchomość” a na tym nie koniec. Mamy pomysły i przygotowujemy kolejne wspólne projekty.

Na razie chcemy, żeby „Nieruchomość” ukazywała się jako półrocznik. Co będzie dalej zależy od nas – Rady Stowarzyszenia i Redakcji (piszę tak, bo nie chciałbym kłaść całej odpowiedzialności na barki Iwony Kubarek z Zespołem) i od Was Drodzy Czytelnicy; Waszych uwag, oczekiwań i głosów krytycznych. Jak będzie sukces (wierzę, że tak), to powiem że sprawcą tego jest Redaktor Naczelna Iwona Kubarek i cztery wcześniej wymienione osoby.

Zauważyliście naszą obecność i aktywność w social mediach (facebook, instagram, SOS Koleżeński; strona internetowa, która zmienia się dla Was i niebawem będzie nowa). Nie byłoby tego bez pomysłowości i poświęconego czasu Koleżanki Wiolety Lisik, która kieruje Zespołem ds. Promocji i Integracji. Jak Ona znajduje czas żeby razem z Kolegą Tomaszem Marchewką i Panią z Sekretariatu naszego biura przygotować jeszcze zmianę strony Stowarzyszenia, nawet nie próbuję zrozumieć. Być może przeglądacie już rezultat ich pracy? Chcemy żeby strona była czytelna, nowoczesna; posiadała funkcjonalności umożliwiające łatwy kontakt ze Stowarzyszeniem i szybkie załatwianie spraw, bez konieczności przyjazdu na Obroki. Oczywiście z przyjemnością Was widzimy w naszej wspólnej siedzibie.



Koleżanka Elżbieta Kazimierska z Zespołem ds. Migracji nie przerywa pracy. Zgromadzony dotychczas materiał nie pozwala jeszcze na zaproponowanie jednoznacznych rozwiązań mających ograniczyć migracje członków naszego stowarzyszenia.

Jednocześnie ciekawą analizę wykonały Koleżanki Ilona Sojda i Magdalena Woźniak. Otóż w jej wyniku okazało się, że w zasięgu działania ŚSRM około 600 osób posiadających uprawnienia Rzeczoznawcy majątkowego, nie jest członkami naszej organizacji. Trwają prace nad zorganizowaniem akcji promocyjnej specjalnie dla nich. Jeżeli znacie kogoś takiego zaproszcie na nasze szkolenie albo niech skorzysta z możliwości spotkania z członkiem Rady Stowarzyszenia, w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca (z wyjątkiem lipca i sierpnia).

Rada Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych uznała, że bardziej efektywna analiza zmian przepisów prawa dotyczących wyceny nieruchomości, będzie wtedy jeżeli zajmie się tym wyspecjalizowany Zespół a nie cała Rada. Dlatego kiedy wymagają tego okoliczności korzystamy z wiedzy powołanego Zespołu ds. Analiz Zmian Przepisów Prawnych, którym kieruje też Koleżanka Elżbieta Kazimierska. Przygotowany przez nich materiał jest następnie omawiany na zebraniach Rady.

Żeby ograniczyć destrukcyjne działanie inflacji postanowiliśmy większą część środków pieniężnych zgromadzonych na koncie zabezpieczyć na lokatach. O nasze finanse dba Skarbnik Stowarzyszenia Kolega Wojciech Pastwa. Zgromadzone i „zarobione” na lokatach pieniądze przeznaczamy na bieżącą działalność

Siedmioosobowy Zespół ds. Szkoleń, między innymi na podstawie ankiet wypełnianych przez członków Stowarzyszenia przygotowuje tematy szkoleń i warsztatów. W tym Zespole zrodził się pomysł „Spotkajmy się przy A-4” czy „Moim zdaniem”. Oba projekty są realizowane i włączone do cyklu szkoleń i warsztatów. W ramach „Moim zdaniem” założyliśmy, że w ciągu roku odbywać się będą 4 szkolenia/warsztaty, 4-ro godzinne w formule on-line.

W 2024 roku Katowice są Europejskim Miastem Nauki. Z tej okazji wspólnie z Uniwersytetem Ekonomicznym w Katowicach przygotowujemy Seminarium, które odbędzie się 21 i 22 października br. Jego roboczy tytuł to „Grunt OdNowa”. Chcemy wspólnie z zaproszonymi wykładowcami i gośćmi zastanowić się nad rolą rzeczoznawcy majątkowego w kreowaniu procesów zagospodarowania terenów poprzemysłowych, obiektów postindustrialnych; przeanalizować i zdefiniować ich atrybuty, i posiadany potencjał (ten widoczny gołym okiem, ale i ten zakryty). Przygotowujemy dwa intensywne dni zajęć. W drugim dniu będziemy uczestniczyć w warsztatach pod ziemią w kopalni „Guido”. Wykładowcy z trzech ośrodków w Polsce już pracują nad ciekawymi wystąpieniami. Zarezerwujcie sobie czas już teraz, bo naprawdę będzie bardzo ciekawie.

Rozwija się współpraca z uczelniami wyższymi naszego województwa. W grudniu 2023 r. podpisaliśmy Umowę o współpracy z Wydziałem Zarządzania Politechniki Częstochowskiej. W kwietniu planujemy spotkanie z władzami wydziału w celu wypracowania propozycji zagadnień, które mogłyby zaowocować szczegółowymi projektami.

Kolejną uczelnią wyższą, która zaproponowała nam współpracę jest Uniwersytet Bielsko-Biały w Bielsku Białej. Aktualnie przygotowujemy umowę.

Zależy nam żeby współpraca nie ograniczała się do podpisania umowy, ale była wypełniona merytorycznymi działaniami.

11 osób z naszego Stowarzyszenia ukończyło Kurs Mediacji organizowany przez Śląskie Centrum Arbitrażu i Mediacji przy Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, zakończony uzyskaniem stosownego certyfikatu. Wkrótce zamierzamy rozpocząć prace zmierzające do powołania Ośrodka Mediacji.



15 marca 2024 r. podpisaliśmy umowę o współpracy z firmą Medcover - operatorem pakietów sportowych. Członkowie naszego Stowarzyszenia mogą korzystać z programu abonamentowego przystosowanego do struktury i potrzeb ŚSRM. Otrzymaliśmy możliwość korzystania z różnych obiektów sportowych na bardzo dobrych warunkach - na jedną „kartę” można korzystać z klubów fitness różnych sieci, basenów, kortów tenisowych itp. Z reguły oferty takie są skierowane do pracodawców zatrudniających minimum 5 pracowników. Dla członków ŚSRM ta oferta dotąd była niedostępna. W znakomitej większości nie pracujemy, ani nie prowadzimy firm zatrudniających min. 5 osób, a korzystanie z różnych obiektów sportowych wiązało się z płatnością abonamentu lub jednorazowej wejściówki w każdym z nich. Po długich i nie łatwych negocjacjach, które prowadzili Koleżanka Wioleta Lisik i Kolega Kamil Waleczek udało się podpisać umowę, z której efektów już możecie korzystać.

Jeżeli macie pomysł na nową formę działalności albo taką, która kiedyś już była i chcielibyście ją zorganizować od nowa „po swojemu” - zapraszamy do kontaktu z Radą Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych lub Redakcją „Nieruchomości”. Wspólnie zastanowimy się jak zrobić to najlepiej.

Myślę, że nadchodząca wiosna i zbliżające się Święta Wielkiej Nocy to dobry czas żeby zacząć coś od nowa. Życzę przyjemnej lektury. Prosimy pisać do Redakcji „Nieruchomości” o Waszych oczekiwaniach i problemach, które chcielibyście znaleźć omówione w artykułach. Wszystko co napiszecie będzie uważnie przeczytane a propozycje i sugestie wykorzystane w kolejnych numerach

W najbliższych dniach pewnie się nie zobaczymy, dlatego proszę w tej formie przyjmijcie moje świąteczne życzenia.

***W ten poranek Wielkanocny, kiedy rześkie  
powietrze wypełnia radosny dźwięk dzwonu życzę  
Wam by we wszystkich sercach zagościły radość i  
wielka nadzieja z odradzającego się życia.  
Pięknych chwil przeżywanych z najbliższymi i  
dostrzegających piękno małych rzeczy. Wiary,  
która daje oparcie, kiedy bezradność przeraża.  
Wesołego Alleluja!***

**Wojciech Kosek**  
Prezes Śląskiego Stowarzyszenia  
Rzeczoznawców Majątkowych  
im. Andrzeja Kalusa



## ANDRZEJ KALUS

### WSPOMNIENIE O WYBITNYM RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWYM

Dwa lata temu, 7 marca 2022 roku, odszedł od nas Andrzej Kalus - człowiek, którego życie i kariera zawodowa były nierozzerwalnie związane nieruchomościami. Dziś, z głębokim szacunkiem i wdzięcznością, wspominamy jego nieocenione zasługi dla naszego zawodu.

Jako członek honorowy wielu polskich i zagranicznych stowarzyszeń zawodowych, w tym Królewskiego Instytutu Dyplomowanych Rzeczoznawców Majątkowych (FRICS) w Londynie, Andrzej Kalus był postacią znaną i szanowaną w branży na całym świecie.

Założyciel i wieloletni prezes Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w Katowicach, a także prezydent Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w Warszawie, Andrzej Kalus był nie tylko liderem i mentorem, ale także innowatorem i pomysłodawcą Standardów Zawodowych Rzeczoznawców Majątkowych PFSRM.

Jego wkład w rozwój zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest nieoceniony. Autor kilkuset tysięcy wycen, doradca rynku nieruchomości, Andrzej Kalus był również odznaczony wieloma prestiżowymi nagrodami, w tym Złotym Krzyżem Zasługi, Odznaką Zasłużonego dla Budownictwa i Województwa Katowickiego oraz medalem honorowym „Amicus de Rebus Peritorum Polonorum”. Pamięć o Andrzeju Kalusie pozostanie z nami jako inspiracja do dalszego rozwoju i podnoszenia standardów w dziedzinie wyceny nieruchomości. Jego pasja i zaangażowanie w zawód, a także ciepła i wesoła osobowość, zostaną zapamiętane przez wszystkich, którzy mieli przyjemność z nim współpracować. Dziś, po dwóch latach od jego odejścia, wspominamy Andrzeja Kalusa z szacunkiem i nostalgią, przypominając sobie jego liczne osiągnięcia i wkład w naszą profesję, czego świadectwem jest nadanie naszemu Stowarzyszeniu jego imienia.

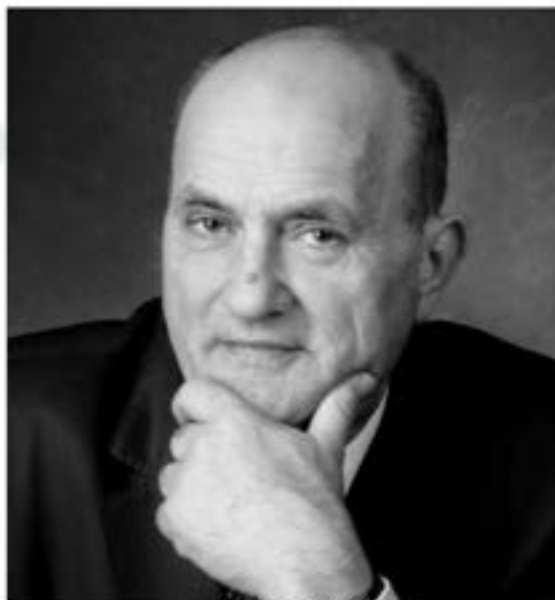
Andrzej Kalus był nie tylko wybitnym rzeczoznawcą majątkowym, ale także mentorem dla wielu młodych adeptów tego zawodu. Jego wiedza, doświadczenie i niezłomna pasja do rzeczoznawstwa majątkowego były inspiracją dla nas wszystkich.

Przez wiele lat swojej kariery, Andrzej nieustannie dążył do podnoszenia standardów w naszym zawodzie, wprowadzając innowacyjne metody oceny i szkolenia dla rzeczoznawców majątkowych.

Andrzej był również aktywnym członkiem naszego stowarzyszenia, zawsze gotowym do udzielania pomocy i wsparcia innym członkom. Jego zaangażowanie i poświęcenie dla stowarzyszenia były nieocenione.

Wspominając Andrzeja, nie możemy zapomnieć o jego ciepłej osobowości i niezłomnym duchu. Pomimo wielu wyzwań, zawsze zachowywał pozytywne nastawienie i nigdy nie przestawał dążyć do doskonałości.

Andrzej Kalus pozostawił po sobie trwały ślad w naszym zawodzie. Jego wkład w rzeczoznawstwo majątkowe będzie pamiętany i ceniony przez kolejne pokolenia rzeczoznawców. Dziękujemy Ci, Andrzej, za wszystko, co zrobiłeś dla naszego zawodu. Twoja pamięć zawsze będzie żywa w naszych sercach.



Fotografia ze strony PFSRM



## CECHY RYNKOWE NIERUCHOMOŚCI – PRZEGLĄD TEORII I DOBRYCH PRAKTYK NA POTRZEBY WYCENY NIERUCHOMOŚCI

DR ADAM POLKO  
KATEDRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I ŚRODOWISKOWEJ  
UNIwersytet Ekonomiczny w Katowicach  
[ADAM.POLKO@UEKAT.PL](mailto:ADAM.POLKO@UEKAT.PL)  
[HTTPS://ORCID.ORG/0000-0001-8553-5685](https://orcid.org/0000-0001-8553-5685)

REAL ESTATE MARKET ATTRIBUTES - A REVIEW OF THEORY AND BEST PRACTICES FOR REAL ESTATE VALUATION

**Streszczenie:** Identyfikacja, pomiar i ocena cech rynkowych różnicujących ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny jest kluczowym etapem określania wartości rynkowej nieruchomości. Jednocześnie jest to proces trudny, gdyż wymaga od rzeczoznawcy majątkowego jak najlepszego odzwierciedlenia zachowań uczestników rynku w danym miejscu i czasie, przy ograniczonym dostępie do danych rynkowych. Celem poznawczym artykułu jest uporządkowanie i pogłębienie wiedzy na temat wyboru, opisu i oceny cech rynkowych nieruchomości poprzez przegląd dotychczasowego dorobku naukowego i praktycznego. Natomiast celem użytecznym jest możliwie w jak najbardziej syntetyczny i przystępny sposób wskazanie dobrych praktyk w tym zakresie, które mogą być przydatne w procesie wyceny nieruchomości.

**Abstract:** Identifying, measuring, and evaluating the market characteristics that differentiate prices in a set of properties forming the basis of an appraisal is crucial in determining the market value of a property. However, this process is inherently challenging, as it necessitates the real estate appraiser's ability to accurately reflect market participants' behaviour at a specific place and time, often with limited access to market data. This article aims to organize and enhance knowledge regarding the selection, description, and evaluation of market characteristics by reviewing existing scientific and practical achievements. The cognitive objective is to deepen understanding in this domain, while the utilitarian goal is to identify and present best practices synthetically and accessibly, offering insights beneficial for real estate valuation processes.

**Słowa kluczowe:** wycena nieruchomości, podejście porównawcze, cechy nieruchomości (atrybuty), ceny ukryte (hedoniczne), cechy nieruchomości podobnych, cechy rynkowe nieruchomości.

**Key words:** real estate valuation, sales comparison approach, real estate characteristics (attributes), implicit (hedonic) prices, characteristics of similar real estates, market characteristics of real estates

### Wprowadzenie

Najważniejszym i jednocześnie najtrudniejszym etapem wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym jest badanie rynku a konkretnie analiza zbioru nieruchomości podobnych. Najważniejszym dlatego, że jej rezultat w postaci ustalenia cech rynkowych oraz określenia ich wpływu na różnicowanie się cen ma kluczowy wpływ na wynik wyceny. Istotą metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej jest bowiem dochodzenie do wartości poprzez korygowanie cen nieruchomości, odpowiednio podobnych lub średniej wyłącznie w oparciu o oceny cech rynkowych i ich wagi. Z kolei trudności z jakimi boryka się rzeczoznawca majątkowy na etapie analizy rynku mają jedną przyczynę, którą jest niedoskonałość rynku nieruchomości. Cechami rynku niedoskonałego są: różnorodność dóbr,

niedoskonała wiedza o rynku (w tym asymetria informacyjna na niekorzyść kupującego), bariery wejścia na rynek i wyjścia z rynku, kierowanie się bardzo różnymi motywacjami przez nabywców ustalanie cen na podstawie indywidualnych transakcji w zależności od zdolności negocjacyjnych i siły przetargowej stron (Kucharska-Stasiak 2006, s. 48-50). W związku z tym rzeczoznawca majątkowy nie dysponuje pełnym zbiorem danych o cenach transakcyjnych i wszystkich potencjalnie istotnych cechach nieruchomości (Kokot i Gnat 2019, s. 8). Cechy te nie mają uniwersalnego charakteru a na ich opis oraz ocenę każdorazowo wpływa lokalny kontekst większości rynków nieruchomości. Ponadto cechy nieruchomości na które zwracają uwagę nabywcy są najczęściej cechami jakościowymi wyrażanymi i ocenianymi na skali porządkowej (np. lokalizacja korzystna, przeciętna, niekorzystna), co utrudnia precyzyjny pomiar i ocenę wpływu danej cechy na ceny (Gaca 2017; Kokot i Gnat 2019).



W tych trudnych warunkach głównym, autorskim zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest wyznaczenie i opis właściwego rynku nieruchomości, który w jak największym stopniu będzie odwzorowywał rzeczywiste zachowania uczestników w zakresie postrzegania i oceny cech rynkowych nieruchomości.

Pomimo tego, że proces identyfikacji, opisu i oceny stanów cech rynkowych jest ważny i wymagający, to należy uznać, że dotychczas nie wypracowano ugruntowanej teorii z tego zakresu (Kokot i Gnat 2019). Nieliczni autorzy skupiali się na problemie identyfikacji stanu cech rynkowych (Gaca 2017; Kokot i Gnat 2019), metodach analizy zbioru nieruchomości podobnych (Zyga 2012; Gaca 2018), czy propozycji metod ustalania wag cech rynkowych innych niż powszechnie stosowana metoda *ceteris paribus*, np. poprzez zastosowanie metody współczynników korelacji rang Spearmana (Gaca i Sawiłow 2014a; Gaca i Sawiłow 2014b), albo zastosowanie dyferencjału semantycznego (skali Osgooda) lub skali Likerta (Foryś i Gaca 2016). Tym samym istnieje potrzeba podjęcia badań mających na celu wypracowanie odpowiednich metod identyfikacji cech rynkowych nieruchomości a także sposobów i kryteriów ustalania ich stanów a następnie systemowym publikowaniu wyników (Kokot i Gnat 2019). Tego typu prace badawcze z czasem mogą przyczynić się do udoskonalenia metodyki wyceny nieruchomości.

Celem poznawczym artykułu jest uporządkowanie i pogłębienie wiedzy na temat cech rynkowych nieruchomości poprzez przegląd dotychczasowego dorobku naukowego i praktycznego. Natomiast celem użytecznym jest możliwie w jak najbardziej syntetyczny i przystępny sposób wskazanie dobrych praktyk w zakresie identyfikacji i opisu cech rynkowych, które będą przydatne w procesie wyceny nieruchomości. W § 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości wyznaczona została ścieżka postępowania rzeczoznawcy majątkowego związana z: (1) identyfikacją cech rynkowych, (2) opisem i określeniem ich skali ocen, (3) oceną ich wpływu na zróżnicowanie cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Dwa pierwsze elementy stanowią przedmiot rozważań w kolejnych częściach niniejszej pracy. Ocena wpływu na zróżnicowanie cen, czyli określanie wag cech rynkowych, ze względu na złożoność tematu, będzie przedmiotem innego opracowania. W zamyśle jest to pierwszy z cyklu artykułów naukowych skupiających się na wybranych problemach związanych z wyborem, opisem i oceną cech rynkowych nieruchomości na potrzeby wyceny nieruchomości.

## II Identyfikacja cech rynkowych nieruchomości

Przy zastosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen (§ 4. rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości). O ile akty notarialne są pierwotnym i podstawowym źródłem danych o cenach transakcyjnych nieruchomości, o tyle nie można zakładać, że zawierają komplet danych dotyczących cech tych nieruchomości. Pod tym względem akty notarialne dostarczają ażeby skromnych informacji ograniczonych zwykle do rodzaju praw, części składowych, adresu, wielkości powierzchni i liczby pomieszczeń. Rzeczoznawca majątkowy musi więc identyfikować cechy nieruchomości podobnych w oparciu o dodatkowe źródła informacji i ma w tym dużą dowolność, gdyż cechy nieruchomości podobnych ustala się wykorzystując wszelkie, niezbędne i dostępne dane (§ 5. ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości).

Zadaniem rzeczoznawcy majątkowego chcącego rozpoznać cechy nieruchomości podobnych wpływające na poziom cen jest w istocie uzyskanie odpowiedzi na pytanie: Które cechy nieruchomości w danym czasie biorą pod uwagę uczestnicy rynku? Lub inaczej: Co skłania klientów do tego, że za daną nieruchomość są skłonni zapłacić więcej a inna jawi im się jako mniej atrakcyjna i będą w stanie zapłacić za nią mniej? Odpowiedzi na te pytania będą możliwe dzięki rozpoznaniu preferencji uczestników danego rynku nieruchomości. Przede wszystkim kupujących, ale też sprzedających, którzy również oceniają nieruchomość i na podstawie tej oceny negocjują cenę sprzedaży.

Cechy nieruchomości to takie ich charakterystyki (właściwości), które brane są pod uwagę przez uczestników rynku w trakcie podejmowania decyzji dotyczących przenoszenia praw do nieruchomości. Cechy nieruchomości są poddawane ocenie przez nabywców, którzy konfrontują je z własnymi preferencjami. W ten sposób cechy nieruchomości mają wpływ na kształtowanie się cen, gdyż za nieruchomości, które posiadają cechy w większym stopniu odpowiadające preferencjom konkretnego nabywcy, będzie on skłonny zapłacić wyższą cenę. Ze względu na różnorodność nieruchomości, potencjalnych cech branych pod uwagę przez nabywców może być wiele. Ponadto będą one podlegały subiektywnej ocenie w warunkach w których nabywcy nie mają pełnej informacji o stanie konkretnej nieruchomości oraz sytuacji na danym rynku. Ocena poszczególnych cech nieruchomości jest trudna, gdyż ich ceny nie są bezpośrednio odnotowywane na rynku (Polko 2005, s. 31) lub inaczej mówiąc na rynkach nieruchomości nie jest znany rozkład cen dla poszczególnych cech nieruchomości (Kucharska-Stasiak 2010, s. 9). Wynika to z tego, że w ujęciu ekonomicznym nieruchomość można zdefiniować jako dobro złożone z wiązki różnego rodzaju cech (atrybutów) wspólnie nabytych przyczyniających się do zaspokajania potrzeb konkretnych użytkowników. Ze względu na stałość w miejscu nieruchomości, nabywca kupuje wiązkę nierozdzielnych ze sobą atrybutów. Niestety nie może tak jak w przypadku zakupu na przykład samochodu, stworzyć produktu idealnie odpowiadającego potrzebom poprzez dobór bądź rezygnację z poszczególnych elementów wyposażenia, których ceny jednostkowe są znane. Na rynkach nieruchomości uczestnicy znają ceny za jednostkę dobra, w tym przypadku ceny za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, jednak ceny te nie są zdekomponowane na atrybuty nieruchomości, na którym zależy i które w praktyce „konsumują” użytkownicy nieruchomości. Innymi słowy nie wiadomo wprost ile w cenie jednostkowej nieruchomości płacimy przykładowo za lokalizację, a ile za jej stan techniczny. Tym samym na rynkach nieruchomości posługujemy się zagregowanymi cenami, natomiast ceny poszczególnych atrybutów są cenami ukrytymi (*implicit prices*), zwanymi też cenami hedonicznymi (*hedonic prices*)[1] (Polko 2005, s. 30-33).

[1] Cena jest określana jako „hedoniczna” dlatego, że użytkownik nieruchomości osiąga zadowolenie, przyjemność, lepszą jakość życia w związku z korzystaniem z danego atrybutu nieruchomości. Pojęcie cen hedonicznych w 1974 r. wprowadził do badań naukowych amerykański ekonomista Sherwin Rosen publikując mający obecnie dziesiątki tysięcy cytowań artykuł naukowy pt. *Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition*.

Ustalenie cen hedonicznych, czyli rozpoznanie rozkładu cen dla każdej cechy pod pewnymi warunkami może nastąpić przy zastosowaniu metod statystycznych, w szczególności powszechnie stosowanego modelu cen hedonicznych (hedonic price model) (Chau i Chin 2003; Sirmans i in. 2005; Monson 2009; Herath i Maier 2010). Głównym celem modelu jest oszacowanie wpływu poszczególnych cech na cenę nieruchomości. Jego zaletą jest to, że oprócz wpływu cech strukturalnych (wewnętrznych), takich jak liczba pokoi, czy poziom stanu technicznego, pozwala oszacować wpływ czynników zewnętrznych, związanych z aspektami środowiskowymi (np. wpływ poziomu hałasu) albo z aspektami sąsiedztwa (wpływ bliskości terenów rekreacyjnych, poziomu bezpieczeństwa publicznego itp.). Najbardziej popularnym podejściem w ramach modelu cen hedonicznych jest zastosowanie funkcji regresji wielorakiej (multiple regression), która pozwala na określenie korelacji pomiędzy zmienną zależną (ceną nieruchomości) a zmiennymi niezależnymi (atrybutami nieruchomości).

Zanim jednak rzeczoznawca majątkowy zastosuje ewentualnie model cen hedonicznych, musi zidentyfikować cechy nieruchomości podobnych, które w modelu będą pełniły rolę zmiennych niezależnych (objaśniających cenę). Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na dwa pojęcia które pojawiają się w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości: cechy nieruchomości podobnych i cechy rynkowe nieruchomości. Należy mieć świadomość występowania pomiędzy tymi pojęciami różnic, które de facto sprawiają, że rzeczoznawca majątkowy powinien wykonać dwa zasadnicze etapy analizy rynku na potrzeby wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym.

Pierwszym etapem jest zdefiniowanie rynku nieruchomości w skład którego wchodzi wyceniana nieruchomość i nieruchomości do niej podobne. Kryteriami wyodrębnienia rynku są **cechy nieruchomości podobnych** rozumiane jako właściwości stanowiące determinanty utworzenia zbioru nieruchomości podobnych, tj. cechy wyróżniające ten zbiór na tle szerszej rozważanego rynku (Gaca 2017, s. 3-4). Zgodnie z art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami takimi cechami są: położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na wartość. Te inne cechy będą się różnić w zależności od rodzaju nieruchomości. W przypadku lokali mieszkalnych może to być położenie na kondygnacji, w przypadku nieruchomości handlowych obecność lub brak witryny sklepowej. Niektóre cechy wymienione są wprost w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości. Przykładowo w § 56 ust. 2 wskazano, że przy zastosowaniu podejścia porównawczego w celu określenia wartości nieruchomości leśnej uwzględnia się m.in.: cechy taksacyjne drzewostanu, typ siedliskowy lasu, czy stopień degradacji siedliska leśnego. Cechy nieruchomości mające służyć ustaleniu zbioru nieruchomości podobnych powinny być cechami co do których można chociaż w przybliżeniu określić ich wpływ na przewidywany poziom możliwej do uzyskania ceny na rynku. Powinny one mieć charakter powszechnie uznawanych, akceptowanych, branych pod uwagę przez nabywców czynników przy kalkulowaniu ceny nabycia nieruchomości (Kokot i Gnat 2019, s. 7). Na tym etapie analizy powinny więc stanowić zbiór potencjalnych cech rynkowych. Należy je odróżnić od **cech specyficznych** co do których jest bardzo trudno określić ich wpływ na kształtowanie się cen a mogą one również wpływać na podejmowanie decyzji przez poszczególnych nabywców. Cechy specyficzne wynikają z subiektywnych preferencji nabywców i dotyczą na przykład wyposażenia łazienki w wannę a nie w kabinę prysznicową albo bliskości zamieszkania rodziców. Ostatecznie ceny są kształtowane przez splot tych wszystkich cech

nieruchomości, a często także innych, niezidentyfikowanych pobudek poszczególnych nabywców (Kokot i Gnat 2019, s. 7).

Nie wszystkie cechy nieruchomości, pozwalające na wyodrębnienie zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny będą cechami rynkowymi. Zgodnie z § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości: **cechy rynkowe to właściwości, które różnicują ceny w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny.** Tym samym jeżeli na przykład zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny został wyodrębniony w oparciu o przeznaczenie nieruchomości i wszystkie nieruchomości podobne, jak również nieruchomość wyceniania mają takie same przeznaczenie zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, to przeznaczenie nie będzie cechą rynkową, gdyż nie będzie różnicowało cen w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny.

W jaki sposób w praktyce identyfikować cechy nieruchomości podobnych i w kolejnym kroku cechy rynkowe nieruchomości? W przypadku rynków typowych, takich jak rynek lokali mieszkalnych albo gruntów budowlanych rzeczoznawca majątkowy może wykorzystać prowadzoną wspólnie z innymi rzeczoznawcami bazę danych w której gromadzone są informacje o cenach transakcyjnych. Systematyczne, długookresowe zbieranie danych o transakcjach nieruchomości pozwala na podstawie doświadczenia i obserwacji ugruntować przekonanie o cechach, które brane są pod uwagę na danym rynku nieruchomości. Dobrą praktyką wydaje się również współpraca rzeczoznawców majątkowych z pośrednikami w obrocie nieruchomościami, którzy mają bieżący, bezpośredni kontakt zarówno ze sprzedającymi jak i kupującymi nieruchomości na danym rynku. Dzięki temu pośrednicy posiadają bardzo dobre rozeznanie dotyczące preferencji kupujących oraz zmieniających się trendów w zakresie postrzegania cech rynkowych przez uczestników rynku. Potwierdzenie cech nieruchomości można też uzyskać poprzez systematyczną analizę ofert zamieszczanych w portalach internetowych. Przegląd ogłoszeń na najbardziej popularnych portalach internetowych, przykładowo w zakresie ofert sprzedaży lokali mieszkalnych ukazuje, że cechami wymienianymi najczęściej są: forma własności, lokalizacja i otoczenie, powierzchnia, liczba pokoi, położenie na kondygnacji, wysokość czynszu, rodzaj ogrzewania, stan wykończenia, obecność balkonu, tarasu oraz miejsca parkingowego lub garażu. Ponadto wśród informacji dodatkowych wymienia się: rodzaj zabudowy, rok budowy budynku, obecność windy oraz materiał z którego wykonano okna. Należy przyjąć, że jeżeli wyżej wymienione cechy pojawiają się powszechnie w ogłoszeniach ofert to znaczy, że kupujący wykazują zainteresowanie przede wszystkim tymi cechami i w oparciu o nie porównują różne nieruchomości oraz podejmują decyzje dotyczące kupna. Przegląd ofert pozwala zidentyfikować również cechy unikatowe, wyróżniające rynek na tle innych rynków. Przykładowo w ofertach mieszkań w Bielsku-Białej często akcentuje się, że mieszkanie jest z widokiem na góry, w Sopcie, że mieszkanie jest położone blisko plaży, a w Olsztynie, że blisko Jeziora Ukiel lub Jeziora Kortowskiego.

Identyfikacja cech nieruchomości może być również oparta na badaniach ankietowych, przeprowadzonych w formie:

- badań preferencji deklarowanych – badania przewidywanych zachowań rynkowych potencjalnych nabywców,
- badań metodą ekspercką – badania oparte na wskazaniach ekspertów z rynków nieruchomości (pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych) bazujące na ich wiedzy i doświadczeniu.

Badania preferencji potencjalnych nabywców mają ograniczenia związane z trudnościami w zapewnieniu reprezentatywnej próby badawczej, tj. odpowiedniej grupy osób, które są potencjalnymi kupującymi na danym rynku nieruchomości. W zasadzie powinni to być klienci biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na danym rynku i w danym czasie. Badania preferencji potencjalnych nabywców na rynkach nieruchomości są czasochłonne i kapitałochłonne, dlatego nie są prowadzone w sposób systemowy, ale raczej incydentalnie (Kokot i Gnat 2019, s. 8-9). W praktyce nie stanowią więc raczej narzędzia identyfikacji cech nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych, mimo to warto zapoznać się z badaniami naukowymi realizowanymi w tym zakresie (Foryś i Kokot 2008; Kokot i Bas 2016)

Podsumowując, jak piszą Kokot i Gnat (2019, s. 9): *W praktyce niemal zawsze kwalifikacja cech rynkowych następuje metodą ekspercką. Mimo, że wobec takiej metody można sformułować wiele zarzutów, praktyka w tym zakresie jest dobrze ukształtowana i posługuje się zbiorami pewnych typowych dla danych segmentów rynków nieruchomości cech rynkowych.* Ponadto w procesie identyfikacji cech nieruchomości podobnych i cech rynkowych należy mieć na względzie zbiór danych, którymi dysponuje rzeczoznawca majątkowy. Ograniczenie będzie stanowić niewielka liczba cen transakcyjnych nieruchomości podobnych oraz brak szczegółowych danych na temat cech nieruchomości podobnych, np. stanu technicznego wszystkich nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny. Ze względu na te ograniczenia rzeczoznawca majątkowy jest zmuszony do przyjęcia kilku (zwykle 3-5) cech rynkowych nieruchomości, które z jednej strony w najbardziej rzeczywisty i obiektywny sposób odzwierciedlają sytuację na rynku a z drugiej umożliwiają opis i ocenę cech rynkowych wszystkich nieruchomości podobnych wchodzących w skład zbioru nieruchomości stanowiącego podstawę wyceny.

### III Opis i ocena cech rynkowych nieruchomości

Jeżeli cechami rynkowymi są cechy różnicujące ceny w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny to oznacza, że liczba, opis i ocena tych cech zależą wyłącznie od liczebności oraz struktury zbioru, jaki w procesie wyceny przyjmie rzeczoznawca majątkowy. Do ostatecznej wersji zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny należy dochodzić etapami przy wykorzystaniu metod analizy statystycznej. Jest to oczywiście możliwe, jeżeli pierwotnie dysponujemy stosunkowo dużym zbiorem danych

Na początku należy przeprowadzić **analizę struktury** zbioru wykorzystując w tym celu miary tendencji centralnej, takie jak: średnia arytmetyczna, mediana, dominanta i kwartyle; miary zróżnicowania, takie jak: rozstęp, odchylenie standardowe i współczynnik zmienności; oraz miary asymetrii, taką jak: klasyczny współczynnik asymetrii (skośności). Analiza struktury zbioru pozwoli ustalić rodzaj rozkładu cen transakcyjnych pokazując czy przyjęty zbiór cechuje się rozkładem normalnym, tj. ceny rozkładają się symetrycznie wokół średniej arytmetycznej, czy może co bardziej prawdopodobne cechuje go asymetria prawostronna lub lewostronna, tj. odpowiednio obserwacje statystyczne skupiają się przy wartościach cech mniejszych lub większych od średniej arytmetycznej. W praktyce na rynkach nieruchomości mamy do czynienia z asymetrycznymi układami zbiorowości statystycznych. Ustalenie rozkładu jest ważne w kontekście oceny stanu cech rynkowych a także chociażby w wycenie przy zastosowaniu metody korygowania ceny średniej, w której korekty dokonuje się z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną

maksymalną (§ 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości).

Oprócz analizy struktury należy również przeprowadzić analizę współzależności, czyli badanie związków pomiędzy cenami transakcyjnymi a cechami rynkowymi oraz zależności w obrębie zestawu cech rynkowych. Analiza współzależności opiera się na badaniu korelacji tj. siły i kierunku związku, przy wykorzystaniu współczynnika korelacji liniowej Pearsona oraz badaniu regresji, tj. kształtu zależności, przy wykorzystaniu funkcji regresji, pozwalającą estymować warunkową wartość oczekiwaną zmiennej objaśnianej (ceny nieruchomości), dla zadanych wartości poszczególnych zmiennych objaśniających (cech rynkowych nieruchomości). Analiza współzależności jest konieczna w celu potwierdzenia lub odrzucenia przez rzeczoznawcę majątkowego hipotezy dotyczącej kierunku i siły zależności pomiędzy cenami nieruchomości podobnych a poszczególnymi cechami rynkowymi. Zależności na rynkach nieruchomości nie mają uniwersalnego charakteru, nie można więc z góry zakładać, że na każdym analizowanym rynku lokalizacja w centrum miasta jest bardziej korzystna niż na osiedlach wokół centrum, albo że mieszkania na parterze mają zawsze gorsze położenie niż mieszkania na wyższych kondygnacjach. Każdorazowo należy zbadać i udowodnić kierunek i siłę współzależności. Analiza może też wykazać, że korelacja pomiędzy cenami nieruchomości podobnych a daną cechą rynkową jest niewielka (współczynnik korelacji Pearsona przyjmujący wartości bliskie zero), co z kolei będzie sugerowało rezygnację z takiej cechy w procesie wyceny, gdyż nie wykazuje ona związków ze zmienną objaśnianą tj. nie różnicuje cen w zbiorze nieruchomości stanowiącym podstawę wyceny.

Analiza statystyczna zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny na tym etapie obejmuje również **analizę dynamiki** zmian cen wraz z upływem czasu. Jest to element konieczny w procesie wyceny wskazany w § 5 ust 3. rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości: *W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym.*

Analiza struktury, współzależności oraz dynamiki w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny pozwoli na ustalenie ostatecznej wersji tego zbioru wraz z opisem i oceną stanu cech rynkowych nieruchomości. Oznacza to, że analiza na tym etapie sporządzania operatu szacunkowego powinna być oparta na wykorzystywaniu metod analizy statystycznej a także powinna zakładać stopniowe dochodzenie do przyjętego przez rzeczoznawcę majątkowego modelu rynku nieruchomości tak, aby w jak największym stopniu odzwierciedlał rzeczywistość. Takie podejście słusznie zakłada możliwość popełnienia pomyłki w doborze, opisie lub ocenie cech rynkowych, a w związku z tym konieczność weryfikacji i ewentualnego powtórzenia analizy w oparciu o skorygowany zbiór nieruchomości podobnych, w celu yeliminowania błędów. W związku z powyższym opis i ocena cech rynkowych nie mogą być oparte wyłącznie na intuicji, ale powinny być wynikiem przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego analizy rynku, której rezultat stanowić będzie uzasadnienie przyjętych w procesie wyceny założeń. Na tym etapie rzeczoznawca majątkowy powinien testować poszczególne hipotezy dotyczące rynku i niejako metodą prób i błędów dochodzić do najlepszego rozwiązania. Warto również zwrócić uwagę, że rzeczoznawca majątkowy korygując liczebność i

w strukturę zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny ma możliwość radzenia sobie z problemami, jakie niesie za sobą niepełna informacja o nieruchomościach podobnych. Przykładowo jeżeli rzeczoznawca majątkowy posiada niepełną wiedzę na temat stanu technicznego nieruchomości podobnych, może w miarę możliwości ograniczyć zbiór, aby pozostawić w nim tylko te nieruchomości podobne, które mają znane i takie same poziomy stanu technicznego. Tym samym wyeliminuje stan techniczny jako cechę rynkową, gdyż nie będzie ona różnicowała cen w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Oczywiście takie postępowanie będzie za sobą niosło konieczność weryfikacji opisu i oceny pozostałych cech rynkowych w zmienionym pod względem liczebności i struktury zbiorze.

Cechy rynkowe są bardzo zróżnicowane i mają charakter lokalny a nie uniwersalny, ponadto jak już wspomniano, rzeczoznawca majątkowy w sposób autorski każdorazowo tworzy zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny, co oznacza, że za każdym razem, być może nieco odmiennie i w wyjątkowy sposób musi opisać i ustalić skalę ocen cech rynkowych.

Gaca (2017, s. 4) wyróżnia cechy nieruchomości o charakterze ilościowym, jakościowym i semi-jakościowym. **Cechy ilościowe** są cechami mierzalnymi, tj. są wyrażone w jednostkach miary takich jak: metry kwadratowe (np. powierzchnia użytkowa lokalu), procenty (np. poziom zużycia nieruchomości). **Cechy jakościowe** są wyrażone w formie opisu słownego i podlegają pomiarowi wyłącznie poprzez uporządkowanie, np. od najgorszej do najlepszej. Cechami jakościowymi są m.in. lokalizacja, sąsiedztwo, funkcjonalność, rodzaj praw obciążających nieruchomość. **Cechy semi-jakościowe** to atrybuty nieruchomości, które można wyrazić ilościowo, ale przez nabywców nieruchomości postrzegane są z reguły w wymiarze jakościowym. Przykładem jest położenie na kondygnacji, które można wyrazić liczbowo (1, 2 piętro, itd.). Jednak z perspektywy uczestników rynku położenie na kondygnacji jest najczęściej oceniane jako bardziej lub mniej korzystne. Podobnie postrzegany jest stan techniczny. Może być on wyrażony ilościowo w postaci procentowego stopnia zużycia, jednak uczestnicy rynku rozpatrują go w kategoriach jakościowych, np.:

- stopień zużycia: 0-10% - stan techniczny nieruchomości bardzo dobry,
- stopień zużycia: 11-30% - stan techniczny nieruchomości dobry,
- stopień zużycia: 31-50% - stan techniczny nieruchomości zadawalający,
- stopień zużycia: 51-70% - stan techniczny nieruchomości mierny,
- stopień zużycia: 71 - 100% - stan techniczny nieruchomości zły.

Precyzyjnego i nie budzącego wątpliwości opisu wymagają w szczególności cechy jakościowe. Jeżeli bowiem rzeczoznawca majątkowy ograniczy się jedynie do wskazania, że lokalizacja może być korzystna lub niekorzystna i nie zamieści opisu, co rozumie pod tym pojęciem, to czytelnik operatu szacunkowego może tę cechę rynkową interpretować odmiennie od zamierzeń autora dokumentu zwłaszcza, że w przypadku takiej cechy jak lokalizacja, lokalny kontekst ma istotne znaczenie. Cechy jakościowe nieruchomości stanowią często swego rodzaju agregaty bardziej szczegółowych określeń (Gaca 2017, s. 7). Dotyczy to m.in.: lokalizacji, otoczenia bądź sąsiedztwa. Cechy te pochodzą z grupy czynników lokalizacyjnych i jeżeli nie zostaną właściwie opisane to czytelnik operatu szacunkowego może nie dostrzegać pomiędzy nimi odmienności. Przykładowo różnice pomiędzy dwoma potencjalnymi cechami rynkowymi nieruchomości, takimi jak lokalizacja i sąsiedztwo są następujące:

- **lokalizacja** - to cecha związana z łączalnością i dostępnością komunikacyjną różnymi rodzajami transportu publicznego i prywatnego pomiędzy wycenianą nieruchomością a wybranymi miejscami ważnymi z punktu widzenia uczestników rynku, np. centrum miasta, ważny węzeł komunikacyjny. Lokalizacja może być oceniana w kategoriach odległości, czasu podróży oraz kosztów przemieszczania się;
- **sąsiedztwo** - to cechy najbliższego otoczenia mogące pozytywnie lub negatywnie wpływać na funkcjonowanie i atrakcyjność nieruchomości. Udogodnieniami mogą być: bliskość terenów zielonych, wysoki poziom bezpieczeństwa publicznego w najbliższym otoczeniu, ładny widok z okna, cisza i spokój, itp. Wśród niedogodności można wymienić: niski poziom estetyki otoczenia, brak terenów zielonych i miejsc rekreacji, wysoki poziom hałasu i zatłoczenia, itp. Sąsiedztwo może być oceniane poziomem udogodnień i niedogodności.

Powyższe rozróżnienie pomiędzy lokalizacją a sąsiedztwem stanowi jedynie propozycję i każdy rzeczoznawca majątkowy może te pojęcia definiować w autorski sposób, pod warunkiem, że będzie w tym konsekwentny, zrozumiały oraz opisy będą zgodne z rzeczywistością obserwowaną na danym rynku, w danym czasie.

W celu obiektywizacji oceny, można dokonywać prób kwantyfikacji cech jakościowych. W przypadku lokalizacji najprostszym sposobem jest uwzględnienie odległości nieruchomości od określonego miejsca, które stanowi punkt ciężenia ze względu na znaczenie i atrakcyjność (Gaca 2017, s. 9). Takim miejscem jest najczęściej centralny punkt miasta. Pomiaru można dokonać np. za pomocą platformy mapowej Google Map, gdzie oprócz odległości można mierzyć również czas podróży w określonych porach dnia z uwzględnieniem różnych środków transportu. Z kolei oceny niedogodność w postaci nadmiernego poziomu hałasu, można podeprzeć konkretnymi danymi z mapy akustycznej, na podstawie której można zidentyfikować miejsca zagrożone nadmiernym hałasem związanym z natężeniem ruchu drogowego, kolejowego i tramwajowego oraz hałasu przemysłowego. Sugeruje się korzystać z danych prezentowanych w ramach systemów informacji przestrzennej (GIS). Natężenie określonych zjawisk, charakteryzujących się zmiennością przestrzenną (np. poziom bezpieczeństwa publicznego, poziom bezrobocia) prezentowane są odpowiednimi wskaźnikami i kolorami na mapach w podziale na jednostki modułowe (siatki pól na przykład w formie heksagonów) pokrywających powierzchnię całej gminy. Z kolei na stronie realtor.com prezentującej oferty nieruchomości w Stanach Zjednoczonych dostępne są dane mapowe ukazujące poziom hałasu, zagrożenie powodzienne a nawet poziom jakości szkół mierzony wynikami egzaminów. Ponadto czynniki lokalizacyjne oceniane są punktowo w skali od 1 do 10 (location scores) i obejmują m.in.: bliskość terenów zielonych, różnorodność sklepów, różnorodność restauracji, barów i kawiarni, jakość infrastruktury rowerowej, a nawet tak z pozoru niemierzalne cechy jak to czy miasto jest tętniące życiem (vibrant atmosphere) lub wellness, czyli czy sąsiedztwo oferuje miejsca sprzyjające zdrowemu trybowi życia, w tym aktywności fizycznej i zdrowemu odżywianiu. Powszechne stosowanie tego typu systemu ocen w prezentowaniu ofert nieruchomości, może stanowić uzasadnienie dla wykorzystywania ich w tworzeniu skali ocen cech rynkowych w procesie wyceny nieruchomości.

Zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny: *Każdą cechą rynkową należy opisać, a także określić i opisać jej skalę ocen. Przyjęta skala ocen cechy rynkowej powinna wynikać z cen i cech nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Przyjęta skala ocen powinna wynikać z pomiaru, czyli przyporządkowania wartości liczbowych cechom nieruchomości zgodnie z określonymi zasadami. W bardzo interesujący i solidny sposób metody pomiaru cech nieruchomości zostały przedstawione w artykule Roberta Gacy (2017). Autor zwraca uwagę, że najczęściej wykorzystywaną w wycenie nieruchomości skalą jest **skala porządkowa**, pozwalająca uporządkować cechy, nadając im rangi. W takim przypadku przypisane cechom liczby określają porządek, np. 1 – lokalizacja peryferyjna, 2 – lokalizacja pośrednia, 3 – lokalizacja centralna. Skala porządkowa nie wskazuje natomiast na odległość oraz relacje pomiędzy stanami (rangami) danej cechy.*

W procesie wyceny bardziej przydatnym, a w zasadzie koniecznym (Gaca 2017, s. 8) jest pomiar w oparciu o **skalę przedziałową (interwałową)**, pozwalającą określić odległość występującą pomiędzy zmierzonymi wielkościami. Rzeczoznawca majątkowy w podejściu porównawczym musi bowiem dokonać podziałów poprawek bądź współczynników korygujących. Nie może przy tym z góry zakładać, że przedziały w ramach skali ocen są równe. W trakcie zajęć ze studentami zadają zwykle pytanie, ile byłoby skłonni zapłacić na hipotetycznym rynku za każde z trzech mieszkań różniących się tylko stanem technicznym, tj. mieszkanie do totalnego remontu, mieszkanie do odświeżenia i mieszkanie do zamieszkania od zaraz. Z odpowiedzi studentów wynika, że cena mieszkania do odświeżenia jest bardziej zbliżona do ceny mieszkania do zamieszkania od zaraz, a niżeli mieszkania do totalnego remontu. Tym samym interwał dzielący mieszkanie do totalnego remontu i mieszkanie do odświeżenia może być znacząco dłuższy niż odległość mieszkania do odświeżenia i mieszkania do zamieszkania od zaraz. Powinno to skutkować odpowiednio większą poprawką w tym pierwszym przypadku. Rozwiązaniem może być wprowadzenie stanu pośredniego, pomiędzy mieszkaniem do totalnego remontu i mieszkaniem do odświeżenia – np. mieszkanie do „lekkiego” remontu, który pozwoliłby na uzyskanie równych interwałów pomiędzy stanami ocenianej cechy. Tego problemu nie będzie w sytuacji zastosowania dwustopniowej skali ocen. Rzeczoznawca majątkowy będzie ją stosował w przypadku cech jakościowych mających charakter zmiennych binarnych, związanych z występowaniem lub brakiem występowania jakiegoś czynnika, np.: występowanie lub brak balkonu, miejsca parkingowego, garażu. Będzie ją również stosował w przypadku zmiennych przedstawionych w zbiorze danych w charakterze cech dychotomicznych, np.: lokalizacja centralna i peryferyjna, położenie na kondygnacji korzystne i niekorzystne. W takich przypadkach pomiar odbywa się z wykorzystaniem skali porządkowej.

Tworząc skalę ocen należy pamiętać o trzech aspektach, które mogą być źródłem błędów:

- skala ocen (przedziały) muszą uwzględniać zmienność wyłącznie w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. Skala ocen nie może być tworzona w oparciu o większą, pierwotną bazę danych wykorzystywaną na wcześniejszym etapie analizy rynku, mającej na celu identyfikację zbioru nieruchomości podobnych;

- przyjmując określoną skalę ocen dla danej cechy rynkowej, każdy stan musi być reprezentowany przez przynajmniej jedną nieruchomość podobną. Nie może zaistnieć sytuacja, w której przykładowo pomimo trzystopniowej skali ocen (centralna, pośrednia, peryferyjna), wszystkie nieruchomości w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny mają lokalizację albo centralną albo peryferyjną, a ani jedna nie charakteryzuje się lokalizacją pośrednią (ten błąd jest zwykle konsekwencją problemu opisanego w poprzednim punkcie);
- skala ocen nie powinna uwzględniać zbyt wielu stanów cech. Przykładowo pięć ocen cechy stan techniczny w operacie szacunkowym (bardzo dobry, dobry, zadawalający, mierny, zły) będzie budzić uzasadnioną wątpliwość dotyczącą aż tak dużej zmienności w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny (czy nieruchomości o bardzo dobrym i złym stanie technicznym można traktować jako nieruchomości podobne?).

Podsumowując, w przypadku cech mierzalnych skalę ocen należy wyznaczać za pomocą metod statystycznych, posługując się np. medianą dzielącą zbiorowość nieruchomości podobnych na dwie równe części. W przypadku cech jakościowych warto próbować je obiektywizować poprzez próbę pomiaru oraz ustalać skalę ocen, która jest najbardziej powszechnie stosowana przez uczestników danego rynku nieruchomości (np. opis i skalę ocen stosowana w ogłoszeniach ofert nieruchomości).

#### IV Podsumowanie i wnioski końcowe

Identyfikacja, opis i ocena cech nieruchomości podobnych oraz ustalenie cech rynkowych jest procesem trudnym ze względu na niedoskonałość rynków nieruchomości. Ceny transakcyjne na rynkach nieruchomości ustalane są każdorazowo w trakcie indywidualnych negocjacji pomiędzy sprzedającym a kupującym, w związku z tym na ich wielkość wpływają nie tylko cechy nieruchomości, ale także cechy konkretnych uczestników rynku – m.in.: ich zdolności negocjacyjne, poziom świadomości w zakresie walorów poszczególnych czynników nieruchomości i osobiste pobudki, jakimi się kierują dokonując transakcji. Oznacza to, że rynki nieruchomości nie pozwalają na dokładne oszacowanie ceny, gdyż ceny transakcyjne nie są całkowicie wyznaczone przez rynek. Rynki pozwalają jedynie wyznaczyć zakres, w jakim będzie położona rzeczywista cena sprzedaży (Kucharska-Stasiak 2010, s. 11-15). Tym samym rzeczoznawca majątkowy musi liczyć się z tym, że zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny, w tym przyjęte, opisane i ocenione cechy rynkowe nie mają w pełni mocy wyjaśniającej wartość nieruchomości.

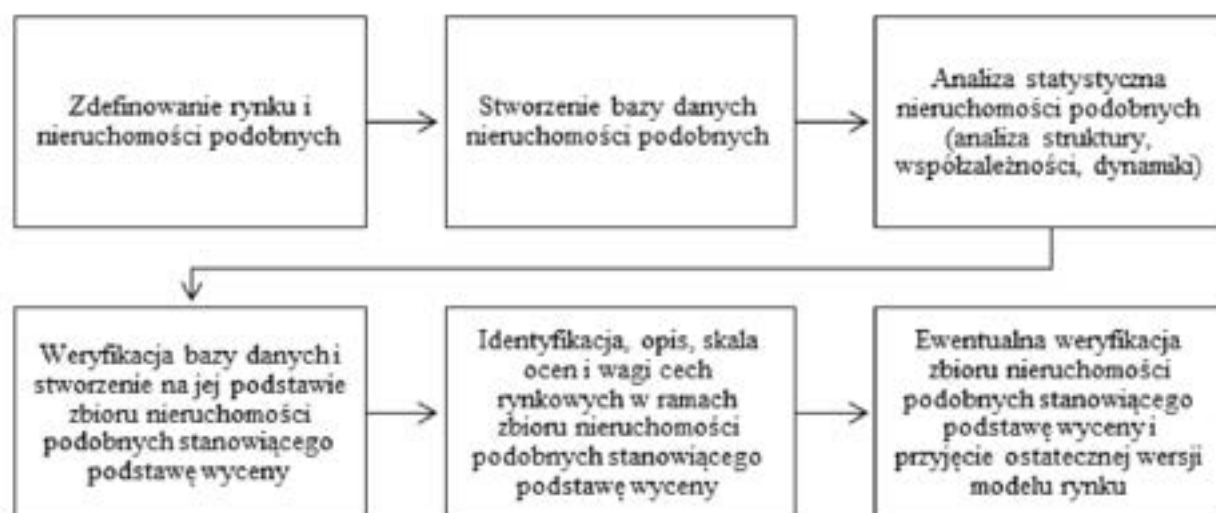
Wśród wniosków, mogących być zarazem rekomendacjami w zakresie ustalania zbioru nieruchomości podobnych stanowiącego podstawę wyceny można wskazać:

- stosowanie podejścia od ogółu do szczegółu, tzn. analiza pierwotnej, większej bazy danych poprzez kilkukrotne testowanie hipotez, powinna w kilku próbach doprowadzić do stworzenia zbioru nieruchomości podobnych odzwierciedlającego w najbardziej trafny i obiektywny sposób sytuację na danym rynku nieruchomości (najlepszy model rynku);

- wykorzystywanie w jak największym zakresie metod statystycznych na etapie identyfikacji, opisu i oceny cech rynkowych, w tym próba kwantyfikacji i obiektywizacji cech jakościowych;
- obserwacja i analiza ofert sprzedaży nieruchomości na danych rynkach w celu identyfikacji cech na podstawie powszechnie stosowanych i akceptowanych opisów oraz skali ocen zamieszczanych w ogłoszeniach bądź zgłaszanych przez pośredników w obrocie nieruchomościami;
- zwracanie szczególnej uwagi na lokalny kontekst, czy specyficzne cechy rynkowe oraz zachowania uczestników na danym rynku nieruchomości.

Na zakończenie warto wysunąć postulat dotyczący rozwijania i upowszechniania wiedzy na temat identyfikacji, opisu i oceny cech nieruchomości na potrzeby wyceny. Połączenie akademickiego dorobku naukowego i doświadczenia eksperckiego rzeczoznawców majątkowych, powinno sprzyjać kreowaniu innowacyjnych rozwiązań, szczególnie w zakresie przełamywania barier związanych ograniczoną dostępnością danych oraz rozumieniem złożoności zachowań na poszczególnych rynkach nieruchomości.

Rysunek 1. przedstawia propozycję schematu postępowania w zakresie identyfikacji i charakterystyki cech rynkowych w procesie wyceny w podejściu porównawczym. Akcentuje on kilkuetapowe podejście, polegające na stopniowym zbliżaniu się do modelu rynku, który w najlepszym stopniu odzwierciedlać będzie rzeczywiste preferencje i zachowania jego uczestników w danym miejscu i czasie.



**Rysunek 1** Schemat postępowania w zakresie ustalenia i charakterystyki cech rynkowych w procesie wyceny w podejściu porównawczym Źródło: opracowanie własne

## LITERATURA

- Chau, K. W., Chin, T. L. (2003). A critical review of literature on the hedonic price model. *International Journal for Housing Science and its Applications*, 27(2), 145-165.
- Foryś, I., Gaca, R. (2016). Application of the Likert and Osgood scales to quantify the qualitative features of real estate properties. *Folia Oeconomica Stetinensia*, 16(2), 7-16.
- Foryś, I., Kokot, S. (2008). Preferencje potencjalnych nabywców w określaniu wag cech rynkowych nieruchomości. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 16(2), 45-60.
- Gaca, R. (2017). Cechy nieruchomości identyfikacja, typologia, pomiar. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 3(95), 3-12.
- Gaca, R. (2018). Metody statystyczne i modele ekonometryczne w wycenie nieruchomości. *Analiza zbioru nieruchomości podobnych*. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 1(97), 9-15.
- Gaca, R., Sawiłow R. (2014a). Zastosowanie współczynników korelacji rang Spearmana do ustalenia wag cech rynkowych nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 2(82), 24-29.
- Gaca, R., Sawiłow, R. (2014b). Korygowanie stanów cech nieruchomości do stanu ceteris paribus przy ustalaniu wag cech rynkowych nieruchomości z zastosowaniem korelacji rang Spearmana. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 3(83), 48-51.
- Herath, S., Maier, G. (2010). The hedonic price method in real estate and housing market research: a review of the literature. *Research Online, University of Wollongong*, 1-16.
- Kokot, S., Bas, M. (2016). Postrzeganie cech rynkowych przez rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie i nabywców nieruchomości-wyniki badań ankietowych. *Studia i Prace WNEiZ US*, 45, 355-370.
- Kokot, S., Gnat, S. (2019). Identyfikacja stanów cech rynkowych nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 1(101), 7-11.
- Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak, E. (2010). Odzworowanie cech nieruchomości w cenach i skutki dla procesu wyceny. *Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości*, 18(3), 7-16.
- Monson, M. (2009). Valuation using hedonic pricing models. *Cornell Real Estate Review*, 62-72.
- Poško, A. (2005). *Miejski rynek mieszkaniowy i efekty sąsiedztwa*. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach, Katowice.
- Rosen, S. (1974). Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34-55.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)
- Sirmans, S., Macpherson, D., Zietz, E. (2005). The composition of hedonic pricing models. *Journal of Real Estate Literature*, 13(1), 1-44.
- Zyga, J. (2012). Istota podobieństwa w procedurach wyceny nieruchomości. *Rzeczoznawca Majątkowy*, 75 (3), 22-26.

# SPOŁECZNA AGENCJA NAJMU JAKO UCZESTNIK RYNKU NIERUCHOMOŚCI

THE SOCIAL RENTAL AGENCY AS A PARTICIPANT OF  
REAL ESTATE MARKET

DR RADOSŁAW CYRAN  
KATEDRA BADAŃ STRATEGICZNYCH I REGIONALNYCH  
UNIwersytet Ekonomiczny w Katowicach  
[radoslaw.cyran@ue.katowice.pl](mailto:radoslaw.cyran@ue.katowice.pl)  
<https://orcid.org/0000-0002-9441-1673>



**Streszczenie:** Społeczna agencja najmu jest nowym instrumentem polityki mieszkaniowej w Polsce. Celem działania społecznej agencji najmu jest zwiększenie oferty i rozwój rynku mieszkań na wynajem dla osób o średnich i niższych dochodach poprzez przywracanie na rynek mieszkaniowy pustostanów. W artykule przedstawione zostały główne założenia związane z uruchomieniem społecznej agencji najmu w gminie oraz symulacje wskazujące niezbędną wielkość portfela mieszkań na wynajem aby działalność podmiotu samofinansowała się.

**Słowa kluczowe:** społeczna agencja najmu, rynek mieszkaniowy, czynsz, pustostan, polityka mieszkaniowa.

## I Wprowadzenie

Funkcjonowanie społecznych agencji najmu (dalej SAN) reguluje ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2023 poz.790). Nowy podmiot wprowadzono do systemu prawnego ustawą z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021 poz.1243). SAN utworzono w ramach programu Polski Ład. Według Ministerstwa Rozwoju i Technologii SAN mają być podmiotami, „które współpracując z daną gminą, staną się pośrednikiem pomiędzy właścicielami mieszkań na wynajem i gospodarstwami domowymi, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, ale których dochody lub sytuacja życiowa utrudniają najem mieszkania w warunkach rynkowych” (Ministerstwo Rozwoju i Technologii, 2024). Wskazano, iż celem działania SAN jest zarówno zwiększenie oferty i rozwój mieszkań na wynajem dla osób o średnich i niższych dochodach, jak i rozszerzenie narzędzi realizacji lokalnej polityki mieszkaniowej o formułę, która może stanowić alternatywę dla budownictwa komunalnego.

Celem opracowania jest analiza silnych i słabych stron uruchomienia w gminie SAN oraz wskazanie możliwych montażu finansowych projektu. Problemem badawczym pracy jest odpowiedź na pytanie: jakie nieruchomości powinny tworzyć portfel mieszkań na wynajem w ramach SAN. Postawiono hipotezę badawczą: efektywność ekonomiczna funkcjonowania SAN zależy od wielkości portfela mieszkań na wynajem, który powinien być oparty zarówno na lokalach dzierżawionych od właścicieli

**Abstract:** The social rental agency is a new instrument of housing policy in Poland. The aim of the social rental agency is to increase the offer and develop the market of rental apartments for people with medium and lower incomes by restoring vacant properties to the housing market. The article presents the main assumptions related to the launch of a social rental agency in the commune and simulations indicating the necessary size of the portfolio of apartments for rent in order for the entity's activities to be self-financing.

**Key words:** social rental agency, housing market, rent, vacancy, housing policy.

prywatnych, jak i lokali należących do gminy. Zakres przedmiotowy badania obejmuje 48 gmin miejskich województwa śląskiego

## II Normatywne zasady działania społecznej agencji najmu

Zgodnie z art. 22a. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2023 poz.790) społeczną agencją najmu jest podmiot prowadzący, w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, działalność polegającą na dzierżawie lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych od ich właścicieli oraz wynajmowaniu tych lokali lub tych budynków osobom fizycznym wskazanym przez gminę na zasadach określonych w rozdziale 3a. SAN może również wynajmować osobom fizycznym lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne, których jest właścicielem oraz dzierżawić budynki inne niż mieszkalne albo części takich budynków i dokonywać ich remontu lub przebudowy, w wyniku której utworzone zostaną lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne. Umowę dzierżawy zawiera się na czas oznaczony, podobnie jak umowę najmu. Co istotne, w umowie dzierżawy SAN może zobowiązać się do przeprowadzania remontów lub przebudowy dzierżawionego lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku, w zamian za obniżenie albo czasowe zaniechanie poboru czynszu dzierżawy.

SAN może działać zarówno w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej, w których gmina lub gminy

dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, jak i fundacji lub stowarzyszenia.

Aby SAN mógł prowadzić działalność na terenie danej gminy, konieczne jest zawarcie przez gminę umowy o współpracę z SAN na okres 5 lat, która określi w szczególności: liczbę lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych do wynajęcia przez SAN osobom fizycznym wskazanym przez gminę, zasady współfinansowania przez gminę działalności SAN, zasady sprawozdawczości, zasady podziału odpowiedzialności za nieuregulowane należności czynszowe najemcy względem SAN w przypadku zakończenia stosunku najmu oraz zasady kwalifikowania przez SAN osób fizycznych ubiegających się o zawarcie umowy najmu z SAN, o ile rada gminy dopuszcza taką możliwość. Ponadto Rada Gminy musi uchwalić zarówno kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jak i zasady ubiegania się osób fizycznych o zawarcie umowy najmu. Kryteriami tymi mogą być m.in.: wysokość dochodu gospodarstwa domowego, liczba dzieci w gospodarstwie domowym, nie posiadanie obecnie i w przeszłości tytułu prawnego do innej nieruchomości mieszkalnej (własność, współwłasność, spółdzielcze własnościowe prawo) lub też czy osoba wchodząca w skład gospodarstwa domowego jest najemcą lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy (jeśli zobowiąże się do rozwiązania umowy najmu i opróżnienia tego lokalu w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy najmu mieszkania w SAN).

Reasumując, aby uruchomić SAN gmina powinna: wybrać formę prawną w jakiej ma działać SAN, zawrzeć z SAN umowę o współpracy oraz umowę o realizację zadania publicznego, podjąć uchwałę (Rada Gminy) stanowiącą akt prawa miejscowego określającą m.in. kryteria uprawniające osobę fizyczną do zawarcia z SAN umowy najmu, przygotować wzory dokumentów (umowy dzierżawy, umowy najmu, oświadczenia właściciela lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego, że znane są mu zasady dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej, w tym wymogi spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis).

### III Społeczna agencja najmu jako instrument polityki mieszkaniowej

Ze względu na zróżnicowaną sytuację mieszkaniową i wynikające stąd wyzwania stojące przed sektorem mieszkaniowym można wyróżnić następujące cele polityki mieszkaniowej realizowane w krajach UE: zwiększenie podaży mieszkań, zapewnienie efektywnego i zrównoważonego rynku mieszkaniowego, zapewnienie dostępu do mieszkań po przystępnych cenach, poprawa jakości mieszkań, realizację form mieszkalnictwa w oparciu o inkluzję społeczną, zwiększenie efektywności energetycznej i odporności na klęski żywiołowe, wzmocnienie potencjału instytucjonalnego podmiotów mieszkaniowych (OECD, 2021). Według Komisji Europejskiej głównym wyzwaniem teraźniejszej polityki mieszkaniowej w UE jest dostęp do przystępnych cenowo mieszkań (Baptista, Marlier, 2019).

Mieszkalnictwo przystępne (affordable housing) obejmuje mieszkania rozumiane jako mieszkania socjalne, mieszkania na wynajem, a także mieszkania własnościowe po przystępnych cenach, zapewniane kwalifikującym się gospodarstwom domowym, których potrzeby nie są zaspokajane przez rynek, tj. należącym do pierwszych trzech kwintyli populacji (European Construction Sector Observatory, 2019). Uznaje się, że mieszkanie jest dostępne dla danego gospodarstwa domowego na etapie jego

użytkowania, jeżeli koszty utrzymania mieszkania wraz ze splatą raty kredytu/czynszu najmu nie przekraczają 40% dochodów rozporządzalnych (Eurostat, 2024). W przypadku chęci nabycia prawa własności do mieszkania przyjmuje się, że są one dostępne, jeżeli cena zakupu nie przekracza 3-letnich dochodów danego gospodarstwa domowego (Global Housing Watch, 2016).

Na lokalnych rynkach mieszkaniowych w Polsce występują znaczące luki podażowe i czynszowe, które uniemożliwiają realizację potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych, w szczególności z II i III kwintyli dochodowego. Powoduje to brak dostępności do mieszkania wielu gospodarstw domowych, w szczególności w odniesieniu do osób młodych. Należy podkreślić, iż wykluczenie mieszkaniowe tworzy nierówność, zaostrzając tym samym podział społeczny, jednocześnie wpływając ograniczająco na mobilność społeczną i gospodarczą (European Construction Sector Observatory, 2019). Dostępność mieszkaniowa lub jej brak dla gospodarstw domowych o określonych dochodach jest determinantą wzrostu lub spowolnienia gospodarczego (Pittini i in., 2019). Elastyczna podaż zapewnia, że gospodarka reaguje na potrzeby mieszkaniowe w odpowiednim czasie bez dużych podwyżek cen, co stanowi podstawę zapewnienia przystępności mieszkań (Bétin, Ziemann, 2019).

Niestety, w wielu gminach w Polsce, gospodarstwa domowe musiałyby na zakup mieszkania przeznaczyć 4-8 letnie dochody, w zależności od lokalnych cen mieszkań, poziomu osiąganych dochodów, potrzeb w zakresie powierzchni użytkowej, liczby osób tworzących gospodarstwo domowe. Również rynkowe stawki czynszów nie pozwalają na realizację potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe o średnich i niskich dochodach (I, II i III kwintyl dochodowy). Potwierdzeniem tej sytuacji są dane Eurostatu, z których wynika, iż w 2022 roku 51% młodych osób w wieku 25-34 mieszkało w Polsce nadal z rodzicami, przy średniej w Unii Europejskiej na poziomie 30,3%. Co więcej, wskaźnik ten od 2018 roku rośnie, gdyż jeszcze w 2017 roku poziom gniazdownictwa w Polsce wynosił 44,7%, przy średniej w Unii Europejskiej na poziomie 30,5% (NBP, 2023). Sytuacja ta ma ścisły związek z rosnącymi cenami mieszkań i czynszami najmu, przy niewielkiej ofercie mieszkań na wynajem w formule społecznego budownictwa czynszowego (TBS/SIM) i budownictwa komunalnego.

Lokalna polityka mieszkaniowa powinna zatem objąć wsparciem gospodarstwa domowe, które ze względu na niewystarczające dochody rozporządzalne nie są w stanie zrealizować potrzeb mieszkaniowych oparciu o czynsz lub cenę rynkową, ale osiągają dochody zbyt wysokie na kwalifikowanie się na lokale z zasobu mieszkaniowego gminy. Gospodarstwa te znajdują się w luce podażowej i czynszowej. Rozwiązaniem dla ich wykluczenia mieszkaniowego może być uruchomienie w gminie nowej formy najmu, tj. SAN. Należy podkreślić, iż jednym z problemów sektora mieszkaniowego w wielu gminach w Polsce jest niewielki udział ofert mieszkań na wynajem na rynku mieszkaniowym przy poziomie czynszu niższym od rynkowego. Utworzenie SAN jako aktywnego instrumentu lokalnej polityki mieszkaniowej przyczynić się może do zwiększenia podaży mieszkań na wynajem w obrębie już istniejącego zasobu mieszkaniowego, który obecnie jest często niezamieszany (por. tabela 1).



Szczególnie duży odsetek mieszkańców niezamieszkałych[1] (powyżej 10% ogółu zasobu), zgodnie z przeprowadzonym w 2021 roku Narodowym Spisem Powszechnym, występuje w: Szczyrku (26,6%), Wiśle (24,1%), Kaletach (18,3%), Ustroniu (18,2%), Rybniku (13,7%), Katowicach (13,4%), Wojkowicach (13%), Chorzowie (12,5%), Częstochowie (11,6%), Świętochłowicach (11,4%), Bytomiu (11,3%), Bielsku-Białej (10,6%), Lublińcu (10,5%), Piekarach Śląskich (10,4%), Mikołowie (10,2%), Zawierciu (10,1%)[2]. Ogółem w analizowanych 48 gminach występuje blisko 140 tys. mieszkań niezamieszkałych, co stanowi 9,9% ogółu zasobu mieszkaniowego (por. tabela 1.).

Mieszkania niezamieszkałe (pustostany) z mieszkaniowego zasobu gminy to lokale przeznaczone do najmu, ale w momencie sporządzania zestawienia przez GUS na ostatni dzień roku niezamieszkałe ani nie zaoferowane żadnemu najemcy (Milewska-Wilk, Nowak, 2023). Największy odsetek pustostanów (powyżej 10%) w zasobie mieszkaniowym gminy występuje w: Szczyrku (40%), Świętochłowicach (19,8%), Bytomiu (18,2%), Bielsku-Białej (17,4%), Pszowie (16,7%), Porębie (15,7%), Chorzowie (14,1%), Orzeszu (13,7%), Będzinie (13,3%), Katowicach (13,1%), Raciborzu (12,2%), Radlinie (11,8%), Knurówie (11,5%), Tarnowskich Górach (11,3%), Mysłowicach (10,8%), Rybniku (10,7%), Czeladzi (10,3%). Ogółem w analizowanych 48 gminach występuje blisko 14 tys. pustostanów, co stanowi 9,7% ogółu mieszkaniowego zasobu gmin.

SAN może współpracować (dzierżawić lokale) zarówno z właścicielami prywatnych mieszkań, jak i gminą, która dysponuje mieszkaniowym zasobem, w którym również duży odsetek stanowią mieszkania będące pustostanami (por. tabela 1). Szczególnie dużo pustostanów występuje w zasobie mieszkaniowych gminy Bytom, Katowice, Świętochłowice, Knurów, Bielsko-Biała, Chorzów, Częstochowa, Rybnik, Zabrze.

SAN jako dzierżawca mieszkań może zaoferować właścicielom lokali warunki dzierżawy oparte na: stabilności umowy, umowie dzierżawy na czas określony 5 lat, gwarantowanym czynszu dzierżawnym przez 5 lat, bez względu na poziom wynajęcia, zwolnieniu z podatku dochodowego dla właściciela lokalu, przejęciu ryzyka doboru najemców i ich weryfikacji, przejęciu ryzyka dewastacji i związanych z tym kosztów napraw, przejęciu ryzyka zaległości w opłatach w przypadku nie wywiązania się najemcy z umowy, przejęciu procesu kontroli nad płatnościami związanymi z opłatami niezależnymi od właściciela, przejęciu czynności zmierzających do opróżnienia lokalu w przypadku najemcy nie wywiązującego się z umowy najmu, ewentualnym remoncie lokalu w ramach dofinansowania kosztów z Funduszu Dopłat. Najemcom SAN może natomiast zagwarantować: pewność umowy najmu, gdyż stroną umowy będzie instytucjonalny wynajmujący, czynsz efektywny, który będzie niższy od rynkowego dzięki dopłacie z budżetu państwa w ramach programu Mieszkanie na start, umowę najmu na okres kilku lat (maksymalnie 5 lat), co zapewni stabilność najmu. Zestawienie mocnych i słabych stron funkcjonowania SAN jako instytucjonalnego pośrednika na lokalnym rynku mieszkaniowym zaprezentowano w tabeli 2

Zawierane umowy pomiędzy SAN z właścicielami prywatnych mieszkań, które nie są wykorzystywane dla realizacji ich celów mieszkaniowych zwiększyłyby pojemności rynku mieszkań na wynajem, co zracjonalizowałoby ekonomicznie i społecznie wykorzystanie istniejącego zasobu mieszkaniowego w danej

**Tabela 1. Mieszkania niezamieszkałe w zasobie mieszkaniowym ogółem oraz w zasobie mieszkaniowym gminy w gminach miejskich w województwie Śląskim**

Nazwa	Zasób 2021	Zamieszkałe 2021	Niezamieszkałe 2021		Zasób mieszkaniowy gminy 2022	Pustostany 2022	
			ogółem	% ogółem		ogółem	% ogółem
Będzin	25 320	22 998	2 322	9,2%	2 697	360	13,3%
Czeladź	14 380	13 308	1 272	8,7%	1 943	200	10,3%
Wątkowice	3 670	3 194	476	13,0%	63	0	0,0%
Szczyrk	2 211	3 623	588	26,6%	15	6	40,0%
Cieszyn	13 784	12 486	1 298	8,9%	1 577	1	0,1%
Ustroń	7 632	6 240	1 392	18,2%	203	20	9,9%
Wiśle	5 366	4 029	1 277	24,1%	99	0	0,0%
Katowice	14 894	13 953	941	6,3%	1 577	182	11,5%
Pyłkowice	7 225	6 660	565	7,8%	1 221	106	8,7%
Lublińiec	8 150	8 188	962	10,9%	352	34	9,7%
Laziska Górne	8 424	7 845	579	6,9%	262	3	1,1%
Mikołów	16 722	15 022	1 700	10,2%	2 154	54	2,5%
Orzesze	6 176	5 899	277	4,5%	183	25	13,7%
Mysłów	12 116	11 026	1 090	9,0%	483	16	3,3%
Racibórz	21 034	19 356	1 678	8,0%	2 509	303	12,2%
Kalisz	3 194	2 611	583	18,3%	129	6	4,7%
Miasteczko Śląskie	2 468	2 263	205	8,3%	323	6	1,9%
Radzionków	5 825	5 459	466	7,9%	362	13	4,1%
Tarnowskie Góry	24 638	22 431	2 207	9,0%	1 292	146	11,3%
Bierutów	6 156	5 846	310	5,0%	329	16	4,9%
Iskra	3 333	3 050	283	8,5%	22	1	4,5%
Leszno	5 393	5 073	320	5,9%	86	0	0,0%
Pszów	4 515	4 209	306	6,8%	30	5	16,7%
Radlin	5 804	5 505	299	5,2%	304	36	11,8%
Rydułtowy	7 099	6 660	439	6,2%	289	19	6,6%
Wodzisław Śląski	17 181	16 099	1 082	6,3%	2 223	62	2,8%
Poręba	3 623	3 274	349	9,6%	333	55	15,7%
Zawiercie	21 445	19 293	2 174	10,1%	1 723	127	7,4%
Zywiec	12 175	11 017	1 158	9,5%	292	2	0,7%
Bielsko-Biała	74 699	66 744	7 955	10,6%	6 233	1 082	17,4%
Bytom	74 146	63 791	8 355	11,3%	10 466	1 904	18,2%
Chechów	53 884	47 359	6 725	12,5%	10 061	1 420	14,1%
Częstochowa	99 887	88 297	11 570	11,6%	7 738	529	6,8%
Dąbrowa Górnicza	51 182	47 048	4 134	8,1%	3 012	223	7,4%
Gliwice	81 175	74 114	7 061	8,7%	10 742	500	4,7%
Jastrzębie-Zdrój	32 693	31 047	1 646	5,0%	1 641	136	8,3%
Jaworzno	36 293	33 849	2 444	6,7%	2 708	226	8,3%
Katowice	152 364	132 134	20 430	13,4%	14 983	1 970	13,2%
Mysłowice	30 021	27 367	2 454	8,2%	2 327	252	10,8%
Piekary Śląskie	22 796	20 342	2 364	10,4%	4 613	274	5,9%
Ruda Śląska	60 661	54 853	5 808	9,6%	6 399	317	4,9%
Rybnik	51 732	44 655	7 077	13,7%	4 327	461	10,7%
Sieroszowice Śląskie	31 393	28 498	2 895	9,2%	4 089	385	9,4%
Sosnowiec	93 323	84 740	8 583	9,2%	8 381	385	4,6%
Świętochłowice	22 862	20 257	2 605	11,4%	5 177	1 023	19,8%
Tychy	52 472	49 340	2 932	5,6%	4 837	195	4,0%
Zabrze	71 052	64 291	6 761	9,5%	10 411	493	4,8%
Zary	22 369	20 905	1 464	6,5%	854	30	3,5%
<b>Razem</b>	<b>1406227</b>	<b>1 266 458</b>	<b>139 769</b>	<b>9,9%</b>	<b>142 298</b>	<b>13 815</b>	<b>9,7%</b>

Kolor pomarańczowy – gminy z odsetkiem mieszkań niezamieszkałych powyżej 10%  
Źródło: opracowanie własne na podstawie (GUS, 2023), (GUS, 2024a), (GUS, 2024b).

gminie. Współpraca może również dotyczyć właścicieli lokali mieszkalnych, którzy zamierzają okresowo migrować poza gminę, a nie chcą pozbywać się własności lokalu. SAN powinien również dzierżawić lokale będące pustostanami z zasobu mieszkaniowego gminy. Gmina wydzierżawić może SAN zarówno lokale mieszkalne, jak i lokale użytkowe. W szczególności dotyczy to pustostanów, które wymagają znaczących nakładów na remont, ponieważ w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej SAN może również dzierżawić budynki inne niż mieszkalne albo części takich budynków i dokonywać ich remontu lub przebudowy, w wyniku której utworzone zostaną lokale mieszkalne lub budynki mieszkalne jednorodzinne wynajmowane osobom fizycznym wskazanym przez gminę. Co istotne, SAN ma prawo remontować dzierżawione lokale w oparciu

[1] Mieszkanie niezamieszkałe to mieszkanie, w którym w momencie badania statystycznego nie była zameldowana (na pobyt stały lub czasowy) żadna osoba ani też nie mieszkała, nawet czasowo, żadna osoba bez zameldowania.

[2] W Wiśle, Ustroniu, Szczyrku popularne jest posiadanie drugich domów jako mieszkań wakacyjnych stąd tak duży odsetek mieszkań niezamieszkałych.

o środki z Funduszu Dopłat. Zgodnie ze zmianami uchwalonymi ustawą z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 poz. 1463) w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. 2023 poz.788) wprowadzono możliwość, zgodnie z art. 13, uzyskania przez SAN od 2024 roku finansowego wsparcia na realizację przedsięwzięcia do:

- 80% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostały co najmniej 4 pełne lata;
- 60% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 4 lata;
- 40% kosztów przedsięwzięcia – w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. b, pod warunkiem że do zakończenia umowy, o której mowa w art. 22b ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, pozostało mniej niż 3 lata.

**Tabela 2. Mocne i słabe strony uruchomienia w gminie SAN jako instytucjonalnego pośrednika na rynku mieszkaniowym**

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
Instrukcja wypełniająca rolę podażową i czynszową	Ryzyko związane z doborem czestych najemców
Włączenie do oferty mieszkań prywatnych, które nie służą bezpośredniej realizacji potrzeb mieszkaniowych właścicieli, ale nie są obecnie wynajmowane	Ryzyko zaległości w opłatach przez najemców
Możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych grup zawodowych i społecznych istotnych dla rozwoju miasta	Ryzyko pustostanu przy jednoczesnej gwarancji dochodu dla wydzierżawiającego bez względu na poziom wynajęcia
Oferta adresowana do gospodarstw domowych, które mają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe	Ryzyko dewastacji i związanych z tym kosztów
Eliminacja podstawowe elementy ryzyka związane z rozwojem prywatnego rynku mieszkań na wynajem poprzez możliwość wydzierżawienia lokali SAN na 5 lat	Rozwój SAN uzależniony w dużej mierze od decyzji właścicieli prywatnych mieszkań
Stabilność i pewność umowy dzierżawy dla właścicieli, gdyż stroną umowy będzie instytucjonalny dzierżawca	Samofinansowanie SAN uzależnione jest od budowy dużego portfela mieszkań
Umowa dzierżawy na 5 lat co zapewnia gwarancję dochodu dla wynajmującego, bez względu na poziom wynajęcia, a dla najemcy stabilność najmu	
Możliwość zastosowania dopłat do czynszu w ramach programu Mieszkanie na start co spowoduje, że czynsz efektywny dla najemcy będzie niższy od czynszu rynkowego	
Zwolnienie dla właściciela wydzierżawionego mieszkania z podatku dochodowego	
Możliwość otrzymania przez podmiot prowadzący SAN rekompensaty z budżetu miasta ze względu na realizację zadania własnego gminy w zakresie realizacji potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej	
Możliwość przekazywania do SAN lokali z zasobu mieszkaniowego gminy i lokali niemieszkalnych	
Możliwość uzyskania przez SAN dofinansowania remontów lokali z Funduszu Dopłat do 80% kosztów kwalifikowalnych	

Finansowego wsparcia udziela się gminie albo związkowi międzygminnemu, jako beneficjentowi wsparcia, na pokrycie części kosztów przedsięwzięcia polegającego na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem powstających w wyniku realizacji przez inwestora innego niż gmina albo związek międzygminny dzierżawionego przez SAN albo będącego jej własnością, lokalu mieszkalnego, budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku innego niż mieszkalny albo części takiego budynku.

Oferta SAN byłaby zatem dopełnieniem oferty z prywatnego rynku najmu, społecznego budownictwa czynszowego i budownictwa komunalnego. Pozyskanie z istniejącego zasobu mieszkaniowego lokali na wynajem, które obecnie nie są wynajmowane z powodu niechęci właścicieli do ponoszenia ryzyka związanego z wprowadzeniem lokalu na rynek lub wymagają nakładów remontowych, zwiększyłoby efektywność gospodarowania poprzez wykorzystanie istniejących zasobów do realizacji potrzeb mieszkaniowych innych gospodarstw domowych.

Pierwsza w Polsce Społeczna Agencja Najmu utworzona została w 2023 roku w Dąbrowie Górniczej jako wspólne przedsięwzięcie miasta i Fundacji Habitat for Humanity Poland (Habitat for Humanity Poland, 2024). Program jest współfinansowany w ramach konkursu Wzajemnie Potrzebni, finansowanego przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów oraz ze środków Urzędu Miasta Dąbrowa Górnicza.

#### IV Montaż finansowy społecznej agencji najmu

Wsparcie udzielane SAN w związku z działalnością stanowi rekompensatę z tytułu świadczenia usługi publicznej w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym. W przypadku udzielania SAN wsparcia, gmina określa w umowie o współpracy rodzaj i okres realizacji rekompensowanej tym działaniem usługi publicznej.

Na podstawie doświadczeń Miasta Poznania można założyć poziom rekompensaty rocznej na poziomie 350 000 zł, która przeznaczona byłaby na obsługę łącznie 3 etatów związanych z prowadzeniem SAN przez spółkę z o.o., fundację lub stowarzyszenie (3 etaty po 100 000 zł brutto), w tym:

- 1 etat związany z wynajmem lokali i pozyskiwaniem lokali z rynku mieszkaniowego,
- 0,4 etatu - księgowość,
- 0,4 etatu - windykacja,
- 0,2 etatu - kadry,
- 1 etat związany z obsługą procesu remontowego lokali (pod warunkiem dzierżawienia lokali do remontu)

oraz 50 000 zł na koszty lokalowe i materiały biurowe.

Dodatkowo, w zależności od przyjętego modelu dzierżawy lokali (3 symulacje poniżej), dodatkowa rekompensata będzie uzależniona od remontów lokali dzierżawionych przez SAN. Należy podkreślić, iż rekompensata przysługuje inwestorowi świadczącemu usługę publiczną w ogólnym interesie gospodarczym, polegającą na najmie lokali mieszkalnych.

Założono, iż czynsz dzierżawny będzie niższy od poziomu czynszu rynkowego ze względu na okres dzierżawy (5 lat), gwarancji dla właściciela osiągnięcia przychodu czynszowego bez względu na poziom wynajęcia w tym okresie, przesunięcia ryzyka związanego z procesem najmu na SAN. Zgodnie z art. 22g, ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa SAN może ustalić czynsz najmu dzierżawionego lokalu mieszkalnego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego na poziomie wyższym niż czynsz dzierżawy. Natomiast z tytułu umowy najmu SAN, oprócz czynszu najmu, może pobierać jedynie opłaty niezależne od właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023 poz.725), co oznacza, iż koszty związane z kosztami zarządu oraz zaliczki na fundusz remontowy (w budynkach wspólnot mieszkaniowych) należy uwzględnić w stawce czynszu (podobnie jak część opłat eksploatacyjnych dotyczących części wspólnych i fundusz remontowy w budynkach spółdzielni mieszkaniowych).

Najemca lokali z SAN może, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U.2023 poz.1351) ubiegać się o miesięczną dopłatę do kosztów utrzymania mieszkania, co znacząco obniży najemcy czynsz efektywny związany z najmem mieszkania. Wysokość dopłaty równa jest 1/12 kwoty iloczynu średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dopłaty w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, powierzchni normatywnej mieszkania oraz współczynnika dopłaty wynoszącego 1,8%. Powierzchnia normatywna mieszkania wynosi 20 m<sup>2</sup> w przypadku gospodarstw domowych jednoosobowych i ulega zwiększeniu o 15 m<sup>2</sup> dla każdej dodatkowej osoby w gospodarstwie domowym, z zastrzeżeniem, że powierzchnia normatywna mieszkania nie może być większa od powierzchni użytkowej mieszkania. Zgodnie z Komunikatem z dnia 2023-12-29 r. i opublikowaną Tabelą wartości średnich wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujących w 1 kwartale 2024 roku w programie „Mieszkanie na Start” dla miasta Katowice wartość wskaźnika wynosi 7189,50 zł, gmin sąsiadujących z Katowicami 6479,25 zł, pozostałych gmin w województwie śląskim 5 769,00 zł (Bank Gospodarstwa Krajowego, 2024).

Dla mieszkania o powierzchni użytkowej 35 m<sup>2</sup> i 2 osobach dopłata do czynszu np. w pozostałych gminach w województwie wyniesie:  $5769,00 \times 1/12 \times 1,8\% \times 35 \text{ m}^2 = 302,87 \text{ zł (8,65 zł/m}^2\text{)}$ .

Dla mieszkania o powierzchni użytkowej 50 m<sup>2</sup> i 3 osobach dopłata do czynszu wyniesie:  $5769,00 \times 1/12 \times 1,8\% \times 50 \text{ m}^2 = 432,68 \text{ zł (8,65 zł/m}^2\text{)}$ .

Dla mieszkania o powierzchni użytkowej 65 m<sup>2</sup> i 4 osobach dopłata do czynszu wyniesie:  $5769,00 \times 1/12 \times 1,8\% \times 65 \text{ m}^2 = 562,48 \text{ zł (8,65 zł/m}^2\text{)}$ .

Aby zbudować założenia związane z wielkością zasobu, przy którym działalność SAN będzie się samofinansowała należy przeprowadzić dwie symulacje wyjściowe. Pierwsza symulacja oparta została na dzierżawie lokalu przez SAN od właściciela prywatnego w gminie, która nie sąsiaduje z Katowicami. Jeżeli założymy poziom czynszu rynkowego w danej gminie na poziomie 35 zł/m<sup>2</sup> oraz uwzględnimy koszty utrzymania nieruchomości wspólnej na poziomie 6 zł/m<sup>2</sup> (4 zł/m<sup>2</sup> koszty zarządu i 2 zł/m<sup>2</sup> zaliczka na fundusz remontowy) to całkowity koszt rynkowy najmu wynosi łącznie 41 zł/m<sup>2</sup>. SAN może zaproponować właścicielowi lokalu czynsz dzierżawny na poziomie np. 34 zł/m<sup>2</sup> (umowa na

5 lat, przejęcie ryzyka) w którym zawarte są koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Lokal powinien SAN wynająć za czynsz na poziomie 38 zł/m<sup>2</sup>, który uwzględniać będzie koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (dla najemcy czynsz netto, tj. bez uwzględnienia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, będzie zatem na poziomie niższym niż rynkowy ponieważ wyniesie realnie 32 zł/m<sup>2</sup>). Dodatkowo najemca otrzyma dopłatę w ramach programu Mieszkanie na start w wysokości - 8,65 zł/m<sup>2</sup>. Czynsz efektywny dla najemcy wyniesie zatem 29,35 zł/m<sup>2</sup> (czynsz netto wyniesie realnie 23,35 zł/m<sup>2</sup> bez uwzględnienia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej). Dochód SAN z dzierżawy tego lokalu wyniesie 4 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Druga symulacja oparta została na dzierżawie lokalu przez SAN od gminy. Założono, że wydzierżawiane lokale były dotychczas pustostanami, które wymagają znaczących nakładów remontowych. Założono, iż gmina wydzierżawi dany lokal do remontu za średni czynsz dzierżawny na poziomie 6,00 zł/m<sup>2</sup>. W przypadku gdy finansowego wsparcia udzielano na pokrycie kosztów przedsięwzięcia, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 3, w art. 5 ust. 1 pkt 2 lub w art. 5a ust. 1 w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 2, ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu nie może przekroczyć w skali roku 5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z Obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z dnia 26 września 2023 r. w sprawie ustalenia wysokości wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa śląskiego i Miasta Katowice, na czwarty kwartał 2023 r. i pierwszy kwartał 2024 r. dla województwa śląskiego wynosi 5851 zł/m<sup>2</sup>, a dla Miasta Katowice 7423 zł/m<sup>2</sup>. Maksymalny czynsz jaki może SAN żądać od najemcy po remoncie dzierżawionego lokalu ze środków z Funduszu Dopłat może wynieść zatem:  $5851 \text{ zł/m}^2 : 12 \times 5\% = 24,38 \text{ zł/m}^2$ .

Dopłata dla najemcy w ramach programu Mieszkanie na start wyniesie 8,65 zł/m<sup>2</sup>, co spowoduje, iż czynsz efektywny dla najemcy wyniesie 15,73 zł/m<sup>2</sup>. Dochód SAN z dzierżawy tego lokalu wyniesie 18,38 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Założono, że przeciętny koszt remontu lokalu wynosić będzie 100 000 zł, z czego 80 000 zł sfinansowane zostanie z Funduszu Dopłat, a 20 000 zł ze środków SAN.

Na podstawie przedstawionych założeń przeprowadzone zostały 3 symulacje bazujące na różnych założeniach związanych z liczebnością portfela nieruchomości dzierżawionych przez SAN oraz ich strukturą własności. Symulacja I zakłada pozyskanie 30 lokali od właścicieli prywatnych (10 lokali 35 m<sup>2</sup>, 10 lokali 50 m<sup>2</sup>, 10 lokali 65 m<sup>2</sup>), symulacja II zakłada pozyskanie 30 lokali od właścicieli prywatnych (10 lokali 35 m<sup>2</sup>, 10 lokali 50 m<sup>2</sup>, 10 lokali 65 m<sup>2</sup>) i 30 lokali od gminy (10 lokali 35 m<sup>2</sup>, 10 lokali 50 m<sup>2</sup>, 10 lokali 65 m<sup>2</sup>), symulacja III zakłada pozyskanie 50 lokali od właścicieli prywatnych (16 lokali 35 m<sup>2</sup>, 18 lokali 50 m<sup>2</sup>, 16 lokali 65 m<sup>2</sup>) i 50 lokali od gminy (16 lokali 35 m<sup>2</sup>, 18 lokali 50 m<sup>2</sup>, 16 lokali 65 m<sup>2</sup>).

### Symulacja I. 30 lokali prywatnych przy zysku 4 zł/m<sup>2</sup>

$4 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 4 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 4 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} =$   
 $16\ 800 + 24\ 000 + 31\ 200 \text{ zł} = \mathbf{72\ 000 \text{ zł rocznie}}$

Koszty roczne wynoszą zgodnie z założeniami **250 000 zł**.  
Niezbędna rekompensata z tytułu świadczenia usługi publicznej na pokrycie kosztów wyniesie rocznie **178 000 zł**.  
W ciągu 5 lat rekompensaty wyniosą **890 000 zł**.

Należy podkreślić, iż wynik ten nie uwzględnia ewentualnych pustostanów w ciągu 5 lat, wzrostu kosztów usług mieszkaniowych dostarczanych do nieruchomości wspólnych, losowych zdarzeń technicznych w lokalu, kosztów ewentualnej windykacji opłat czynszowych i niezależnych od właściciela, wzrostu kosztów pracowniczych, lokalowych, biurowych.

### Symulacja II. 30 lokali prywatnych przy zysku 4 zł/m<sup>2</sup> i 30 lokali od gminy przy zysku 18,38 zł/m<sup>2</sup> i 20% wkładzie do remontów lokali

$4 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 4 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 4 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} =$   
 $16\ 800 + 24\ 000 + 31\ 200 \text{ zł} = \mathbf{72\ 000 \text{ zł rocznie}}$

$18,38 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} =$   
 $77\ 196 + 110\ 280 + 143\ 364 \text{ zł} = \mathbf{330\ 840 \text{ zł rocznie od 2. roku}}$

$18,38 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 9 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 9 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 10 \text{ lokali} \times 9 \text{ miesięcy} =$   
 $57\ 897 + 82\ 710 + 107\ 523 \text{ zł} = \mathbf{248\ 130 \text{ zł w 1. roku}}$   
(założono czas trwania remontu lokalu 3 miesiące).

Wkład własny do remontów SAN =  $20\ 000 \times 30 \text{ lokali} = \mathbf{600\ 000 \text{ zł}}$  w pierwszym roku  
Suma przychodów 1. rok =  $72\ 000 \text{ zł} + 248\ 130 \text{ zł} = \mathbf{320\ 130 \text{ zł}}$   
Suma kosztów 1. rok =  $350\ 000 \text{ zł} + 600\ 000 \text{ zł} = \mathbf{950\ 000 \text{ zł}}$   
Niezbędna rekompensata z tytułu świadczenia usługi publicznej na pokrycie kosztów wyniesie w 1. roku **629 870 zł**.  
Suma przychodów 2. rok =  $72\ 000 \text{ zł} + 330\ 840 \text{ zł} = \mathbf{402\ 840 \text{ zł}}$   
Suma kosztów 2. rok = **350 000 zł**

W kolejnych latach zysk wyniesie **62 130 zł rocznie**. Nie trzeba będzie zatem przyznawać w kolejnych latach rekompensaty. W ciągu 5 lat suma przychodów wyniesie **1 928 650 zł**, przy kosztach **2 350 000 zł**. Bilans w całym okresie wyniesie **- 421 350 zł** i będzie praktycznie związany z remontami lokali, które po 5 latach mogą przecież wrócić do zasobu mieszkaniowego gminy jako pełnowartościowe jednostki mieszkalne (gmina, gdyby tych lokali nie wydzierżawiła SAN to musiałaby ponieść realny koszt remontów na poziomie 600 000, przy założeniu dofinansowania 80% kosztów z Funduszu Dopląt BGK).

Należy podkreślić, iż wynik ten nie uwzględnia jednak ewentualnych pustostanów w ciągu 5 lat, wzrostu kosztów usług mieszkaniowych dostarczanych do nieruchomości wspólnych, losowych zdarzeń technicznych w lokalu, kosztów ewentualnej windykacji opłat czynszowych i niezależnych od właściciela, wzrostu kosztów pracowniczych, lokalowych, biurowych

### Symulacja III. 50 lokali prywatnych przy zysku 4 zł/m<sup>2</sup> i 50 lokali od gminy przy zysku 18,38 zł/m<sup>2</sup> i 20% wkładzie do remontów lokali

$4 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 16 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 4 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 18 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 4 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 16 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} =$   
 $26\ 880 \text{ zł} + 432\ 200 \text{ zł} + 49\ 920 \text{ zł} = \mathbf{120\ 000 \text{ zł rocznie}}$

$18,38 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 16 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 18 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 16 \text{ lokali} \times 12 \text{ miesięcy} =$   
 $123\ 513,60 \text{ zł} + 198\ 504 \text{ zł} + 229\ 382,40 \text{ zł} = \mathbf{551\ 400 \text{ zł rocznie od 2. roku}}$

$18,38 \text{ zł/m}^2 \times 35 \text{ m}^2 \times 16 \text{ lokali} \times 9 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 \times 18 \text{ lokali} \times 9 \text{ miesięcy} + 18,38 \text{ zł/m}^2 \times 65 \text{ m}^2 \times 16 \text{ lokali} \times 9 \text{ miesięcy} =$   
 $92\ 635,20 \text{ zł} + 148\ 878 \text{ zł} + 172\ 036,80 \text{ zł} = \mathbf{413\ 550 \text{ zł w 1. roku}}$   
(założono czas trwania remontu lokalu 3 miesiące).

Wkład własny do remontów SAN =  $20\ 000 \times 50 \text{ lokali} = \mathbf{1\ 000\ 000 \text{ zł}}$  w pierwszym roku  
Suma przychodów 1. rok =  $120\ 000 \text{ zł} + 413\ 550 \text{ zł} = \mathbf{533\ 550 \text{ zł}}$   
Suma kosztów 1. rok =  $350\ 000 \text{ zł} + 1\ 000\ 000 \text{ zł} = \mathbf{1\ 350\ 000 \text{ zł}}$

Niezbędna rekompensata z tytułu świadczenia usługi publicznej na pokrycie kosztów wyniesie w 1. roku **816 450 zł**.  
Suma przychodów 2. rok =  $120\ 000 \text{ zł} + 551\ 400 \text{ zł} = \mathbf{671\ 400 \text{ zł}}$   
Suma kosztów 2. rok = **350 000 zł**

Zysk w drugim i kolejnych latach wyniesie **321 400 zł**. Nie trzeba będzie zatem przyznawać w kolejnych latach rekompensaty. W ciągu 5 lat suma przychodów wyniesie **3 219 150 zł**, przy kosztach **2 750 000 zł**.

Przy takim zasobie dzierżawionych mieszkań działalność SAN będzie się samofinansować, co oznacza, że koszty nakładów remontowych zwrócą się we wnoszonych czynszach najmu. Bilans w całym okresie wyniesie **+ 469 150 zł**. Należy podkreślić, iż wynik ten nie uwzględnia jednak ewentualnych pustostanów w ciągu 5 lat, wzrostu kosztów usług mieszkaniowych dostarczanych do nieruchomości wspólnych, losowych zdarzeń technicznych w lokalu, kosztów ewentualnej windykacji opłat czynszowych i niezależnych od właściciela, wzrostu kosztów pracowniczych, lokalowych, biurowych.

### **V Podsumowanie**

Spoleczna Agencja Najmu może stać się w najbliższych latach kluczowym instrumentem lokalnej polityki mieszkaniowej, który przyczyni się do zwiększenia racjonalności i efektywności gospodarowania zarówno prywatnym zasobem lokali mieszkalnych, jak i mieszkaniowym zasobem danej gminy. Utworzenie SAN w danej gminie byłoby odpowiedzią na lokalne, zdiagnozowane potrzeby mieszkaniowe, w tym występujące luki podażowe i czynszowe, występujące w zasobie pustostany, zarówno mieszkaniowe, jak i niemieszkaniowe. Utworzenie SAN z pewnością zwiększyłoby podaż mieszkań dostępnych cenowo, bez konieczności uruchamiania kosztownych procesów związanych z budownictwem komunalnym i/lub społecznym czynszowym. Ponadto SAN może wyremontować dzierżawione lokale w oparciu o środki z Funduszu Dopląt, uzyskując finansowe wsparcie do 80% kosztów przedsięwzięcia. Uruchomienie SAN w gminie wpłynie na wzrost odporności gminy, ponieważ możliwość realizacji potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych z II i III kwintyla dochodowego ma istotne znaczenie również w obszarze dostępności kapitału ludzkiego w procesie rozwoju gospodarczego danej gminy oraz budowania równości społecznej (rezyliencja

Postawiony we wstępie pracy cel pracy i problem badawczy został zrealizowany i rozwiązany. Hipoteza badawcza potwierdziła się. Efektywność ekonomiczna funkcjonowania SAN zależy od wielkości portfela mieszkań na wynajem, który powinien być oparty zarówno na lokalach dzierżawionych od właścicieli prywatnych, jak i lokali należących do gminy. Z przeprowadzonych symulacji wynika, że portfel mieszkań w SAN powinien wynosić co najmniej 100 jednostek mieszkalnych, przy czym powinny to być pustostany pozyskiwane zarówno od prywatnych właścicieli, jak i zasobu gminy, zwiększając tym samym również tempo przywracania na rynek wynajmu lokali zdekapitalizowanych zarówno mieszkalnych, jak i niemieszkalnych będących we własności danej gminy lub właścicieli prywatnych.

#### LITERATURA

Bank Gospodarstwa Krajowego (2024). Tabela wartości średnich wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązujących w 1 kwartale 2024 roku w programie „Mieszkanie na Start”. [https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/informacja\\_kwartalna\\_o\\_wysokosci\\_sredniego\\_wskaznika\\_przeliczeniowego\\_kosztu\\_odtworzenia\\_1m2\\_powierzchni\\_uzytkowej\\_budynkow\\_mieszkalnych/Komunikat\\_wskazniki\\_m2\\_1Q2024\\_12\\_29.pdf](https://www.bgk.pl/files/public/Pliki/bip/informacja_kwartalna_o_wysokosci_sredniego_wskaznika_przeliczeniowego_kosztu_odtworzenia_1m2_powierzchni_uzytkowej_budynkow_mieszkalnych/Komunikat_wskazniki_m2_1Q2024_12_29.pdf) [dostęp 21.01.2024].

Baptista, I., Marlier, E. (2019). Fighting homelessness and housing exclusion in Europe A study of national policies, European Social Policy Network (ESPN), European Commission, Brussels.

Bétin, M., Ziemann V. (2019). How responsive are housing markets in the OECD? Regional level estimates. OECD Economics Department, Working Papers No. 1590. OECD Publishing, Paris.

Drobniak, A., Cyran, R., Plac, K., Rykała, P., Szymańska J. (2021). Rezyliencja miast i regionów Europy Środkowej w kontekście hybrydyzacji rozwoju. Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach, Katowice.

European Construction Sector Observatory (2019). Housing affordability and sustainability in the EU. Analytical Report.

Eurostat (2024). Glossary: Housing cost overburden rate. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing\\_cost\\_overburden\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Housing_cost_overburden_rate)[dostęp 22.01.2024].

Global Housing Watch (2016). [http://unassumingeconomist.com/wp-content/uploads/2016/09/Global-Housing-Watch-Newsletter\\_09\\_16.pdf](http://unassumingeconomist.com/wp-content/uploads/2016/09/Global-Housing-Watch-Newsletter_09_16.pdf) [dostęp 22.01.2024].

GUS (2023). Narodowe Spisy Powszechne. NSP 2021 - Mieszkania. Mieszkania ogółem i wg statusu zamieszkania. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> [dostęp 14.01.2024].

GUS (2024a). Gospodarka mieszkaniowa i komunalna. Zasoby mieszkaniowe. Mieszkania niezamieszkane w zasobie gminy (pustostany). <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> [dostęp 11.02.2024].

GUS (2024b). Gospodarka mieszkaniowa i komunalna. Zasoby mieszkaniowe. Zasoby mieszkaniowe gmin (komunalne). <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/tablica> [dostęp 14.01.2024].

Habitat for Humanity Poland (2024). Społeczna Agencja Najmu - Dąbrowa Górnicza. <https://habitat.pl/spoleczna-agencja-najmu-dabrowa-gornicza/> [dostęp 14.01.2024].

Milewska-Wilk, H., Nowak K. (2023). Dane o mieszkalnictwie w Polsce. <https://obserwatorium.miasta.pl/wp-content/uploads/2022/11/Dane-o-mieszkalnictwie-w-Polsce.pdf> [dostęp 11.02.2024].

Ministerstwo Rozwoju i Technologii (2024). „Społeczne agencje najmu”. <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/spoleczne-agencje-najmu> [dostęp 22.01.2024].

NBP (2023). Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r. <https://nbp.pl/wp-content/uploads/2023/09/Raport-o-sytuacji-na-rynku-nieruchomosci-mieszkalniowych-i-komercyjnych-w-Polsce-w-2022-r.pdf> [dostęp 11.01.2024].

OECD (2021). PH1.2 Housing policy objectives and obstacles. OECD Directorate of Employment, Labour and Social Affairs - Social Policy Division.

Pittini, A., Dijol, J., Turnbull, D., Whelan, M. (2019). The State Of Housing In The UE 2019. Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing Brussels.

Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U.2023 poz.790).

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023 poz.725).

Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. 2023 poz.788).

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (Dz.U.2023 poz.1351).

Ustawa z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021 poz.1243).

Ustawa z 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023 poz.1463).

# EFEKTYWNOŚĆ INWESTOWANIA W MIESZKANIA NA WYNAJEM W ŚLĄSKICH MIASTACH NA PRAWACH POWIATU

EFFECTIVENESS OF INVESTING IN RENTAL HOUSING IN SILESIA CITIES



MGR WIKTORIA JĘDRUSIK  
KATEDRA BADAŃ STRATEGICZNYCH I REGIONALNYCH  
UNIwersytet Ekonomiczny w Katowicach  
[wiktoria.jedrusik@uekat.pl](mailto:wiktoria.jedrusik@uekat.pl)  
[HTTPS://ORCID.ORG/0000-0002-0709-3276](https://orcid.org/0000-0002-0709-3276)

**Streszczenie:** Nieruchomość to dobro specyficzne, o czym świadczą takie cechy jak stałość w miejscu, różnorodność, trwałość oraz wysoka kapitałochłonność. Obecnie na rynku nieruchomości dominują transakcje z sektora mieszkaniowego. Inwestorzy nabywają mieszkania w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub wynajmowaniu ich w celu generowania dodatkowego dochodu. Inwestowanie w nieruchomości może być również zdeterminowane zabezpieczeniem kapitału inwestora przed inflacją oraz podejmowaniem działań spekulacyjnych. Efektywność inwestycji można ocenić na podstawie mierników – stopy zwrotu z inwestycji, NPV i IRR. Dynamiczny wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych, zmiany demograficzno-gospodarcze oraz interwencjonizm państwowy mogą przyczynić się do zmian preferencji mieszkańców – odchodzenie od własności na rzecz najmu mieszkań. Artykuł ma na celu analizę efektywności inwestycji w mieszkania na wynajem w wybranych śląskich miastach na prawach powiatu.

**Abstract:** Real estate is a specific good, as evidenced by such characteristics as fixity in place, diversity, permanence and high capital intensity. Currently, the real estate market is dominated by transactions in the residential sector. Investors purchase housing to meet their own housing needs or rent them out to generate additional income. Investing in real estate can also be determined by protecting the investor's capital from inflation and undertaking speculative activities. The effectiveness of the investment can be assessed on the basis of metrics - return on investment, NPV and IRR. The dynamic growth of residential real estate prices, demographic and economic changes and state interventionism may contribute to changes in residents' preferences - moving away from ownership to rental housing. The article aims to analyse the effectiveness of investments in rental housing in selected Silesian cities.

**Słowa kluczowe:** mieszkania na wynajem, inwestycje, nieruchomości, efektywność, rynek najmu  
**Keywords:** rental housing, investments, real estate, efficiency, rental market

## 1 Wstęp

Mieszkanie to dobro mające za zadania zaspakajać potrzeby mieszkaniowe człowieka. Z ekonomicznego punktu widzenia mieszkanie to dobro konsumpcyjne trwałego użytku. Ze względu na nieruchomościowy charakter jest to dobro specyficzne (Wilczek 2010). Człowiek może zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez kupno lub najem mieszkania. W związku z tym mieszkania można podzielić na mieszkania własne, mieszkania wynajmowane z czynszem rynkowym oraz mieszkania wynajmowane z czynszem regulowanym lub obniżonym (Nykiel 2013). W Polsce dominującą formą zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jest własność. W 2022 roku jedynie 12,8% obywateli Polski było najemcami. Dla porównania w Unii Europejskiej ok. 31% mieszkańców zaspakaja swoje potrzeby mieszkaniowe poprzez najem (Eurostat). Szacuje się, że obecnie w Polsce ok. 1,8 mln mieszkań przeznaczonych jest na wynajem, z czego ok. 34% to mieszkania z czynszem nierynkowym (zasób należący do gmin oraz Towarzystw Budownictwa Społecznego TBS/Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych SIM) (Czerniak i Milewska-Wilk 2023). Według danych Ministerstwa Finansów w 2022 roku liczba podatników, którzy osiągają przychody wyłącznie z tytułu najmu prywatnego wyniosła 840 703 osób (przychody według stawki 8,5%), co stanowi wzrost o 6,67% w stosunku do 2021 roku. Podatnicy, których

roczne przychody przekroczyły 100 000 zł (przez co ich stawka ryczałtowa wyniosła 12,5%) stanowili 31 768 osób, co stanowi wzrost o 39,71% w stosunku do roku poprzedniego.

Na wzrost popytu na rynku najmu może wpłynąć kilka czynników. Pierwszym z nich jest wzrost cen mieszkań, który jest nieproporcjonalny do wzrostu dochodów rozporządzalnych wśród większości gospodarstw domowych. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w formie najmu mieszkania dotyczy przede wszystkim gospodarstw jednoosobowych i dwuosobowych. Najemcami są najczęściej osoby młode, które nie posiadają wystarczających środków na zakup mieszkania lub nie chcą wiązać się na długi okres z jednym miejscem zamieszkania. Otwartość na zmiany (pracy lub miejsca zamieszkania) i chęć bycia mobilnym skłania gospodarstwa domowe do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w formie najmu. Młodzi najemcy to najczęściej studenci oraz osoby rozpoczynające kariery zawodowe. W związku z tym czynnikiem kształtującym popyt na mieszkania na wynajem będzie również dostępność miejsc pracy oraz uczelni wyższych, które prowadzą zajęcia w formie stacjonarnej (Górska i in. 2021). Na rynek najmu mieszkań w Polsce wpłynęła również wojna w Ukrainie oraz spowodowany tym konfliktem zbrojnym kryzys uchodźczy.

Innym czynnikiem zachęcającym do najmu mieszkania jest niechęć gospodarstw domowych do wzięcia długoterminowego zobowiązania finansowego jakim jest kredyt. Mieszkania na wynajem z czynszem rynkowym stanowią zdecydowaną większość, w związku z czym są w zainteresowaniu inwestorów. Mieszkania na wynajem to dobra inwestycja również dla osób fizycznych chcących wygenerować dodatkowe źródło dochodu, czyli dochód pasywny.

Inwestycje to aktywa posiadane przez jednostkę (osobę fizyczną lub prawną) w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających na przykład z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend lub innych pożytków (Ustawa o rachunkowości). W literaturze rozróżnia się inwestycje rzeczowe, inwestycje finansowe i inwestycje niematerialne. Inwestycje rzeczowe to inwestycje o charakterze produkcyjnym, infrastrukturalnym lub lokacyjnym. Inwestorzy decydują się na zainwestowanie kapitału w nieruchomości ze względu na chęć osiągnięcia dochodów czynszowych i pozaczynszowych, zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych czy produkcyjnych, zabezpieczenia kapitału przed inflacją oraz chęcią podejmowania działań spekulacyjnych (Kucharska-Stasiak 2016). Na rynku nieruchomości wyróżnia się między innymi takich inwestorów jak: fundusze inwestycyjne i emerytalne, banki inwestycyjne, inwestorów publicznych, deweloperów czy inwestorów indywidualnych.

Każdy z inwestorów ze względu na cel i pomysł na inwestycję będzie kierował się inną strategią inwestowania. Jedną ze strategii inwestowania jest strategia lokacyjna polegająca na zakupie nieruchomości i wynajęcia jej w celu generowania dochodów czynszowych. Speculanci rynkowi kierują się strategią spekulacyjną polegającą na zakupie nieruchomości w celu jej szybkiej sprzedaży generującej zysk kapitałowy. Strategia deweloperska polega na zakupie nieruchomości gruntowych, budowie budynków mieszkalnych lub komercyjnych i ich późniejszej sprzedaży lub wynajmu. Inwestorzy indywidualni lub przedsiębiorstwa kierują się strategią użytkownika, polegającą na zakupie nieruchomości w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub produkcyjnych/magazynowych.

Ocena efektywności inwestycji może być mierzona wskaźnikiem NPV (z ang. Net Present Value), IRR (z ang. Internal Rate of Return) lub stopą zwrotu z inwestycji. Wartość bieżąca netto NPV obrazuje wartość strumieni przepływów pieniężnych (wpływy z nieruchomości i wydatki z inwestycji). Inwestycja jest opłacalna, gdy wskaźnik NPV jest większy od 0. Inną miarą oceny inwestycji jest wewnętrzna stopa zwrotu IRR, uwzględniająca czas trwania inwestycji i jej ocenę w długim okresie. Stopa zwrotu z inwestycji jest stosunkiem opodatkowanego zysku operacyjnego do nakładów inwestycyjnych.

Problem badawczy artykułu brzmi następująco: jak zmieniła się efektywność inwestycji w mieszkania na wynajem w największych śląskich miastach na prawach powiatu w latach 2019-2022 w zależności od źródła finansowania inwestycji. Celem artykułu jest przeprowadzenie analizy porównawczej dwóch wariantów finansowania (kapitał własny i kapitał obcy) pod kątem rentowności inwestycji w 2019 i 2022 roku oraz identyfikacja czynników, które mogą wpływać na zmienność efektywności inwestycji w poszczególnych miastach województwa śląskiego. W artykule postawiono następującą hipotezę badawczą: ze względu na stabilniejszy zwrot inwestycji, obecnie skuteczniejsze jest lokowanie kapitału w mieszkania z rynku wtórnego przy

wykorzystaniu własnych środków finansowych (gotówki) niż przy użyciu zewnętrznych źródeł finansowania (kredytu hipotecznego). W szczególności efektywniejsze jest lokowanie kapitału w mieszkania zlokalizowane w stolicy województwa śląskiego - Katowicach.

## II Metodologia

Analiza efektywność inwestycji w mieszkania na wynajem dotyczyła zarówno mieszkań zakupionych przez potencjalnego inwestora z rynku pierwotnego, jak i z rynku wtórnego w dwóch okresach (2019 i 2022 rok). Badanie zakładało, że inwestor będący osobą fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmu chciał kupić mieszkanie o powierzchni użytkowej równej 50 m<sup>2</sup> (prawo własności do lokalu mieszkalnego). Inwestor posiada już tytuł własnościowy do lokalu mieszkalnego, który zaspakaja jego potrzeby mieszkaniowe. Zakup drugiego mieszkania podyktowany był chęcią uzyskania dodatkowego źródła dochodu, czyli dochodu pasywnego. Ceny nabycia mieszkań zostały obliczone na podstawie średnich cen transakcyjnych z rynku pierwotnego i wtórnego w poszczególnych miastach (2019 i 2022 rok) pochodzących z Banku Danych Lokalnych oraz Narodowego Banku Polskiego. Analiza dotyczyła największych miast na prawach powiatu (liczących powyżej 100 tys. mieszkańców) położonych w województwie śląskim, czyli Bielska-Białej, Bytomia, Chorzowa, Częstochowy, Dąbrowy Górniczej, Gliwic, Katowic, Rudy Śląskiej, Rybnika, Sosnowca, Tychów oraz Zabrze.

Stopa zwrotu z inwestycji została obliczona dla dwóch wariantów dotyczących różnych form finansowania zakupu mieszkania na wynajem. Pierwszy wariant zakłada finansowanie inwestycji z kapitału własnego (gotówki), a drugi z kapitału obcego (kredyt hipoteczny przy wkładzie własnym równym 20% ceny transakcyjnej mieszkania). Obliczenie stopy zwrotu z inwestycji w wariantcie z kapitałem własnym nastąpiło przy użyciu Wzoru 1, a w wariantcie z kapitałem obcym według Wzoru 2. W obu wzorach poprzez DON należy rozumieć dochody operacyjne netto. Dochód operacyjny netto to różnica między rocznymi przychodami operacyjnymi a rocznymi kosztami operacyjnymi inwestora. W przypadku analizowanych inwestycji przychody operacyjne to roczne przychody z czynszu uzyskiwane od najemcy. Średnie stawki czynszu za wynajem mieszkania o powierzchni od 40,0 do 59,9 m<sup>2</sup> w poszczególnych miastach pochodzą z informacji zamieszczonych na platformie OtoDom Analytics. Poprzez koszty operacyjne należy rozumieć podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie nieruchomości. Pozostałe koszty związane z utrzymaniem mieszkania (koszty zarządu oraz koszty zużycie mediów) ponoszone są przez najemcę. Podatek dochodowy został wyliczony na podstawie ryczałtu równego 8,5%, ze względu na to, że roczne przychody operacyjne nie przekroczyły 100 000 zł. Od stycznia 2023 roku osoba fizyczna wynajmująca mieszkanie (nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmu) może rozliczać się z wynajmu mieszkania jedynie poprzez ryczałt. Ryczałt dla przychodów rocznych do 100 000 zł wynosi 8,5%, a dla przychodów rocznych powyżej tej kwoty 12,5% (Ustawa o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne).

$$\text{Stopa zwrotu} = \frac{\text{DON} - \text{podatek dochodowy}}{\text{kapitał własny}}$$

**Wzór 1.** Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem

*Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z raportów Narodowego Banku Polskiego*

Na kapitały własne składają się następujące pozycje: cena nabycia nieruchomości, koszty transakcyjne brutto, nakłady na remont oraz zakup mebli i sprzętu AGD. Koszty transakcyjne brutto to taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego oraz koszty sądowe. Koszty sądowe zostały zróżnicowane w zależności od rynku, z którego zakupiono mieszkanie. Koszty sądowe dla mieszkania z rynku pierwotnego to założenie księgi wieczystej, wpis udziału w częściach wspólnych/współwłasności oraz wpis do działu II księgi wieczystej (właściciel). Jeśli chodzi o rynek wtórny to na koszty sądowe składa się wyłącznie wpis właściciela do księgi wieczystej (dział II). Dodatkowo dla transakcji z rynku wtórnego założono w kosztach transakcyjnych podatek od czynności cywilnoprawnych (2% od ceny nabycia nieruchomości), jako że inwestor nabywa mieszkanie inwestycyjnie. Od 31 sierpnia 2023 r. z podatku od czynności cywilnoprawnych zwolnione są osoby fizyczne nabywające mieszkanie w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych pierwszy raz w życiu (Ustawa o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw). Założono, że nakłady poniesione przez inwestora w 2019 roku na remont mieszkania z rynku pierwotnego to 30 000 zł, a z rynku wtórnego – 45 000 zł. Natomiast nakłady na remont poniesione przez inwestora w 2022 roku wyniosły dwukrotnie więcej niż w 2019 roku. Na zakup mebli inwestor przeznaczy 25 000 zł, a na zakup sprzętu RTV/AGD - 12 000 zł.

Przy wariacie z kapitałem obcym inwestor korzysta z kredytu hipotecznego. W wzorze 2 od dochodów operacyjnych netto odjęto, oprócz podatku dochodowego, roczne raty kapitałowo-odsetkowe i dodano raty kapitałowe. Kredyt hipoteczny to rodzaj kredytu mieszkaniowego, w których formą zabezpieczenia kredytu jest hipoteka ustanowiona na nieruchomości (Szelągowska i in. 2023). Na potrzeby analizy zakłada się, że kredyt hipoteczny zostanie zaciągnięty przez inwestora na okres 20 lat, przy wkładzie własnym wynoszącym 20% ceny nabycia mieszkania. Inwestor będący osobą fizyczną będzie spłacał zobowiązanie w postaci miesięcznych równych rat kapitałowo-odsetkowych. Dla 2019 roku przyjęto oprocentowanie kredytu na poziomie 4,3%, a dla 2022 roku na poziomie 7,9%

$$\text{Całkowita stopa zwrotu} = \frac{\text{DNV} - \text{raty kapitałowo-odsetkowe} + \text{raty kapitałowe} - \text{podatek dochodowy}}{\text{kapitały własne}}$$

**Wzór 2.** Całkowita stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z raportów Narodowego Banku Polskiego

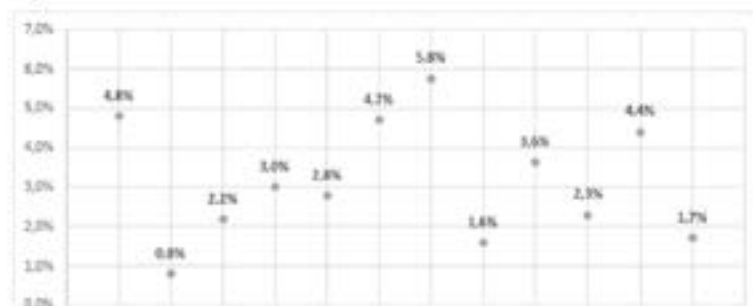
### III Analiza sytuacji mieszkaniowej w największych śląskich miastach na prawach powiatu

Pośród wybranych śląskich miast na prawach powiatu największy zasób mieszkaniowy posiadały Katowice (156 321 mieszkań), Częstochowa (101 279 mieszkań) oraz Sosnowiec (94 205). Najmniej mieszkań w zasobie wystąpił w takich miastach jak: Dąbrowa Górnicza, Rybnik, Tychy oraz Chorzów. Zasób mieszkaniowy tych miast wyniósł od 51 742 do 64 361 mieszkań. W pozostałych analizowanych miastach liczba mieszkań wyniosła od 60 954 w Rudzie Śląskiej do 82 724 w Gliwicach.

Struktura własnościowa zasobu mieszkaniowego składa się z zasobu gminnego, zasobu spółdzielni mieszkaniowych, zasobu zakładów pracy, zasobu osób fizycznych, zasobu Skarbu Państwa oraz zasobu TBS/SIM. Analiza struktury własnościowej wykazała, że we wszystkich miastach przeważają mieszkania z zasobu osób fizycznych (ok. 65% zasobów mieszkaniowych). Największy odsetek mieszkań spółdzielczych wystąpił w Częstochowie (28,0% zasobu ogółem), a najmniejszy w Zabrze (13,46% zasobu ogółem).

najmniejszy odsetek mieszkań z zasobu komunalnego był w Dąbrowie Górniczej (5,8% zasobu ogółem), a największy w Chorzowie (18,5% zasobu ogółem), Zabrze (14,6% zasobu ogółem) oraz Bytomiu (14,1% zasobu ogółem). Mieszkania społecznie czynszowe stanowiły największy odsetek zasobów mieszkaniowych w Zabrze (2,3%), Gliwicach (1,9%), Katowicach (1,5%) oraz Tychach (1,3%). W Dąbrowie Górniczej oraz Rybniku nie było żadnego mieszkania wchodzącego w skład zasobu TBS/SIM w 2020 roku.

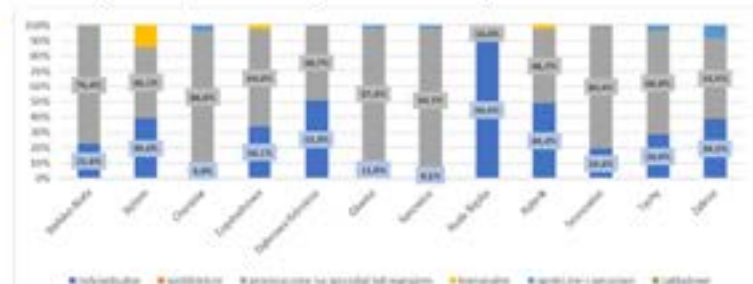
Efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego były badane poprzez wskaźnik udziału mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2022 w zasobie mieszkaniowych ogółem oraz strukturę inwestorską w latach 2019-2022 w 12 największych miastach na prawach powiatu województwa śląskiego. Największy odsetek mieszkań oddanych do użytkowania w okresie 2019-2022 w zasobie ogółem dotyczył Katowic (5,8%), Bielska Białej (4,8%), Gliwic (4,7%) oraz Tychów (4,4%), co przedstawia Rysunek 1. Najmniejsza wartość wskaźnika dotyczyła Bytomia (0,8%), Rudy Śląskiej (1,6%) oraz Zabrze (1,7%). W pozostałych miastach wskaźnik udziału mieszkań oddanych do użytkowania w zasobie mieszkaniowym ogółem wyniósł od 2,2% w Chorzowie do 3,6% w Rybniku.



**Rysunek 1.** Udział mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2022 w stosunku do zasobu mieszkaniowego ogółem.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z Banku Danych Lokalnych

Dodatkowo analiza polegała na sprawdzeniu struktury inwestorskiej w badanych miastach (Rysunek 2). We wszystkich analizowanych miastach, z wyłączeniem Rudy Śląskiej, Dąbrowy Górniczej i Rybnika, przeważającą część struktury inwestorskiej stanowili deweloperzy dostarczający mieszkania przeznaczone na sprzedaż lub wynajem. W pozostałych miastach znaczący odsetek mieszkań oddanych do użytkowania stanowiły mieszkania indywidualne, czyli mieszkania wybudowane przez inwestorów indywidualnych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. W Rudzie Śląskiej mieszkania indywidualne stanowiły aż 89,6% struktury inwestorskiej.



**Rysunek 2.** Struktura inwestorska w latach 2019-2022 w wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim

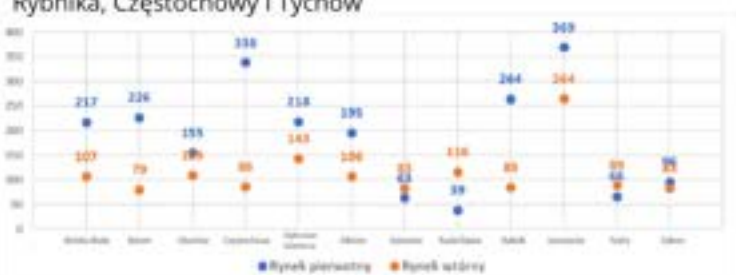
Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z Banku Danych Lokalnych



W 2022 roku 2,5% mieszkań z zasobu mieszkaniowego Gliwic było przedmiotem transakcji. Był to najwyższy wynik spośród wszystkich analizowanych miast. Najmniej mieszkań z zasobu było przedmiotem transakcji w Rybniku (0,9%) i Dąbrowie Górniczej (1,1%). W pozostałych miastach wskaźnik poziomu rozwoju rynku mieszkaniowego wyniósł od 1,3% w Katowicach i Rudzie Śląskiej do 1,7% w Bielsku-Białej i Bytomiu.

W 2022 roku najwięcej transakcji kupna-sprzedaży mieszkania było na gliwickim rynku mieszkaniowym (2028), a najmniej w Rybniku (498) i Dąbrowie Górniczej (550). Na rynku mieszkaniowym we wszystkich analizowanych miastach przeważały transakcje z rynku wtórnego. W 2022 roku transakcje z rynku wtórnego stanowiły od 53,4% rynku ogółem w Bielsku-Białej do 97,1% rynku ogółem w Rudzie Śląskiej. Na rynku pierwotnym we wszystkich analizowanych miastach (z wyłączeniem Rybnika i Tychów) największy popyt był na mieszkania o powierzchni użytkowej od 40,1 do 60,0 m<sup>2</sup>. W Rybniku i Tychach największy popyt był na większe mieszkania o powierzchni użytkowej od 60,1 do 80,0 m<sup>2</sup>. Popyt na rynku wtórnym był zdominowany przez mieszkania o powierzchni użytkowej od 40,1 do 60,0 m<sup>2</sup> we wszystkich analizowanych miastach.

Liczba transakcji na rynku pierwotnym zwiększyła się na przełomie badanych lat w 8 z 12 śląskich miast na prawach powiatu (Rysunek 3). Największa dynamika zmian dotyczyła Sosnowca i Częstochowy, gdzie liczba transakcji zwiększyła się ponad trzykrotnie w ciągu 4 lat. Spadek liczby transakcji na rynku pierwotnym dotyczył Rudy Śląskiej, Katowic, Tychów i Zabrze. Na rynku wtórnym wzrost liczby transakcji dotyczył 6 z 12 wybranych miast. Najwyższa dynamika zmian w liczbie transakcji była w Sosnowcu. Spadek liczby transakcji dotyczył następujących miast: Bytomia, Zabrze, Katowic, Rybnika, Częstochowy i Tychów.



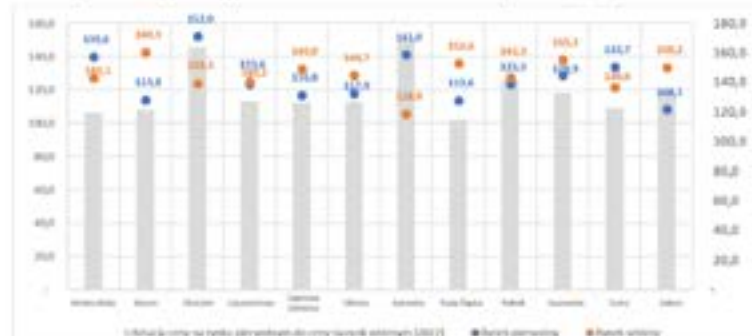
**Rysunek 3.** Dynamika zmian liczby transakcji w 2022 roku (2019=100) na rynku pierwotnym i wtórnym w wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z Banku Danych Lokalnych

W 2022 roku najwyższe średnie ceny transakcyjne mieszkania z rynku pierwotnego były w Katowicach (9317 zł/m<sup>2</sup>), a najniższe w Bytomiu (3683 zł/m<sup>2</sup>), Rudzie Śląskiej (4152 zł/m<sup>2</sup>) i Zabrze (4792 zł/m<sup>2</sup>). Rozpiętość pomiędzy najwyższą a najniższą ceną na rynku pierwotnym wynosiła aż 5634 zł. Najwyższe średnie ceny transakcyjne mieszkania z rynku wtórnego były w Katowicach (6210 zł/m<sup>2</sup>), Bielsku Białej (6017 zł/m<sup>2</sup>) oraz w Tychach (6009 zł/m<sup>2</sup>), a najniższe w Bytomiu (3425 zł/m<sup>2</sup>), Zabrze (4044 zł/m<sup>2</sup>) oraz Rudzie Śląskiej (4090 zł/m<sup>2</sup>). Rozpiętość pomiędzy najwyższą a najniższą ceną na rynku wtórnym była mniejsza niż w przypadku rynku pierwotnego i wyniosła 2785 zł.

Ceny transakcyjne na rynku wtórnym były zdecydowanie niższe od cen na rynku pierwotnym. W Katowicach średnie ceny transakcyjne na rynku pierwotnym były aż o 50% wyższe od cen na rynku wtórnym, a w Chorzowie o 45,1% (Rysunek 4). Najmniejsze różnice pomiędzy cenami na rynku pierwotnym a wtórnym dotyczyły Rudy Śląskiej (101,5), Bielska-Białej (105,7), Bytomia (107,5) i Tychów (108,7). W pozostałych miastach relacja cen na rynku pierwotnym do cen na rynku wtórnym była podoba – ceny

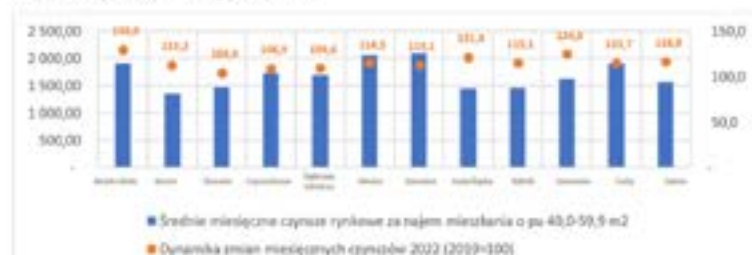
na rynku pierwotnym były wyższe średnio o 17% od cen na rynku wtórnym. Rysunek 4 przedstawia również dynamikę zmian cen transakcyjnych w 2022 roku w stosunku do 2019 roku. We wszystkich analizowanych miastach nastąpił wzrost cen transakcyjnych – zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Na rynku pierwotnym najszybciej wzrosły ceny mieszkań w Chorzowie (o 52%), Katowicach (o 41%), Bielsku-Białej (o 39,6%) i Tychach (33,7%). Natomiast najwolniej rosły ceny mieszkań w Zabrze (o 8,1%), Rudzie Śląskiej (13,6%) i Bytomiu (13,8%). Na rynku wtórnym najszybciej rosły ceny mieszkań w Bytomiu, gdzie w ciągu 4 lat średnia cena transakcyjna wzrosła o 60,3%. Najwolniej na rynku wtórnym rosły ceny mieszkań w Katowicach (o 18,8%).



**Rysunek 4.** Dynamika zmian cen transakcyjnych w 2022 roku (2019=100) na rynku pierwotnym i wtórnym oraz relacja ceny na rynku pierwotnym do ceny na rynku wtórnym w wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z Banku Danych Lokalnych

Analiza dotyczyła również średnich miesięcznych czynszów za najem mieszkania na wolnym rynku (Rysunek 5). Badanie wykazało, że najwyższe miesięczne czynsze za najem mieszkania o powierzchni użytkowej od 40,0 do 59,9 m<sup>2</sup> były w Katowicach, Gliwicach, Tychach i Bielsku Białej. W 2022 roku najmniej za najem mieszkania płacili najemcy w Bytomiu. W ciągu 4 lat we wszystkich miastach wzrosły średnie czynsze za najem mieszkania. Najwyższy wzrost dotyczył mieszkań w Bielsku-Białej (130), Sosnowcu (124,6) i Rudzie Śląskiej (121,4). Najmniejszy wzrost czynszu za najem mieszkania dotyczył Chorzowa (104,4), Częstochowy (108,9) i Dąbrowy Górniczej (109,6).



**Rysunek 5.** Miesięczne średnie czynsze rynkowe za najem mieszkania o powierzchni użytkowej od 40,0 do 59,9 m<sup>2</sup> w 2022 roku oraz dynamika zmian miesięcznych średnich czynszów rynkowych za najem mieszkania o powierzchni użytkowej od 40,0 do 59,9 m<sup>2</sup> w 2022 roku (rok bazowy=2019) w wybranych miastach na prawach powiatu w województwie śląskim

Źródło: Opracowanie własne na podstawie informacji z OtoDom Analytics

## IV Efektywność inwestycji w mieszkania na wynajem

Ocena efektywności inwestycji w mieszkania na wynajem została przeprowadzona za pomocą stopy zwrotu z inwestycji oraz całkowitej stopy zwrotu z inwestycji. Pierwsza stopa dotyczyła wariantu, gdzie inwestor finansował inwestycję z kapitału własnego – gotówki. Całkowita stopa zwrotu wyliczona została na potrzeby wariantu 2, gdzie zakup mieszkania finansowany był źródłem obcym (kredyt hipoteczny, wkład własny na poziomie 20% ceny nabycia nieruchomości). Analiza dotyczyła sytuacji, gdzie inwestor chcący uzyskać dodatkowe źródło dochodu zakupił i później wynajął mieszkanie z rynku pierwotnego lub wtórnego zlokalizowane w wybranym mieście na prawach powiatu z województwa śląskiego w dwóch okresach – 2019 oraz 2022 roku.

Rysunek 6 przedstawia, jak kształtowała się całkowita stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem z rynku pierwotnego przy finansowaniu obcym w badanych okresach. Analiza wykazała, że w przypadku rynku pierwotnego i finansowania obcego korzystniejszym rokiem dla inwestora był 2019 rok. W roku tym najkorzystniejszym miejscem inwestycji były Gliwice ze stopą zwrotu na poziomie 8,9%, a najmniej korzystnym Rybnik ze stopą zwrotu na poziomie 5,3%. W ciągu 4 lat stopy zwrotu z inwestycji znacząco spadły. W 2022 roku w 4 z 12 wybranych miast wystąpiły ujemne stopy zwrotu. Miastami, w których nie opłacało się inwestować w mieszkania na wynajem z rynku pierwotnego były Katowice, Chorzów, Rybnik i Częstochowa. Najkorzystniejszym miastem pod względem inwestycji w mieszkania na wynajem były Gliwice oraz Bytom, gdzie całkowita stopa zwrotu z inwestycji wyniosła ok. 2,1%.



**Rysunek 6.** Całkowita stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem z rynku pierwotnego (kapitał obcy – kredyt hipoteczny) w 2019 i 2022 roku w wybranych śląskich miastach na prawach powiatu  
Źródło: Opracowanie własne

Analiza wariantu z finansowaniem inwestycji kapitałem własnym (gotówka) wykazała niewielką różnicę stóp zwrotu pomiędzy badanymi okresami (Rysunek 7). W 2019 roku we wszystkich analizowanych miastach stopy zwrotu z inwestycji finansowanych kapitałem własnym były niższe od stóp zwrotu z inwestycji finansowanych kapitałem obcym. Tak jak w przypadku finansowania kredytem najwyższa stopa zwrotu przy udziale kapitału własnego była dla inwestycji zrealizowanych w Gliwicach (6,0%), a najniższa w Rybniku (4,6%). W 2022 roku stopa zwrotu w Gliwicach była niższa niż w 2019 roku i wyniosła 5,6%. W 2022 roku najmniej efektywnym wyborem był zakup mieszkań z rynku pierwotnego w Chorzowie, gdzie stopa zwrotu wyniosła 3,7%.



**Rysunek 7.** Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem z rynku pierwotnego (kapitał własny – gotówka) w 2019 i 2022 roku w wybranych śląskich miastach na prawach powiatu  
Źródło: Opracowanie własne

Analiza inwestycji w mieszkania na wynajem polegała również na analizie mieszkań pochodzących z rynku wtórnego. Inwestor chcący kupić mieszkanie z rynku wtórnego przy udziale kredytu w 2019 roku osiągnąłby najwyższą stopę zwrotu kupując mieszkanie w Gliwicach (Rysunek 8). Najmniej efektywna dla inwestora byłaby inwestycja w mieszkanie zlokalizowane w Bielsku-Białej, gdyż całkowita stopa zwrotu wynosiła 6,5%. W 2022 roku stopy zwrotu we wszystkich miastach spadły w porównaniu do 2019 roku. Stopy zwrotu w wybranych miastach wahały się od 0,8% w Bielsku-Białej do 2,9% w Gliwicach.



**Rysunek 8.** Całkowita stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem z rynku wtórnego (kapitał obcy – kredyt hipoteczny) w 2019 i 2022 roku w wybranych śląskich miastach na prawach powiatu  
Źródło: Opracowanie własne

Rysunek 9 przedstawia kształtowanie się stóp zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem z rynku wtórnego przy udziale kapitału własnego w dwóch okresach – 2019 i 2022 roku w analizowanych miastach. W 2019 roku najbardziej opłacalne było kupienie i wynajęcie mieszkania w Gliwicach (stopa zwrotu na poziomie 7,1%). Najmniej efektywne było kupienie mieszkania w Bielsku-Białej, gdzie stopa zwrotu wyniosła 5,2%. W 2022 roku stopy zwrotu spadły w porównaniu do 2019 roku, jednakże spadek ten nie był tak znaczący jak w przypadku wariantu z finansowaniem inwestycji kapitałem obcym. Najwyższa stopa zwrotu w 2022 roku wystąpiła również w Gliwicach (5,5%), a najniższa w Chorzowie, Katowicach i Rybniku (4,4%).



**Rysunek 9.** Stopa zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem z rynku wtórnego (kapitał własny – gotówka) w 2019 i 2022 roku w wybranych śląskich miastach na prawach powiatu  
Źródło: Opracowanie własne

## V Wnioski

W 2019 roku inwestor chcący zainwestować w mieszkanie na wynajem osiągnąłby najwyższą stopę zwrotu inwestując w zakup mieszkania z rynku wtórnego finansowanego źródłem obcym (kredyt hipoteczny). Sytuacja ta dotyczyła wszystkich analizowanych miast. Najwyższa stopa zwrotu była do osiągnięcia w Gliwicach. Inwestycje w mieszkania na wynajem były korzystniejsze przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego ze względu na zdecydowanie niższe ceny transakcyjne niż na rynku pierwotnym. Stopa zwrotu na rynku wtórnym była korzystniejsza, mimo wyższych kosztów transakcyjnych, które zawierają podatek od czynności cywilnoprawnych wynoszący 2% ceny nabycia nieruchomości.

W 2022 roku efektywniejsze było lokowanie kapitału w mieszkania na wynajem z rynku wtórnego przy wykorzystaniu kapitału własnego, przeciwnie do 2019 roku, gdzie najkorzystniejsza była inwestycja przy udziale kapitału obcego (kredyt hipoteczny). W finansowaniu mieszkania na wynajem kapitałem obcym w 2019 roku przychody z czynszu pokrywały koszty obsługi długu oraz podatki. Wzrost stóp oprocentowania kredytów hipotecznych spowodował spadek stopy zwrotu z inwestycji w mieszkania przy udziale źródła obcego. Udział mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2019-2022 w zasobie mieszkaniowym ogółem był najwyższy w Katowicach (5,8%), Bielsku-Białej (4,8%), Gliwicach (4,7%) oraz Częstochowie (3,0%). Analiza wykazała, że efekty rzeczowe budownictwa mieszkaniowego nie przełożyły się na efektywność inwestowania w mieszkania na wynajem w tych miastach. Spośród miast o najwyższym odsetku mieszkań oddanych do użytkowania w zasobie ogółem jedynie Gliwice znalazły się w grupie miast z najwyższymi stopami zwrotu z inwestycji w mieszkania na wynajem. Gliwicki rynek mieszkaniowy był najbardziej rozwiniętym rynkiem spośród największych miast na prawach powiatu województwa śląskiego. Do miast o wysokim poziomie rozwoju rynku mieszkaniowego należy również zaliczyć Bielsko-Białą, Bytom, Chorzów, Częstochowę oraz Zabrze.

Niskie stopy zwrotu były spowodowane stosunkowo zbyt wysokimi cenami mieszkań w porównaniu do możliwych do osiągnięcia na rynku czynszów za wynajem mieszkania. Sytuacja ta dotyczyła zwłaszcza takich miast jak Katowice, Chorzów, Bielsko-Biała, Tychy oraz Częstochowa. W hipotezie badawczej założono, że najkorzystniejsze dla inwestora były inwestycje w stolicy województwa śląskiego – Katowicach. Z analizy wynika, że najbardziej efektywnym rynkiem do inwestycji w mieszkania na wynajem był rynek gliwicki. W Gliwicach ceny nieruchomości są zdecydowanie niższe niż w Katowicach. Średnia cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> mieszkania z rynku pierwotnego w Katowicach była o 56% wyższa od ceny mieszkania z rynku pierwotnego w Gliwicach w 2022 roku. Średnia cena mieszkania na gliwickim rynku pierwotnym była podobna jak w innych analizowanych miastach, takich jak Chorzów, Częstochowa czy Tychy. W przypadku średnich cen mieszkań z rynku wtórnego w grupie najdroższych miast znalazły się Katowice, Bielsko Biała, Częstochowa oraz Tychy. W przypadku Gliwic ceny mieszkań z rynku wtórnego były niższe, porównywalne do cen mieszkań w takich miastach jak Chorzów, Dąbrowa Górnicza czy Sosnowiec. Średnie czynsze za wynajem mieszkania były porównywalne w Katowicach i Gliwicach – w 2022 roku za najem mieszkania o powierzchni użytkowej od 40,0 do 59,9 m<sup>2</sup> trzeba było zapłacić miesięcznie ok. 2100 zł. W grupie miast o najwyższych średnich miesięcznych czynszach znalazło się również Bielsko Biała oraz Tychy. Jednak w miastach tych ceny mieszkań na rynku wtórnym były wyższe od cen mieszkań z rynku gliwickiego. Natomiast w Częstochowie oraz Chorzowie miesięczne czynsze były średnio niższe o ok. 450 zł w porównaniu do Gliwic. Stosunek miesięcznego czynszu do ceny mieszkania na rynku pierwotnym był najkorzystniejszy w Gliwicach, Bytomiu, Rudzie Śląskiej oraz Zabrzu. Podobna sytuacja dotyczyła cen mieszkań z rynku wtórnego.

## VI Podsumowanie

Efektywność inwestycji w mieszkania na wynajem w śląskich miastach na prawach powiatu spadła na przestrzeni badanych lat. Oprócz spadku stóp zwrotu z inwestycji zmienił się również sposób finansowania inwestycji – w 2022 roku bardziej opłacalne było zakupienie mieszkania na wynajem za gotówkę, a nie jak w 2019 roku – przy udziale kredytu hipotecznego. W 2022 roku zakup mieszkania przy udziale kredytu hipotecznego nie był tak efektywny, jak w przypadku finansowania inwestycji kapitałem własnym. We wszystkich analizowanych wariantach najbardziej opłacalne były inwestycje w mieszkania z gliwickiego rynku mieszkaniowego. Spadek efektywności inwestycji w mieszkania na wynajem wynikał ze wzrostu cen transakcyjnych mieszkań, który jest nieproporcjonalny do wzrostu czynszów rynkowych. Dodatkowo na spadek stóp zwrotu wpłynął wzrost stopy oprocentowania kredytu z 4,3% w 2019 roku do 7,9% w 2022 roku. Kluczowym czynnikiem wpływającym na stopy zwrotu (zarówno na rynku pierwotnym, jak i na rynku wtórnym) jest cena transakcyjna mieszkania oraz możliwe do osiągnięcia miesięczne czynsze za wynajem mieszkania. Warto zaznaczyć, że porównywane stopy zwrotu z inwestycji nie uwzględniały ewentualnego ryzyka. Inwestor musi pamiętać o różnych ryzykach występujących w procesach inwestycyjnych na rynku nieruchomości, takich jak zmienność popytu, konkurencja, zmienność w zasadach opodatkowania czy zmienność w koszcie zaciągnięto kredytu.

### LITERATURA

- Bank Danych Lokalnych. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/poderup/tablica> (Dostęp: 20.12.2023)
- Czerniak, A., Milewska-Wilk, H., (2023). Dekada polskiego rynku najmu. Różne formy użytkowania mieszkań niewłasnościowych w Polsce. Polityka Insight, PFR Nieruchomości, Warszawa.
- Eurostat. [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/lfr\\_lvho02\\_custom\\_90722\\_01/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/lfr_lvho02_custom_90722_01/default/table?lang=en) (Dostęp 22.12.2023)
- Górska, A., Strączkowski, Ł., Mazurczak, A. (2021). Lokalny rynek najmu mieszkań. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.
- Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za 2021 rok. 2022. Ministerstwo Finansów, Departament Podatków Dochodowych, Warszawa.
- Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za 2022 rok. 2023. Ministerstwo Finansów, Departament Podatków Dochodowych, Warszawa.
- Kucharska-Stasiak, E. (2016). Ekonomiczny wymiar nieruchomości. PWN, Warszawa.
- Narodowy Bank Polski. <https://nbp.pl/publikacje/cykliczne-materialy-analityczne-nbp/rynek-nieruchomosci/informacja-kwartalna/> (Dostęp 20.12.2023)
- Nykiel, L. (2012). Mieszkania na wynajem jako warunek rozwoju rynku mieszkaniowego. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 20(3), 95-110.
- OtoDom Analytics. <https://www.otodom.pl/wiadomosci/dane/otodom-analytics/dane-otodom-aktualne-ceny-ofertowe-mieszkan-i-domow> (Dostęp: 20.12.2023)
- Szelągowska, A., Trzebiński, A., Orzechowski W., (2023). Finansowanie nieruchomości w teorii i praktyce. Wydanie II, CeDeWu, Warszawa.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U.2023.0.120 t.j.)
- Ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o ryczałtowym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne. (Dz.U.2022.2540 t.j.)
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. (Dz.U.2023.170 t.j.)
- Ustawa z dnia 26 maja 2023 r. o zmianie ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1463)
- Wilczek, M. (2010). Rozwój standardu mieszkaniowego w Polsce na tle krajów europejskich. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej im. Karola Adameckiego w Katowicach, Katowice.



## NOWELIZACJA USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM JAKO PRZYKŁAD EWOLUCYJNEGO PODEJŚCIA DO ZMIAN W GOSPODARCE PRZESTRZENNEJ

DR PIOTR GIBAS  
KATEDRA GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I ŚRODOWISKOWEJ  
UNIWERSYTET EKONOMICZNY W KATOWICACH  
[PIOTR.GIBAS@UEKAT.PL](mailto:PIOTR.GIBAS@UEKAT.PL)

### Planowanie i zagospodarowanie jako dwie podstawowe części gospodarki przestrzennej

Zagospodarowanie obejmuje w swej istocie dookreślenie uwarunkowań, w jakich tworzą się i przekształcają różnego rodzaju organizmy przestrzenne. Mniej lub bardziej samodzielne byty, których „ciało” stanowi nazwana i wydzielona granicami część naszej planety. Przy czym wydzielenie to ma również (np. poza technicznym) charakter prawny. Taka struktura materialna i energetyczna tworzy ramy procesów wzrostu i rozwoju w skali lokalnej, regionalnej oraz ponadregionalnej. Zagospodarowanie może być zatem utożsamione z analizą przestrzenną, która aktualnie często przyjmuje postać wpisaną w Geograficzne Systemy Informatyczne (GIS), choć jest to pojęcie zarówno starsze jak i szersze znaczeniowo. Zatem GIS stanowi tu jedynie fragment tego opartego o modelowanie matematyczne i statyczne sposobu interpretowania zjawisk w przestrzeni (za pomocą twierdzenia/modelu/teorii), który jest podstawą nauki znanej pod nazwą gospodarki przestrzennej.

Planowanie przestrzenne rozumiane jest zaś jako umiejętność praktyczna - bardziej sztuka niż nauka. Procedura przejścia od wypracowanych wcześniej założeń teoretycznych na literę prawa, kompetencje wynikające z tych zapisów oraz procedury realizacyjne, których wykonanie daje podstawy do racjonalnego gospodarowania zasobami. Planowanie to także część zarządzania przestrzenią, a więc celowego i efektywnego pod względem ekonomicznym, procesu decydowania o tym, w co i gdzie należy zainwestować, co chronić, a co z przestrzeni eliminować.

Ten proces oparty jest o monitoring przekształceń i użytkowania terenu, który już na etapie kontrolnym jasno wskazuje na pożądaną zmianę.

Praktyka działania w danym miejscu, kładzie więc na szali zagospodarowanie z jednej strony, zaś planowanie z drugiej, współtworząc gospodarkę przestrzenną. Za pomocą zapisów prawnych bilansuje akcentami tak, by całość, w zoptymalizowany sposób, wpisać w kontekst strategiczny. Dodatkowo podporządkowując lub stawiając znak równości między tymi dwoma kontekstami w odpowiedni sposób nadaje nazwę ustaw (np. „o planowaniu przestrzennym”, „o zagospodarowaniu przestrzennym”, „o planowaniu i zagospodarowaniu”). Równocześnie poprzez szczegółowe zapisy wykreśla logikę powiązań różnego rodzaju koncepcji strategicznych i operacyjnych (np. umiejscowienie modelu funkcjonalno-przestrzennego w ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (dalej: Studium) lub Strategii rozwoju).

Opisywana w tym tekście nowelizacja jest efektem m.in. wspomnianej zmiany w rozkładzie akcentów. Jako główne przesłanki jej wprowadzenia wymienia się najczęściej chęć walki z negatywnymi skutkami chaosu przestrzennego[1] czy też

[1]Całkowite roczne koszty chaosu przestrzennego w Polsce oszacowano na kwotę 84,3 mld zł, co w przeliczeniu na każdego zameldowanego mieszkańca Polski to 2200 zł, zaś na gminę to co najmniej 5,8 mld zł rocznie ([1]Cena jest określana jako „hedonistyczna” dlatego, że użytkownik nieruchomości osiąga zadowolenie, przyjemność, lepszą jakość życia w związku z korzystaniem z danego atrybutu nieruchomości. Pojęcie cen hedonistycznych w 1974 r. wprowadził do badań naukowych amerykański ekonomista Sherwin Rosen publikując mający obecnie dziesiątki tysięcy cytowań artykuł naukowy nt. Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition. , dostęp: 04.02.2024)

uporządkowanie kwestii statusu Studium (nie jest prawem miejscowym, a obowiązuje). Nie mniej istotne przesłanki to również kłopoty z integracją danych przestrzennych (ujednoczenie zapisów planistycznych na poziomie wojewódzkim i krajowym, a często także lokalnym), bez których nowoczesna gospodarka coraz częściej napotyka na barierę technologiczną ograniczającą wykorzystanie tych danych do wygenerowania innowacyjnych usług przestrzennych, o kwestii bezpieczeństwa narodowego nie wspominając.

### Nowoczesne podejście do planowania przestrzennego?

Cyfryzacja administracji, tokenizacja zasobów naturalnych i nieruchomości, planowania w świecie wirtualnym, planowanie w czasie rzeczywistym coraz częściej stają się podstawą przekazu na temat kierunku zmian w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpisując to zagadnienie w kontekst nurtu smart lub koncepcję czwartej rewolucji przemysłowej. Dane przestrzenne są tu kluczowe, zresztą nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta 17 lipca 2023 i opublikowana w Dz.U. z 2023 r. pod poz. 977, która weszła w życie we wrześniu ubiegłego roku, nie ogranicza się tylko do nich i wprowadza kilka nowości (które dość radykalnie modyfikują dotychczasową praktykę planowania przestrzennego). W dalszej części zostanie zaprezentowany autorski wybór wprowadzonych zmian, prezentowany z punktu widzenia ekonomisty, który próbował wyselekcjonować te najważniejsze tj. najsilniej oddziaływające na praktykę życia lokalnego, ale z drugiej strony takie, które nie są dostosowaniem procedury do wymogów aktualnego rozumienia społeczeństwa obywatelskiego (z tego powodu nie będziemy się skupiać na nowo dodanym, i ważnym, rozdziale 1a dotyczącym zasad i form partycypacji społecznej). Ten subiektywny przegląd będzie jednak odzwierciedlał logikę pisania samej ustawy innymi słowy kolejność przedstawionych wątków nie będzie przypadkowa.



Jedną z najważniejszych kwestii zostaje już poruszona w art. 1, który mówi o wazieniu interesu publicznego i interesu prywatnego oraz koncentrowaniu się na ochronie istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Lokalizacja nowej zabudowy jest zaś możliwa jedynie przy uwzględnieniu minimalnego poziomu transportochłonności układu przestrzennego, w tym wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego (jako

podstawowego środka transportu) oraz zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Dodatkowo artykuł ten wspomina, że dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy jest realizowane głównie poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, a dopiero w przypadku braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy (w pierwszej kolejności) na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (z dostępem do infrastruktury technicznej). Zapisy są więc jednoznaczne i nakierowane na koncentrację zabudowy na terenach dobrze przygotowanych do jej obsługi, także w kontekście transportu zbiorowego.

Równie istotna jak podstawowe zasady jest kwestia słownika (art. 2), w tym definicja „aktu planowania przestrzennego”. Akt ten rozumiany jest jako: plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa. Katalog aktów planowania przestrzennego jest więc zamknięty i został do nich zaliczony również następcą Studium tj. plan ogólny.

Dla planu ogólnego, ważne są także dookreślenia dotyczące „standardów” tj. zbiorów i zakresów wymagań dotyczących opracowań i aktów planowania przestrzennego oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego; w tym szczególnie kwestii dostępności do „obszaru zieleni publicznej” rozumianego jako ogólnodostępny teren o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha (pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleń, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym), ale co ciekawe również lasu (o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356 i 1688), ale będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa; oraz dostępności do „szkoły podstawowej” – należy przez to rozumieć publiczną szkołę podstawową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2023 r. poz. 900 i 1672). Plan ogólny (wprowadzony art. 13a) uchwalany jest dla gminy przez ustalenie głównie: a) stref planistycznych i b) gminnych standardów urbanistycznych, ale można w nim określić również: a) obszary uzupełnienia zabudowy, i b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego (pkt. 7). Dzieli on obszar gminy w sposób rozłączny na strefy planistyczne (art. 13c), przy czym ustawa wylicza ich trzynaście: 1) wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną; 2) wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną; 3) wielofunkcyjna z zabudową zagrodową; 4) usługowa; 5) handlu wielkopowierzchniowego; 6) gospodarcza; 7) produkcji rolniczej; 8) infrastrukturalna; 9) zieleni i rekreacji; 10) cmentarzy; 11) górnictwa; 12) otwarta; 13) komunikacyjna, zaś Załącznik do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r (Dz. U. poz. 2758 z 22 grudnia 2023 r.) opisuje je dokładnie ze względu na profil funkcjonalny (w podziale na podstawowy oraz dodatkowy) jednocześnie definiując minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz sposoby prezentacji graficznej danych przestrzennych (m.in. techniczne parametry dotyczące grubości linii w mm /w danych skalach/ oraz wartości kolorów RGB). Wbrew

pozorem jest są to rozstrzygnięcia szczególnie ważne - w kontekście tego, że plan ogólny jest zapisem cyfrowym, a nie tekstem i grafiką jak miało to miejsce w przypadku Studium. Przyjęcie i opublikowanie rozporządzenia było więc ważnym zabiegiem legislacyjnym - także w kontekście faktu, że plany ogólne muszą zostać przyjęte bardzo szybko, dotychczasowe Studia tracą bowiem moc 31 grudnia 2025 r.

Plan ogólny jest również ważny z punktu widzenia kształtowania zabudowy mieszkaniowej, która to co do zasady, może powstawać na obszarze stref 1 do 3 (zabudowy), ale z uwzględnieniem standardu dostępu do szkoły podstawowej (art. 13 f.2) rozumianego jako położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż: 1) 1500 m w miastach, lub 2) 3000 m poza miastami - liczonej jako droga dojścia ogólnodostępna trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej oraz standardu dostępu do obszarów zieleni publicznej (art. 13 f.3) tj. położenia działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż: 1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha oraz 2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha - liczonej jako droga dojścia ogólnodostępna trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej (wartości te mogą być zmniejszone o 50%, ale jednocześnie należy zaznaczyć że wszystkie działki w ramach danej strefy muszą mieć spełniony dany warunek). Co do zasady zabudowa mieszkaniowa może być realizowana na tych strefach, w zgodzie z zapisami planów miejscowych, zaś w przypadku ich braku poprzez decyzję warunki zabudowy, ale nowo wprowadzona litera 1a) do zapisu art. 61 radykalnie ogranicza możliwość jej stosowania do obszaru uzupełnienia zabudowy - zapisy te są przejawem prowadzonej wprost walki z tzw. „rozlewaniem się” miast.

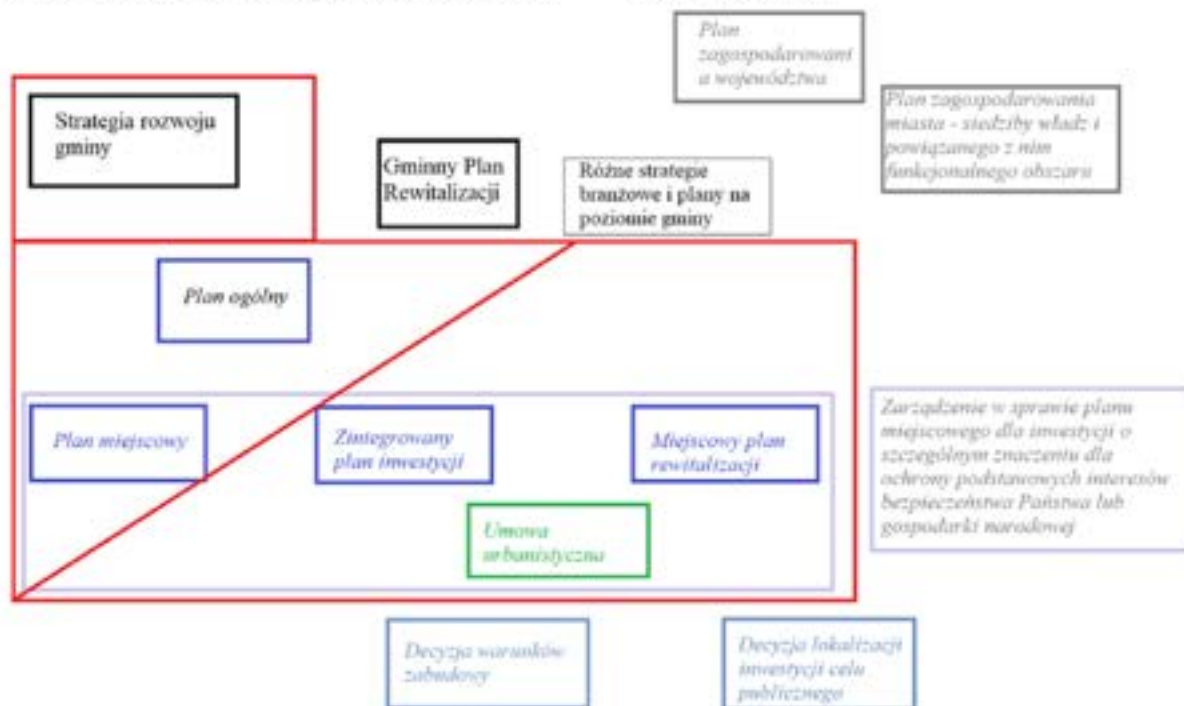
Ustawa wprowadza także instytucję Umowy urbanistycznej (art. 37ae i następane), wynegocjowanej z organami władzy umowy podpisanej notarialnie która jest podstawą opracowania szczególnych form planów miejscowych, tj. Zintegrowanego planu inwestycji lub Miejscowego planu rewitalizacji. Dodatkowo na mocy art. 37na. 1. Rada Ministrów może wystąpić do wojewody o wydanie zarządzenia w sprawie planu miejscowego dla inwestycji

o szczególnym znaczeniu dla ochrony podstawowych interesów bezpieczeństwa Państwa lub gospodarki narodowej. Inwestycja taka ma mieć planowane koszty inwestycji wynoszących co najmniej 500 mln zł oraz ma tworzyć co najmniej 50 nowych miejsc pracy. Te dodatkowe narzędzia są odpowiedzią prawną na zapotrzebowanie części instytucji publicznych na odmienne od typowych, narzędzia kształtujące unikalne rozwiązania przestrzennych będących efektem procesów inwestycyjnych lub rewitalizacyjnych.

Jednym z najmniej zmienionych (w porównaniu do zapisów ustawy z 2003r) narzędzi jest plan miejscowy. Aktualnie ustawodawca powiązał go jednak z planem ogólnym (tam gdzie wcześniej było wpisane Studium), a poprzez ograniczenie możliwości stosowania warunki zabudowy (o której pisano nieco wcześniej) do obszarów uzupełniania zabudowy zdecydowanie podniósł jego rangę. Dodatkowo, uchwalone wcześniej plany nie tracą mocy na skutek przyjęcia nowego planu ogólnego (art. 34. 1a), co jest naturalnym łącznikiem pomiędzy „starym”, a „nowym” podejściem do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym. Doceniając jednocześnie te samorzady terytorialne, które podejmowały trud uchwalania planów miejscowych, mamy i drugą stronę medalu tj. samorzady, które politykę przestrzenną realizowały głównie w oparciu o decyzje administracyjne. Te gminy mają kłopot, szczególnie jeżeli nie mają opracowanego modelu funkcjonalno-przestrzennego w swoich strategiach rozwoju. Potencjalnie zmiany te mogą bowiem spowodować zastój na lokalnym rynku nieruchomości budowlanych, który będzie musiał poczekać na ukończeniu przynajmniej minimalnego zakresu prac strategicznych i planistycznych (nowa strategia rozwoju plus plan ogólny z wyznaczoną strefą uzupełnienia zabudowy).

### Zmiany..., praktyka... i czas...

Opisane zmiany (jak już wspomniano) są tylko dość wybiórczym zwróceniem uwagi na kwestie zmiany logiki, w zakresie kształtowania nowego podejścia do programowania zintegrowanego na poziomie lokalnym. Można je opisać (bardzo generalnie - w kwestii planowania przestrzennego) za pomocą modelu z ryciny 1



Ryc. 1. Schemat ogólny narzędzi planowania przestrzennego

Źródło: opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Aktualnie najczęściej dyskusji oraz pytań budzi kwestia planów ogólnych, ich przygotowania - także ze względu na stosowane rozwiązanie techniczne i narzędziowe (oprogramowanie QGIS, Aplikacja Planowania Przestrzennego) oraz kwestia dalszego stosowania studiów i decyzji lokalizacyjnych do prowadzenia bieżącej polityki (w okresie przejściowym). Plany miejscowe pozostają. Zapisy studium wygasną, ale traktowane są na równi z planem ogólnym. Z jednej strony interpretacja aktualnego sposobu użytkowania prowadzona na potrzeby wyliczenia skutków ekonomicznych uchwalenia bądź zmiany planów miejscowych jest analogiczna jak było to wcześniej. Z drugiej plany ogólne jeszcze nie powstały, a dość rygorystyczne zapisy ustawy mogą skutkować „naruszeniem” praw majątkowych i pytaniem o potencjalne roszczenia. Wprawdzie ustawa wprost precyzuje (art 37. 11a.), że do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego. Nie trudno jednak sobie wyobrazić, że zapis ten będzie podważany. Z czasem mogą się jednak pojawić także przypadki dość drastycznych zmian w wartości nieruchomości (kiedy nowe plany miejscowe będą zastępować istniejące). Z biegiem czasu będziemy jednak mądrzejszy, m.in. o interpretacje prawne, stanowiska nadzorcze organów wojewody oraz rozstrzygnięcia sądów różnych instancji, które ukształtują praktykę stosowania tej ustawy.

#### LITERATURA

Ustawa z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)

<https://samorzad.gap.pl/kategoria/aktualnosci/pie-chaos-przestrzenny-kosztuje-gminy-blisko-6-mln-zl-rocznie>, dostęp: 04.02.2024



# PRAWNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO ORAZ JEJ PODSTAWY I ZASADY

ALEKSANDRA MAGIERA  
DOKTORANTKA PRAWA

OLIWIA RATKA  
RADCA PRAWNY



## Wprowadzenie

Ustawa o gospodarce nieruchomościami jest dokumentem, który reguluje kwestie związane z zawodową działalnością rzeczoznawców majątkowych. W rozdziale V, zatytułowanym "Działalność zawodowa w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami", znajduje się szczegółowy opis uprawnień, jakie muszą posiadać rzeczoznawcy majątkowi, oraz procedur związanych z ich zdobywaniem i możliwością ich utraty.

Na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami, osoba fizyczna, która posiada profesjonalne uprawnienia do wyceny nieruchomości, jest uznawana za rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawcy zajmują się oceną wartości nieruchomości, włączając w to maszyny i urządzenia trwale związane z nieruchomością. Ponadto, mają oni kompetencje do tworzenia studiów i analiz, które nie są operatami szacunkowymi, a dotyczą różnych aspektów rynku nieruchomości, takich jak efektywność inwestycji w nieruchomości, analiza rynku nieruchomości, doradztwo rynkowe, finansowe skutki uchwał dotyczących planów zagospodarowania przestrzennego, identyfikacja własności odrębnej, bankowo-hipoteczna wartość nieruchomości, ocena wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnych inwestorów, wycena nieruchomości jako inwestycji zgodnie z przepisami o rachunkowości, oraz wycena nieruchomości jako środków trwałych w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Osoby aspirujące do uzyskania tytułu rzeczoznawcy majątkowego muszą spełnić określone wymagania, w tym mieć pełną zdolność do czynności prawnych, wyższe wykształcenie, być nieskazitelnym za określone przestępstwa, ukończyć studia podyplomowe z zakresu wyceny nieruchomości lub posiadać odpowiednie wykształcenie umożliwiające nabycie koniecznych umiejętności, odbyć minimum 6-miesięczną praktykę zawodową w wycenie nieruchomości lub odpowiednią praktykę studencką, a także posiadać co najmniej dwuletnie doświadczenie zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości. Do dokumentów potwierdzających praktykę zawodową należą dziennik praktyk oraz sprawozdanie z praktyki wraz z projektami operatów szacunkowych przygotowanymi w jej trakcie.

Kandydat dążący do uzyskania uprawnień w zakresie wyceny nieruchomości musi zdać odpowiedni egzamin i uzyskać pozytywną ocenę w ramach całego procesu kwalifikacyjnego. Organizacją i nadzorem nad procedurą kwalifikacyjną zajmuje się Państwowa Komisja Kwalifikacyjna, która jest powoływana i odwoływana przez ministra odpowiedzialnego za budownictwo, planowanie przestrzenne i mieszkalnictwo – obecnie jest to

Minister Infrastruktury i Rozwoju. Zgłoszenie o przyznaniu uprawnień zawodowych zwykle jest rozpatrywane w ciągu maksymalnie 2 miesięcy od momentu rozpoczęcia procedury kwalifikacyjnej, chociaż ten okres może zostać wydłużony w sytuacjach przewidzianych przez ustawę.

Koszty związane z procedurą kwalifikacyjną pokrywane są przez kandydata. Opłata za udział w procedurze nie może przekroczyć wysokości średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce za rok poprzedzający, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zgodnie z ustawą o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

Jeżeli kandydat uzyska pozytywny wynik w procesie kwalifikacyjnym, Minister Infrastruktury i Rozwoju przyznaje mu uprawnienia zawodowe do wyceny nieruchomości, co potwierdzone jest odpowiednim świadectwem. Na tej podstawie osoba ta zostaje wpisana do centralnego rejestru rzeczoznawców majątkowych, który prowadzi Minister Infrastruktury i Rozwoju. Decyzja o odmowie nadania uprawnień wydawana jest w formie decyzji administracyjnej.

W rejestrze mogą być również wpisane osoby będące obywatelami państw członkowskich Unii Europejskiej, którym, na podstawie ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej, uznano kwalifikacje do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w Polsce.

Z momentem wpisu do rejestru, osoba ta uzyskuje prawo do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego oraz do używania tego tytułu zawodowego, który jest chroniony prawnie.

Zawód rzeczoznawcy majątkowego uznawany jest za zawód zaufania publicznego. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 2 grudnia 2002 roku podkreślił, że działalność rzeczoznawców służy szeroko pojętemu interesowi społecznemu i przyznane im uprawnienia oraz kompetencje świadczą o ich roli jako osób zaufania publicznego SK 20/01 (Dz. U. Nr 208, poz. 1778).

Odpowiedzialność zawodowa należy do kategorii odpowiedzialności prawnej, która zakłada obowiązek ponoszenia negatywnych konsekwencji przez osobę lub instytucję za działania lub zaniechania, które są negatywnie oceniane przez prawo. Takie negatywne konsekwencje są przypisywane konkretnym podmiotom na mocy obowiązujących przepisów prawa, jak zauważono w pracy W. Langa "Struktura odpowiedzialności prawnej" (ZNUMK. Prawo, 1968, z. VIII, nr 31, s. 12), co jest często przywoływane w literaturze na temat odpowiedzialności prawnej.



Odpowiedzialność prawna dzieli się na różne typy, w zależności od dziedziny prawa, do której się odnosi. Wyróżniamy odpowiedzialność karną, cywilną, administracyjną oraz konstytucyjną, gdzie każdy z tych typów pełni funkcje penalną (karzącą), prewencyjną oraz kompensacyjną. Przy czym, każda forma odpowiedzialności skupia się na różnych aspektach: odpowiedzialność cywilna głównie na kompensacji, odpowiedzialność administracyjna i karna na zapobieganiu i karaniu. Odpowiedzialność administracyjna kładzie szczególny nacisk na zapobieganie, podczas gdy odpowiedzialność karna koncentruje się na karaniu. Powyższe zostało zanalizowane w licznych pracach, w tym przez A. Stelmachowskiego w "Zarysie teorii prawa cywilnego" (Warszawa 1998, s. 213) oraz w innych publikacjach dotyczących odpowiedzialności w różnych obszarach prawa.



### **Prawna natura odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego oraz jej podstawy i zasady**

Odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych, określona w analizowanej ustawie, ma na celu zapewnienie funkcji zarówno represyjnej, jak i prewencyjnej, co przybliżyła ją do odpowiedzialności administracyjnej i karnej. Jednak w kontekście sposobu nakładania sankcji dyscyplinarnych, nie jest to typowa odpowiedzialność karna, lecz raczej formę odpowiedzialności administracyjnej, charakteryzującą się możliwością uruchomienia specyficznych dla administracji publicznej środków prawnych wobec podmiotów naruszających przepisy prawa administracyjnego.

Rzeczoznawcy majątkowi podlegają odpowiedzialności zawodowej wyłącznie za nieprzebranie obowiązków precyzyjnie wymienionych w ustawie. Z uwagi na charakter represyjny tej odpowiedzialności, zakazana jest interpretacja przepisów w sposób rozszerzający.

Podstawowym powodem ponoszenia odpowiedzialności zawodowej przez rzeczoznawcę majątkowego jest naruszenie obowiązków zdefiniowanych w art. 175 ust. 1, dotyczące wykonywania czynności rzeczoznawczych niezgodnie z prawem, standardami zawodowymi, zasadami etyki lub bez należytej staranności, jak również z naruszeniem zasady bezstronności w wycenie nieruchomości.

Odpowiedzialność zawodowa obejmuje również naruszenie

tajemnicy zawodowej oraz nieprzebranie obowiązku posiadania ubezpieczenia OC.

Za podstawę odpowiedzialności zawodowej przyjmuje się zasadę bezprawności, co oznacza, że dla jej zaistnienia wystarczające jest samo naruszenie jednego z przepisów ustawy, bez konieczności wykazywania winy. Wskazuje to na konieczność działania zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i zasadami etyki przy zachowaniu szczególnej staranności.

Podsumowując, ocena naruszeń obejmuje analizę zgodności z bezpośrednio obowiązującymi przepisami, standardami zawodowymi oraz zasadami etyki zawodowej. Warto zaznaczyć, że brak winy nie zwalnia z odpowiedzialności, a weryfikowana jest również należyta staranność w działaniach rzeczoznawcy.

### **Odpowiedzialność zawodowa, cywilna i karna rzeczoznawcy majątkowego**

W sytuacji, gdy działania rzeczoznawcy majątkowego prowadzą do powstania szkody z powodu niewłaściwego wykonania czynności zawodowych, rzeczoznawca może podlegać nie tylko odpowiedzialności zawodowej, ale również cywilnej. W takim przypadku, osoba poszkodowana musi udowodnić fakt wystąpienia szkody, nienależyte wykonanie obowiązków przez rzeczoznawcę oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy działaniem a szkodą. Sankcje wynikające z odpowiedzialności zawodowej nie wpływają automatycznie na rozstrzygnięcie w sprawie odpowiedzialności cywilnej. Ponadto, rzeczoznawca majątkowy może być pociągnięty do odpowiedzialności karnej, jeśli w trakcie wykonywania swoich obowiązków dopuści się czynu zabronionego przez prawo. W takich przypadkach, odpowiedzialność karna opiera się na zasadzie winy.



Wprowadzenie w ustawie regulacji dotyczących odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, obok istniejących zasad odpowiedzialności cywilnej i karnej, ma na celu przede wszystkim podniesienie jakości wykonywanych przez nich czynności. Główną funkcją odpowiedzialności zawodowej jest działanie prewencyjne. Jej znaczenie dla profesjonalizmu zawodu rzeczoznawcy majątkowego jest szczególne, gdyż do nałożenia sankcji dyscyplinarnej nie jest konieczne wystąpienie szkody, jak ma to miejsce w odpowiedzialności cywilnej, ani wykazanie winy, jak w przypadku odpowiedzialności karnej. Odpowiedzialność zawodowa umożliwia skuteczny nadzór nad prawidłowością wykonywania czynności rzeczoznawczych, co realizowane jest przez ministerstwo właściwe do spraw budownictwa, planowania przestrzennego i mieszkalnictwa za pośrednictwem Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, która prowadzi postępowania

dyscyplinarne i ocenia zgodność działań rzeczoznawcy z normami zawodowymi.

### Sankcje w ramach odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy majątkowego

Artykuł omawiany w ustawie określa różne rodzaje sankcji dyscyplinarnych, które różnią się stopniem surowości. Można je podzielić na:

- Kary dyscyplinarne o lżejszym charakterze, takie jak upomnienie i nagana, które nie pozbawiają rzeczoznawcy majątkowego prawa do wykonywania zawodu.
- Kary skutkujące czasowym lub stałym ograniczeniem możliwości wykonywania zawodu przez rzeczoznawcę, w tym zawieszenie uprawnień na okres od trzech miesięcy do roku oraz zawieszenie do czasu ponownego zdania egzaminu. Wprowadzenie sankcji zawieszenia do czasu zdania egzaminu stwarza sytuację, która faktycznie jest równoznaczna z pozbawieniem uprawnień, gdyż wymaga to ponownego zdobycia kwalifikacji. Ponadto, przewidziano możliwość bezwarunkowego pozbawienia uprawnień oraz pozbawienia z możliwością ubiegania się o ich przywrócenie po trzech latach.

W przypadku orzeczenia zawieszenia uprawnień, rzeczoznawca może ubiegać się o ponowny wpis do rejestru po upływie czasu trwania kary. W sytuacji zawieszenia do czasu zdania egzaminu, ponowny wpis następuje po pozytywnym jego złożeniu. Zawieszenie różni się od pozbawienia uprawnień tym, że w przypadku zawieszenia, ponowny wpis do rejestru jest dokonywany pod dotychczasowym numerem uprawnień.

Pozbawienie uprawnień może nastąpić nie tylko jako kara dyscyplinarna, ale również z innych powodów, takich jak utrata zdolności do czynności prawnych lub skazanie za przestępstwa określone w ustawie. W takich sytuacjach, decyzja o pozbawieniu uprawnień opiera się na prawomocnym wyroku sądu, a zainteresowana osoba ma obowiązek niezwłocznie poinformować o tym odpowiedniego ministra.

Istnieją wątpliwości co do momentu faktycznej utraty uprawnień - czy następuje on w momencie wydania decyzji o karze, czy w momencie wykreślenia z rejestru. W przypadku zawieszenia lub pozbawienia uprawnień na podstawie kary dyscyplinarnej, utrata uprawnień wymaga formalnego wykreślenia z rejestru. W przypadkach orzeczenia przez sąd, wykreślenie z rejestru ma raczej charakter potwierdzający. Problem pojawia się w sytuacji, gdy osoba pozbawiona uprawnień ma obowiązek poinformowania ministra, co może być utrudnione, np. w przypadku osób ubezwłasnowolnionych.

### Błędy w wycenie i ich skutki prawne

Błędy popełniane przez rzeczoznawców w operatach, mogą mieć różny charakter i wagę. Czasami są to błędy opisowe lub formalne - które o ile nie występują inne uchybienia, nie mają wpływu na samą wycenę, natomiast są ważne z punktu oceny odpowiedzialności zawodowej.

Drugi rodzaj błędów to błędy, które mają bezpośrednie przełożenie na wynik wyceny, które mogą wiązać się zarówno z odpowiedzialnością cywilnoprawną, karną oraz zawodową. Przykładami takich błędów jest, niewłaściwe przeprowadzenie

analizy rynku, brak obliczenia trendu, nieprawidłowe dobranie nieruchomości do porównania, brak wskazania kryteriów wyboru nieruchomości do porównania, zastosowanie nieprawidłowej metody wyceny czy błędy w obliczeniach. Przykładowo autorki w pracy zawodowej kilkakrotnie spotkały się z nieprawidłowo wykonanymi operatami, gdzie dość częstym błędem było przyjęcie przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań nieruchomości w liczbie mniejszej niż 11.



Skutki naruszenia wskazanych wyżej zasad mogą być różne, w przypadku odpowiedzialności zawodowej będą to sankcje wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub kontraktowej, będą to głównie sankcje o charakterze majątkowym. W sprawach karnych poza możliwością poniesienia odpowiedzialności materialnej, ustawa przewiduje karę pozbawienia wolności nawet do lat 10 (art. 233 § 4 Kodeksu Karnego). Co więcej kodeks postępowania karnego, przewiduje odpowiedzialność także w przypadku wydania nieumyślnie fałszywej opinii (art. 233 § 4a Kodeksu Karnego). Sankcje karne określone w Dziale VI ustawy o gospodarce nieruchomościami mają zaś charakter głównie majątkowy (zob. art. 198 Ustawy o gospodarce nieruchomościami).

### Nieprzestrzeganie zasad etyki zawodowej oraz zasady bezstronności

Każdy rzeczoznawca majątkowy, jest zobowiązany do przestrzegania zasad etyki zawodowej, a za ich nieprzestrzeganie może zostać podciągnięty do odpowiedzialności zawodowej. Mając na uwadze dotychczasowe orzecznictwo, rzadko naruszenie samych norm etycznych powoduje podciągnięcie do odpowiedzialności dyscyplinarnej. Powyższe nie oznacza, że nie należy tych norm przestrzegać, albowiem mogą mieć one znaczenie jako dyrektywa wymiaru kary za dane przewinienie dyscyplinarne.

Ponadto każdy rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do zachowania bezstronności w wycenie nieruchomości. Zgodnie z art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy podlega wyłączeniu od udziału w szacowaniu nieruchomości, jeżeli zachodzą przesłanki wymienione w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego, dotyczące wyłączenia pracownika organu administracji publicznej od udziału w sprawie.

Orzecznictwo sądowe dotyczące tej materii w przeważającej części dotyczy możliwości ponownego sporządzenia operatu przez rzeczoznawcę w sprawie, w której decyzja została zmieniona, a

sprawa trafiła do ponownego rozpoznania. Zdaniem większości sądów, taka konieczność zajdzie tylko wtedy gdy przyczyną uchylecia decyzji były uchybienia dotyczące opinii rzeczoznawcy (zob. Wyrok WSA w Warszawie z 29.05.2020 r., I SA/Wa 928/20, LEX nr 3091602).

Najważniejszym skutkiem naruszenia art. 176 ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie bezwzględna nieważność umowy o sporządzenie operatu szacunkowego. W każdym przypadku rzeczoznawca powinien mieć więc na względzie czy w stosunku do niego nie zachodzi jakakolwiek przyczyna wyłączenia i czy nie naraża swojego klienta na szkodę. (E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2024, art. 176.)

### Ochrona przed odpowiedzialnością

Najlepszą ochroną przed jakąkolwiek odpowiedzialnością jest unikanie popełniania błędów. Choć brzmi to banalnie, w praktyce jest to trudne do osiągnięcia. Każdy człowiek czasami się myli, a przyczyny tych błędów bywają różne. Niestety, często zdajemy sobie sprawę z nich dopiero gdy jest już za późno. Co więc zrobić w takiej sytuacji? Jak mawiał Sokrates, "Błąd jest przywilejem filozofów, tylko głupcy nie myślą się nigdy". Kluczowe jest więc, co zrobimy ze świadomością o naszej „omyślności”.



Posiadanie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej jest z pewnością najprostszym rozwiązaniem, jeśli chodzi o przeciwdziałaniu skutkom błędów popełnionych przez rzeczoznawców majątkowych. Najczęstszym błędem popełnianym przez ubezpieczających jest niedopasowanie sumy ubezpieczenia do zakresu wykonywanej działalności, lub poleganie jedynie na obowiązkowym OC rzeczoznawców majątkowych zapominając o możliwości skorzystania z ubezpieczenia dobrowolnego, które niejednokrotnie ma znacznie szerszy zakres ochrony ubezpieczeniowej. Nie są to jednak wszystkie możliwe sytuacje. Niejednokrotnie zdarza się, że działalność rzeczoznawcy majątkowego może być połączona z wykonywaniem innych zawodów regulowanych, których wykonywanie może nie być objęte zakresem danej polisy w tym w szczególności zakresem obowiązkowego ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych.

Jeśli chodzi o szczegółowe warunki dotyczące obowiązkowego ubezpieczenia OC rzeczoznawców majątkowych to reguluje je Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie czynności rzeczoznawstwa majątkowego (Dz. U. poz. 805). Aktualna minimalna kwota ubezpieczenia to 25.000 EUR do jednego i wszystkich zdarzeń ubezpieczeniowych. Co warto zauważyć obowiązkowe ubezpieczeni OC nie obejmuje szkód, powstałych z

działalności ubezpieczonego innej niż wykonywanie umowy na dokonanie określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością lub w związku z umową na sporządzanie opracowań i ekspertyz. Z tego względu rekomendujemy zapoznanie się z Ogólnymi Warunkami Ubezpieczenia, aby mieć pewność, że nasza aktualna działalność jest objęta ubezpieczeniem.

Innym sposobem ochrony przed odpowiedzialnością jest poszerzanie swojej wiedzy. Szkolenie się jest obowiązkiem ustawowym każdego rzeczoznawcy majątkowego, a za jego niewypełnianie grozi podciągnięcie do odpowiedzialności zawodowej. Tak to przynajmniej wygląda w teorii. W praktyce, sprawdzenie realizacji obowiązków szkoleniowych odbywa się w trakcie postępowań dotyczących odpowiedzialności danego rzeczoznawcy majątkowego. Tymczasem znajomość aktualnie obowiązującego prawa oraz standardów dotyczących wyceny jest niezwykle istotna do przygotowania prawidłowego operatu szacunkowego. Dlatego ciągle poszerzanie wiedzy i uczestnictwo w szkoleniach to kluczowe elementy ochrony przed odpowiedzialnością zawodową.

Autorki pragną zwrócić uwagę na jeszcze na aspekt staranności w wykonaniu wyceny. Nie należy bowiem zapominać, że wykonywanie operatów to bardzo zaawansowana umiejętność, gdzie często należy dokonywać pewnych założeń, a każda analiza powinna zostać jasno przedstawiona w treści opracowania. Wykonanie prawidłowej wyceny, bez należytego opisu automatycznie powoduje, że rzeczoznawca naraża się na krytykę. Dlatego im lepiej i bardziej szczegółowo zostanie sporządzony operat, tym trudniej będzie podważyć wykonaną przez rzeczoznawcę wycenę.

### Podsumowanie

Autorki niniejszego artykułu starały się przygotować w przystępnej formie, omówienie najważniejszych kwestii dotyczących szeroko pojętej odpowiedzialności rzeczoznawców majątkowych. Szczególnego podkreślenia wymaga jednak, że niniejsze opracowanie to tak naprawdę wstęp do szerszego dyskursu odnośnie tego jak powinno wyglądać wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego.

W przyszłości należy się spodziewać wzrostu ilości spraw przeciwko rzeczoznawcom majątkowym, głównie ze względu na większą świadomość społeczną. Warto już teraz przygotować się na taką ewentualność, dbając o jakość świadczonych usług i posiadając odpowiednie ubezpieczenie. Procesy sądowe mogą się przedłużać na wiele lat, dlatego istotne jest zadbanie o profesjonalne podejście oraz pewność finansową w przypadku ewentualnych roszczeń.



# O POJĘCIU NIERUCHOMOŚCI W ZNACZENIU PRAWNORZECZOWYM I WIECZYSTOKSIĘGOWYM RAZ JESZCZE

DR MAREK STAŃKO

ADWOKAT

WYKŁADOWCA NA WYDZIALE PRAWA I ADMINISTRACJI  
UNIwersytet Śląski w Katowicach

Prawnorzeczowe i wieczystoksięgowe ujęcie definicji nieruchomości. Odpowiedź na pytania czym jest nieruchomość, jakie prawa przysługują jej właścicielowi, w oparciu o przykłady i orzeczenia sądowe

## I Wprowadzenie

Reaktywacja czasopisma poświęconego problematyce nieruchomościowej zdaje się stanowić pretekst do przypomnienia jednego z fundamentalnych zagadnień prawnych, a mianowicie pojęcia nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym w zestawieniu z pojęciem nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym.

Kwestia ta ma nie tylko wymiar teoretyczny, ale przede wszystkim praktyczny. Prawidłowe rozróżnienie tych kategorii prawnych i określenie wzajemnego ich oddziaływania, determinuje prawidłowość rozstrzygnięć w postępowaniach sądowych oraz decyzjach administracyjnych, których przedmiotem jest nieruchomość.

Ramy niniejszego artykułu nie pozwalają na pełny przegląd postępowań sądowych i administracyjnych, w których rozróżnienie zakresów nieruchomości w znaczeniu prawnorzeczowym i wieczystoksięgowym ma wpływ na treść orzeczenia czy decyzji, dlatego w tym zakresie uzasadnione będzie posłużenie się wybranymi przykładami. Takie podejście wynika również z doświadczeń autora, który problematyką nieruchomości zajmuje się nie tylko strony naukowej[1], ale także praktycznej - jako czynny adwokat, w wcześniej sędzia w wydziałach cywilnych sądów powszechnych.

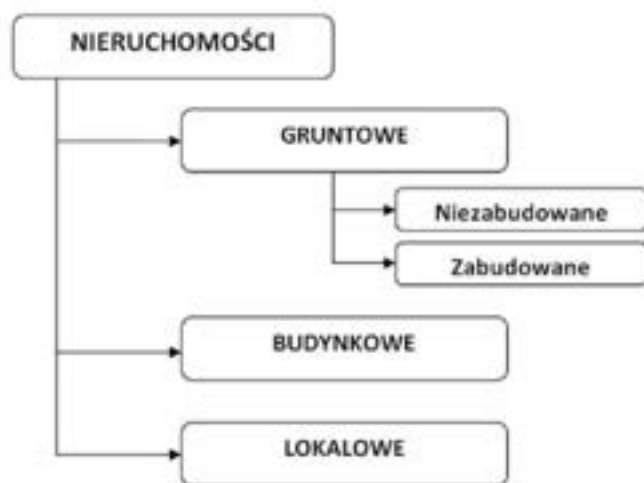
## II Wybrane zagadnienia szczegółowe

Podstawowa definicja nieruchomości została zawarta w art. 46 § 1 k.c.[2]. Zgodnie z tą definicją: „nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”

W oparciu o treść tego przepisu wyróżnia się więc nieruchomości gruntowe (grunty), nieruchomości budynkowe i nieruchomości lokalowe (jako części budynków), o których mowa tym przepisie.

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. podstawowym rodzajem nieruchomości są nieruchomości gruntowe (grunty), co jest ściśle związane z przyjętą w polskim systemie prawnym zasadą superficies solo cedit, w myśl której budynki trwale z gruntem związane i ich części są częściami składowymi gruntu[3]. Treść art. 46 § 1 k.c. uzasadnia możliwość występowania wyjątków od tej zasady poprzez dopuszczenie na mocy przepisów szczególnych istnienia nieruchomości budynkowych czy lokalowych, stanowiących odrębny do gruntu przedmiot własności.

W interesującej nas materii uwaga zostanie skoncentrowana na nieruchomościach gruntowych. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 46 § 2 k.c. prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy. W tym ostatnim zakresie musimy sięgnąć do definicji nieruchomości zawartej w art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece[4]. Zgodnie z tą definicją: „nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą”. Zatem fakt utworzenie dla nieruchomości księgi wieczystej stanowi wymóg formalny jej wyodrębnienia, księgi wieczyste prowadzone są bowiem w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Zauważmy jednak, że w ramach jednej księgi wieczystej mogą być ujawnione działki, które niekoniecznie muszą spełniać warunki określone w przytoczonym powyżej art. 46 § 1 k.c.



[1] Por. przykładowo: M. Stańko, Wpływ ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na ochronę „nieruchomości zabytkowej” (część 1), „Nieruchomości” z 2005 r., nr 3, tenże: Wpływ ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na ochronę „nieruchomości zabytkowej” (część 2), „Nieruchomości” z 2005 r., nr 4, M. Stańko, Zarząd nieruchomością wspólną przez spółdzielnię mieszkaniową (współautor M. Kokoszka), „Administrator” z 2010 r., nr 4, M. Stańko, Pojęcie nieruchomości rolnej w kodeksie cywilnym i przepisach szczególnych, „Studia Iuridica Agraria” z 2017 r., tom 15 (2017), M. Stańko, Zakres zastosowania ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego do regulacji prawnorołnych w kodeksie cywilnym (współautor D. Kobos-Kotowska), „Przegląd Prawa Rolnego” z 2020 r., nr 1.

[2] Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 1610), dalej w skrócie k.c....

[3] Por. art. 48 k.c., który stanowi, że: „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane [...]” oraz art. 191 k.c., zgodnie z którym: „własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową”.

[4] Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz. U. z 2023 r., poz. 1984, dalej w skrócie u.k.w.h.).

W konsekwencji takiego podejścia ustawodawcy do pojęcia nieruchomości gruntowej w krajowym porządku prawnym pojęcie to funkcjonuje w dwóch, nie w pełni tożsamy znaczeniach:

- kodeksowym (materialnym) jako część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności
- wieczystoksięgowym (formalnym) jako część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą.

W ujęciu materialnoprawnym nieruchomością gruntową jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów. W ujęciu tym wyodrębnienie takiego terenu następuje bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych[5]. Istotą pojęcia nieruchomości gruntowej w aspekcie materialnoprawnym jest zatem jej wyodrębnienie w oparciu o dwa kryteria, które muszą być spełnione łącznie. Chodzi tu o wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej jako:

- osobnego przedmiotu materialnego (rzeczy) poprzez ustalenie granic zewnętrznych nieruchomości, a zatem oddzielenie jej od innych nieruchomości (kryterium fizyczne),

oraz

- osobnego przedmiotu własności, a zatem przynależność do tego samego podmiotu czy też w przypadku współwłasności do tych samych podmiotów (kryterium prawne)[6]

W konsekwencji, w modelu materialnoprawnym za jedną nieruchomość uważa się przykładowo dwie położone obok siebie działki ewidencyjne należące do jednego właściciela, które są otoczone gruntami innych właścicieli, nawet w sytuacji, gdy dla każdej z tych działek prowadzona jest osobna księga wieczysta. W tym miejscu należy zauważyć, że pojęcie działki jest pojęciem odrębnym od pojęcia nieruchomości. Działka jest jednostką geodezyjną (działka ewidencyjna) stanowiącą najmniejszą jednostkę powierzchniową podziału kraju dla celów ewidencji gruntów i budynków. Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Działka może stanowić samodzielną nieruchomość lub wraz z innymi działkami wchodzić w skład nieruchomości.

Obok materialnoprawnej definicji nieruchomości funkcjonuje wieczystoksięgową (formalną) definicja nieruchomości. Jak wskazano wyżej, zgodnie z tym ujęciem, nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, a zatem to właśnie księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość. Zarazem jednak, w myśl art. 21 u.k.w.h., właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księgę wieczystą w jedną nieruchomość. Przy tym o liczbie nieruchomości w obydwu wypadkach decyduje wola właściciela.

[5] Do takiego ujęcia odwołuje się Sąd Najwyższy w uchwale z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, publ. OSNC z 1995 r., z. 4, poz. 59.

[6] Należy zauważyć, że poglądy doktryny i orzecznictwa dotyczące kryteriów wyodrębniających nieruchomość na tle art. 46 § 1 k.c. nie są jednolite. Oprócz poglądu, że o wyodrębnieniu decyduje spełnienie wskazanych dwóch przesłanek łącznie (zob. np. J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, 1994, występują także poglądy, w myśl których wyłącznym kryterium wyodrębnienia jest kryterium własnościowe (zob. np. S. Grzybowski [w:] System prawa cywilnego, t. I, 1985, s. 413), czy też, że wyłącznym kryterium jest kryterium fizyczne, a zatem skonkretyzowanie jej zakresu przedmiotowego, co następuje przez określenie granic zewnętrznych nieruchomości

Zgodnie zatem z wieczystoksięgowym modelem nieruchomości, zwarty obszar powierzchni ziemskiej, składający się z kilku położonych obok siebie działek ewidencyjnych, należący do jednego właściciela może stanowić kilka nieruchomości, jeżeli dla poszczególnych fragmentów tego obszaru (działek ewidencyjnych) urządzono oddzielne księgi wieczyste. Równocześnie też kilka nieruchomości, które nie są położone obok siebie, ale stanowią całość gospodarczą, może na mocy woli właściciela stać się jedną nieruchomością.

Uwzględniając fakt, że w polskim systemie prawnym pojęcie nieruchomości gruntowej funkcjonuje w tych dwóch znaczeniach: kodeksowym (materialnoprawnym) i wieczystoksięgowym (formalnoprawnym), podkreślenia wymaga jednak, że zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie przyjmuje się uniwersalność materialnoprawnego modelu nieruchomości przy uwzględnieniu pierwszeństwa modelu wieczystoksięgowego. Jak podkreśla Sąd Najwyższy[7], nie ma podstaw do przeciwstawiania sobie dwóch różnych pojęć nieruchomości: materialnego i wieczystoksięgowego. Definicja materialnoprawna stanowi definicję uniwersalną w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg. Jeżeli jednak dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”. W przypadku nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym o istnieniu, liczbie nieruchomości oraz ich zakresie przedmiotowym decyduje zatem treść księgi wieczystej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22.02.2012 r.[8] „graniczące ze sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej”. Takie okoliczności jak sąsiedztwo czy przynależność do jednego podmiotu własności nie mają znaczenia. Nieruchomością jest więc część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą (nastąpiło jej wyodrębnienie), natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość[9].

Podkreślenia wymaga również, że z założenie księgi wieczystej lub wpisanie nieruchomości wyodrębnionej granicami zewnętrznymi powierzchni gruntu do istniejącej księgi wieczystej decyduje o jej charakterze. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości (art. 26 ust. 1 u.k.w.h.). Staje się ona nieruchomością jako samodzielną i odrębny przedmiot własności, chociażby jej właściciel był właścicielem jeszcze innych nieruchomości graniczących lub niegraniczących z nią, albo wchodzących w skład większej całości wskutek przyłączenia do nieruchomości mającej księgę wieczystą.



[7] Por. m.in. wyrok SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, publ. Biul. SN z 2003 r., nr 8, s. 8; uchwałę SN z 7.04.2006, III CZP 24/06, publ. OSNC z 2007 r., z. 2, poz. 24; postanowienie SN z 30.10.2003, IV CK 114/02, publ. OSNC z 2004 r., z. 12, poz. 201; postanowienie SN z 30.05.2007 r., IV CSK 56/07, LEX nr 301839.

[8] IV CSK 278/11, LEX nr 1281385.

[9] Por. uchwałę SN z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, publ. OSNC z 2013 r., z. 9, poz. 108; por. także S. Breyer, Przeniesienie własności nieruchomości, 1966, s. 44.

### III Podsumowanie

Mimo, iż w toku prowadzonych rozważań cytowane były również współczesne orzeczenia Sądu Najwyższego odnoszące się do analizowanej problematyki prawnej, najpełniejszym podsumowaniem tych rozważań winna być treść uzasadnienia wyroku SN z 23.09.1970 r.[10], w którym SN uznał, że w sytuacji, w której nabywca kilku przylegających do siebie działek połączył je „w jedną oddzielną całość”, wskutek czego stały się one jedną nieruchomością, decydujące znaczenie ma niezakończenie dla nabytych działek oddzielnych ksiąg wieczystych, gdyby bowiem zostały one objęte dwoma księgami wieczystymi, to nie stanowiłyby jednej nieruchomości. Jeżeli natomiast żadna z tych nieruchomości nie miała księgi wieczystej, to wówczas o prawnym wyodrębnieniu jej z otaczającej powierzchni ziemskiej, tzn. od innych przedmiotów własności, decydowałaby ostatecznie osoba właściciela i z reguły mielibyśmy do czynienia z jedną nieruchomością.

W związku z tym dwie sąsiadujące ze sobą nieruchomości, z których każda ma urządzoną księgę wieczystą, nie stają się na skutek skupienia ich w ręku jednej osoby automatycznie jedną nieruchomością. Podobnie jak przez wyodrębnienie, obszar gruntu może stać się odrębnym przedmiotem własności, tak samo przez połączenie z innym przedmiotem własności (gruntami) tego samego właściciela może tę odrębność utracić.

Dodania wymaga, że w przypadku gdy nieruchomość nie jest objęta księgą wieczystą (zbiorem złożonych dokumentów), o jej odrębności jako przedmiotu własności decyduje to, czy stanowi ona odrębną całość gospodarczą należącą do tego samego właściciela[11].

Praktyczne znaczenie rozróżnienia pojęcia nieruchomości w znaczeniu praworzeczowym i wieczystoksięgowym znalazło wyraz w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym w K., w której J.K. i A.K. domagali się odłączenia części nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr [...], stanowiącej działkę o nr 20/04 i założenia dla niej nowej księgi wieczystej z wpisem na ich rzecz prawa współwłasności do udziału 6/21 oraz przepisaniem z dotychczasowej księgi pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy ustalił, że księga wieczysta Kw nr [...] prowadzona jest dla nieruchomości składającej się z dwóch ewidencyjnie wydzielonych działek o nr: 20/4 i 18/3, które ze sobą graniczą. Nieruchomość ta stanowi przedmiot współwłasności. Oddalając wniosek J. K. i A. K., postanowieniem z 30.10.2006 r. Sąd uznał, że opierał się on na nieważnej czynności prawnej (art. 58 k.c.), jaką była umowa zbycia udziału w jednej z działek (geodezyjnie wydzielonej) wchodzącej w skład nieruchomości dla której prowadzona była księga wieczysta Kw nr [...].

W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie miała kwestia, czy dwie sąsiadujące ze sobą działki gruntu (wyodrębnione geodezyjnie), dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, są odrębnymi nieruchomościami gruntowymi, czy też stanowią jedną nieruchomość gruntową. Tylko bowiem w wypadku uznania, że stanowią one odrębne nieruchomości gruntowe byłoby możliwe zbycie udziału w jednej z nich.

Po wyczerpaniu zwykłej drogi odwoławczej, sprawa – wskutek złożonej skargi kasacyjnej – stała się przedmiotem rozpoznania Sądu Najwyższego. Ostatecznie SN postanowieniem z 30.05.2007 r.[12] oddalając skargę kasacyjną, w uzasadnieniu stwierdził, że: „skoro działka nr 20/4 stanowi jedną nieruchomość gruntową wraz z działką nr 18/3 zarówno w znaczeniu praworzeczowym, jak i wieczystoksięgowym to umowa zbycia udziału w działce nr 20/4 stanowiącej, co wymaga podkreślenia, wraz z działką nr 18/3 jedną nieruchomość gruntową, jest zatem nieważna”.

W konkluzji stwierdzić należy, iż z praktyce obrotu nieruchomościami nie jest celowe odrębne posługiwanie się pojęciem nieruchomości w znaczeniu praworzeczowym i wieczystoksięgowym, bowiem ostatecznie to stan wieczystoksięgowy przesądza o pewności tego obrotu.

[12] IV CSK 56/07 – niepublikowane.



[10] [II CR 363/70](#), publ. OSNCP z 1971 r., z. 6, poz. 97.

[11] Por. uzasadnienie wyroku SN z 30.10.1979 r., [III CRN 380/79](#), publ. OSNCP z 1980 r., z. 4, poz. 76.

## NOWE PRZEPISY PRAWNE W IV KWARTALE 2023 ROKU – I KWARTALE 2024 ROKU

W artykule wykorzystano omówienia ustaw przedstawione na stronach internetowych Prezydenta RP oraz omówienia wyroków Trybunału Konstytucyjnego przedstawione na stronach internetowych Trybunału Konstytucyjnego, a także materiały informacyjne znalezione na stronach Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa.

Krzysztof Rożko  
Rzecznik Majątkowy



### Podatek od garaży w budynku wyodrębnionych jako oddzielny lokal oraz niewyodrębnionych z budynku powinien być taki sam.

Od 24 października 2023 r. obowiązuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego, który orzekł, że:

I  
Art. 1a ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2, w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a i e ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych:

- w zakresie, w jakim umożliwiają, na potrzeby podatku od nieruchomości, uznanie wyodrębnionego garażu znajdującego się w budynku mieszkalnym, za część budynku o odmiennym niż mieszkalny charakterze, są niezgodne z zasadą szczególnej określoności regulacji daninowych wywodzoną z art. 84 w związku z art. 217 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

- w zakresie, w jakim uzależniają zastosowanie odpowiednich stawek podatku od nieruchomości do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu od jego wyodrębnienia lub niewyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności, przez co do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu wielostanowiskowego stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zastosowanie ma stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych a nie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a tej ustawy, są niezgodne z art. 32 ust. 1 w związku z art. 64 ust. 2 i art. 84 Konstytucji.

II  
1. Przepisy wymienione w części I, w zakresach tam wskazanych, tracą moc obowiązującą z upływem 31 grudnia 2024 r.

2. Odroczenie utraty mocy obowiązującej nie stoi na przeszkodzie wzruszeniu orzeczeń zapadłych w sprawie skarżących, w związku z którymi została złożona skarga konstytucyjna.

#### Treść skargi konstytucyjnej

Skarżący byli właścicielami lokalu mieszkalnego oraz udziału w lokalu użytkowym – garażu wielostanowiskowym z prawem wyłącznego korzystania z oznaczonego miejsca postojowego, mieszczących się w tym samym budynku mieszkalnym. Skarżący posiadali również stosowne udziały we współwłasności gruntu, na którym posadowiony jest budynek oraz współwłasności części wspólnej budynku i urządzeń, związane z poszczególnymi lokalami. Garaż wielostanowiskowy wyodrębniony został jako samodzielny lokal niemieszkalny, dla którego prowadzona jest oddzielna księga wieczysta.

Skarżącym ustalono podatek od nieruchomości wyjaśniając, że wymiar podatku dokonano m.in. na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków, stosując stawki określone uchwałą rady miasta. Udział w garażu wielostanowiskowym opodatkowano według stawek właściwych dla budynków lub ich części pozostałych.

Skarżący wnieśli odwołanie od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dalej: SKO). W odwołaniu podnieśli, że zastosowanie do opodatkowania miejsca postojowego stawki przewidzianej dla budynków lub ich części pozostałych stanowiło naruszenie prawa. SKO orzekło o utrzymaniu w mocy zaskarżonej decyzji. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę Skarżących na decyzję SKO, a Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną Skarżących.

Skarżący zakwestionowali wykładnię zastosowaną w ich sprawie przez organy administracji samorządowej i publicznej oraz sądy, zgodnie z którą przedmiotem opodatkowania podatkiem od nieruchomości są budynki lub ich części, co oznacza, że częścią budynku podlegającą opodatkowaniu jako odrębny przedmiot opodatkowania jest wyodrębniony w tym budynku lokal.

Istota problemu poruszonego przez Skarżących dotyczy ustalenia czy wobec garażu stanowiącego przedmiot odrębnej własności (będącego samodzielną nieruchomością lokalową), usytuowanego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym – należy zastosować stawki podatkowe właściwe dla budynków mieszkalnych, czy też dla „części budynków pozostałych”.

NSA uchwałą z 27 lutego 2012 r. w siedmioosobowym składzie stwierdził, że z art. 2 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 pkt 2 u.p.o.l. wynika, że „garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e tej ustawy”. Prowadzi to zdaniem Skarżących do konkluzji, iż znajdujący się w budynku mieszkalnym garaż stanowiący odrębny lokal powinien być opodatkowany według wyższej stawki niż garaż przynależny do lokalu mieszkalnego. Skarżący podkreślają, że powołana uchwała NSA spotkała się z krytyczną oceną w doktrynie prawa.

W ocenie Skarżących, kwestionowane przepisy naruszały także konstytucyjną zasadę prawidłowej legislacji. Przyjęta przez organy podatkowe, za uchwałą NSA, wykładnia przepisów u.p.o.l. nie została oparta na jednoznacznej wykładni przepisów tej ustawy, lecz była efektem przeprowadzenia skomplikowanego wywodu interpretacyjnego, który zakończył się przyjęciem stanowiska pogarszającego sytuację prawną podatnika. Wskutek niejasnej regulacji kwestionowanych przepisów doszło do powstania trwałej, powszechnej i jednolitej ich wykładni, która nadała kwestionowanym przepisom określone znaczenie normatywne prowadzące zdaniem Skarżących do naruszenia konstytucyjnego prawa ochrony własności.

Skarżący podnieśli również, że kwestionowane przepisy naruszają właściwą proporcję (art. 2 oraz art. 31 ust. 3 Konstytucji) między wynikającym z art. 84 Konstytucji obowiązkiem ponoszenia ciężarów publicznoprawnych a prawem jednostki do własności i jej równej ochrony oraz naruszają zasadę równego nakładania obowiązków podatkowych. Prowadziły one do nierównego i niesprawiedliwego nałożenia na właścicieli garaży stanowiących przedmiot odrębnej własności, podatku ustalonego według ponad dziesięciokrotnie wyższej stawki niż stosowana wobec właścicieli garaży niestanowiących odrębnego przedmiotu własności, co w ocenie Skarżących stanowi naruszenie ich prawa własności i prawa do równego traktowania przez władze publiczne oraz prawa do sprawiedliwego i równego ponoszenia ciężarów publicznych.

Skarżący wskazali, że wykładnię, która dopuszcza tak rażąco niejednorodność sytuacji prawnopodatkowej dwóch podatników będących w bardzo zbliżonej sytuacji faktycznej, należy uznać za niedopuszczalną ze względu na jej sprzeczność z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

### Analiza przepisów dokonana przez Trybunał

W pierwszej kolejności Trybunał stwierdził, że kwestionowane przez skarżących przepisy były kluczowym elementem analizy dokonanej przez Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale o sygn. II FPS 4/11 z 27 lutego 2012 r. W uchwale tej stwierdzono, że garaż stanowiący przedmiot odrębnej własności, usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości według stawki podatku przewidzianej w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e) ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, a więc według stawki wyższej niż od budynku mieszkalnego.

Z uchwały tej wynika zatem, że garaże mogą podlegać odmiennemu opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości przy założeniu, że stanowią one odrębny budynek bądź część budynku. Dochodząc do takiego wniosku Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że ustawa podatkowa definiuje wprawdzie czym jest budynek, nie definiuje jednak budynku mieszkalnego, choć tym pojęciem posługuje się dla potrzeb określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

W tym stanie rzeczy w orzecznictwie sądowo administracyjnym ukształtował się pogląd, że określając zakres znaczeniowy pojęcia „budynek mieszkalny” należy odwołać się do przepisów prawa budowlanego a także słownikowego znaczenia tego pojęcia. Powoduje to trudności w kwalifikowaniu poszczególnych budynków lub ich części do odpowiedniej stawki podatku i wskazuje na konieczność przeprowadzenia istotnych zmian w tym zakresie.

Ponadto niezbędne było – zdaniem NSA – skorzystanie z przepisów niepodatkowych, w tym ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, a nawet przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych, następnie zastąpionego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych.

Uwzględniając ponadto przepisy ustawy o własności lokali NSA doszedł do wniosku, że garaż może stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego albo może stanowić odrębną własność lokalową, co również decyduje o jego opodatkowaniu odpowiednią stawką podatku od nieruchomości.

Trybunał przypominał, że NSA w cytowanej uchwale stwierdził, iż ustawa o podatkach i opłatach lokalnych jest obciążona mankamentami legislacyjnymi, w tym błędami logicznymi, co znalazło także potwierdzenie w licznych opracowaniach doktrynalnych, w których wyrażany jest pogląd, że rezultat interpretacyjny osiągnięty dzięki tej uchwale, choć ujedynolcił orzecznictwo i ustalił zasady opodatkowania lokalu garaż w budynkach wielomieszkaniowych, został jednak oparty na wątpliwych przesłankach z punktu widzenia konstytucyjnych reguł stanowienia prawa podatkowego.



Po wydaniu cytowanej uchwały orzecznictwo sądowe i praktyka stosowania prawa ustabilizowały się zgodnie z regułami w niej wytyczonymi, co ma istotne znaczenie dla rozpoznanej skargi konstytucyjnej. W orzecznictwie TK ugruntowane jest bowiem stanowisko co do badania przepisów w rozumieniu nadanym im w praktyce stosowania prawa. Jeśli określony sposób rozumienia przepisu znalazł jednoznaczny i autorytatywny wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego bądź Naczelnego Sądu Administracyjnego, Trybunał uznaje, że przepis ten nabrał takiej właśnie treści.

Jednakże Trybunał podkreślał, że nie chodzi tu o jedną z możliwych wersji abstrakcyjnie dokonywanej interpretacji, ale o normę o treści i zakresie obowiązywania wynikających z ustalonego powszechnego znaczenia w rzeczywistości nadawanego kontrolowanym przepisom. W tym bowiem zakresie granica między brzmieniem prawa i brzmieniem utrwalonym dzięki powszechnej praktyce jego stosowania ulega zatarciu, co wpływa na zakres dopuszczalnej kontroli konstytucyjności w ramach skargi konstytucyjnej.



Powyższe przesądziło, że kwestionowane przez skarżących przepisy zostały zinterpretowane w uchwale NSA w sposób, który spełnia wymogi jednolitej i powtarzalnej praktyki stosowania prawa podlegającej kognicji Trybunału. Nie było więc podstaw do umorzenia postępowania w niniejszej sprawie.

Przechodząc do merytorycznej oceny zarzutów skargi Trybunał Konstytucyjny musiał zmierzyć się z czterema głównymi problemami.

Pierwszy dotyczył zarzutu sformułowanego wobec samej definicji garażu jako przedmiotu opodatkowania.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych przewiduje, że opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają m. in. budynki lub ich części, przy czym wskazuje maksymalne stawki tego podatku, konkretyzowane każdorazowo przez radę gminy. Z punktu widzenia rozpatrywanej sprawy kluczowe znaczenie ma to, że cytowana ustawa różnicuje stawki podatku od budynków lub ich części mieszkalnych oraz budynków lub ich części tzw. pozostałych. Różnica w stawkach jest ok 10-krotna. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie wyodrębnia garaży jako osobnego przedmiotu opodatkowania, uznając je, w zależności od stanu faktycznego, za odrębny budynek lub część budynku. Zastosowana w niniejszej sprawie norma prawna wynikająca z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu ukształtowanym w orzecznictwie sądów administracyjnych, w tym Naczelnego Sądu Administracyjnego, została zakwestionowana z punktu widzenia zasady szczególnej określoności regulacji daninowych i zasady równości (w tym równej ochrony prawa własności i innych praw majątkowych).

Dokonując oceny zaskarżonych regulacji Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że system definicji zawartych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych jest w dotychczasowym orzecznictwie i literaturze przedmiotu krytykowany i, co istotne, problemy definicyjne nie zostały w ciągu ostatnich lat przez ustawodawcę rozwiązane. Dotyczy to w szczególności ustalenia treści kluczowych dla niniejszej sprawy pojęć „budynek”, „budynek mieszkalny”, „budynek pozostały”, „garaż”, „samodzielnego lokalu”, „odrębnej własności lokalu”.

Przyjęcie na potrzeby podatku od nieruchomości, że „część budynku” może mieć odrębny (mieszkalny albo pozostały) charakter od całego budynku – jak zrobił to w uchwale Naczelny Sąd Administracyjny – pozwoliło na zastosowanie odrębnych stawek dla „budynek” i „części budynku”. W celu przeprowadzenia takiego wywodu NSA dokonał wykładni innych niż ustawa podatkowa aktów prawnych.

W szczególności określając zakres znaczeniowy pojęcia „budynek mieszkalny” musiał odwołać się do przepisów prawa budowlanego. Z kolei definiując pojęcie budynku, ustawodawca nie wskazał co należy rozumieć pod pojęciem jego „części”, co spowodowało konieczność wykorzystania słownikowego rozumienia pojęcia „część”. W konsekwencji pomimo tego, że ustawa o podatkach i opłatach lokalnych nie daje podstaw, aby dokonać podziału budynków do celu podatku od nieruchomości według kryteriów innych niż w niej wskazane, to jednak Naczelny Sąd Administracyjny w istocie podzielił przedmioty opodatkowania na budynek i część budynku, choć na gruncie ustawy podatkowej nie ma podstaw do przyjęcia, że istnieją dwa przedmioty opodatkowania.

Nieuprawniona byłaby sytuacja, w której części budynków ze względu na ich wyodrębnienie prawne traktowano by inaczej (gorzej) w sensie podatkowym od lokali, które są wyodrębnione tylko fizycznie i także stanowią część budynku mieszkalnego.

Ponadto Trybunał nie znalazł podstaw, aby uznać, że art. 21 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne powinien zostać zastosowany do celów wyznaczania podatku od nieruchomości w sposób określony w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego. Przepis ten stanowi wprost o tym, że dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią m.in. podstawę wymiaru podatku. Przez podstawę wymiaru podatku należy rozumieć zarówno określenie przedmiotu opodatkowania, zaliczenie do właściwej stawki podatkowej, jak i objęcie określonych gruntów zwolnieniem od opodatkowania.

Dokonując podziału na budynki czy lokale, mieszkalne albo niemieszkalne, ustawodawca nie ingeruje w sam podział przedmiotu opodatkowania dokonany w ustawie podatkowej. Wymienienie określonego lokalu w ewidencji gruntów i budynków nie zmienia faktu, że stanowi on część budynku mieszkalnego, która to część, a nie lokal, rodzajowo podlega opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

W ocenie Trybunału art. 84 i art. 217 Konstytucji stawiają wymóg, aby klasyfikując określony obiekt posługiwać się definicjami zawartymi w ustawie podatkowej (ewentualnie wyjątkowo w ustawach, do których ustawa podatkowa wprost odsyła), a nie posiłkować się przesądzającymi znaczeniami zawartymi w innych aktach prawnych, do których ustawa podatkowa poddawana wykładni nawet nie odsyła.

Wymóg ten jest istotny nie tylko ze względu na konieczność jednoznacznego i precyzyjnego zrekonstruowania obowiązku podatkowego, ale także dlatego, że minimalizuje przypadki niezamierzonej przez ustawodawcę ingerencji w treść tego obowiązku. W sytuacji, gdy przy ustaleniu treści obowiązku podatkowego bierzemy pod uwagę także przepisy spoza prawa daninowego (tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie) ryzyko przypadkowej i niezamierzonej jego modyfikacji poważnie wzrasta.

Jeszcze bardziej rażącym naruszeniem standardu określonego w art. 84 i art. 217 Konstytucji jest sytuacja, kiedy treść choćby niektórych elementów wyznaczających zakres obowiązku podatkowego wynika z przepisów podustawowych (co także miało miejsce w niniejszej sprawie). A przecież prawo podatkowe, aby mogło wypełniać swoje zadania, może być związane tylko własnymi pojęciami. Ustawodawca posługuje się wprawdzie w prawie podatkowym pojęciami z innych dziedzin prawa, nawet bez ich zmiany lub modyfikacji, lecz czyni to zasadniczo tylko wtedy, gdy uzna, że pojęcia te mogą być wykorzystane do realizacji celów opodatkowania.

Używając nazw analogicznych, jak w innych gałęziach prawa, prawo podatkowe albo może im przypisywać takie znaczenie jak w danej dziedzinie, albo też nadawać znaczenie szczególne, uzależnione od celów, jakie ustawodawca zamierza realizować.

Dokonując wykładni językowej prawa podatkowego, która powinna być uściślona i rozwijana w kontekście wykładni systemowej i funkcjonalnej, należy przede wszystkim szukać „podatkowego” rozumienia pojęć używanych przez ustawodawcę.

Na gruncie ustawy o własności lokali – garaż (taki jak w rozpoznawanej sprawie) może stanowić lokal niemieszkalny, pomieszczenie przynależne do samodzielnego lokalu mieszkalnego, odrębną własność lokalu. Konstatacje te nie powinny jednak mieć decydującego wpływu na rozważania dotyczące opodatkowania garażu na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych; mogą mieć tylko charakter pomocniczy.

Trybunał zwrócił przy tym uwagę, że skoro ustawodawca nie odwołał się w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych w sposób wyraźny i jednoznaczny do wskazanych w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego ustaw niepodatkowych, to należy uznać, że nie wolno tego „dopowiadać” czy też „doprecyzowywać” interpretatorowi. Zaistniała wątpliwość nie może więc być interpretowana na niekorzyść podatnika.

W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego od dawna utrwalili się poglądy, że niejasnych regulacji podatkowych nie wolno interpretować na niekorzyść podatników, a w konsekwencji jeśli takie regulacje okazują się ostatecznie wieloznaczne, to zgodnie z zasadą in dubio pro tributario należy opowiedzieć się za rozwiązaniem uwzględniającym interes podmiotu obowiązującego do świadczeń podatkowych.

Wyżej przedstawione okoliczności doprowadziły Trybunał do uznania, że art. 1a ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 i w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w zakresie, w jakim umożliwiają, na potrzeby podatku od nieruchomości, uznanie wyodrębnionego lokalu-garażu znajdującego się w budynku mieszkalnym, za część budynku o odmiennym niż mieszkalny charakterze, są niezgodne z art. 84 w związku z art. 217 Konstytucji.



Odnosząc się do wskazanych przez skarżących zarzutów dotyczących naruszenia zasad poprawnej legislacji oraz szczególnej określoności regulacji daninowych Trybunał przyjął że dla rozstrzygnięcia problemu konstytucyjnego podniesionego przez skarżących w zupełności wystarczające było orzeczenie w przedmiocie zgodności z zasadą szczególnej określoności regulacji daninowych. Spełnienie wyższego standardu legislacyjnego (wyznaczonego przez zasadę szczególnej określoności regulacji daninowych) przesądza bowiem o spełnieniu standardu niższego (wynikającego z zasady poprawnej legislacji), z kolei naruszenie wyższego standardu legislacyjnego czyni bezprzedmiotowym weryfikację realizacji standardu niższego. W konsekwencji, postępowanie w części dotyczącej zasady poprawnej legislacji podlegało umorzeniu ze względu na zbędność wydania wyroku.

Drugi problem, który wymagał rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie

dotyczył nierównego traktowania właścicieli miejsc garażowych w budynkach wielomieszkaniowych. Aby sformułowany przez skarżących zarzut ocenić z punktu widzenia zasady równości należy ocenić, czy ustawodawca: po pierwsze – prawidłowo wskazał klasy podmiotów znajdujących się w jednakowej sytuacji prawnej, do których odnosimy ocenę, po drugie – czy wykazał, że kwestionowana regulacja prowadzi do zróżnicowania sytuacji prawnej tych podmiotów, oraz po trzecie czy zróżnicowanie to ma konstytucyjne umocowanie.

Trybunał przypominał, że podatek od nieruchomości zaliczany jest do grupy podatków majątkowych, w którym ciężar podatku został zróżnicowany w zależności od charakteru majątku. Objęci tym podatkiem są zasadniczo wszyscy. Ustawodawca dokonał rozróżnienia stawek podatku w zależności od przedmiotu opodatkowania – rodzaju nieruchomości, które danym podatkiem są objęte.

Najniższą, a więc preferencyjną, stawkę podatkową przewidziano w stosunku do podatników posiadających majątek przeznaczony do celów mieszkalnych, w tym miejsca garażowe w budynku wielomieszkaniowym, jeżeli stanowią one przynależność do lokalu mieszkalnego.

Inaczej potraktowano nieruchomości „pozostałe”, których zbiór można potraktować jako częściowo otwarty, a do którego zostały zaliczone m.in. miejsca garażowe w budynkach wielomieszkaniowych, które nie stanowią przynależności do lokalu. Jak zostało to wskazane w wyżej przeprowadzonych rozważaniach, podział ten, mający istotne znaczenie podatkowe, wynika nie z przepisów prawa, lecz z wykładni prawa dokonanej w uchwale Naczelnego Sądu Administracyjnego. Tymczasem z punktu widzenia przepisów prawa podatkowego, a także przepisów do których wprost prawo podatkowe się odwołuje, nie istnieją podstawy prawne, aby garaże w budynkach wielomieszkaniowych były traktowane jako kategoria niejednolita.

Oznacza to również, że podatnicy podatku od nieruchomości, będący właścicielami takich miejsc, powinni w świetle prawa być traktowani tak samo.

Oceniając sytuację prawną pod względem drugiego z kryteriów Trybunał nie miał wątpliwości, podobnie jak wszyscy uczestnicy postępowania, że kwestionowana regulacja – wynikająca z przede wszystkim z ewidentnego braku samoistnej podstawy prawnej opodatkowania garaży w ustawie podatkowej, lecz także utrwalonej wykładni przepisów prawa – prowadzi do zróżnicowania sytuacji prawnej podmiotów, których dotyczy ocena. Pozwoliło to przejść do trzeciego punktu oceny, czyli weryfikacji, czy zróżnicowanie to ma swoje podstawy konstytucyjne.

Trybunał podzielił tu stanowisko Marszałka Sejmu, że „zróżnicowanie stawek podatku od garaży w zależności od tego, czy są one lokalem stanowiącym odrębną własność, a w konsekwencji odrębnym przedmiotem opodatkowania, czy są jedynie przynależne do lokalu mieszkalnego, stoi w sprzeczności z przyjętym w ustawie kryterium ustalania stawek podatkowych. Nie jest nim charakter prawny lokalu stanowiącego przedmiot prawa własności, lecz przeznaczenie, zgodnie z którym będzie on użytkowany.

Uwzględniając współczesne uwarunkowania społeczno-

gospodarcze, należy przyjąć, że posiadanie miejsca postojowego w podziemnym garażu wielostanowiskowym stanowi immanentny element „mieszkania». Podobnie dzieje się w przypadku innych rodzajów «pomieszczeń przynależnych» do budynku mieszkalnego, w szczególności piwnicy, strychu czy komórki, choćby nawet bezpośrednio nie przylegały do budynku mieszkalnego lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal.

Podlegają one klasyfikacji według stawek przewidzianych dla budynków mieszkalnych albowiem zaspokajają podstawowe potrzeby bytowe ludzi w zakresie zamieszkiwania, mimo iż ze swej istoty nie służą do zamieszkiwania w nich. Ponadto, bez względu na to, czy garaż stanowi nieruchomość odrębną od lokalu mieszkalnego, czy jest jedynie do niego przynależny, pełni on tę samą funkcję. Sposób korzystania z garażu nie jest przecież zależny od jego prawnorzeczowej natury”.

Mając na względzie powyższe ustalenia Trybunał stwierdził, że brak jest w obecnie obowiązujących przepisach podatkowych uzasadnienia dla stanowiska, iż sytuacja podatnika może różnić się w zależności od tego, czy posiada miejsce postojowe w garażu stanowiącym odrębną nieruchomość w budynku wielomieszkalniowym, czy też posiada miejsce postojowe przynależne do lokalu mieszkalnego.

Oceniane przez Trybunał rozwiązanie skutkuje istotnym różnicowaniem poziomu obciążenia majątku podatnika, które na gruncie obecnie ocenianych regulacji prawnych w świetle Konstytucji nie znajduje uzasadnienia.

Ustalenie to skutkowało uznaniem, że art. 1a ust. 1 pkt 1 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 5 ust. 1 pkt 2 lit a i e ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w zakresie, w jakim uzależniają zastosowanie odpowiednich stawek podatku od nieruchomości do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu wielostanowiskowego od jego wyodrębnienia lub niewyodrębnienia jako przedmiotu odrębnej własności, przez co do znajdującego się w budynku mieszkalnym garażu wielostanowiskowego stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zastosowanie ma stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. e, a nie stawka określona w art. 5 ust. 1 pkt 2 lit. a tej ustawy, są niezgodne z art. 32 ust. 1 w związku z 64 ust. 2 w związku z art. 84 Konstytucji.

Dwa kolejne problemy związane z rozpoznawaną sprawą dotyczyły skutków niniejszego wyroku.

Po pierwsze podstawową konsekwencją rozstrzygnięcia przyjętego przez Trybunał Konstytucyjny jest pozbawienie mocy obowiązującej zakwestionowanych regulacji prawnych w obu wymienionych w sentencji zakresach. Trybunał postanowił jednocześnie na podstawie art. 190 ust. 3 Konstytucji odroczyć wejście w życie wyroku, co oznacza, że przepisy, których niekonstytucyjność stwierdzono niniejszym wyrokiem przestaną obowiązywać od 1 stycznia 2025 r.

Zastosowanie art. 190 ust. 3 Konstytucji wiąże się w sposób bezpośredni z sytuacją, gdy przez okres odroczenia skuteczności orzeczenia o niekonstytucyjności będzie istniał stan niespełniający wymogów wynikających ze standardów konstytucyjności określonych w niniejszym wyroku. Trybunał, podejmując w tej kwestii decyzję, dokonuje oceny na wniosek lub z własnej

inicjatywy co do skutków natychmiastowej utraty mocy obowiązującej kwestionowanych przepisów.

W niniejszej sprawie Trybunał zwrócił uwagę na fakt, że orzeczenie niekonstytucyjności, otwierając drogę do wznowienia w trybie art. 190 ust. 4 Konstytucji, mogłoby skutkować niemożliwą do oszacowania liczbą postępowań, która, w ocenie Trybunału, groziłaby poważnymi perturbacjami wymiaru sprawiedliwości.

Trybunał zwrócił również uwagę, że dochody podatkowe uzyskiwane przez gminy z podatku od nieruchomości służą zapewnieniu środków na wykonywanie zadań publicznych na tym samym obszarze, na którym znajdują się nieruchomości, których dotyczyłyby potencjalne sprawy wznowieniowe.

Ponadto w czasach, kiedy dochody jednostek samorządu terytorialnego ulegają relatywnemu ograniczeniu a ich zobowiązania wobec wspólnot lokalnych pozostały na niezmiennym poziomie, nieuzasadnione jest natychmiastowe, w trakcie roku budżetowego, obniżanie przypisanych im dochodów podatkowych.

Trybunał podziela i podtrzymuje stanowisko wyrażone w jego wcześniejszym wyroku, że odroczenie utraty mocy obowiązującej wynika z konieczności respektowania konstytucyjnie chronionych wartości, takich jak pewność prawa, bezpieczeństwo prawne, współdziałanie władz i zapewnienie zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej. Będą one w większym stopniu realizowane w sytuacji czasowego pozostawienia w systemie prawa niezgodnych z Konstytucją regulacji, aniżeli w następstwie ich eliminacji już z chwilą ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw.

Z kolei wskazanie w sentencji wyroku określonej daty dziennej łączy się z uwzględnieniem przez Trybunał faktu, że stawki podatku od nieruchomości się wyznaczane w skali rocznej.

Trybunał uznał za wskazane podkreślić, że poważnych zmian wymaga cały mechanizm opodatkowania nieruchomości. Ustawodawca świadomość konieczności zmian ustawy o podatkach i opłatach lokalnych uzyskiwał z każdym kolejnym wyrokiem Trybunału, również uchwała NSA wskazała, że zmiany prawne są co najmniej pożądane.

Dlatego Trybunał wskazuje, że pożądanym byłoby, aby w okresie od ogłoszenia niniejszego wyroku do dnia, kiedy nastąpi utrata mocy zaskarżonych przepisów we wskazanych w nim zakresach, ustawodawca dokonał stosownych zmian ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Ustawodawca dysponuje szeroką swobodą w określaniu katalogu podatników, przedmiotu opodatkowania i stawek podatkowych, pod warunkiem wszakże, by odpowiadały one standardom konstytucyjnym wyprowadzonym przez Trybunał w niniejszym wyroku.

Wreszcie Trybunał wziął pod rozwagę uwarunkowania prawne związane ze skargami konstytucyjnymi, a w szczególności to, że orzeczenie zawierające klauzulę odraczającą skutkuje pozostawieniem niekonstytucyjnej regulacji w systemie prawa na określony przez Trybunał czas. Jednak skutki utrzymania przepisu w systemie mają inne znaczenie z perspektywy ustawodawcy, organów administracji i, wreszcie, sądów oraz skarżących.

Dla niniejszej sprawy szczególnie istotne było ukształtowanie sytuacji skarżących, którzy przez wniesienie skargi konstytucyjnej

zainicjowali kontrolę konstytucyjności przepisów uznanych za niekonstytucyjne.

Trybunał podzielił stanowisko wyrażone we wcześniejszym swoim orzecznictwie, że istota skargi konstytucyjnej stanowiącej środek kontroli konkretnej polega na tym, że jej efektem musi być – w wypadku uwzględnienia skargi – zmiana ostatecznego rozstrzygnięcia, które doprowadziło do naruszenia praw i wolności skarżącego gwarantowanych konstytucyjnie (co wynika z art. 79 ust. 1 Konstytucji).

Skłania to do przyjęcia stanowiska, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego zawierający korzystne dla skarżących rozstrzygnięcie powinien znajdować swoją kontynuację w dalszym postępowaniu, które – przez użycie stosownych środków proceduralnych – powinno doprowadzić do ponownej oceny ich sytuacji. W ten sposób musi być interpretowana regulacja konstytucyjna określająca cechy i naturę skargi konstytucyjnej. Rozwiązanie to, o charakterze szczególnym, znajduje pierwszeństwo przed ogólniejszą regułą wynikającą z art. 190 ust. 3 Konstytucji.

Ten właśnie zasadniczy argument odwołujący się do istotnych cech postępowania w przedmiocie skargi konstytucyjnej przemawia za odrębnym potraktowaniem, w odniesieniu do konkretnej skargi konstytucyjnej, skutków wyroku TK następujących, tak jak w niniejszej sprawie, dopiero po upływie terminu wskazanego w sentencji, a przeznaczonego na podjęcie stosownej interwencji ustawodawczej.

W tym bowiem wypadku – w odniesieniu do konkretnej skargi – określenie skutków wyroku TK wyłącznie na przyszłość byłoby sprzeczne z samą istotą postępowania w zakresie tzw. konkretnej kontroli konstytucyjności prawa. Tylko w ten sposób bowiem może być zagwarantowana w niniejszej sprawie ochrona konstytucyjnego prawa do sądu i sanacji konstytucyjności przewidziana w art. 190 ust. 4 Konstytucji.

#### Podstawa prawna:

WYROK TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO z dnia 18 października 2023 r. sygn. akt SK 23/19 (Dz.U. z 2023, poz. 2291).

USTAWA z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023, poz. 70).

## Jednolity tekst ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Od 16 listopada 2023 r. obowiązuje jednolity tekst ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Ustawa określa zasady:

- finansowania ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów części kosztów przedsięwzięć termomodernizacyjnych i remontowych, przedsięwzięć niskoemisyjnych oraz zakupu, montażu, budowy lub modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii;
- funkcjonowania centralnej ewidencji emisyjności budynków.

#### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 23 października 2023 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz.U. z 2023, poz. 2496).

#### Niektóre definicje ustawy:

**Właściciel części budynku mieszkalnego** - właściciela co najmniej jednego wyodrębnionego lokalu kwaterunkowego w budynku mieszkalnym albo właściciela niewyodrębnionych lokali kwaterunkowych w budynku mieszkalnym, w którym został wyodrębniony co najmniej jeden lokal mieszkalny.

**Przedsięwzięcia niskoemisyjne** - przedsięwzięcia, których przedmiotem jest przygotowanie i realizacja ulepszenia, w wyniku którego następuje:

- wymiana urządzeń lub systemów grzewczych ogrzewających budynki mieszkalne jednorodzinne lub urządzeń lub systemów podgrzewających wodę użytkową w tych budynkach, które nie spełniają standardów niskoemisyjnych, na spełniające standardy niskoemisyjne, z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe spełniających wymagania klasy 5 zgodnie z normą przenoszącą europejską normę EN 303-5:2012, a w przypadku wydania nowszej wersji tej normy zgodnie z normą ją przenoszącą,

- likwidacja urządzeń lub systemów grzewczych ogrzewających budynki mieszkalne jednorodzinne lub urządzeń lub systemów podgrzewających wodę użytkową w tych budynkach, które nie spełniają standardów niskoemisyjnych, z wyłączeniem kotłów na paliwo stałe spełniających wymagania klasy 5 zgodnie z normą przenoszącą europejską normę EN 303-5:2012, a w przypadku wydania nowszej wersji tej normy zgodnie z normą ją przenoszącą, oraz przyłączenie budynku mieszkalnego jednorodzinnego odpowiednio do sieci ciepłowniczej, elektroenergetycznej lub gazowej albo modernizacja tego przyłączenia, wraz z zainstalowaniem w tych budynkach niezbędnych urządzeń lub systemów grzewczych ogrzewających budynki mieszkalne jednorodzinne lub urządzeń lub systemów podgrzewających wodę użytkową,
- likwidacja urządzeń lub systemów grzewczych ogrzewających budynki mieszkalne jednorodzinne lub urządzeń lub systemów podgrzewających wodę użytkową w tych budynkach, które nie spełniają standardów niskoemisyjnych, oraz zapewnienie budynkowi mieszkalnemu jednorodzinemu dostępu do energii z zewnętrznej instalacji odnawialnego źródła energii oraz dostępu do pompy ciepła, wraz z zainstalowaniem urządzeń służących doprowadzaniu energii elektrycznej z tej instalacji oraz zainstalowaniem w tych budynkach niezbędnych urządzeń lub systemów grzewczych ogrzewających budynki mieszkalne jednorodzinne lub urządzeń lub systemów podgrzewających wodę użytkową.



## Jednolity tekst ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Od 25 listopada 2023 r. wchodzi w życie nowelizacja rozporządzenia wykonawczego Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie.

Rozporządzenie zmienia szczegółowe warunki techniczne dotyczące skrzyżowań linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami.

### Podstawa prawna:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 6 listopada 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023, poz. 2453).

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowania linii kolejowych oraz bocznic kolejowych z drogami i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023, poz. 1744).  
USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023, poz. 682, z późn. zm.).

## Zmiany sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości w postępowaniach komorniczych.

Od 20 grudnia 2023 r. wchodzi w życie nowelizacja rozporządzenia wykonawczego Ministra Sprawiedliwości w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości.

Rozporządzenie uszczegóławia zasady prowadzenia oględzin nieruchomości i sporządzania protokołu opisu i oszacowania nieruchomości przez komornika.

Umożliwia także przeprowadzenie oględzin w ograniczonym zakresie w przypadku zaistnienia trudnych do przezwyciężenia przeszkód, w szczególności jeżeli dostęp do nieruchomości wymagałby przełamania zabezpieczeń.

### Podstawa prawna:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 1 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2023, poz. 2633).

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI z dnia 5 sierpnia 2016 r. w sprawie szczegółowego sposobu przeprowadzenia opisu i oszacowania nieruchomości (Dz.U. z 2016, poz. 1263).  
USTAWA z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023, poz. 1550, z późn. zm.).

## Usunięcie istniejących legalnie wzniesionych tablic i urządzeń reklamowych na skutek przyjęcia przez gminę uchwały krajobrazowej bez zapewnienia ustawowych podstaw i trybu dochodzenia odszkodowania jest niezgodne z Konstytucją.

Od 31 grudnia 2023 r. obowiązuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego, który orzekł, że art. 37a ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie, w jakim przewiduje obowiązek określenia w uchwale, o której mowa w art. 37a ust. 1 powołanej ustawy, warunków i terminu dostosowania istniejących w dniu jej wejścia w życie, wzniesionych na podstawie zgody budowlanej, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do zakazów określonych w tej uchwale, bez zapewnienia ustawowych podstaw i trybu dochodzenia odszkodowania przez podmioty, które są zobowiązane do ich usunięcia, jest niezgodny z art. 21 w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

### Treść skargi konstytucyjnej

Pytanie prawne dotyczące braku zapewnienia ustawowych podstaw i trybu dochodzenia odszkodowania przez podmioty, które są zobowiązane do usunięcia i rozbiórki tablic i urządzeń reklamowych wzniesionych legalnie na terenie gminy zadał Trybunałowi Konstytucyjnemu Naczelny Sąd Administracyjny.

Rada miasta ustaliła zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz

ogrodzeń (dalej: uchwała krajobrazowa). Uchwała ta została podjęta na podstawie art. 37a ust. 1 u.p.z.p. W § 9 ust. 2 aktu rada miasta określiła termin dostosowania wszelkich istniejących w dniu wejścia w życie uchwały tablic i urządzeń reklamowych do zasad i warunków w niej ustalonych na 30 miesięcy od dnia wejścia uchwały w życie. Termin ten miał znaleźć zastosowanie bez względu na to czy istniejące tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wzniesiono legalnie, czy też nielegalnie.

Po rozpoznaniu skargi wniesionej przez sp. z o.o. Wojewódzki Sąd Administracyjny stwierdził nieważność uchwały krajobrazowej z przyczyn formalno-prawnych tj. braku zrealizowania przez radę miasta delegacji ustawowej poprzez zaniechanie określenia w niej konkretnych warunków dostosowania istniejących tablic i urządzeń reklamowych do przepisów uchwały. Spółka nie zgodziła się ze wskazanym poglądem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i wniosła skargę kasacyjną formułując zarzut m.in. błędnej wykładni art. 37a ust. 9 u.p.z.p. Naczelny Sąd Administracyjny wystąpił z pytaniem prawnym do Trybunału Konstytucyjnego.

Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że podjęcie uchwały krajobrazowej spowodowało powstanie obowiązku po stronie rady

gminy, aby w uchwale znalazł się termin dostosowania istniejących tablic i urządzeń reklamowych. Skutkuje to wprost nakazaniem (po upływie terminu dostosowania) podmiotom, których legalne tablice i urządzenia odbiegają od dozwolonych (i przyjętych przez gminę w uchwale krajobrazowej arbitralnie) zasad ich sytuowania, aby te tablice i urządzenia reklamowe usunęły - dokonały ich rozbiórki, mimo że legitymują się ważnymi pozwoleniami na ich budowę lub dokonały zgłoszenia robót budowlanych dotyczących tych nośników, co w ocenie sądu pytającego było niezgodne z konstytucyjnymi zasadami ochrony praw nabytych i zaufania obywatela do państwa i stanowionego przez nie prawa.

Przedmiotem wątpliwości konstytucyjnych sądu pytającego jest brak odpowiedniego mechanizmu kompensacyjnego z tytułu pozbawienia prawa do korzystania z mienia oraz wyrządzonej tym samym szkody legalnej. Zdaniem bowiem sądu pytającego w przypadku ingerencji skutkującej całkowitym odjęciem (unicestwieniem przedmiotu własności), tak jak będzie to miało miejsce w przypadku zdecydowanej większości nośników reklamowych skarżącej spółki po upływie okresu dostosowawczego, byłaby to ingerencja w prawo własności równoważna w skutkach prawnych z wywłaszczeniem, które zgodnie z art. 21 ust. 2 Konstytucji może odbywać się tylko za odszkodowaniem. Ponieważ ustawodawca jednak takiego odszkodowania nie przewidział, to regulacja ta stanowi przykład tzw. pominięcia prawodawczego.

Zdaniem sądu pytającego art. 37a ust. 9 u.p.z.p. stanowić może rodzaj pułapki na obywatela, w zakresie jakim nie zawiera on żadnych regulacji ochronnych dla praw nabytych na podstawie zgody budowlanej. W ocenie sądu pytającego brak możliwości wprowadzenia w uchwale krajobrazowej wyjątków dla legalnych tablic i urządzeń reklamowych (tj. umieszczonych na podstawie zgody budowlanej) lub możliwości znacznego zróżnicowania (istotnego wydłużenia) okresów dostosowawczych dla takich tablic i urządzeń reklamowych budzi wątpliwość co do tego, czy nie narusza wprost art. 2 Konstytucji i wyrażonej w nim zasady ochrony praw nabytych.

### Analiza przepisów dokonana przez Trybunał

Sprawa dotyczyła art. 37a ust. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepis ten pozwala na nałożenie w drodze uchwały krajobrazowej obowiązku dostosowania (a więc również usunięcia) już istniejących obiektów reklamowych, które zostały wzniesione przed wejściem uchwały w życie, pomimo, że zostały wzniesione na podstawie zgody budowlanej.

Skutkiem takiego działania jest godzenie w prawa majątkowe właścicieli tablic i nośników powstałych przed wejściem w życie tej uchwały, na podstawie ważnych pozwoleń na budowę. Właściciele są bowiem zmuszeni do usunięcia tablic i nośników objętych uchwałą, na własny koszt i bez zapewnienia odszkodowania.

Oznacza to, że ich prawo własności zostało ograniczone, ponieważ nie mogą oni korzystać ze swojej nieruchomości w zakresie objętym treścią uchwały krajobrazowej, a dodatkowo zmuszeni są do unicestwienia przedmiotu stanowiącego część ich majątku. Art. 37a ust. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewiduje przy tym ani możliwości wprowadzenia wyjątków w zakresie dostosowania tablic i nośników do warunków określonych w uchwale krajobrazowej, ani określenia przez organ gminy mechanizmu kompensacyjnego.

Oznacza to, że regulacja zawarta w kwestionowanym przepisie, wywołuje skutek w postaci ograniczenia praw majątkowych jednostek w celu realizacji interesu publicznego. W tym zakresie kwestionowana regulacja wypełnia przesłanki konstytucyjnego pojęcia wywłaszczenia, pomimo przyjęcia formy aktu prawa miejscowego, a nie decyzji indywidualnej. Na ustawodawcy ciążył zatem obowiązek zapewnienia podmiotom objętym uchwałą krajobrazową w zakresie wskazanym w pytaniu prawnym mechanizmu kompensacyjnego będącego źródłem słusznego odszkodowania, należnego tym podmiotom na mocy art. 21 ust. 2 Konstytucji.

Właściciele nieruchomości, którzy występowali o pozwolenia na budowę tablic i nośników reklamowych działali w pełni legalnie, z przekonaniem, że prawomocna decyzja administracyjna w tym zakresie zabezpiecza ich interes i pozwala na prowadzenie bez przeszkód działalności reklamowej. Odebranie im możliwości prowadzenia tej działalności, bez zapewnienia im słusznego odszkodowania sprawiało, że przepisy nie różnicowały w ogóle grup podmiotów, które swoją działalność prowadziły legalnie, na podstawie prawomocnych pozwoleń oraz takich, które tablice i nośniki wzniosły bez tych pozwoleń.

Prowadziło to do naruszenia interesu właścicieli tablic i nośników reklamowych objętych uchwałą krajobrazową ze względu na legislacyjną działalność państwa, w stosunku do tych podmiotów, które dochowały wszelkiej staranności o legalność swoich działań i którym państwo w majestacie prawa zezwoliło na taką działalność..j

#### Podstawa prawna:

WYROK TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO z dnia 12 grudnia 2023 r. sygn. akt P 20/19 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2739).

USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

## Zmiana zasad ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Od 1 stycznia 2024 r. wchodzi w życie nowelizacja rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Rozporządzenie opisuje metodykę ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

#### Podstawa prawna:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI z dnia 20 grudnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2023, poz. 2749).

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROLNICTWA I ROZWOJU WSI z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz.U. z 2022, poz. 433).

USTAWA z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 oraz z 2023 r. poz. 967, 1463, 1688 i 1933) zarządza się, co następuje: (Dz.U. z 2022, poz. 2329, z późn. zm.).

## Zmiany sposobu nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Od 12 stycznia 2024 r. wchodzi w życie nowelizacja rozporządzenia wykonawczego Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

Nowelizacja między innymi zmienia:

- zasady składania wniosku o odbycie praktyki zawodowej i wydanie dziennika praktyki zawodowej przez kandydata,
- wprowadza zasadę, iż do zespołów kwalifikacyjnych prowadzących egzamin nie wyznacza się już pięciu osób tylko trzy oraz

- wprowadza zasadę, iż praktyki zawodowe można prowadzić nie dla pięciu tylko dla trzech osób.

### Podstawa prawna:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 4 stycznia 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2024, poz. 38).

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY I ROZWOJU z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2021, poz. 2006).

USTAWA z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023, poz. 344, z późn. zm.).

## Jednolity tekst ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Od 24 stycznia 2024 r. wchodzi w życie jednolity tekst ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ustawa reguluje zasady ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji i poprawiania wartości użytkowej gruntów.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 16 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2024, poz. 320).

## Jednolity tekst ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

Od 26 stycznia 2024 r. obowiązuje jednolity tekst ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

Ustawa określa:

- zasady sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej;
- zasady kontroli systemu ogrzewania i systemu klimatyzacji w budynkach;
- zasady prowadzenia centralnego rejestru charakterystyki energetycznej budynków;

- sposób opracowania krajowego planu działań mającego na celu zwiększenie liczby budynków o niskim zużyciu energii.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 24 stycznia 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z 2024, poz. 101).

### Niektóre definicje ustawy:

**Charakterystyka energetyczna** - należy przez to rozumieć zbiór danych i wskaźników energetycznych budynku lub części budynku, określających całkowite zapotrzebowanie na energię niezbędną do ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

## Jednolity tekst ustawy o charakterystyce energetycznej budynków.

Od 15 lutego 2024 r. obowiązuje jednolity tekst ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Ustawa określa zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2024, poz. 195).

### Niektóre definicje ustawy:

**Inwestycja Mieszkaniowa** - przedsięwzięcie obejmujące budowę, zmianę sposobu użytkowania lub przebudowę, w wyniku której powstaną budynek lub budynki mieszkalne wielorodzinne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych nie mniejszej niż 25 lub budynki mieszkalne jednorodzinne o łącznej liczbie nie mniejszej niż 10, wraz z urządzeniami budowlanymi z nimi związanymi, drogami wewnętrznymi, a także roboty budowlane niezbędne do obsługi oraz prawidłowego wykonania tych prac; inwestycje mieszkaniową stanowią również części budynków przeznaczone na działalność handlową lub usługową.



## Jednolity tekst ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Od 28 lutego 2024 r. wchodzi w życie jednolity tekst ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych.

Ustawa określa:

- szczególne zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie:
  - budowli przeciwpowodziowych,
  - stacji radarów meteorologicznych
- organy właściwe w tych sprawach.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. z 2024, poz. 274).

### Niektóre definicje ustawy:

#### Inwestycja Mieszkaniowa

- a) kanały ulgi,
- b) kierownice w ujściach rzek do morza,
- c) poldery przeciwpowodziowe,
- d) sztuczne zbiorniki przeciwpowodziowe,
- e) suche zbiorniki przeciwpowodziowe,
- f) wały przeciwpowodziowe,
- g) budowle regulacyjne,
- h) wrota przeciwpowodziowe i przeciwsztormowe,
- i) falochrony,
- j) budowle ochrony brzegów morskich,
- k) stopnie wodne

- wraz z obiektami związanymi z nimi technicznie i funkcjonalnie lub nieruchomościami przeznaczonymi na potrzeby ochrony przed powodzią.

## Jednolity tekst ustawy o rewitalizacji.

Od 29 lutego 2024 r. wchodzi w życie jednolity tekst ustawy o rewitalizacji.

Ustawa określa zasady oraz tryb przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rewitalizacji (Dz.U. z 2024, poz. 320).

### Niektóre definicje ustawy:

**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.

## Jednolity tekst ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Od 4 marca 2024 r. wchodzi w życie jednolity tekst ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

Ustawa określa zasady:

- udzielania z Funduszu Dopłat finansowego wsparcia podmiotom realizującym przedsięwzięcia polegające na tworzeniu lub modernizacji:
  - lokali mieszkalnych na wynajem o ograniczonym czynszu, w tym lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
  - mieszkań treningowych lub wspomaganych,
  - noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
  - infrastruktury technicznej lub infrastruktury społecznej;

- udzielania wraz z finansowym wsparciem grantu MZG i grantu OZE;
- tworzenia, uzupełniania i udostępniania zasobu projektów architektoniczno-budowlanych i projektów technicznych, dotyczących budowy budynków, w których tworzone są lokale mieszkalne, oraz zarządzania tym zasobem;
- gospodarowania lokalami mieszkalnymi na wynajem utworzonymi z wykorzystaniem finansowego wsparcia, które nie wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz.U. z 2024, poz. 304).

## Jednolity tekst ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Od 5 marca 2024 r. wchodzi w życie jednolity tekst ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

Ustawa określa zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, a także organy właściwe w tych sprawach.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2024, poz. 311).

USTAWA z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2023, poz. 645, z późn. zm.).



## Jednolity tekst ustawy o drogach publicznych

Od 6 marca 2024 r. wchodzi w życie jednolity tekst ustawy o drogach publicznych.

Ustawa reguluje kwestie rodzajów poszczególnych dróg i ich charakterystyki.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 9 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2024, poz. 320).

### Niektóre definicje ustawy:

**Drogą publiczną** jest droga zaliczona na podstawie niniejszej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych.

## Jednolity tekst ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Od 6 marca 2024 r. obowiązuje jednolity tekst ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Ustawa określa:

- warunki i tryb lokalizowania, budowy i przebudowy elektrowni wiatrowych,
- zasady i sposób konsultowania ze społecznością lokalną lokalizowania elektrowni wiatrowych,
- zasady lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych,

- zasady lokalizowania, budowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć w sąsiedztwie elektrowni wiatrowych,
- zasady partycypacji mieszkańców gminy w korzyściach wynikających z lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- zasady bezpiecznej eksploatacji elementów technicznych elektrowni wiatrowych.

### Podstawa prawna:

OBWIESZCZENIE MARSZAŁKA SEJMU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. z 2024, poz. 317).

## Zmiany zakresu i formy projektu budowlanego.

Od 1 kwietnia 2024 r. wchodzi w życie nowelizacja rozporządzenia wykonawczego Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Rozporządzenie wprowadza zmiany do zawartości opisu zamierzenia budowlanego.

### Podstawa prawna:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2023, poz. 2405).

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2023, poz. 1679).

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023, poz. 682, z późn. zm.).

## Zmiany warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Od 1 kwietnia 2024 r. wchodzi w życie nowelizacja rozporządzenia wykonawczego Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozporządzenie zmienia szereg szczegółowych zasad dotyczących wymogów, która powinny spełniać parkingi, place zabaw, ogrodzenia, miejsca rekreacyjne, lokale użytkowe oraz szereg innych.

### Podstawa prawna:

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII z dnia 21 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2023, poz. 2442).

ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022, poz. 1125).

USTAWA z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz.U. z 2023, poz. 682, z późn. zm.).



## Zmiany w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Od 1 maja 2024 r. wchodzi w życie nowelizacja ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Celem ustawy jest wprowadzenie nowych oraz zmiana niektórych obowiązujących przepisów regulujących amatorskie poszukiwania zabytków w Polsce.

W ustawie określono, że ten, kto w wyniku poszukiwań znalazł lub pozyskał przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem archeologicznym albo innym zabytkiem ruchomym, jest obowiązany zabezpieczyć ten przedmiot i oznakować miejsce jego znalezienia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W przypadku znalezienia lub pozyskania na obszarze nie większym niż 100 m<sup>2</sup> co najmniej trzech przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami archeologicznymi, prowadzący poszukiwania obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków i wstrzymać poszukiwania.

Wojewódzki konserwator zabytków w terminie 30 dni dokonuje oceny, czy znaleziony lub pozyskany przedmiot jest zabytkiem, i informuje zawiadamiającego o ustaleniach i dalszych działaniach co do znalezionego przedmiotu.

Osobom, które odkryły w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przypadkowo znalazły albo znalazły lub pozyskały w wyniku poszukiwań zabytek archeologiczny, przysługuje nagroda pieniężna albo dyplom, jeżeli dopełniły obowiązków wynikających z ustawy.

Nagrodę pieniężną przyznaje się, gdy zabytek archeologiczny posiada szczególną wartość historyczną, artystyczną lub naukową, a w pozostałych przypadkach przyznaje się dyplom. Wartość przyznanej nagrody pieniężnej nie może być wyższa niż dwudziestopięciokrotność kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszanej przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

W wyjątkowych wypadkach, gdy zabytek archeologiczny posiada oprócz szczególnej wartości historycznej, artystycznej lub naukowej także znaczną wartość materialną, na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków wysokość nagrody pieniężnej może zostać podwyższona do trzydziestokrotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia.

W świetle nowelizacji poszukiwania ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych przy użyciu urządzeń elektronicznych lub technicznych może prowadzić osoba pełnoletnia pod warunkiem posiadania zgody właściciela nieruchomości i posiadacza nieruchomości oraz po dokonaniu zgłoszenia poszukiwań do rejestru poszukiwań. Zgłoszenia poszukiwań dokonuje się przed rozpoczęciem poszukiwań za pomocą aplikacji mobilnej udostępnionej przez ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego.

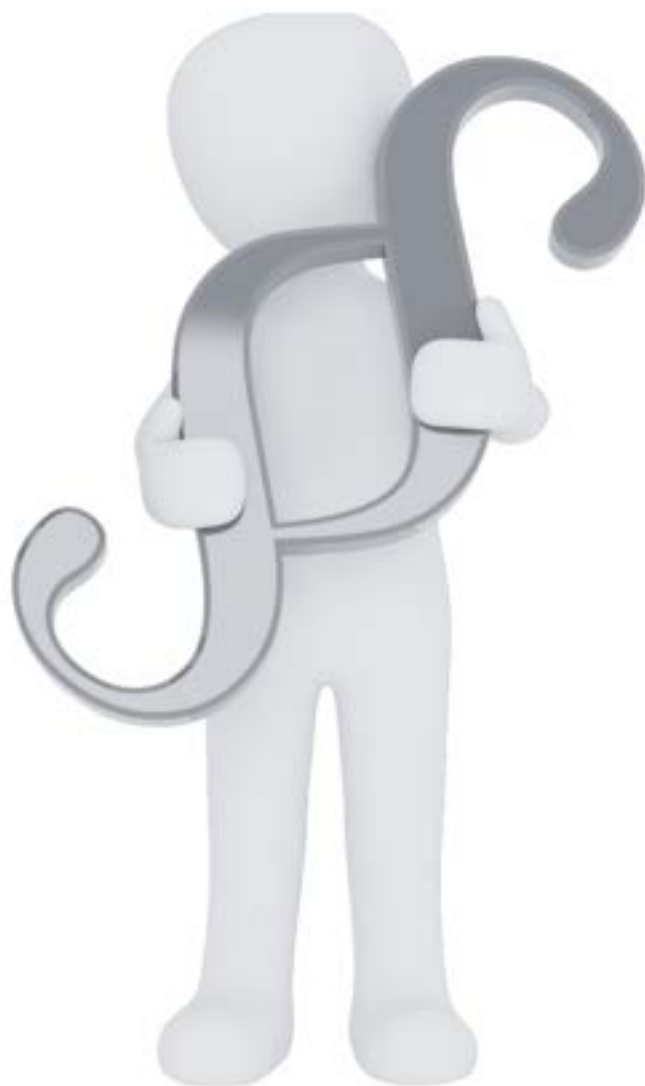
Zabrania się poszukiwań m.in. na obszarach:

- będących zabytkami wpisanymi do rejestru, wpisanymi do rejestru wraz z otoczeniem lub ujętymi w ewidencji zabytków i w odległości mniejszej niż 10 metrów od nich,
- będących zabytkami uznanymi za pomnik historii,
- parków kulturowych,
- cmentarzy, dawnych cmentarzy, mogił i grobów wojennych oraz miejsc kaźni,
- Pomników Zagłady i ich stref ochronnych.

Poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych przy użyciu urządzenia elektronicznego lub technicznego wbrew przepisom ustawy, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

### Podstawa prawna:

USTAWA z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2023, poz. 1904).  
USTAWA z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022, poz. 840).



## DEKADA NA ŚLĄSKIM RYNKU MIESZKANIOWYM

### ANALIZA DYNAMIKI ZMIAN CEN LOKALI MIESZKALNYCH NA RYNKU WTÓRNYM W LATACH 2014-2023R.



Analizę wykonano na podstawie transakcji rynkowych pochodzących z aktów notarialnych udostępnianych przez rzeczoznawców majątkowych – członków Instytutu Monitoringu i Analiz Rynku Nieruchomości Silesia, organizacji w formie stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, której głównym zadaniem jest gromadzenie i analizowanie cen transakcyjnych na śląskim rynku nieruchomości.

**JAKUB OLSZEWSKI**

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY UPR. NR 5454

CZŁONEK ZARZĄDU INSTYTUTU MONITORINGU RYNKU I ANALIZ RYNKU NIERUCHOMOŚCI SILESIA

[jakub.olszewski@imars.pl](mailto:jakub.olszewski@imars.pl), [www.imars.pl](http://www.imars.pl)

#### Wprowadzenie

Instytut Monitoringu Analiz Rynku Nieruchomości Silesia, powszechnie znany jako IMARS, stanowi zrzeszenie około 200 rzeczoznawców majątkowych, którzy operują głównie na obszarze województwa śląskiego. Misją IMARS jest systematyczne oraz ciągle monitorowanie cen transakcyjnych oraz trendów panujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Stowarzyszenie jest twórcą narzędzia o nazwie Barometr Nieruchomości, które pozwala na analizę tendencji obserwowanych na rynku nieruchomości mieszkaniowych w wybranych miastach województwa śląskiego. Regularnie śledzimy około 25 miast w regionie, obejmując zarówno duże centra aglomeracyjne, jak Katowice, Gliwice czy Tychy, jak również mniejsze, lecz istotne pod względem lokalnego rynku, takie jak Bytom, Rybnik, Częstochowa, Zawiercie czy Kłobuck. Nasze działania mają na celu dostarczenie kompleksowej analizy, służącej lepszemu zrozumieniu zmian zachodzących na rynku nieruchomości regionu śląskiego.

Ostatnia dekada na śląskim rynku mieszkaniowym to okres intensywnych przemian cenowych, które odzwierciedlają zmieniającą się naturę popytu i podaży, a także wpływają na dostępność mieszkań dla różnych grup społecznych. Analiza tych zmian pozwala nam lepiej zrozumieć bieżące wyzwania oraz potencjalne perspektywy rozwoju.

#### Dynamika zmian cen i efekt falowy na rynku nieruchomości

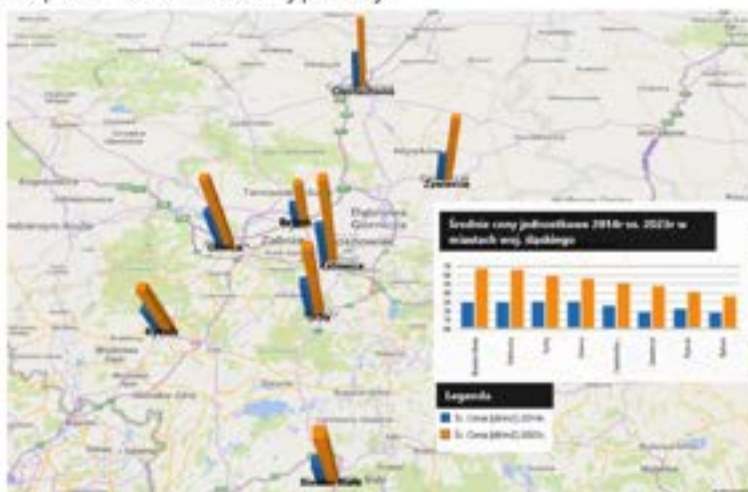
Charakterystyczną cechą śląskiego rynku mieszkaniowego są znaczące różnice w poziomie cen, jednakże można zauważyć tendencję wzrostową we wszystkich analizowanych miastach. W ciągu ostatniej dekady ceny mieszkań w wielu z tych lokalizacji podwoiły się, pomimo, że skumulowana inflacja za ten okres nie przekroczyła 45%. Nawet pandemia oraz napięcia geopolityczne, takie jak atak Rosji na Ukrainę nie przyniosły trwałego spadku cen.

Ewentualne nieznaczne spadki, obserwowane w poszczególnych kwartałach, szybko zostały zrekompensowane.

Niezmiennie, przez ostatnią dekadę, w pierwszej czwórce najdroższych miast województwa śląskiego utrzymują się: Katowice, Gliwice, Bielsko-Biała i Tychy, gdzie w 2014 roku średnia cena jednego metra kwadratowego mieszkania wynosiła około 3000 złotych. Spośród tych miast, największy wzrost cen odnotowano w Bielsku-Białej, gdzie po dynamicznych podwyżkach przez 10 lat, średnia cena na rynku wtórnym sięgnęła 6800 złotych w 2023 roku. Nieco niższe ceny, bo około 6700 złotych, zanotowano w Katowicach, a nieznacznie poniżej 6000 złotych za metr kwadratowy w Tychach i Gliwicach.

Najtańszymi miastami w analizie, gdzie średnia cena nie przekroczyła jeszcze 4000 złotych za metr kwadratowy, jest m.in. Bytom, który od lat zmaga się z wyzwaniami związanymi z transformacją gospodarczą i społeczną.

Dynamikę zmian cen w poszczególnych miastach zobrazowano na mapie nr 1 zamieszczonej poniżej.

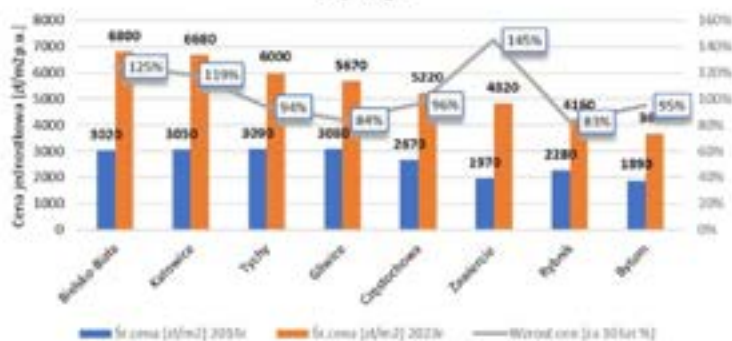


Mapa nr 1.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych IMARS

Wzrosty cen mieszkań na przestrzeni dekady, dla poszczególnych miast woj. śląskiego, wahają się od około 80% do ponad 140%. Rekordową dynamikę odnotowano w Zawierciu, gdzie stosunkowo mała podaż mieszkań spowodowała, że ceny z niecałych 2000 zł/m<sup>2</sup>p.u. w 2014 roku wzrosły do prawie 5000 zł/m<sup>2</sup>p.u. na koniec 2023 roku. Wzrosty na poziomie około 120% odnotowano również w Bielsku Białej i Katowicach. Nieco niższą dynamikę zaobserwowano w Gliwicach i Rybniku. Szczegółową koniunkturę przedstawiono na wykresie nr 1.

Średnie ceny jednostkowe 2014r. vs. 2023r. w miastach woj. śląskiego

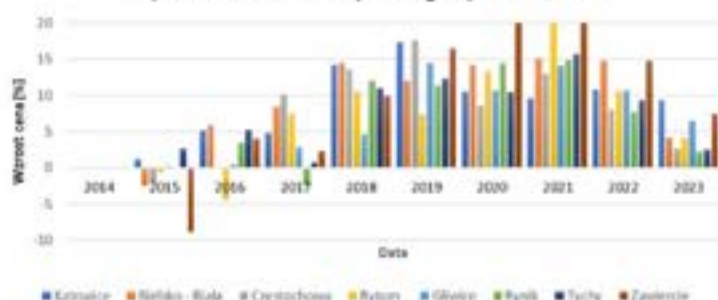


Wykres nr 1.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych IMARS

Ostatnia dekada na rynku nieruchomości była okresem intensywnych zmian cenowych, zauważalnych w całym województwie śląskim. Niemniej jednak, warto zaznaczyć, że tempo opisanego procesu było różne w poszczególnych latach. Odnotowano okresy, kiedy ceny rosły bardziej dynamicznie, a także chwile, gdy tempo wzrostu wydawało się nieco zwalniać. Analiza tych fluktuacji cenowych w poszczególnych latach może dostarczyć cennych informacji dotyczących trendów rynkowych i czynników wpływających na kształtowanie się cen nieruchomości. Dlatego też, aby lepiej zrozumieć dynamikę zmian cen w ostatniej dekadzie, warto przyrzeć się temu zagadnieniu bliżej, na podstawie danych przedstawionych na wykresie nr 2.

Dynamika zmian cen w poszczególnych miastach



Wykres nr 2.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych IMARS

W latach 2014 i 2015 na rynku nieruchomości w województwie śląskim obserwowano okres stabilizacji cen, który był kontynuacją tendencji wyznaczonej po kryzysie na rynku nieruchomości, szczególnie widocznym w 2009 roku. Ceny nieruchomości kształtowały się na stosunkowo stałym poziomie, co mogło być efektem działania różnych czynników, w tym polityki rządowej i decyzji podejmowanych przez instytucje nadzorujące rynek. Czas stabilizacji był istotny dla odbudowy zaufania inwestorów oraz nabywców po burzliwym okresie na rynku.

Od 2016 roku zaczęły się pojawiać pierwsze sygnały wzrostu cen, zwłaszcza w większych ośrodkach, takich jak Katowice, Bielsko-Biala, Tychy czy Częstochowa, gdzie odnotowano podwyżki cen mieszkań na poziomie około 5-10%. Niemniej jednak, w niektórych mniejszych miastach wciąż można było zaobserwować lekkie

spadki, co sugerowało zróżnicowany obraz rynku w regionie.

Najbardziej dynamiczny okres wzrostów rozpoczął się od 2018 roku, kiedy to notowano już w wielu miastach wzrosty cen o około 10-15% w skali roku. W kolejnych latach, tj. 2019, 2020 i 2021, kontynuowany był silny trend wzrostowy, co miało swoje źródło w różnych czynnikach, takich jak, niskie stopy procentowe, duże zainteresowanie rynkiem nieruchomości jako formą inwestycji i w wielu miejscach - ograniczoną podażą.

Od 2022 roku zauważalny jest sukcesywny spadek dynamiki wzrostu cen, która w większości miast nie przekraczała 10%. Jednym z powodów wpływających na wyhamowanie dalszego wzrostu była znacząca podwyżka stóp procentowych w 2022 roku. Skutkiem tego było mocne ograniczenie akcji kredytowej, zarówno pod względem liczby udzielanych kredytów hipotecznych, jak i ich wartości. Ograniczenia w zewnętrznym finansowaniu nieruchomości oraz niepewność związana z rosnącą inflacją, w tym kosztami utrzymania i cenami mediów, sprawiły, iż w 2022r nastąpił duży spadek liczby odnotowanych transakcji, po rekordowym roku 2021r.

W 2023 roku obserwujemy dalsze obniżenie dynamiki spadku cen do około 5% w skali roku. Jest to prawdopodobnie wynik stabilizacji rynku oraz pewnej korekty po intensywnym wzroście cen w poprzednich latach.

Ten zróżnicowany obraz zmian cenowych na przestrzeni ostatniej dekady na rynku nieruchomości w województwie śląskim odzwierciedla koniunkturę i różnorodność tego rynku oraz wpływ czynników makroekonomicznych i lokalnych na jego kształtowanie. Analizując dynamikę zmian cen w poszczególnych miastach można zaobserwować efekt falowy, który jest często obserwowanym zjawiskiem na rynkach nieruchomości, gdzie zmiany cen w jednym obszarze mogą mieć wpływ na ceny w sąsiednich regionach czy miastach.

To spostrzeżenie wskazuje na złożoność dynamiki rynku nieruchomości, gdzie wzrosty cen w największych miastach przekładają się na ceny w mniejszych miejscowościach. Średnia cena w dużych (głównych) miastach regionu takich jak Katowice, Bielsko-Biala, Tychy, Gliwice czy Częstochowa, notuje tendencję wzrostową, głównie ze względu na ich atrakcyjność jako ośrodków biznesowych, kulturalnych czy edukacyjnych. Wzrost cen w tych miastach może wynikać ze zwiększonego popytu na nieruchomości, spowodowanego rozwojem infrastruktury, dostępem do miejsc pracy oraz rosnącej popularności inwestycji w zakup nieruchomości na wynajem, jako źródła dochodu i lokaty kapitału. Na skutek takiej sytuacji często następuje tzw. efekt przesunięcia popytu, gdzie klienci, zaniepokojeni rosnącymi cenami w dużych miastach, zaczynają szukać alternatywnych lokalizacji do zamieszkania, w pobliskich mniejszych miastach. W efekcie, popyt na nieruchomości w tych mniejszych miejscowościach wzrasta, co prowadzi do wzrostu cen.

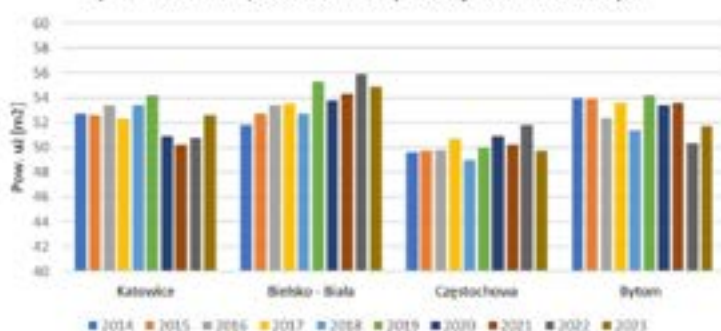
## Wielkość nabywanych mieszkań

Mimo dynamicznych zmian cen, średnie powierzchnie użytkowe mieszkań nie ulegają istotnym zmianom. W zależności od miasta, średnia powierzchnia nabywanego mieszkania utrzymuje się na względnie stabilnym poziomie, oscylującym między około 49 m<sup>2</sup> a 56 m<sup>2</sup>.

Te obserwacje oraz zmiany cen są przedstawione na wykresie nr 4, który ilustruje średnie powierzchnie w regionie śląskim w ciągu

ostatniej dekady.

Dynamika zmian powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych



### Wykres nr 3.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych IMARS

Powyższe spostrzeżenia wskazują na pewną stałość w preferencjach i potrzebach mieszkańców, niezależnie od zmieniających się warunków rynkowych. Mimo, że ceny mogą się znacząco zmieniać w czasie, średnia powierzchnia mieszkania pozostaje na podobnym poziomie, co sugeruje, że klienci poszukują mieszkań o stałej wielkości, która najlepiej odpowiada ich potrzebom i możliwościom finansowym.

To również może być efektem strukturalnych cech rynku nieruchomości w regionie śląskim oraz preferencji lokalnych mieszkańców, które wpływają na kształtowanie się wtórnego rynku mieszkaniowego (zaznaczyć należy, że wpływ na średnią mają powierzchnie lokali mieszkalnych w „blokowiskach” z lat 70 – tych i 80 – tych XX w.). Dzięki temu, mimo fluktuacji cen, średnia powierzchnia mieszkań pozostaje stosunkowo stabilna, co może być korzystne dla utrzymania równowagi na rynku oraz stabilności cen dla klientów poszukujących mieszkań.

### Podsumowanie

Ostatnie gwałtowne wzrosty cen na rynku mieszkaniowym

doprowadziły do sytuacji, w której jedynie w pojedynczych, najmniej atrakcyjnych miastach, można jeszcze znaleźć mieszkanie z rynku wtórnego, o standardowej powierzchni około 50 m<sup>2</sup>, w cenie niższej niż 200 tys. zł. To kontrastuje z sytuacją sprzed dekady, kiedy mieszkania można było nabyć już za połowę tej kwoty. W miastach o największym zainteresowaniu, takich jak Katowice i Bielsko-Biala, cena za przeciętne mieszkanie o powierzchni 50 m<sup>2</sup> już przekracza 350 tys. zł.

Intensywna dynamika zmian cen mieszkań odzwierciedla rozwój tych rynków oraz wskazuje na wzrost zainteresowania nieruchomościami jako formą inwestycji. W miastach o większym potencjale rozwojowym i lepszej infrastrukturze, popyt na nieruchomości przewyższa podaż, co skutkuje coraz wyższymi cenami. Dodatkowo, rosnące koszty budowlane oraz zmiany w regulacjach prawnych, przyczyniają się do podwyżek cen nieruchomości.

Dla osób poszukujących własnego lokum sytuacja staje się coraz trudniejsza, ponieważ mieszkania stają się coraz mniej dostępne ze względu na wysokie ceny. To może prowadzić do zwiększenia presji na rynek najmu oraz konieczności poszukiwania alternatywnych rozwiązań mieszkaniowych. W szczególności dla osób młodych, planujących zakup mieszkania, wzrost cen może stanowić wyzwanie finansowe i wymagać elastyczności oraz kreatywności w podejmowaniu decyzji związanych z zakupem nieruchomości.

W kolejnych latach dynamika wzrostu cen powinna jednak wyhamować; na śląskim rynku mieszkaniowym było to już widoczne w ubiegłym roku. W połączeniu z wygaśnięciem programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, który zapewniał preferencyjne kredyty hipoteczne z oprocentowaniem na poziomie 2%, może to doprowadzić do zmniejszenia popytu i stabilizacji lub nawet spadku cen w dłuższej perspektywie czasowej.



IMARS zrzesza około 200 rzeczoznawców majątkowych i zarządza bazą danych o cenach transakcyjnych. Dane pozyskiwane są głównie z aktów notarialnych i wprowadzane przez rzeczoznawców majątkowych w sposób jednolity i systematyczny. Baza tworzona jest nieprzerwanie od 2005r. Instytut jest otwarty na współpracę i zachęca rzeczoznawców majątkowych do przystąpienia do stowarzyszenia, oferując dostęp do aktualnych danych transakcyjnych oraz narzędzi wspomagania pracy takich jak np. cenniki (Bistyp, Orgbud), prawo (Wolters Kluwer). Instytut prowadzi stronę internetową <http://imars.pl>, można nas również znaleźć w serwisach społecznościowych Facebook i LinkedIn.

**Niniejsza analiza powstała na podstawie danych rynkowych zgromadzonych w zasobach baz danych IMARS.**

# STRATEGIE LOKALIZACYJNE I WPŁYW VALUE RETAILERS NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI HANDLOWYCH W POLSCE

## MARZENA BYWALEC

Właściciel AREAS Consulting. Posiada wieloletnie doświadczenie w rozwoju międzynarodowych firm w Polsce jako menedżer w zakresie ekspansji, wynajmu i zarządzania majątkiem nieruchomości komercyjnych w firmach: Auchan Retail, Jeronimo Martins i Plus Discount z grupy Tengelmann. Ukończyła studia Executive MBA, podyplomowe w zakresie wyceny, zarządzania i obrotu nieruchomościami oraz kurs Instytutu CCIM - C101.



## WSTĘP

Polski rynek detaliczny, będący w centrum ciągłych przemian gospodarczych i społecznych, staje się areną dla zaawansowanych strategii inwestycyjnych i lokalizacyjnych znanych marek sklepów oraz parków handlowych. Rozwój dyskontów niespożywczych, znanych jako „value retailers”[1], stanowi ważny element tych przemian, oferując szeroką gamę produktów nieżywnościowych w atrakcyjnych cenach. Odpowiadając na zmieniające się potrzeby konsumentów, te marki wykazują zwiększoną elastyczność w wyborze lokalizacji, od tradycyjnych galerii po samodzielne punkty sprzedaży. Ich strategia lokalizacyjna, koncentrująca się na dostępności komunikacyjnej, staje się kluczowym elementem zarówno dla rozwoju marki, jak i dla analiz rynku nieruchomości. W niniejszym artykule, przeznaczonym dla specjalistów rynku nieruchomości, przybliżymy prognozy, badania lokalizacji i strategiczne decyzje inwestycyjne, które kształtują handlowy krajobraz Polski. Przeanalizujemy działania głównych graczy na rynku, ich ofertę i powiązania kapitałowe, aby zrozumieć ich wpływ na kształtowanie się rynku nieruchomości. W kontekście pandemii COVID-19, która miała znaczący wpływ na rynek detaliczny i nieruchomości handlowe, obserwujemy adaptację i ewolucję strategii tych sieci. Pandemia przyspieszyła zmiany w zachowaniach konsumentów i strategiach lokalizacyjnych, co dodatkowo wpłynęło na dynamikę ekspansji „value retailers” na rynku polskim.

W dalszej części artykułu przyjrzymy się ewolucji i rozwojowi tych sieci w Polsce, analizując zarówno ich kryteria wyboru lokalizacji, jak i strategię ekspansji. Przeanalizujemy działania głównych graczy na rynku, ich ofertę i powiązania kapitałowe, aby zrozumieć ich wpływ na kształtowanie się rynku.

**Rozdział 1** przedstawi historię i ekspansję dyskontów niespożywczych w Polsce, podkreślając strategię, które umożliwiły im skuteczne zajęcie silnej pozycji na rynku. **Rozdział 2** będzie poświęcony wpływowi zmieniających się zachowań konsumentów na segment nieruchomości handlowych, w szczególności na rozwój

parków handlowych i centrów convenience. W **rozdziale 3** analizujemy strategię i wyniki działalności w 2023 roku dwóch wiodących grup kapitałowych - firm PLC (Public Limited Company) [2], których dane podawane są do publicznej wiadomości. Wreszcie, **rozdział 4** zbada preferowane lokalizacje przez „value retailers”, analizując czynniki decydujące o ich wyborze miejsc do ekspansji.

Każdy rozdział wnieśli istotny wkład w zrozumienie roli „value retailers” w transformacji polskiego rynku nieruchomości handlowych i ich znaczenia w handlowym krajobrazie kraju.

## **ROZDZIAŁ 1 - Krótka historia ekspansji dyskontów niespożywczych w Polsce**

Pierwszymi dyskontami niespożywczymi, które zaznaczyły swoją obecność na polskim rynku, była sieć sklepów **Pepco**, należąca obecnie do **Grupy Pepco PLC**. Sieć tych sklepów z powodzeniem wprowadziła i wcieliła model „value for money”, przyciągając klientów szerokim asortymentem produktów w przystępnych cenach. Pepco nie tylko przetrwało zmiany gospodarcze, ale i rozwinęło się do ponad 1220 sklepów na koniec 2023 roku, potwierdzając swoją pozycję lidera w segmencie dyskontów niespożywczych. Strategia ekspansji Pepco, obejmuje szeroki asortyment odzieży i artykułów domowych na powierzchniach 300-800 m<sup>2</sup>, skutecznie odpowiadała na zmieniające się potrzeby konsumentów, nawet w obliczu pandemii.

**Grupa Pepco PLC** poszerzyła swoją obecność na polskim rynku o format Dealz, który zadebiutował w 2018 roku w Swarzędzu. Plan podwojenia liczby placówek Dealz do końca 2023 roku świadczy o zdecydowanej strategii inwestycyjnej i dopasowaniu do potrzeb konsumentów w Polsce.

**Grupa Tengelmann**, z markami **KiK**, **TEDI** i **Woolworth**, również wykazała imponującą zdolność adaptacji i wzrostu. **KiK**, wystartował na naszym rynku w 2008 roku, a obecnie posiada ponad 460 sklepów o średniej powierzchni około 500 m<sup>2</sup>.

Po dekadzie od inauguracji w Polsce sieci KiK, w roku 2018, rozpoczęła swoją działalność firma TEDI, która kończyła ubiegły rok z 230 sklepami. TEDI charakteryzuje się różnorodnością i elastycznością w adaptacji do lokalnego rynku z ofertą artykułów codziennych, dekoracji i zabawek w sklepach o powierzchni 500-1000 m<sup>2</sup>. Jako ostatni, z tej grupy kapitałowej wystartował w ubiegłym roku Woolworth, kończąc rok uruchomionymi 13 sklepami i potwierdzając dalsze ambitne plany ekspansji na 2024 r.

Kolejnym znanym w Europie operatorem jest holenderska firma Action, należąca do funduszu inwestycyjnej 3i PLC. Action rozpoczął swoją ekspansję w 2017 roku, wnosząc świeże spojrzenie na rynek i czyniąc to z wielkim rozmachem. Sieć ta zamykała ubiegły rok z ponad 300 sklepami i najlepszymi wynikami - o czym szerzej napiszę w rozdziale 3. Action oferuje bardzo szeroki asortyment produktów (14 kategorii produktów) dla domu, hobby i sportu na powierzchniach 850-1200 m<sup>2</sup>, uwydatniając dynamiczną naturę sektora dyskontowego i jego wpływ na rynku nieruchomości komercyjnych.

Ekspansja dyskontów niespożywczych w Polsce pokazuje, jak dopasowanie strategii rynkowej, oferty oraz efektywne zarządzanie logistyką stanowią podstawę sukcesu międzynarodowych sieci handlowych na nowym rynku. Dywersyfikacja działalności w ramach jednej grupy kapitałowej, jak w przypadku Grupy Tengelmanna, obejmującej również TREI Real Estate - inwestora i developera parków handlowych - jest przykładem strategii umożliwiającej efektywne dotarcie do różnych segmentów rynku i maksymalizację wartości grupy.

Na zakończenie rozdziału, prezentujemy zestawienie, będące kompendium informacji o wymienionych firmach. Tabela ilustruje kluczowe dane, które zobrazują konsekwentny wzrost i dywersyfikację działań Grupy Tengelmanna w Polsce, pokazując ich zdolność do rozwoju wielu marek i adaptacji do lokalnych warunków rynkowych.

ZESTAWIENIE VALUE RETAILERS

Marka sklepu	Data startu PL	Liczba sklepów na koniec 2023	Plan otwarć w 2024	Skali rynku poza PL	Kraj kapitału/Grupa	Stacjonarna pow. sklepu (m <sup>2</sup> )	KLUCZOWY ASORTYMENT
Woolworth	2023	13	~ 40	2 kraje	Niemcy Tengelmanna Group	300-2000	Artykuły codzienne, zdrowe, wyposażenie domu
TEDI	2018	230	~ 60	14 krajów	Niemcy Tengelmanna Group	~700-3000	Artykuły codzienne, artykuły gospodarstwa domowego, artykuły dekoracyjne, zabawki, artykuły higieniczne i pielęgnacyjne, artykuły dla zwierząt, wyposażenie domu i ogrodu, a także produkty drogeryjne
KiK	2008	> 400	~ 10	9 krajów	Niemcy Tengelmanna Group	100	Odzież, artykuły domowe, zabawki
Deals	2018	300	~ 140	0	Włochy Enzaica Pepco Group PLC	100-800	Asortyment liczy ponad 2 000 produktów z 18 kategorii: artykuły gospodarstwa domowego, artykuły higieniczne, drogerie, zabawki
Pepco	1999	> 1220	~ 200	19 krajów	Włochy Enzaica Pepco Group PLC	100-800	Odzież, artykuły dla domu, zabawki itp.
Action	2017	> 300	~ 70	11 krajów	Niderlandy 3i PLC	850-1200	14 kategorii produktów: gospodarstwo domowe, zabawki i rozrywka, artykuły higieniczne i drogerie, artykuły dla zwierząt, artykuły dekoracyjne, artykuły dla ogrodu, artykuły gospodarstwa domowego, ogrody i plany, sport

GRAFIKA nr 1  
Źródło własne: zestawienie tabelaryczne marek value retailers oraz grup kapitałowych

## ROZDZIAŁ 2 - O wpływie zmiany trendów na rozwój parków handlowych oraz value retailers

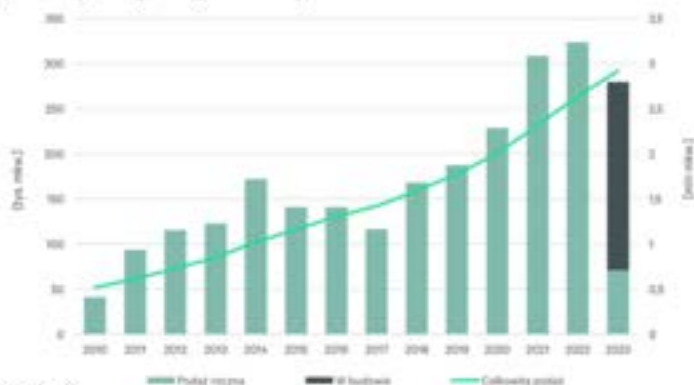
Rozwój nowoczesnych powierzchni handlowych i dynamiczne zmiany w ostatnich trzech dekadach na polskim rynku nieruchomości komercyjnych są napędzane przez ewolucję potrzeb konsumentów oraz pojawianie się innowacyjnych koncepcji handlowych. W kontekście tych zmian, szczególnie istotne jest zrozumienie wpływu trendów na rozwój dyskontów niespożywczych oraz parków handlowych, które ewoluują, przekształcając krajobraz handlowy kraju. Różnorodność parków handlowych odzwierciedla bogactwo strategii rozwojowych i marketingowych stosowanych przez deweloperów, dostosowujących się do szybko zmieniającego środowiska rynkowego.

### 2.1. Czynniki kształtujące nową rzeczywistość rynku handlowego

Zmieniające się nawyki i preferencje zakupowe konsumentów skłaniają deweloperów do redefinicji koncepcji parków handlowych. Wzrost zainteresowania parkami handlowymi oraz sieciami dyskontowymi non-food jest bezpośrednią odpowiedzią na te zmiany. Parki handlowe, szczególnie te usytuowane na obrzeżach miast, zyskują na popularności, oferując łatwy dostęp i kompleksową ofertę zakupową.

Niniejszy rozdział przedstawia kluczowe czynniki i tendencje, które kształtują obecny i przyszły krajobraz rynku nieruchomości handlowych:

- Zmiana nawyków i preferencji zakupowych** - wzrost zainteresowania parkami handlowymi oraz sieciami dyskontowymi non-food jest odpowiedzią na zmiany w preferencjach konsumentów, którzy poszukują wygodnych lokalizacji i korzystnych cen. Parki handlowe, zwłaszcza te położone na obrzeżach miast, zyskują na popularności, oferując łatwy dostęp i kompleksową ofertę zakupową.
- Niższe koszty i elastyczność w zakresie najmu** - parki handlowe przyciągają sieci dyskontowe poprzez konkurencyjne koszty najmu i możliwość elastycznego dostosowania przestrzeni do indywidualnych potrzeb najemców. Ta elastyczność jest szczególnie atrakcyjna dla szybko rozwijających się sieci detalicznych.
- Rosnąca popularność parków handlowych wśród inwestorów** - sektor parków handlowych, dzięki swojej rentowności i niższemu ryzyku, przyciąga inwestorów. Stabilny wzrost podaży i zainteresowanie nowymi projektami, szczególnie w mniejszych ośrodkach miejskich, podkreśla potencjał tego segmentu rynku.



GRAFIKA nr 2  
Ilustruje trend wzrostowy w podaży nowoczesnych powierzchni handlowych w latach 2010-2023

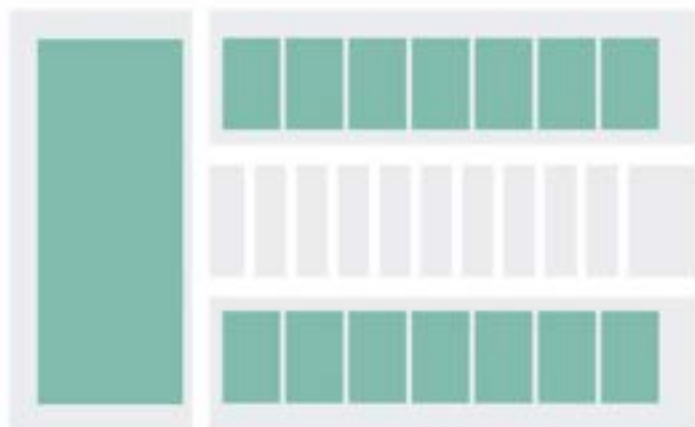
Na powyższej grafice przedstawiono podaż powierzchni parków handlowych w Polsce od 2010 do 2023 roku, rosła stabilnie. Liczba parków handlowych systematycznie wzrastała co roku, co świadczy o silnym i nieprzerwanym zainteresowaniu inwestorów tym segmentem rynku. Wzrost ilości budowanych obiektów w stosunku do całkowitej podaży wskazuje na aktywne rozwijanie się sektora oraz na odpowiedź na rosnące zapotrzebowanie ze strony konsumentów. Dynamika ta sugeruje, że parki handlowe staną się jeszcze ważniejszą częścią infrastruktury komercyjnej i detalicznej.

- Dostosowanie do nowych realiów rynkowych i środowiskowych - w odpowiedzi na rosnące wymogi środowiskowe, parki handlowe wdrażają zrównoważone rozwiązania, zdobywając certyfikaty środowiskowe i zwiększając swoją atrakcyjność dla świadomych ekologicznie konsumentów.
- Rozwój sieci dyskontowych i value retailers - wzrost popularności sklepów typu value retailers jest odpowiedzią na zmieniające się warunki ekonomiczne, w tym na inflację. Sieci te adaptują się do nowych wyzwań, oferując konsumentom niższe ceny i wygodniejsze lokalizacje zakupów.

## 2.2. Formaty parków handlowych oraz dobór najemców

Parki handlowe w Polsce odzwierciedlają dynamiczny rozwój i adaptację do zmieniających się zachowań konsumentów. Możemy wyróżnić trzy główne typy parków handlowych, które różnią się wielkością, charakterem i w konsekwencji – strukturą najemców.

- **BIG-BOX** - są to największe parki handlowe z powierzchnią najmu przekraczającą 10 000 m<sup>2</sup> GLA. Charakteryzują się one szeroką ofertą zakupową, często z dominującym **sklepem-ankorowym**[3], takim jak hipermarket lub market budowlany. Przykładem takich parków mogą być: Homepark Janki i Targówek w Warszawie, Rawa w Katowicach, Franowo w Poznaniu oraz Park Handlowy Bielany we Wrocławiu. Ich lokalizacje są na obrzeżach miast gwarantują dobre połączenia komunikacyjne i dostęp do większej liczby klientów.



GRAFIKA nr 3  
rzut parku handlowego typu Big-Box

- **TRADYCYJNE** - mniejsze od big-boxów, o powierzchni od 5 000 do 9 999 m<sup>2</sup> GLA. Są często usytuowane w dobrze skomunikowanych, gęsto zaludnionych obszarach miejskich, oferując mieszkańcom wygodny dostęp do codziennych zakupów. Przykładem może być Cuprum Park w Lubinie, Fabryka Park w Katowicach itp.



GRAFIKA nr 4  
rzut Tradycyjnego parku handlowego

- **CONVENIENCE** - najmniejsze parki handlowe z powierzchnią poniżej 5 000 m<sup>2</sup> GLA, dedykowane obsłudze lokalnej społeczności z ograniczoną ofertą, skoncentrowaną na najbardziej podstawowych potrzebach zakupowych. Przykładem jest Lucro Park w Sobótce (2700 m<sup>2</sup> GLA), Stara Kabłownia w Czechowicach-Dziedzicach (+2000 m<sup>2</sup> GLA). Obydwa są przykładem najmniejszych tego typu parków handlowych w Polsce.



GRAFIKA nr 5  
rzut parku handlowego typu Convenience

## WYBÓR LOKALIZACJI

Przy wyborze lokalizacji dla parków handlowych, developerzy i inwestorzy kierują się głównie analizą potencjału rynkowego, który obejmuje gęstość zaludnienia, średni dochód na mieszkańca, konkurencyjność rynku (obecność innych centrów handlowych), a także łatwość dostępu i widoczność obiektu. Dodatkowo, istotne są wzory zakupowe lokalnej społeczności, które mogą być analizowane za pomocą badań rynkowych i danych z badań konsumenckich.

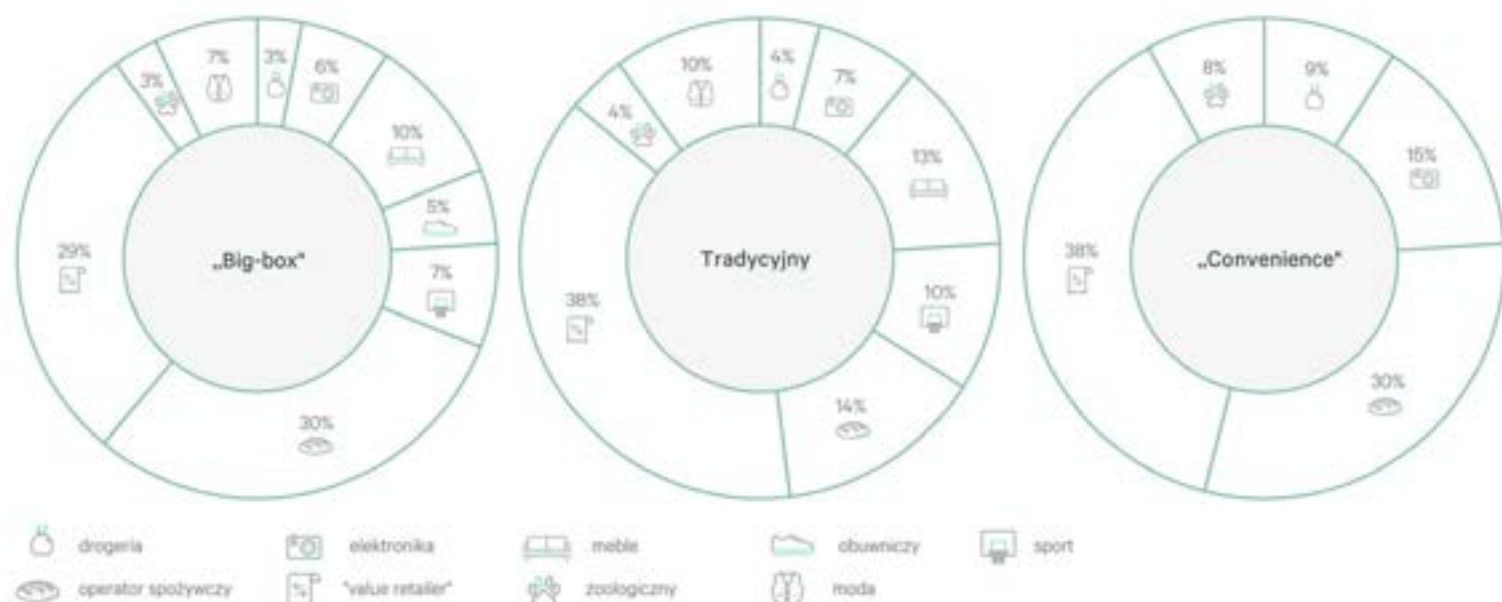
## DEVELOPERZY I INWESTORZY

Pełna lista jest długa i ciągle powiększająca się. W raporcie JLL z I połowy 2022 przedstawiono listę 57 wybranych, aktywnych inwestorów i developerów parków handlowych w Polsce. Wśród nich są między innymi tacy inwestorzy jak Acteeum Group, który koncentruje się na budowie parków handlowych typu "big-box" w dużych aglomeracjach, czy TREI Real Estate, specjalizujący się w tworzeniu mniejszych parków typu "convenience" w średnich i mniejszych miastach. Z kolei KG Group to przykład inwestora rozwijającego parki handlowe w różnych lokalizacjach, z różnorodną ofertą najmu.



## KLUCZOWI NAJEMCY W RÓŻNYCH FORMATACH PARKÓW HANDLOWYCH

- **BIG-BOX:** najemcy w tej kategorii często to duże marki, takie jak hipermarkety, supermarkety DIY (Do It Yourself)[4] oraz elektromarkety, które działają jako sklep-ankorowy przyciągający klientów. Przykłady kluczowych najemców to Carrefour, Castorama, Media Markt.
- **TRADYCYJNY:** tutaj kluczowi najemcy to zwykle uznane marki odzieżowe, supermarket spożywczy oraz inne sklepy specjalistyczne. Przykłady to Biedronka, Zara, CCC.
- **CONVENIENCE:** W tych parkach handlowych znajdują się głównie najemcy oferujący dobra codziennego użytku. Dominują tutaj dyskonty spożywcze, drogerie oraz sklepy z odzieżą i obuwiem. Przykłady najemców to Żabka, Rossmann, Pepco.



GRAFIKA nr 6  
rekomendowana struktura najemców w parkach handlowych wg. wielkości jego powierzchni

### CENY WYNAJMU

Ceny wynajmu są zróżnicowane i zależą od wielu czynników, takich jak lokalizacja, standard obiektu, siła przyciągania kluczowego najemcy oraz ilość dostępnej powierzchni handlowej. Na przykład, w aglomeracjach, gdzie popyt jest wyższy, stawki czynszowe mogą być wyższe w porównaniu do mniejszych miast. Jest to także związane z większymi kosztami operacyjnymi w większych miastach. W 2022 roku, według raportu JLL, średnie stawki czynszowe dla parków handlowych wahały się od 9 do 13 EUR za m<sup>2</sup> miesięcznie. Natomiast w 2023, według raportu, CBRE średnie stawki czynszowe wynosiły od 7 do 15 EUR za m<sup>2</sup>.

### 2.3. Proces budowy oraz koszty eksploatacji

W sektorze nieruchomości handlowych, parki handlowe oraz sieci dyskontów niespożywczych wykazują się niezwykłą elastycznością, adaptując się do ciągłych zmian w preferencjach konsumentów i zmieniających się warunków ekonomicznych. Ich rosnąca rola w krajobrazie handlowym oraz zdolność do szybkiego reagowania na potrzeby rynku sprawiają, że stają się one kluczowym elementem w strategiach inwestycyjnych.

Proces budowy parków handlowych jest zazwyczaj skrócony i efektywny, dzieli się na trzy etapy:

1. **Przygotowania do budowy**, w tym wybór wykonawcy, podpisanie pierwszych umów z najemcami i zdobycie pozwolenia na budowę – około 3 miesiące.
2. **Budowa**, trwająca od 6 do 9 miesięcy, w której realizowane są wszystkie główne prace konstrukcyjne.

3. **Wykończenia i przygotowania do otwarcia**, nie przekraczające 3 miesięcy, gdzie każdy detal jest dopracowywany, by zapewnić najwyższy standard i funkcjonalność obiektu.

**OPTIMALIZACJA KOSZTÓW ZARZĄDZANIA I UTRZYMANIA** jest możliwa dzięki zastosowaniu nowoczesnych technologii i rozwiązań architektonicznych, które redukują koszty eksploatacji i zwiększają atrakcyjność dla najemców. Wśród praktyk zmniejszających wydatki znajdują się na przykład:

- zewnętrzne stałe lub ruchome elementy zacieniające,
- maksymalizacja dostępu światła dziennego w przestrzeniach,
- zastosowanie wyłącznie wentylacji mechanicznej,
- efektywne zarządzanie oświetleniem i energią.

Takie podejście do zarządzania procesem budowy i eksploatacji stanowi fundament dla sukcesu w dynamicznie zmieniającym się świecie nieruchomości komercyjnych. Zdolność do przewidywania i szybkiego dostosowywania się do wymagań rynku jest niezbędna dla utrzymania konkurencyjności oraz zapewnienia stabilnego wzrostu wartości inwestycyjnej.

Na zakończenie tego rozdziału, pragnę wspomnieć, że materiały graficzne wykorzystane w tym rozdziale pochodzą z raportu: „Parki handlowe raport 2023 - CBRE”, który dokładnie analizuje strukturę najemców i trendów w różnych formatach parków handlowych.

Dla czytelników zainteresowanych głębszą analizą, zachęcam do zapoznania się z pełnym raportem, który dostarcza szczegółowych danych i wnikliwych obserwacji na temat dynamicznie rozwijającego się sektora parków handlowych w Polsce.

<https://www.cbre.pl/insights/figures/parki-handlowe-w-polsce-2023>

### ROZDZIAŁ 3 - Prezentacja value retailers

W modelu biznesowym Public Limited Company (PLC), "value retailers" rewolucjonizują rynek detaliczny, dostarczając produkty w atrakcyjnych cenach i inwestując w nieruchomości komercyjne bez bezpośredniego ich posiadania. Modele takie jak Grupa PEPCO i fundusz 3i PLC, działają poprzez strategiczne rozmieszczanie sieci sklepów, zwiększając tym samym wartość swoich aktywów i generując wysokie przychody. Zarządzanie rozbudowanym portfolio nieruchomości, często na zasadzie długoterminowych umów najmu, pozwala tym korporacjom na dywersyfikację źródeł przychodów i wpływanie na rozwój lokalnych rynków nieruchomości handlowych. Działania te, integralna część ich strategii biznesowej, umacniają pozycję rynkową i budują wartość dla akcjonariuszy.

PLC to spółki akcyjne otwarte, oferujące akcje do publicznej sprzedaży, charakteryzujące się większą przejrzystością działalności. Są one podstawą gospodarek rynkowych, rozwiniętych na szeroką skalę w krajach jak Wielka Brytania, USA, czy w Unii Europejskiej. Inwestując w różnorodne sektory, od technologii po nieruchomości, PLC wykorzystują dywersyfikację jako strategię zmniejszania ryzyka. Inwestycje w nieruchomości, szczególnie przez ekspansję sieci sklepów, pozwalają nie tylko na zwiększenie obecności na rynku, ale i na wzrost wartości kapitałowej.

Ekspansja sieci sklepów w strategicznie wybranych lokalizacjach, jak centra handlowe czy parki handlowe, jest kluczowa dla wzrostu "value retailers". Inwestycje te zwiększają wartość portfela aktywów firm i generują wysokie przychody z tytułu sprzedaży. Zarządzanie dużym portfolio nieruchomości wymaga profesjonalnego podejścia i strategii, aby optymalizować zyski.

Model "value retail" jest skuteczny i coraz częściej stosowany w wielu krajach, reprezentując przyszłościowy kierunek rozwoju rynku detalicznego. Oferując szeroki asortyment produktów w niskich cenach, "value retailers" przyciągają szeroką grupę klientów, jednocześnie wpływając na lokalne rynki nieruchomości przez strategiczny dobór lokalizacji.

W dalszej części rozdziału szczegółowo omówione zostaną firmy działające w modelu PLC - Grupa PEPCO i fundusz 3i PLC z marką Action. Analiza ich wyników finansowych i strategii biznesowych w 2023 roku ukaże, jak poprzez optymalizację kosztów, innowacyjne podejście do asortymentu i strategiczne inwestycje w nieruchomości, osiagają sukces na rynku detalicznym.

#### 3.1 GRUPA PEPCO PLC (Pepco, Dealz)

Grupa PEPCO PLC w roku obrotowym kończącym się 30 września 2023 oraz w I kwartale 2024 wykazała różnorodną tendencję w swojej działalności. Z jednej strony przychody Grupy wzrosły, z drugiej jednak odnotowano negatywny wzrost przychodów LfL w pierwszym kwartale 2024 roku, co może wskazywać na konieczność dostosowań w strategii sprzedażowej.

W roku obrotowym kończącym się 30 września 2023, Grupa PEPCO PLC odnotowała wzrost przychodów o 17,7%, a wzrost sprzedaży LfL wyniósł +6%, co świadczy o silnej pozycji rynkowej i efektywnej strategii sprzedażowej. Mimo to, w I kwartale 2024 roku obserwujemy spadek wzrostu przychodów LfL do -2,3%,

sugerujący wyzwania w utrzymaniu poziomu sprzedaży na istniejących rynkach.

Zmniejszenie liczby otwartych sklepów z 668 do 240 oraz zamknięcie 37 sklepów wskazuje na konsolidację i optymalizację sieci dystrybucyjnej. Pomimo mniejszej liczby nowych otwarć, Grupa kontynuuje inwestycje w zwiększanie powierzchni handlowej o 6,6%, co może przyczynić się do wzrostu efektywności operacyjnej i przychodów w przyszłości.

Poniżej zestawienie wyników z dwóch ostatnich okresów:

Zestawienie wyników finansowych Grupy PEPCO PLC

	KRYTERIUM	ROK OBROTOWY (kończący się 30.09.2023)	I KWARTAŁ 2024 (kończący się 31.12.2023)
1	Przychody (w mln EUR)	5,46 mld EUR	1,869 mld EUR
2	Wzrost przychodów r/r	+ 17,7%	+ 10,8%
3	Wzrost przychodów LfL	+ 6%	- 2,3%
4	Liczba sklepów na koniec roku	4,835	4,832
5	Nowe otwarcia	668	240
6	Zamknięcia	Nie podano	37
7	Całkowity wzrost powierzchni handlowej	Nie podano	+6,6%

GRAFIKA nr 7

Źródło własne: zestawienie tabelaryczne wyników publikowanych w okresie 2023-2024

Podsumowując, wyniki Grupy PEPCO PLC za rok obrotowy 2023 i I-szy kwartał 2024 roku odzwierciedlają zdolność do adaptacji w dynamicznym środowisku rynkowym oraz umiejętność balansowania pomiędzy ekspansją a optymalizacją sieci sklepów. Ujemny wzrost przychodów LfL wymaga szczegółowej analizy i może prowadzić do przeglądu i dostosowań w strategii marketingowej i ofertowej. Stabilna liczba sklepów oraz dalsze inwestycje w powierzchnię handlową pozostają kluczowe dla długoterminowego wzrostu i konkurencyjności Grupy na rynku europejskim.

#### 3.2 FUNDUSZ 3I PLC (Action)

Fundusz 3i Group PLC, zarządzający marką Action, potwierdza swoją dynamiczną ekspansję na rynku dyskontów niespożywczych, czego dowodem są imponujące wyniki finansowe za rok obrachunkowy kończący się 31 grudnia 2023. Z przychodami na poziomie 11,3 mld EUR oraz wzrostem sprzedaży LfL o 16,7%, Action demonstruje wyjątkową efektywność i lojalność klientów. Rozwój sieci o 303 nowe lokalizacje świadczy o silnym zaufaniu inwestorów do strategii i modelu biznesowego firmy.

Oto zestawienie rocznych wyników porównując rok obrachunkowy - inny dla obu firm PLC:

Zestawienie globalnych wyników porównując rok obrachunkowy - inny dla obu firm PLC:

	Kryterium	Pepco Group PLC (rok obrachunkowy kończący się 30.09.2023)	Action (Fundusz 3i PLC) (rok obrachunkowy kończący się 31.12.2023)
1	Przychody w mln EUR	5,46 mld EUR	11,3 mld EUR
2	Wzrost przychodów r/r	+17,7%	27,8%
3	Wzrost przychodów LfL	+6%	16,7%
4	Liczba sklepów na koniec roku	4 835	2 566
5	Nowe otwarcia	668	303

GRAFIKA nr 8

Źródło własne: zestawienie tabelaryczne rocznych wyników Pepco Group i Action

Analiza wyników finansowych obu firm ujawnia, że Action, pomimo mniejszej liczby sklepów, osiąga wyższe przychody i posiada dynamiczniejszy wzrost. Wynika to z silnej strategii rynkowej i efektywnej operacyjności. Z kolei PEPCO Group, posiadająca większą liczbę sklepów, wykazuje solidne tempo wzrostu, ale z mniejszą dynamiką w porównaniu do Action.

Podsumowując, zarówno PEPCO Group PLC jak i Action wykazują mocne strategie wzrostu na konkurencyjnym rynku europejskim. Dla PEPCO kluczowym elementem jest utrzymanie wzrostu w istniejących sklepach i dalsza optymalizacja sieci. Dla Action, rosnące przychody i LfL wskazują na silny potencjał i efektywność operacyjną, nawet w obliczu wyzwań związanych z rozbudową sieci.

#### **ROZDZIAŁ 4 - Badania lokalizacji dyskontów niespożywczych (value retailers)**

Kluczowe czynniki w wyborze lokalizacji dla nowych sklepów detalicznych obejmują szeroki zakres aspektów, od demograficznych po ekonomiczne, a także strategiczne i operacyjne. Po pierwsze, istotne jest zrozumienie profilu docelowej grupy klientów – ich potrzeb, nawyków zakupowych i siły nabywczej. Analiza demograficzna i zachowań konsumenckich pozwala na dostosowanie oferty sklepu do oczekiwań lokalnych konsumentów. W kontekście międzynarodowych firm, słowo "lokalny" odnosi się do kraju, w którym sieć się rozwija.

Kolejnym ważnym elementem jest dostępność i widoczność lokalizacji. Miejsca łatwo dostępne, zarówno komunikacją miejską, jak i samochodem, z odpowiednią infrastrukturą parkingową, zwiększają szanse na przyciągnięcie klientów. Dodatkowo, ważna jest widoczność sklepu oraz jego umiejscowienie w odniesieniu do innych punktów handlowych czy usługowych – lokalizacja w pobliżu innych popularnych sklepów czy w ramach dobrze prosperujących centrów handlowych może znacząco zwiększyć przepływ potencjalnych klientów.

- Analiza lokalizacji dla sieci dyskontowych typu value retailers, z uwzględnieniem różnorodności strategii i grup klientów poszczególnych marek, jest złożonym procesem, który obejmuje wiele różnych czynników:
- Analiza demograficzna: badanie demografii w potencjalnej lokalizacji jest kluczowe. Zwraca się szczególną uwagę na całkowitą liczbę populacji, rozkład wiekowy, wielkość gospodarstw domowych oraz średni dochód na mieszkańca.
- Analiza siły nabywczej: ocena siły nabywczej per capita i indeksu siły nabywczej pozwala ocenić ogólny potencjał wydatków konsumentów w danym obszarze.
- Analiza wydatków: sieci szczegółowo badają wzorce wydatków w różnych kategoriach, takich jak odzież, żywność i napoje, elektronika, produkty medyczne czy opieka osobista.
- Analiza ruchu i dostępności: przeprowadzana jest analiza, biorąc pod uwagę zarówno ruch pieszki, jak i kołowy. Mapy zasięgu pokazują, jak daleko klienci są skłonni dojeżdżać lub dochodzić do sklepu.
- Analiza konkurencji: badanie konkurencji jest niezbędne, aby zrozumieć, jakie inne opcje zakupowe są dostępne dla konsumentów.

- Potencjał nieruchomości: ocena stanu, widoczności, dostępności, a także kosztów wynajmu czy zakupu nieruchomości.
- Analiza skalowalności: możliwości rozszerzenia obecności w danym regionie, analizując skalowalność biznesu.
- Przepisy i regulacje: zrozumienie lokalnych przepisów, które mogą wpływać na działalność sklepu.
- Analiza stanu prawnego nieruchomości: sprawdzenie dokumentacji własnościowo-inwestorskiej.

Wszystkie te dane są często agregowane i analizowane przy użyciu specjalistycznego oprogramowania GIS (Geographic Information System), co umożliwia wizualizację danych na mapach i przeprowadzanie bardziej złożonych analiz przestrzennych. Wyniki te pozwalają sieciom value retailers na podjęcie dobrze przemyślanych decyzji dotyczących ekspansji i otwierania nowych sklepów w wybranych lokalizacjach. Rozumienie złożoności rynku, dostosowanie oferty do specyficznych potrzeb lokalnych społeczności i strategiczne wykorzystanie danych to kluczowe elementy, które determinują sukces w konkurencyjnym świecie handlu detalicznego.

Z naszej analizy jasno wynika, że wnikliwa ocena lokalizacji, w połączeniu z głęboką znajomością rynku i precyzyjnym planowaniem, stanowi fundament skutecznej strategii rozwoju dla sieci dyskontowych niespożywczych. W obliczu dynamicznych zmian na rynku handlowym oraz ciągłej ewolucji preferencji konsumentów, umiejętność efektywnej analizy lokalizacji jest nie tylko atutem, ale koniecznością dla każdej firmy dążącej do długoterminowego sukcesu i rozwoju.

#### **PODSUMOWANIE I PERSPEKTYWY NA ROK 2024**

Artykuł ten dokładnie przedstawia dynamiczny i złożony rynek dyskontów niespożywczych w Polsce, ukazując kluczowe strategie i tendencje, które będą kształtować ten sektor w najbliższych latach. Z pojawieniem się nowych graczy, takich jak Woolworth oraz adaptacją istniejących sieci do zmieniających się warunków ekonomicznych, rynek ten wykazuje znaczący potencjał rozwoju. Szczególnie istotne w kontekście rynku nieruchomości komercyjnych będzie zwiększona rola lokalizacji i dostępności w strategiach ekspansji value retailers. Oczekuje się, że sieci handlowe będą inwestować w bardziej strategicznie położone nieruchomości, co może wpłynąć na wartość i atrakcyjność komercyjnych obiektów handlowych.

Wzrost technologii, w tym zastosowanie sztucznej inteligencji i strategii omnichannel, będzie miał istotny wpływ na sposób, w jaki konsumenci doświadczają zakupów. To przełoży się na potrzebę adaptacji nieruchomości handlowych do nowych technologii, aby umożliwić bardziej interaktywne i zintegrowane doświadczenia zakupowe.

Oczekuje się, że zrównoważony rozwój i odpowiedzialność ekologiczna staną się coraz ważniejszymi czynnikami w strategiach sieci handlowych. To z kolei będzie stymulować rynek nieruchomości do inwestowania w zielone technologie i ekologiczne rozwiązania budowlane.

Dynamika rynku mieszkaniowego również będzie miała wpływ na asortyment oferowany przez sieci handlowe, zwłaszcza w

kategoriach DIY i artykułów domowych. W kontekście rynku nieruchomości, możemy spodziewać się zwiększonego zainteresowania inwestycyjnego w segmenty powierzchni handlowych dedykowanych tym kategoriom.

W roku 2024, możemy spodziewać się dalszej ekspansji sieci handlowych, jak również innowacji i adaptacji do ciągle zmieniających się potrzeb konsumentów. Wzrost i rozwój rynku dyskontów niespożywczych będzie nadal wpływać na dynamikę rynku nieruchomości komercyjnych, z potencjalnymi nowymi formatami sklepów i modelami biznesowymi, które mogą zmienić tradycyjne podejścia do handlu detalicznego.

Wszystko to wskazuje na to, że rynek dyskontów niespożywczych pozostanie ważnym i rozwijającym się sektorem polskiej gospodarki, jednocześnie wpływając na kształtowanie się rynku nieruchomości handlowych w Polsce.

#### SŁOWNIK

[1] Value retailers: to detaliści, którzy specjalizują się w sprzedaży produktów po atrakcyjnych cenach, często poniżej średnich cen rynkowych. Ich oferta jest skoncentrowana tak, aby oferować klientom najlepszą możliwą wartość za wydaną kwotę. Często są to sklepy typu dyskontowego, które redukują koszty operacyjne (np. mniejsze wydatki na marketing, proste wyposażenie sklepów), aby móc oferować niższe ceny.

[2] Firmy PLC (Public Limited Company) - to spółki akcyjne publiczne, które spełniają określone wymogi prawne umożliwiające im oferowanie akcji do publicznej sprzedaży. Ich akcje mogą być kupowane i sprzedawane przez inwestorów i są zazwyczaj notowane na giełdzie. PLC są zobowiązane do publikowania szczegółowych informacji finansowych, co zapewnia większą przejrzystość i umożliwia inwestorom dokładniejszą ocenę stanu firmy. To zobowiązanie do przejrzystości sprawia, że są one przedmiotem szczegółowych analiz i ocen, co jest istotne dla inwestorów i analityków rynku nieruchomości, dając im solidną podstawę do oceny potencjalnych inwestycji.

[3] Sklep ankorowy (z ang. "anchor tenant") - to kluczowy, dużych rozmiarów najemca w centrum handlowym lub parku handlowym, który przyciąga do siebie znaczną część ruchu klientów i stanowi magnes dla innych, mniejszych sklepów w obrębie tego samego kompleksu. Zaczynają się to duże marki detaliczne (sieci handlowe) lub supermarkety, które przyciągają ruch klientów i są kluczowe dla przyciągnięcia i utrzymania mniejszych najemców. Sklepy ankorowe są zwykle największymi sklepami w danym obiekcie i generują znaczną część ruchu klientów.

[4] Supermarkety DIY (Do It Yourself) - sklepy detaliczne oferujące szeroki asortyment produktów i narzędzi przeznaczonych do samodzielnego wykonywania prac remontowych, budowlanych, dekoracyjnych oraz ogrodniczych. Koncepcja DIY ("prób to sam") odnosi się do aktywności, w której klienci samodzielnie realizują różne projekty związane z domem i ogrodem, wykorzystując do tego zakupione produkty. Supermarkety DIY oferują produkty od podstawowych narzędzi, przez materiały budowlane, po zaawansowane urządzenia i akcesoria. Są to miejsca, gdzie klienci mogą znaleźć wszystko, czego potrzebują do własnoręcznej realizacji swoich projektów domowych i ogrodowych.



# GÓRNOŚLĄSKO-ZAGŁĘBIOWSKA METROPOLIA

KATARZYNA PAJĄK - NIEĆ  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY



Wzrost znaczenia metropolii wielkomiejskich jest jednym z symptomów procesu globalizacji. Metropolie są bowiem głównym miejscem generowania rozwoju i innowacji, przez co przyciągają międzynarodowy kapitał oraz największych światowych inwestorów. Metropolie można zatem określić mianem „polis XXI wieku”. Koordynacja różnych działań podejmowanych przez poszczególne miasta konurbacji umożliwiła wykluczenie działań wzajemnie się osłabiających, czy tych pozostających w oczywistej sprzeczności oraz zwrócenie ich wektorów w jednym kierunku, pozwalając na osiągnięcie efektu synergii. Przejawem świadomości takiego stanu rzeczy są działania podejmowane przez miasta centralne województwa śląskiego skupione wokół Katowic, zmierzające do utworzenia na ich terenie metropolii w rozumieniu samodzielnej jednostki instytucjonalno-funkcjonalnej będącej platformą uzgadniania interesów poszczególnych miast aglomeracji i wytyczania oraz realizacji strategicznych dla obszaru metropolii projektów rozwojowych. Zwieńczeniem kilkuletnich starań podejmowanych przez czołowe miasta górnośląskiej konurbacji było utworzenie w 2007 roku Górnośląskiego Związku Metropolitalnego (GZM).

Często podkreśla się, że na powstanie pierwszej polskiej metropolii w centrum województwa śląskiego złożyło się ponad dwadzieścia lat starań. Regionowi śląskiemu, chociaż w innych granicach, już w dwudziestolecie międzywojennym przysługiwał specjalny status autonomiczny (z listą wyłącznych kompetencji obejmującą m.in. kwestie energetyki, szkolnictwa i transportu). Już w 1991 r. do życia powołany został Komunikacyjny Związek Komunalny Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego (KZK GOP), który chociaż ograniczony był do jednej tematycznej płaszczyzny współpracy, wskazywał na potrzebę integracji i koordynacji działań zlokalizowanych w regionie jednostek terytorialnych.

W 2004 r. w ramach Planu Zagospodarowania Województwa Śląskiego pojawia się pojęcie Centralnego Obszaru Metropolitalnego, którego obszarem głównym jest Aglomeracja Górnośląska – zespół miejski 24 miast wraz z ich zapleczem.

Kompleks przylegających do siebie gmin charakteryzować miał się określonymi powiązaniem społecznymi, gospodarczymi i kulturowymi, co odpowiadało koncepcji przyjętej w Strategii Rozwoju Województwa Śląskiego na lata 2000–2015. Ostatecznie Projekt ustawy o związku metropolitalnym w województwie śląskim trafił do Sejmu 10 stycznia 2017 roku. Głosowania w obu izbach parlamentu odbyły się w marcu 2017 roku: 9 marca w Sejmie, a tydzień później w Senacie. Historyczna i długo wyczekiwana chwila nastąpiła 4 kwietnia 2017 roku. Wtedy właśnie ustawa, powołująca metropolię w województwie śląskim, została podpisana w Katowicach przez Prezydenta RP. 29 czerwca 2017 roku wydane zostało rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie utworzenia związku metropolitalnego pod nazwą „Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia”. Dwa dni później – 1 lipca 2017 roku – Metropolia powstała. Pierwsze Zgromadzenie odbyło się 29 sierpnia 2017 roku, natomiast 12 września 2017 roku został wybrany Zarząd Metropolii. Przez następne kilka miesięcy budowane były struktury GZM. Metropolia od 1 stycznia 2018 rozpoczęła realizację ustawowych zadań. Zgodnie z definicją ustawową: związek metropolitalny to zrzeszenie gmin województwa śląskiego, charakteryzujących się istnieniem silnych powiązań funkcjonalnych oraz zaawansowaniem procesów urbanizacyjnych, położonych na obszarze spójnym pod względem przestrzennym, który zamieszkuje co najmniej 2 mln mieszkańców.

Obecnie ponad 50% ludności świata mieszka w miastach, a przewiduje się, że do 2100 r. będzie to ok. 85%. Oznacza to, że na przestrzeni 150 lat – od 1950 r. do 2100 r. – liczba ta wzrośnie od mniej niż 1 mld do 9 mld ludzi. 41 miast i gmin o łącznej powierzchni 2,5 tys. km kw., w których mieszka 2,1 mln mieszkańców, działa 270 tys. firm i przedsiębiorstw, wytwarzających ok. 8 proc. PKB naszego kraju. To Górnośląsko-Zagłębiowska Metropolia – pierwsza metropolia w Polsce.

41 miast i gmin wchodzących w skład GZM umownie zostały podzielone na pięć podregionów

- bytomski: Bytom, Ożarówce, Piekary Śląskie, Radzionków, Świerklaniec, Tarnowskie Góry, Zbrosławice;
- gliwicki: Gliwice, Gierałtówce, Knurów, Pilchowice, Pyskowice, Rudziniec, Sośnicowice, Zabrze;
- katowicki: Katowice, Chorzów, Mysłowice, Ruda Śląska, Siemianowice Śląskie, Świętochłowice;
- sosnowiecki: Sosnowiec, Będzin, Bobrowniki, Czeladź, Dąbrowa Górnicza, Mierzęcice, Psary, Siewierz, Sławków, Wojkowice;
- tyski: Tychy, Bieruń, Bojszowy, Chelme Śląski, Imielin, Kobiór, Łędziny, Łaziska Górne, Mikołów, Wryy.

Śląskie, Sosnowiec, Świętochłowice, Tychy, Zabrze) oraz 5 gmin miejskich (Będzin, Czeladź, Mikołów, Radzionków, Tarnowskie Góry);

– otoczenie rdzenia GZM (strefa uzupełniająca): 23 gminy, w tym 8 gmin miejskich (Bieruń, Imielin, Knurów, Łędziny, Łaziska Górne, Pyskowice, Sławków, Wojkowice), 13 gmin wiejskich (Bobrowniki, Bojszowy, Chelme Śląski, Gierałtówce, Kobiór, Mierzęcice, Ożarówce, Pilchowice, Psary, Rudziniec, Świerklaniec, Wryy, Zbrosławice), 2 gminy miejsko-wiejskie (Siewierz, Sośnicowice);

• instytucja umiejscowiona pomiędzy poziomem lokalnym i regionalnym, której struktura organizacyjna wygląda następująco:

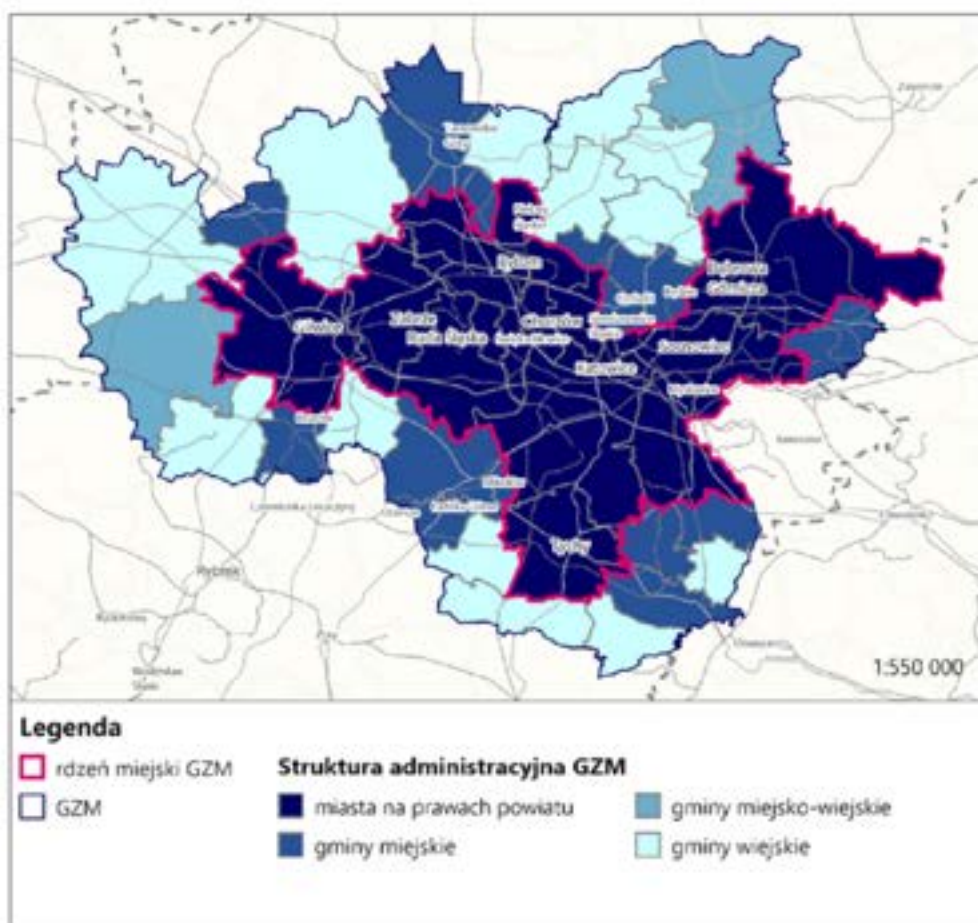
– Zgromadzenie GZM: organ stanowiący i kontrolny (po jednym delegacie z każdej gminy członkowskiej);

– Zarząd GZM: organ wykonawczy (pięciu członków, w tym przewodniczący; po jednym przedstawicielu z każdego podregionu);

– Urząd Metropolitalny: wykonujący zadania zlecone przez Zarząd GZM.

Związek metropolitalny wykonuje zadania określone w ustawie o związku metropolitalnym w województwie śląskim (art. 12), tj.:

- kształtowanie ładu przestrzennego;
- rozwój społeczny i gospodarczy obszaru związku metropolitalnego;
- planowanie, koordynacja, integracja oraz rozwój publicznego transportu zbiorowego, w tym transportu drogowego, kolejowego oraz innego transportu szynowego, a także zrównoważona mobilność miejska;
- metropolitalne przewozy pasażerskie;
- współdziałanie w ustalaniu przebiegu dróg krajowych i wojewódzkich na obszarze związku metropolitalnego;
- promocja związku metropolitalnego i jego obszaru.



**Rysunek 1.** Struktura administracyjna GZM

Źródło: Motuszo A., Mikołajczyk D., Nowak K., Bak A., Bilors I. *Chłonność Demograficzna Terenów Mieszkańców Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii*

Katowice to stolica województwa śląskiego, siedziba władz samorządu wojewódzkiego i rządowej administracji oraz siedziba GZM. Znajdują się tu liczne funkcje metropolitalne, określające ich rangę w regionalnych, krajowych i międzynarodowych relacjach społeczno-gospodarczych.

GZM ma wymiar terytorialny i instytucjonalny:

• obszar 41 gmin członkowskich, obejmujący ok. 50% ludności woj. śląskiego i ok. 20% jego powierzchni, złożony z dwóch części:

– rdzeń GZM (strefa centralna): 18 gmin, w tym: 13 miast na prawach powiatu (Bytom, Chorzów, Dąbrowa Górnicza, Gliwice, Katowice, Mysłowice, Piekary Śląskie, Ruda Śląska, Siemianowice

Odnosząc się do GZM, w rankingach Katowice są miastem najbardziej rozpoznawalnym w skali krajowej i międzynarodowej. Jako jedyne miasto z województwa śląskiego są zaliczane do kategorii IV – słabe MEGA (czyli Europejskie Metropolitalne Obszary Wzrostu). Niemniej jednak, gdy spogląda się na GZM całościowo, jest to miejsce organizacji licznych Krajowych i międzynarodowych wydarzeń gospodarczych, kulturalnych, sportowych – zarówno o charakterze jednorazowym, jak i cyklicznym. To między innymi: Europejski Kongres Gospodarczy, Intel Extreme Master (międzynarodowy turniej e-sportowy, liczne międzynarodowe turnieje siatkarskie, ale też jednostkowe wydarzenia, które już odbyły się, takie jak: Eurowizja Junior, COP 24, World Urban Forum (WUF11). Z uwagi na potencjał naukowy Katowice będą Europejską Stolicą Nauki w 2024 r., co dodatkowo sprzyja budowaniu marki miasta i otoczenia, zwiększa możliwości pozyskiwania środków na inwestycje w naukę, a także atrakcyjność turystyczną miasta.

Idea stworzenia Górnośląskiego Związku Metropolitalnego, który stanowiłby względnie jednolity obszar, przede wszystkim wspólnie zarządzany, jest prostą odpowiedzią na procesy globalizacyjne oraz mechanizmy rządzące Unią Europejską. Metropolie stymulują i koordynują rozwój regionalny i lokalny, który podtrzymywany jest poprzez atrakcyjność inwestycyjną i podwyższanie warunków życia, ścigając najbardziej wartościowy kapitał ludzki, wzmacniając kapitał społeczny poprzez podtrzymywanie i rozwijanie więzi. Metropolia Górnośląska stanowi w tym sensie wyjątkowy przypadek, ponieważ nie jest oparta o jedno wielkie miasto, wokół którego następuje integracja peryferii, sztucznie do niego przyłączonych, ale jest przykładem konsolidacji kilkunastu dużych miast, które powstały na fali rozwoju społeczeństwa przemysłowego i industrializacji. Według założeń inicjatorów, zjednoczenie miast aglomeracji w związek komunalny pozwoli na eliminację słabych stron wynikających często z osobnego działania poszczególnych miast, m.in. takich jak zbyt mała konkurencyjność w stosunku do innych dużych miast (np. Krakowa, czy Wrocławia), występujące w regionie znaczne problemy związane z restrukturyzacją przemysłu ciężkiego oraz strukturą własności mienia komunalnego.

Na obecnym etapie działalności do głównych statutowych zadań Górnośląskiego Związku Metropolitalnego należą:

- ustalenie wspólnej strategii rozwoju dla miast wchodzących w skład Związku, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- realizacja zadań objętych wspólną strategią rozwoju miast wchodzących w skład Związku,
- pozyskiwanie środków finansowych z krajowych i zagranicznych funduszy celowych,
- zarządzanie drogami przekazanymi Związkowi przez gminy członkowskie,
- opracowywanie wniosków w celu pozyskiwania środków publicznych pochodzących z budżetu Unii Europejskiej,
- aktywizowanie rynku pracy na obszarze miast będących uczestnikami Związku,
- wspieranie innowacyjnych programów gospodarczych podnoszących poziom konkurencyjności miast,
- wyrażanie opinii dotyczących procesów legislacyjnych i decyzyjnych w sprawach objętych przedmiotem zainteresowania Związku ze względu na wykonywane przez Związek zadania,
- współdziałania z jednostkami samorządu terytorialnego, w tym społecznościami lokalnymi oraz regionalnymi innych państw, a także organami administracji rządowej (Statut GZM, 2014).

Związek leży w centrum Europy, posiada atrakcyjne uwarunkowania lokalizacyjne, które predestynują ten obszar do wielopłaszczyznowej współpracy z sąsiednimi metropoliami w kraju i za granicą. Sieć dróg i połączeń lotniczych gwarantują jej łączność ze wszystkimi ważnymi ośrodkami europejskimi, a najlepsza w Polsce infrastruktura komunikacyjna zapewnia szybki i sprawny transport w całym regionie. Na obszarze Metropolii przecinają się traktaty komunikacyjne o znaczeniu międzynarodowym. Kierunkiem dominującym jest kierunek wschód-zachód, w tym kierunku przebiega autostrada A-4 (Berlin – Wrocław – Katowice – Kraków – Lwów) oraz Drogiwa Trasa

Średnicowa Katowice-Gliwice. Krzyżują się tutaj także ważne szlaki kolejowe, realizuje się około 50% krajowych przewozów kolejowych. Nie bez znaczenia pozostaje także Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice, obsługujący 2 miliony pasażerów rocznie, zapewniając połączenia z całą Europą (w pobliżu samej Metropolii znajdują się 3 międzynarodowe lotniska: Kraków-Balice, Ostrawa oraz Wrocław).

Oprócz potencjału demograficznego, który jednoznacznie wskazuje na siłę, jaka tkwi w Górnośląskim Związku Metropolitalnym, należy zwrócić uwagę także na pozostałe podstawowe kapitały Związku, tj. kapitał ludzki, społeczny, przyrodniczy, infrastrukturalny oraz finansowy. Na kapitał społeczny Związku zdaniem badaczy składa się przede wszystkim wykwalifikowana kadra naukowa i medyczna. Wielki potencjał kapitału kulturowego Związku stanowi wielokulturowość Śląska (obecny obszar Związku zmieniał swoją przynależność państwową na przestrzeni dziejów, ale zawsze był obszarem zamieszkiwanym przez różne wspólnoty narodowe, etniczne i religijne) oraz potencjał instytucji jak również organizowanych wydarzeń o międzynarodowej randze (m.in. OFF Festival, Śląska Jesień Gitarowa). O potencjale infrastrukturalnym świadczy położenie na przecięciu głównych szlaków komunikacyjnych, zaś w końcu kapitał finansowy wiąże się z wysoką liczbą samodzielnych podmiotów gospodarczych, prowadzonych przez osoby fizyczne oraz inwestycji zagranicznych, zwłaszcza tych poważniejszych, przekraczających 1 milion dolarów, lub umiejscowionych na obszarze przekraczającym 5000 m<sup>2</sup>. Głównym atutem Górnośląskiego Związku Metropolitalnego, wynikającym z badań przeprowadzonych przez badaczy Grzegorza Gawrona oraz Paulinę Rojek-Adamek, jest uzyskanie wspólnej podmiotowości, co przyczynia się do zwielokrotnienia szans na wyprowadzenie spójnej polityki regionalnej i zespolonej koordynacji działań w tym zakresie (32,0%). Kolejnym pod względem ważności atutem formalizacji Metropolii jest w opinii ankietowanych zwiększenie możliwości pozyskiwania środków finansowych, służących rozwojowi regionu (16,7%). Mowa tu przede wszystkim o funduszach Unii Europejskiej, które stanowią istotne wsparcie działań sprzyjających modernizacji i unowocześnianiu regionu. Jako istotny „plus” uzyskania wspólnej podmiotowości, ankietowani wskazywali na wzrost konkurencyjności całego obszaru względem innych ośrodków metropolitalnych i regionów (12,1%), wynikający między innymi ze zintegrowanej i wyrazistej promocji Metropolii (9%).

Przewiduje się, że, to właśnie wielkie miasta i metropolie będą kształtowały rozwój cywilizacyjny na różnych płaszczyznach: społecznej, gospodarczej, technologicznej, technicznej, wykorzystując swój potencjał finansowy, produkcyjny, ludzki. Z całą pewnością powołanie Górnośląskiego Związku Metropolitalnego, przyniesie szereg pozytywnych zmian w przyszłości.

#### LITERATURA

- Trzciński, M., Szpak-Tabis, W., Sawon, G. (2011). Metropolia „Ślenski” akterio, scena i kapitały w odniesieniu do polityki regionalnej [w:] M. Trzciński, G. Sawon, P. Rojek-Adamek (red.), *De Balonia do Śląska. Analiza trendów rozwojowych i zmian gospodarczych w obszarze Górnośląskiego Związku Metropolitalnego*. Tytuł: Wyższa Szkoła Zarządzania i Nauk Społecznych im. św. Emalii Siemanki w Tyńcu.
- Czako, P., Jędrzejewski W., 2003. Funkcjonowanie Górnośląskiego Zagłębiowskiej Metropolii (GZM) na tle rozwoju europejskich. *Badania Obserwatorium Polityki Miejskiej, Instytut Rozwoju Miast i Regionów*. Warszawa-Kraków.
- Kostrzewski D., 2013. *Górnośląski Związek Metropolitalny jako przykład postępowego procesu metropolizacji w Europie*. Wyższa Szkoła Biznesu w Dąbrowie Górniczej.
- Stobdzian S., 2022. *Górnośląska Zagłębiowska Metropolia jako przykład w kształtowaniu polityki metropolitalnej w Polsce*. Uniwersytet Gdański.
- Ryka K., 2010. *Spójność na Metropolii. Idee i społeczne aktywności wobec projektu utworzenia Śląsko-zagłębiowskiej metropolii*. Uniwersytet Śląski.
- GZM, 2022. *Strategia Rozwoju Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii na lata 2022-2027, z perspektywą do 2030 r.* Załącznik do uchwały nr 3218/367/2022 Zgromadzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii z dnia 14 grudnia 2022 r.
- *Statut GZM* (brakujące ze strony: [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), a. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), b. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), c. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), d. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), e. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), f. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), g. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), h. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), i. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), j. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), k. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), l. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), m. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), n. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), o. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), p. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), q. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), r. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), s. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), t. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), u. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), v. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), w. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), x. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), y. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), z. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), aa. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ab. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ac. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ad. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ae. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), af. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ag. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ah. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ai. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), aj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ak. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), al. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), am. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), an. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ao. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ap. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), aq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ar. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), as. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), at. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), au. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), av. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), aw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ax. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ay. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), az. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ba. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), be. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bi. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), br. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bs. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), by. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), bz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ca. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ce. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ch. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ci. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ck. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), co. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cs. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ct. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), cz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), da. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), db. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), de. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), df. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), di. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), do. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ds. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), du. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), dz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ea. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), eb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ec. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ed. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ee. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ef. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), eg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), eh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ei. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ej. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ek. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), el. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), em. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), en. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), eo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ep. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), eq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), er. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), es. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), et. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), eu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ev. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ew. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ex. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ey. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ez. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fa. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fe. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ff. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fi. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fs. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ft. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), fz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ga. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ge. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gi. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), go. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gs. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), gz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ha. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), he. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hi. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ho. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hs. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ht. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), hz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ia. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ib. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ic. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), id. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ie. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), if. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ig. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ih. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ii. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ij. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ik. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), il. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), im. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), in. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), io. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ip. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), iq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ir. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), is. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), it. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), iu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), iv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), iw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ix. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), iy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), iz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ja. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), je. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ji. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), js. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ju. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jy. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), jz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ka. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ke. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ki. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), km. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ko. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ks. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ku. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ky. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), kz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), la. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ld. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), le. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), li. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ll. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ln. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ls. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ly. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), lz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ma. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), md. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), me. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mg. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mi. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ml. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mp. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ms. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), my. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), mz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), na. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nb. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nd. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ne. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nf. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ng. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ni. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nk. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nl. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nm. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nn. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), no. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), np. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nr. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ns. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nt. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nu. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nv. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nw. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nx. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ny. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), nz. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oa. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ob. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oc. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), od. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oe. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), of. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), og. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oh. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oi. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oj. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ok. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ol. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), om. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), on. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oo. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), op. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), oq. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), or. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), os. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ot. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ou. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ov. [www.gzm-slask.pl](http://www.gzm-slask.pl), ow.

## SAMORZĄD ZAWODOWY GWARANCJĄ NIEZALEŻNOŚCI ZAWODU RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

SĘDZIA

MIROŚLAW GDESZ

W ostatnim okresie jesteśmy świadkami celebrowania rocznic 30-lecia istnienia wielu stowarzyszeń zrzeszających rzeczoznawców majątkowych. Jest to oczywisty powód do dumy i satysfakcji. Pojawia się jednak refleksja czy dla środowiska rzeczoznawców majątkowych akceptacja archaicznego układu opartego na kluczowej roli organów administracji państwowej regulujących i kontrolujących prawie każdy element wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego i marginalizacji roli środowiska zawodowego w kształtowaniu tego zawodu nie zakłóca trochę tej świątecznej atmosfery.

Konstytucja RP w art. 17 ust. 1 przewiduje możliwość utworzenia w drodze ustawy samorządu zawodowego, reprezentującego osoby wykonujące zawody zaufania publicznego i sprawujące pieczę nad należytych wykonywaniem tych zawodów w granicach interesu publicznego i dla jego ochrony. W komentarzu do Konstytucji czytamy, że „Samorząd zawodowy jest jedną z podstawowych form decentralizacji rzeczowej władzy publicznej. Tworzenie samorządu zawodowego ma na celu powierzenie jego organom wykonywania zadań publicznych niewykonywanych przez państwo oraz samorząd terytorialny”[1]. Decentralizacja zadań publicznych jest koniecznym elementem demokratycznego państwa prawnego. Samorząd upodmiotawia określoną grupę zawodową i umożliwia jej samodzielne rozstrzygnięcie w określonych granicach o swoich sprawach. W rezultacie sprawuje on władztwo publiczne nad sprawami danej grupy zawodowej. Samorządność zawodowa wykorzystuje energię społeczną, wiedzę fachową i zdolności samoregulacyjne poszczególnych wspólnot dla zapewnienia optymalnej realizacji zadań publicznych. To uzasadnia obowiązkową przynależność do samorządu wszystkich osób, które wykonują omawiane zawody. Decentralizacja za pomocą samorządu zawodowego wzmacnia legitymizację administracji publicznej oraz zaufanie obywateli do państwa, umożliwiając zainteresowanym grupom zawodowym udział w podejmowaniu

rozstrzygnięć władczych, które ich dotyczą (zob. wyrok TK z 7 marca 2012 r., sygn. K 3/10).

W odniesieniu do zawodu zaufania publicznego utworzenie samorządu zawodowego daje gwarancje, że osoby wykonujące ten zawód będą miały wpływ na kształtowanie zasad wykonywania tego zawodu włącznie z powierzeniem mu kwestii odpowiedzialności zawodowej. I to jest chyba kamień milowy w odniesieniu do zawodu rzeczoznawcy majątkowego, gdyż przykład polskich samorządów zawodowych pokazuje jednoznacznie, że samorządowy sąd dyscyplinarny, którego członkowie są niezawisli wraz z prawem odwołania się do sądu powszechnego, daje o wiele większą gwarancję niezależności wykonywania zawodu. Natomiast regulacje obowiązujące w ustawie o gospodarce nieruchomościami są wzorcowym przykładem ucieczki władzy państwowej od decentralizacji zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej w obecnym kształcie jest nadzorowana przez ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Minister w drodze rozporządzenia określa organizację i regulamin komisji oraz sposób i tryb przeprowadzania postępowań z tytułu odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawców majątkowych, natomiast członków komisji powołuje się w drodze zarządzenia. Czynności podlegające ocenie przez komisję i ministra dotyczą często spraw, które bezpośrednio dotyczą interesu Skarbu Państwa, zatem komisja winna być niezależna.

Powstaje pytanie czy nie czas na zmiany ?

Z całą pewnością zawód rzeczoznawcy majątkowego jest zawodem zaufania publicznego. Wprowadzie Konstytucja w art. 17 ust. 1 nie definiuje, ale w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego[2] przyjęte zostało rozumienie pojęcia zawodu zaufania publicznego i

[1] P. Tuleja [w:] P. Czarny, M. Florczak-Wątor, B. Naleziński, P. Radziewicz, P. Tuleja, Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, wyd. II, Warszawa 2023, art. 17.

[2] (wyroki z: 7 marca 2012 r., sygn. K 3/10, OTK ZU nr 3/A/2012, poz. 25; 26 marca 2008 r., sygn. K 4/07, OTK ZU nr 2/A/2008, poz. 28; 2 lipca 2007 r., sygn. K 41/05, OTK ZU nr 7/A/2007, poz. 72; 8 listopada 2006 r., sygn. K 30/06, OTK ZU nr 10/A/2006, poz. 149; 22 maja 2001 r., sygn. K 37/00, OTK ZU nr 4/2001, poz. 86)



wskazano, że do cech takiego zawodu należą:

- konieczność zapewnienia prawidłowego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, ze względu na znaczenie, jakie dana dziedzina aktywności zawodowej ma w społeczeństwie,
- udzielanie świadczeń i wchodzenie przez przedstawicieli omawianych zawodów w kontakty z osobami fizycznymi w razie wystąpienia potencjalnego lub realnego zagrożenia dóbr o szczególnym charakterze (np. życia, zdrowia, wolności, godności, dobrego imienia),
- staranność i dbałość przedstawicieli omawianych zawodów o interesy osób korzystających z ich usług, troska o ich osobiste potrzeby, a także zapewnienie ochrony gwarantowanych przez Konstytucję praw podmiotowych jednostek,
- wymaganie szczególnych kwalifikacji do wykonywania omawianych zawodów, obejmujących nie tylko odpowiednie, formalne wykształcenie, ale także nabyte doświadczenie oraz dawanie rękojmi należytego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu, z uwzględnieniem szczególnych norm deontologii zawodowej,
- pozyskiwanie informacji osobistych i dotyczących życia prywatnego osób korzystających z usług przedstawicieli zawodu zaufania publicznego; informacje te stanowią tajemnicę zawodową
- względna samodzielność wykonywania zawodu.

Wszystkie te cechy w sposób oczywisty wypełnia zawód rzeczoznawcy majątkowego. Pomijając okoliczność, że swoje samorzady mają pielęgniarzy czy fizjoterapeuci, zawód rzeczoznawcy majątkowego jest najbliższy zawodowi biegłych rewidentów, który jest oparty o samorząd zawodowy. Przy tym tak w odniesieniu do biegłych rewidentów jak i rzeczników patentowych ich liczba jest istotnie niższa niż rzeczoznawców majątkowych

Moim zdaniem obecnie konieczna jest szeroka dyskusja, wykraczająca daleko poza spotkania stowarzyszeń czy Federacji, nad stworzeniem ram prawnych dla funkcjonowania samorządu zawodowego i zmianą modelu odpowiedzialności dyscyplinarnej, która nie powinna być oparta o administracyjne decyzje ministra. Dyskusja, która nie powinna jednakże rozpoczynać się od kwestii wysokości przyszłej składki, ale tego w jaki sposób samorząd rzeczoznawców majątkowych zagwarantuje niezależność tego zawodu i odejście od totalnej kontroli przez władzę państwową. Kwestią wtórną jest ilość izb (oddziałów regionalnych), być może nie ma sensu aby było ich więcej niż województw, bo jest to związane z kosztami administracyjnymi. Najważniejsza jest sama idea ustawy o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego i tego, żeby powierzyć samorządowi reprezentowanie członków oraz ochronę ich interesów zawodowych; ustanawianie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz zasad etyki zawodowej, prowadzenie transparentnych i sprawiedliwych postępowań dyscyplinarnych przeciwko rzeczoznawcom majątkowym, współdziałanie w kształtowaniu zasad wyceny nieruchomości, które co do zasady powinny odzwierciedlać reguły wolnego rynku i podążać za jego rozwojem, a stały się procesem zbyt szczegółowo przeregulowanym. Stworzenie samorządu zawodowego otworzy również możliwość jednolitego uregulowania instrumentów arbitrażowych i mediacyjnych jak i oceny operatorów szacunkowych

Miarą dojrzałości środowiska rzeczoznawców majątkowych jest odwaga i zdolność samoreformowania, szukanie rozwiązań dających wpływ m. in. na sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, w tym wysokość opłaty za praktykę zawodową, w celu zagwarantowania jakości kształcenia, ujednoczenie zasad i stworzenie systemu sprawiedliwej i profesjonalnej oceny operatorów szacunkowych,



# PRZYDATNE NARZĘDZIA PRACY RZECZOZNAWCY

ŁUKASZ ŁOSKA  
RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY  
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

## SERWIS POLSKA.E-MAPA.NET

W pracy każdego Rzecznawcy Majątkowego bardzo częstą praktyką jest korzystanie, obok programów specjalistycznych, również z wielu ogólnodostępnych (dodatkowych) narzędzi ułatwiających sporządzanie różnorodnych opracowań. W tej tematyce każdy z nas opracował sobie już pewien warsztat pracy, który na bieżąco jest udoskonalany. I choć wielu Rzecznawców Majątkowych podchodzi do wykorzystywania danych „ogólnodostępnych” z pewnym dystansem, to jednak wielokrotnie mogą one się okazać bardzo pomocne, a wręcz bezcenne. Zdajemy sobie sprawę, że wiele z ww. ogólnodostępnych narzędzi jest środowisku doskonale znana – być może jednak w poniższym artykule znajdą Państwo również coś „nowego” dla siebie.

Poniżej przedstawiamy jedno z wybranych narzędzi, które może być pomocne w codziennej pracy Rzecznawcy Majątkowego oraz jego charakterystykę - **opracowaną w oparciu o ogólnodostępne informacje udostępnione przez jego twórców ze wskazaniem źródła.**

### Serwis polska.e-mapa.net (<https://polska.e-mapa.net/>)

Serwis oparty jest na danych i usługach dostępnych publicznie, a więc także efekty powstałe w wyniku wykorzystania serwisu przez użytkowników i utrwalone w postaci wydruków i zrzutów ekranowych mogą być wykorzystywane publicznie bez żadnych zezwoleń i opłat, ale z podaniem informacji, że opracowanie wykonano na podstawie serwisu **polska.e-mapa.net**.

Firma Geo-System istnieje od 1990 roku i zajmuje się tworzeniem oprogramowania z zakresu systemów informacji przestrzennej dedykowanego w szczególności dla ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, urzędów miast i gmin, firm i instytucji oraz geodetów. Do podstawowych produktów firmy należą: program **GEO-MAP**, oprogramowanie do tworzenia portali mapowych **e-mapa** oraz wiele innych systemów z zakresu danych przestrzennych (m.in. do prowadzenia rejestrów EGiB, EMUiA, MPZP, RCiWN).

Większość usług została włączona do Krajowej Infrastruktury Informacji Przestrzennej i jest wykorzystywana w serwisie geoportal.gov.pl, a wszystkie dostępne są w geoportalu **polska.e-mapa.net**.

Ogólnodostępny 24-cztero stronicowy podręcznik użytkownika podzielony został na sześć części umożliwiających zapoznanie się z funkcjonalnością serwisu. Z uwagi na fakt, iż co do zasady sam podręcznik mógłby stanowić osobny artykuł naszego wydania, postanowiliśmy skupić się jedynie na wybranych jego fragmentach. Osoby zainteresowane pełną lekturą odsyłamy do strony internetowej, gdzie podręcznik użytkownika można pobrać bezpośrednio z adresu: [https://igeomap.pl/info/e\\_mapa.pdf](https://igeomap.pl/info/e_mapa.pdf)

Zdecydowana większość funkcjonujących aktualnie w Polsce

gminnych i powiatowych portali mapowych (ok. 2000) zbudowana jest w oparciu o technologię e-mapa firmy Geo-System Sp. z o. o. Przy takiej liczbie portali, prawdopodobieństwo zetknięcia się z nim praktycznie, w gminie czy powiecie, jest dość wysokie i dlatego w tym dodatku przedstawiono szerzej podstawowe funkcjonalności portalu mapowego opartego na technologii e-mapa.

Portale gminne i powiatowe nieznacznie różnią się między sobą zawartością i organizacją danych jak też oferowanymi funkcjonalnościami, co wynika już z samej różnicy między jednostkami samorządowymi, jakimi są powiaty i gminy.

Do głównych danych prezentowanych w portalu gminnym należy zaliczyć dane, za których prowadzenie odpowiedzialna jest gmina (tj. wójt, burmistrz, prezydent) tj.: dane adresowe oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Dane te są publikowane na tle danych referencyjnych tj. ewidencji gruntów i budynków pochodzących ze starostw powiatowych i innych dostępnych zasobów informacyjnych.

Do głównych danych prezentowanych z kolei w portalu powiatowym należą dane, za których prowadzenie odpowiedzialny jest powiat (starosta), a związane są z ewidencją gruntów i budynków, uzbrojeniem terenu i innymi danymi przechowywanymi w powiatowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Uzupełnieniem tych danych są dane referencyjne z gmin, jak: numeracja dresowa czy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i inne dostępne zasoby informacyjne.

W większości jednak podstawowy zakres funkcjonalności jest identyczny. Z tego też względu (w podręczniku użytkownika) na rys. E-2 i E-3 przedstawiono ogólnie wygląd typowego portalu

gminnego i powiatowego, a potem już wszystkie funkcjonalności wspólnie opisywano ma przykładzie portalu mapowego miasta i gminy Halinów.



Rysunek E-2. Typowy obraz gminnego portalu mapowego w technologii e-mapa



Rysunek E-3. Typowy obraz powiatowego portalu mapowego w technologii e-mapa

Najważniejsze elementy interfejsu użytkownika krótko opisano na rysunkach E-2 i E-3, a szerszy opis dostępnych funkcjonalności znajduje się w kolejnych rozdziałach podręcznika użytkownika.

Obok mapy po lewej stronie znajduje się „drzewko warstw”. W większości warstwy są utworzone z podłączonych usług WMS i WMTS, ale są też takie, które pochodzą bezpośrednio ze związanej z portalem bazy danych. Dla wygody korzystania z portalu zdefiniowane warstwy są podzielone na grupy tematyczne. Poszczególne grupy można rozwijać i zwinąć klikając odpowiednio na przyciski „+” oraz „-” widoczne obok nazwy grupy. Widoczność wybranej grupy warstw lub konkretnej warstwy ustawia się zaznaczając lub odznaczając odpowiednie dla niej pole wyboru. Domyślnie drzewko warstw jest wyłączone, aby maksymalną część obszaru ekranu przeznaczyć na przedstawienie mapy. Do włączenia widoczności drzewka służy skrajny lewy przycisk widoczny na pasku narzędziowym.

Pod mapą znajdują się kontrolki informacyjne wyświetlające aktualne współrzędne kursora w układzie współrzędnych „1992” oraz WGS-84. Klikając na napis „PUWG1992” możemy zmienić wyświetlanie współrzędnych na układ 2000. W przypadku wybrania obiektu z mapy, pojawia się dodatkowo pasek informacyjny dotyczący tego obiektu, zawierający jego nazwę oraz nazwę warstwy informacyjnej, do której należy.

Dostępne warstwy są cechą konkretnego wdrożenia i zależną od dostępności odpowiednich danych. Jest jednak zestaw warstw, które dostępne są w każdym wdrożeniu gminnym tj. przynajmniej

numeracja adresowa, a we wdrożeniu powiatowym przynajmniej mapa ewidencyjna. Uzupełnieniem w obu przypadkach są warstwy utworzone z ogólnodostępnych usług sieciowych. Dostępne w portalu warstwy, pogrupowane są zazwyczaj według ich dostawców np.: gmina, powiat, województwo, instytucje.

W ramach grupy warstw informacyjnych dotyczącej gminy dostępne są przeważnie następujące pozycje (patrz podręcznik użytkownika str. 5):

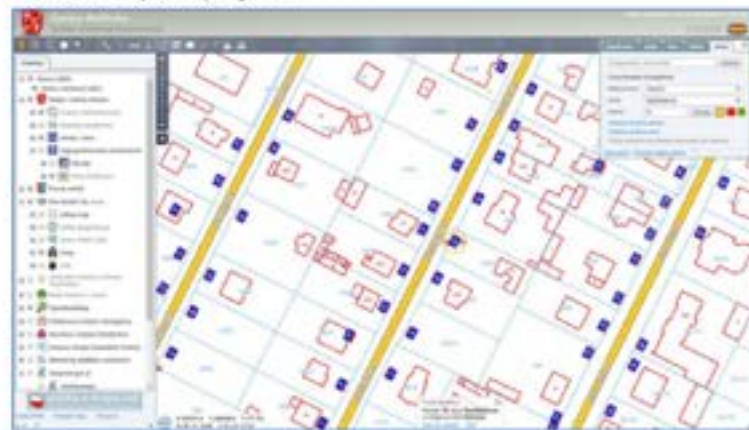
Miejsce i Gmina Halinów		Dane gminy
<input checked="" type="checkbox"/>	Granica administracyjna	granice (województwa, powiatu, gminy).
<input checked="" type="checkbox"/>	Warstwy tematyczne	obiekty użyteczności publicznej (urzędy, szkoły, instytucje itp.).
<input checked="" type="checkbox"/>	Adresy i ulice	ulice i punkty adresowe z gminnej bazy adresowej.
<input checked="" type="checkbox"/>	Zagospodarowanie przestrzenne	zagospodarowanie przestrzenne (m.p.zp., decyzje lokalizacyjne, studium kierunków i uwarunkowań).

W ramach warstw drugiej grupy tematycznej dotyczącej powiatu dostępne są przeważnie następujące warstwy (patrz podręcznik użytkownika str. 6):

Powiat halicki		Dane powiatu
<input checked="" type="checkbox"/>	Mapa ewidencyjna	dane ewidencji gruntów i budynków. Dane te są niewątpliwym elementem każdego portalu mapowego gdyż zawierają informacje o działkach i budynkach, które są bardzo istotne w zarządzaniu informacją przestrzenną.
<input checked="" type="checkbox"/>	Mapa zasadnicza	warstwa prezentująca obiekty mapy zasadniczej.
<input checked="" type="checkbox"/>	Pozwolenia na budowę	warstwa prezentująca zasięgi i numery wydanych decyzji o pozwoleniach na budowę.

Co do zasady wszystkie grupy warstw, z wyjątkiem Warstwy gminy i Warstwy powiatu, będą się powtarzały w każdym innym portalu zbudowanym w oparciu o technologie e-mapa.

Portal oferuje możliwość wyszukiwania wielu różnych obiektów za pomocą kontrolki szukania, znajdującej się w prawym górnym narożniku okna mapy. Dostępne jest wyszukiwanie: adresów, działek, planów zagospodarowania, obiektów zainteresowania publicznego oraz lokalizacji miejsc na podstawie podanych wartości współrzędnych.



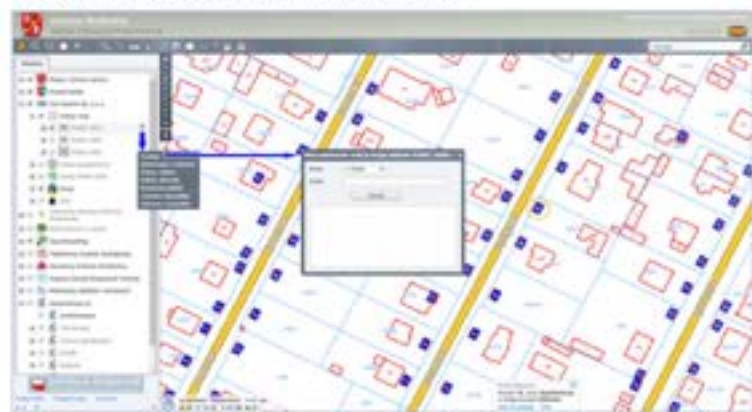
Rysunek E-7. Funkcje wyszukiwania w portalu mapowym (www.halinow.e-mapa.net)

Elementy interfejsu związanego z wyszukiwaniem obiektów pozwala na wykorzystanie kryterium:

- **Współrzędne** – wyszukiwanie miejsca na podstawie podanych współrzędnych;
- **Działki** – wyszukiwanie działki ewidencyjnej;
- **Obiekty** – wyszukiwanie obiektu (np. urzędów miast i gmin);
- **Adresy** – wyszukiwanie adresu (wg kryterium: miejscowość, ulica, numer);
- **Plany** – wyszukiwanie lokalizacji uchwał MPZP.

Wyszukiwanie dotyczące planów zagospodarowania przestrzennego jest możliwe tylko w portalach mapowych, w których opublikowano dane dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku wykorzystania funkcjonalności wyszukiwania wg planów miejscowych można znaleźć obszar objęty wybraną uchwałą jak i poszczególne strefy funkcjonalne wyszczególnione w planie zagospodarowania.

Oprócz opisanych funkcjonalności wyszukiwania dostępne są także wyszukiwania dedykowane poszczególnym warstwom informacyjnym. Jeśli takie wyszukiwanie jest zdefiniowane, to dostęp do niego jest możliwy w drzewku warstw, na poziomie warstwy poprzez kliknięcie lewym klawiszem myszy na ikonę trybiku i wywołanie z rozwijalnego menu pozycji **Szukaj**, co zilustrowano na rysunku E-8 ma przykładzie funkcjonalności wyszukiwania sekcji mapy z układu 2000.



Rysunek E-8. Dostęp do funkcji wyszukiwania związanego z warstwami (www.balinow-z-mapa.net)

W wyszukiwaniu informacji oraz w jej prezentacji może być użyteczna funkcjonalność prezentacji obiektów ze strefami buforowymi. Funkcjonalność jest zdefiniowana dla wszystkich obiektów z warstw tematycznych, co zilustrowano na rys. E-9 przedstawiającym w portalu powiatu mińskiego rozmieszczenie hoteli wraz z buforami o wartości 3 km.



Rysunek E-9. Dostęp do funkcji prezentacji obiektów z buforami (www.miński-maps.net)

Najwygodniejszym narzędziem wykorzystywanym przy przeglądaniu danych jest ruch myszy połączony z wciskaniem jej klawiszy lub ewentualnie rolki. Tak więc wciśnięcie i przytrzymanie lewego klawisza myszy w obszarze mapy i rozpoczęcie przesuwania kursora zmienia kształt kursora w „łapkę” umożliwiającą przeciąganie obrazu poruszającego się za ruchem kursora. Natomiast poruszanie rolką myszy, kiedy kursor znajduje się w zakresie mapy, powoduje powiększanie i pomniejszanie rysunku w zależności od kierunku ruchu rolki. Dodatkowo nad obrazem mapy w portalu mapowym znajduje się pasek narzędzi (patrz podręcznik użytkownika str. 12):



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17

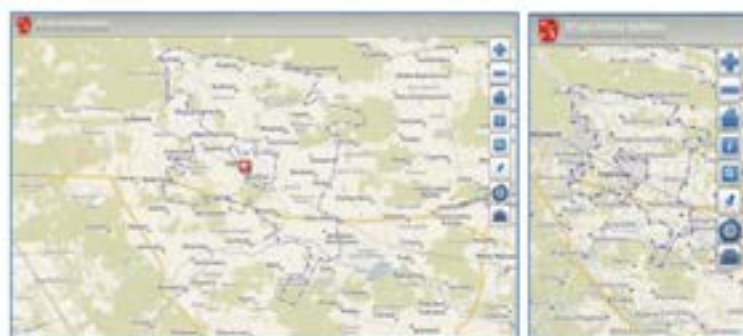
udostępniający funkcje przeglądania danych oraz inne funkcje przydatne przy korzystaniu z portalu mapowego, które omówione zostały szczegółowo na stronach 12 – 17 podręcznika użytkownika.

**Do dyspozycji mamy zatem kolejno:**

- Wyświetlenie drzewka warstw.** Narzędzie wyświetla lub ukrywa panel z warstwami informacyjnymi.
- Powiększenie rysunku mapy (przybliżenie).** Po uaktywnieniu funkcji wciskamy lewy klawisz myszy i przesuwamy mysz. Dopóki lewy klawisz będzie wciśnięty na ekranie jest rysowany prostokąt, który stanie się nowym obszarem prezentacji.
- Pomniejszenie rysunku mapy (oddalenie).** Po kliknięciu przycisku rysunek mapy zostanie pomniejszony.
- Dopasowanie obszaru prezentacji** – tak, aby widoczna był cały zakres zdefiniowany dla danego wdrożenia.
- Włączenie trybu selekcji aktywnego obiektu** - lewym klawiszem myszy można w typowych serwisach zaznaczyć na mapie działkę, ulicę, punkt adresowy lub obiekt użyteczności publicznej.
- Włączenie trybu identyfikacji obiektów.** Po kliknięciu klawiszem myszy w miejscu kursora generowana jest informacja o obiektach zlokalizowanych w pozycji kursora i znajdujących się na aktualnie włączonych warstwach. Dostęp do szczegółowych informacji z warstw następuje po kliknięciu na znak + (plus), co powoduje rozwinięcie tej informacji.
- Pomiary na mapie.** Uaktywnienie funkcji pomiarów oferującej: pomiar współrzędnych w miejscu kliknięcia kursorem, pomiar odległości, długości linii łamanej oraz pomiar pola powierzchni.
- Utworzenie linku do widoku mapy.** Uaktywnienie funkcji generującej link do danego widoku. Uzyskany link jest zapisem aktualnego obszaru ekranu i ustawień widoczności warstw. Może być wysłany innemu użytkownikowi, aby mógł uzyskać ten sam obraz na swoim komputerze.
- Drukowanie fragmentu mapy.** Wydruk ma kilka parametrów, które ustawiamy w pojawiającym się formularzu. Należy wybrać rodzaj ramki, format arkusza wydruku oraz skalę mapy. Następnie, po kliknięciu napisu „Wskaż zakres” kursor na mapie przechodzi w tryb wyboru obszaru wydruku. Obszar do wydruku wybiera się przesuwanym czerwonym prostokątem symbolizującym kartkę papieru do chwili wybrania właściwego fragmentu. Następnie klikamy lewym klawiszem myszy i okno na ekranie zmienia się. Jeśli użytkownik jest zalogowany, może dodawać wiele zakresów w celu wygenerowania wydruku wieloarkuszowego. Po kliknięciu klawisza „Drukuj” system wygeneruje plik PDF, co zostanie zasygnalizowane pojawieniem się napisu „pobierz plik PDF” obok klikniętego klawisza.
- Narzędzie pozwalające na podgląd serwisu StreetView w miejscu kliknięcia na mapie.** Funkcja wyświetla zdjęcia otoczenia, pod warunkiem, że serwis StreetView udostępnia zdjęcia w tym miejscu. Widoczny na mapie znaczek „nawigacyjny” symbolizuje pozycję i obraca się zgodnie z ustawionym kierunkiem patrzenia w serwisie StreetView.
- Zapamiętywanie i odtwarzanie zakresów mapy.** Narzędzie przeznaczone jest do zapamiętywania miejsc, do których zamierzamy za jakiś czas wrócić. Możliwych do zapamiętania jest wiele zakresów (widoków). Zapamiętanie aktualnego widoku realizowane jest przez kliknięcie klawisza „Zapamiętaj nowy widok”. Każde kliknięcie zapamiętuje nowy widok. Pamiętając numer widoku możemy go w dowolnej chwili odtworzyć wciskając odpowiadający danemu numerowi klawisz „Odtwórz”. Do skasowania zapamiętanego widoku klikamy odpowiedni klawisz oznaczony napisem „X”.

12. **Wybór wielu obiektów.** Pozwala na zaznaczenie wielu obiektów z mapy. Po wybraniu tej opcji, na ekranie wyświetla się okno z opcjami wyboru wielu obiektów. Narzędzie działa we współpracy z trybem selekcji opisywanym wcześniej. Aby dodać obiekt do selekcji, należy go zaznaczyć, a następnie wybrać z okna opcji narzędzie „Dodaj aktywny obiekt”. Wybór podświetli się dodatkowo na fioletowo. Następnie możemy powtórzyć czynność dla wielu innych obiektów, tworząc grupę wybranych obiektów. Aby usunąć pojedynczy obiekt z grupy należy go zaznaczyć, a następnie wybrać opcję „Wyrzuć aktywny obiekt”. Czyszczenie całego wyboru odbywa się przez kliknięcie opcji „Czyść selekcję”.
13. **Marker powierzchniowy.** Narzędzie pozwala użytkownikowi utworzyć marker powierzchniowy, który można wykorzystać do prezentacji lub analiz. Może być także utworzony na podstawie zaznaczonego aktywnego obiektu np. działka lub grupy obiektów.
14. **Lokalizacja w serwisie what3words.** Narzędzie pozwala uzyskać współrzędne w serwisie what3words wybranego punktu na mapie.
15. **Informacja o systemie.** Narzędzie przenosi użytkownika do dokumentacji systemu e-mapa oraz umożliwia podgląd statystyk wykorzystania portalu.
16. **Zgłoś problem.** Narzędzie umożliwia użytkownikowi przesłanie do właściciela portalu informacji o problemie związanym z danymi, działaniem serwisu i innych. Jeżeli użytkownik poda adres e-mail, to zostanie powiadomiony o sposobie rozwiązania problemu. Problem nie jest przyjmowany bezpośrednio, lecz oczekuje na zatwierdzenie, które następuje przez kliknięcie na link przesłany użytkownikowi zgłaszającemu na podany adres e-mail. Chodzi o zabezpieczenie portalu przed masowymi zgłoszeniami zaśmiecającymi.
17. **Pokaż miejsce w innej aplikacji.** Narzędzie uruchamia jeden z wybranych portali mapowych i lokalizuje w nim to samo miejsce, w którym aktualnie oglądamy dane (np. Google Maps, Geoportal.gov.pl, OpenStreetMap itd.).

Ze względu na powszechność urządzeń mobilnych, które mają inny interfejs komunikacji z użytkownikiem, każdy portal mapowy technologii e-mapa automatycznie wykrywa użycie takiego urządzenia i przełącza się na odpowiedni dla niego interfejs.



Rysunek 8-21. Obraz portalu mapowego w wersji mobilnej (po lewej tablet, po prawej smartfon)

Do sterowania obrazem w portalu mapowym służy dotykanie i przesuwanie palcami, ale można też korzystać z narzędzi dostępnych na pasku z prawej strony ekranu. Ikony do poszczególnych funkcji dobrano tak, aby intuicyjnie kojarzyły się z funkcjami, ale dla porządku opisane zostały na stronach 23-24 podręcznika użytkownika, do których Państwa odsyłamy.

W kolejnych wydaniach naszego czasopisma postaramy się przybliżyć Państwu i zaprezentować wybrane możliwości wykorzystania niektórych funkcji portalu poprzez ich krótką charakterystykę na konkretnym przykładzie.

**Mam nadzieję, że zdołałem przybliżyć Państwu jedno z bardziej wartościowych narzędzi w naszej pracy, w przyszłych wydaniach postaram się zaprezentować jeszcze inne przydatne możliwości i rozwiązania.**





# ROLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W MEDIACJI ORAZ KONCYLIACJI

ANDRZEJ TORBUS  
DR HAB. PROF. UŚ  
WPIA UŚ W KATOWICACH

## I Uwagi wprowadzające

Doświadczenie zawodowe rzeczoznawców majątkowych, umiejętności nabyte w praktyce kontaktów z klientami, niezależność są kompetencjami, które mogą się okazać nader przydatne dla rozwiązywania sporów powstałych na tle szeroko rozumianej wyceny nieruchomości. Nieodzowne jest wsparcie rzeczoznawcy w wielu sprawach dotyczących podziału nieruchomości, wysokość zachowku, wartości aportu. Zasadniczym pytaniem jest wskazanie roli rzeczoznawcy majątkowego w tego rodzaju sporach prawnych.

Pogłębiająca się zapaść efektywności państwowego wymiaru sprawiedliwości wpływa na wzrost atrakcyjności pozasądowych metod rozwiązywania sporów. Tradycyjnie pozasądowe metody kończenia sporów (Alternative Dispute Resolution, w skr. ADR) charakteryzuje się jako pojednawcze rozwiązywanie konfliktów bez udziału organu wymiaru sprawiedliwości. Do ADR zalicza się sądownictwo polubowne ( arbitraż), mediację oraz koncyliację. O ile w wypadku sądu arbitrażowego i sądu powszechnego zachodzi oczywista tożsamość w zakresie rozstrzygnięcia sporu, to zupełnie odmiennie przedstawia się sytuacja wypadku mediacji lub koncyliacji. Sąd sądu arbitrażowego czerpie upoważnienie do orzekania z jednej strony z woli stron, z drugiej zezwolenia ustawodawcy. Te dwa elementy są nieodmiennie powiązane, można powiedzieć o istnieniu zjawisku synergii między elementem publicznoprawnym a prywatnym. Do pewnego stopnia odmiennie kształtuje się status prawny mediatora lub koncyliatora. Mediator czy koncyliator nie mają upoważnienia do orzekania wynikającego z woli ustawodawcy albo z woli stron sporu. Zadaniem zarówno koncyliatora jak i mediatora jest skłonienie stron do zawarcia polubownego porozumienia, dzięki któremu wszelkie kwestie sporne zostaną załatwione na drodze zgodnego współdziałania.

Powyższe wyjaśnienia skłaniają do wniosku że sądownictwo

polubowne (arbitraż) mieści się w pojęciu rozstrzygnięcia a nie rozwiązywania sporu. To co łączy mediację i koncyliację z sądownictwem polubownym to wola stron jako podstawa działania tych instytucji prawnych oraz neutralność podmiotów które doprowadzają do zakończenia strony sporu z udziałem stron.

## II Rzeczoznawca jako arbiter, mediator, koncyliator, ekspert ?

Rolą mediatora lub koncyliatora nie jest, jak już zostało wspomniane, rozstrzygnięcie sporu - czyli władcze orzekanie o tym kto ma rację w danym sprawie. Dla każdego rzeczoznawcy majątkowego zainteresowanego ADR-em kluczowa jest ocena własnego przygotowania zawodowego. W wypadku sądu polubownego sama wiedza techniczna - rzeczoznawcza nie jest wystarczająca, co wynika z okoliczności, że wyrok arbitrażowy jest efektem stosowania prawa. Z tej przyczyny trafnie stwierdza się, że sądy polubowne pełnią funkcję jurysdykcyjną tak jak sądy państwowe. Proces stosowania prawa w najprostszym ujęciu polega na podporządkowaniu ustalonego w postępowaniu arbitrażowym stanu faktycznego do hipotezy określonej normy prawnej. Sama wiedza i doświadczenie w zakresie rzeczoznawstwa majątkowego nie są wystarczające, ponieważ arbiter musi orientować się w systemie prawnym oraz w zagadnieniach stosowania prawa. Będzie wysoce ryzykowne podjęcie się zadań arbitra bez stosownego przygotowania prawniczego lub współdziałania prawnikiem - arbitrem. Podkreślić należy, wyrok arbitrażowy nie jest tożsamy z oceną określonego stanu faktycznego (na przykład prawidłowości dokonania wyceny nieruchomości), ale jest efektem stosowania prawa.

Zupełnie odmiennie kształtuje się sytuacja w wypadku mediacji czy koncyliacji. Te postaci ADR-u nie są powiązane z wydawaniem orzeczenia, wręcz przeciwnie ani mediator, ani koncyliator nie mają kompetencji do władczego rozstrzygnięcia sporów.

Co istotniejsze strony sporu przystępując do mediacji czy koncyliacji samodzielnie decydują o wyniku tego postępowania. Atrakcyjność mediacji, jak też koncyliacji wynika z tego, że ich przeprowadzenie w pełnym zakresie nie jest możliwe przed obliczem sądu. Owszem, sąd powszechny w postępowaniu procesowym może nakłaniać strony do zawarcia ugody, ale nie ma uprawnień ani też przygotowania do przeprowadzenia mediacji. Ugoda zawarta przed sądem powszechnym nie jest efektem mediacji, ale efektem negocjacji stron sporu sądowego, najczęściej poza salą sądową. Odmiennosć funkcji i ról sądu orzekającego w sprawie oraz mediatora lub koncyliatora skłania do trafnego wniosku, że te dwie formy ADR nie tyle są alternatywą w stosunku do sądowego wymiaru sprawiedliwości, ale uzupełniającą metodą rozwiązywania sporów cywilnych.

### III Rzecznawca majątkowy jako mediator

Na poziomie wysoce ogólnym przez mediację rozumie ogół czynności tworzących pozasądowy akt prawnie złożony z udziałem neutralnej osoby trzeciej, która za zgodą stron pośredniczy w zakończeniu sporu i podejmuje czynności zmierzające do zawarcia przez strony ugody mediacyjnej. Po zatwierdzeniu ugody postanowieniem sądu ma ona moc ugody zawartej przed sądem (*res transacta*).

Mediacja w sprawach cywilnych uregulowana jest w kodeksie postępowania cywilnego (art. 1831 i n. KPC). W większości wypowiedzi podkreśla się zasadę fachowości i neutralności mediatora. W tym ujęciu mediator jest neutralnym podmiotem działającym za zgodą stron, który pomaga w prowadzeniu negocjacji, przedstawiania swojej wersji stanu faktycznego, uzgadnianiu zagadnień spornych. Na mocy art. 1833a KPC za zgodą stron mediator może wskazać sposoby rozwiązania sporu, które nie są dla stron wiążące. Jak rozumieć powołany powyżej przepis? Polski ustawodawca przyjął dwie podstawowe metody prowadzenia mediacji. Według jednej mediator ma stworzyć warunki do zawarcia ugody poprzez wykorzystanie określonych technik natury negocjacyjnej. Sama ugoda jest rezultatem porozumienia wypracowanego przez same strony. Mediator jest jedynie neutralnym podmiotem którego zadaniem jest stworzenie warunków do osiągnięcia przez uczestników mediacji polubownego rozwiązania.

Druga metoda wynikająca z przepisów KPC zakłada, że mediator, wyłącznie za zgodą stron, może wykazywać zwiększoną aktywność poprzez formułowanie propozycji zakończenia sporu. W żadnym wypadku aktywność mediatora nie ogranicza dobrowolności stron co do zawarcia ugody. Nie wydaje się przy tym zasadne przyjęcie stanowiska, że aktywność mediatora jest równoznaczna zaproponowaniem stronom konkretnej treści ugody. Bardzo wówczas łatwo zarzucić mediatorowi brak neutralności. Niejednokrotnie określona propozycja ugodowa może być niekorzystna z obiektywnego punktu widzenia dla jednej ze stron, a tym samym mieć określony walor ekonomiczny lub prawny dla drugiej strony. Propozycje mediatora mają charakter konturowy, zarysowy, wskazują na pewne rozwiązania, ale nie są gotowymi rozwiązaniami.

Nie ma żadnych przeszkód, aby rzecznawca był wysmienitym mediator, jednak należy wziąć pod uwagę, że jego wiedza i przygotowanie profesjonalne nie mogą prowadzić do wypowiedziania się o przedmiocie sporu. Mediator musi zachować pełną neutralność. Innymi słowy rzecznawca - mediator nie może przedstawić swojego poglądu co do wyceny określonej nieruchomości, skomentować krytycznie lub pozytywnie opinię

innego rzeczoznawcy z powodu zastosowania niewłaściwej metody wyceny. Wiedza rzeczoznawcy będącego mediator, może rzecz jasna istotny sposób pomóc zrozumieć sens sporu, naświetlić podstawę odmiennej oceny określonej okoliczności przez strony, ale na tym kończy się rola rzeczoznawcy majątkowego - mediatora.

### IV Rzecznawca majątkowy jako koncyliator

W wypadku koncyliacji, która również jest jednym ze sposobów alternatywnego rozwiązania sporu, doświadczenie rzeczoznawcy majątkowego może okazać się nader przydatne. W koncyliacji osoba trzecia proponuje stronom sposób pojednawczego zakończenia stanu spornego. Strony zupełnie autonomicznie i samodzielnie decydują o tym, że koncyliator ma im przedstawić kompleksową propozycję rozwiązania sporu. Wyłącznie z woli stron osoba trzecia w oparciu o swoje doświadczenie, wiedzę, znajomość stanu faktycznego przedstawia stronom do rozważenia kompleksową ugodę.

Koncyliator w przeciwieństwie do mediatora ma znacznie szersze pole działania. Może dokonać bezpośredniej oceny stanu faktycznego i na jej podstawie zaproponować konkretne rozwiązanie. Propozycje koncyliatora nie są dla stron wiążące i mogą one z różnych przyczyn kwestionować ich zasadność. Od decyzji stron zależy czy wprowadzą korekty do zaproponowanej ugody. Mogą również zaakceptować propozycje koncyliatora tylko w części i prowadzić dalej negocjacje lub mediację w zakresie, w którym stanowisko koncyliatora nie zyskało aprobaty. Podkreślenia wymaga, że koncyliator przedstawiając własną propozycję z oczywistych względów nie jest związany oczekiwaniami stron. Koncyliator zachowuje atrybut niezależności, a zaproponowany kompromis tkwiący w ugodzie, to również przejaw negatywnej oceny pierwotnie przyjętych założeń przez skonfliktowane strony. Propozycja koncyliatora wkracza zatem istotnie w relacje między stronami, skoro ten może uznać, że jedna ze stron nie ma racji lub też obie strony w jakim zakresie wadliwie oceniają stan faktyczny. W procesie koncyliacji nie jest przyjęte, że koncyliator ogłasza swoje stanowisko i oczekuje na przyjęcie lub odrzucenie. Przedstawienie stronom szeregu argumentów przemawiających za przyjętym rozwiązaniem w żaden sposób nie podważa niezależności i neutralności koncyliatora. Właśnie koncyliacja wydaje się być optymalnym dla rzeczoznawcy formą zaangażowania alternatywne wobec sądu sposoby zakończenia sporu. To właśnie w koncyliacji rzecznawca w oparciu o swoją wiedzę doświadczenie jest w stanie zaproponować merytoryczne rozwiązanie kończące spór.

Nie jest wykluczone połączenie mediacji z elementami koncyliacji. W trakcie mediacji bardzo często powstaje spór dotyczący oceny określonego faktu lub grupy faktów. Skonfliktowane strony bazując na własnych ekspertach, zapleczu technicznym uparczywie obstają przy swoim stanowisku. Nie jest rolą mediatora gruntowna i szczegółowa analiza często skomplikowanych zagadnień. W tym wypadku sensownym rozwiązaniem jest powołanie, za zgodą stron niezależnego eksperta - koncyliatora, który zaprezentuje swoje stanowisko rekomendacjami rozwiązania sporu. Taka opinia pozwala stronom lepiej zrozumieć i ocenić zagadnienia sporne.



# UKOŃCZYLI SZKOLENIE



W dniu 25 lutego 2024 roku, 11 rzeczoznawców majątkowych Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych ukończyło specjalistyczne szkolenie z zakresu prowadzenia mediacji – „Mediacje jako sposób rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami”. Organizatorem szkolenia było Śląskie Centrum Arbitrażu i Mediacji. Szkolenie okazało się niezwykle wartościowe i inspirujące. Wykładowcy, będący profesjonalistami w swojej dziedzinie, przekazali uczestnikom szeroki zakres wiedzy. Dzięki temu, uczestnicy są teraz lepiej przygotowani do rozwiązywania sporów w gospodarce nieruchomościami.

Działania Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych są próbą wdrożenia wniosków z XXIX Krajowej Konferencji Rzeczoznawców Majątkowych. W ramach tych działań, podpisano trójstronne porozumienie pomiędzy Śląskim Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych im. A. Kalusa, Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych Wielkopolski Południowej w Kaliszu oraz Stowarzyszeniem Rzeczoznawców Majątkowych we Wrocławiu. Celem porozumienia jest powołanie ośrodków sądów polubownych i mediacji.

Wierzymy, że te podjęte działania przyniosą pozytywne efekty i przyczynią się do dalszego rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego. Mamy nadzieję, że dzięki temu, rzeczoznawcy będą lepiej przygotowani do rozwiązywania sporów i konfliktów, co przyczyni się do osobistego rozwoju zawodowego.





# PO CO MI TEN OPERAT!

JOANNA ORŁOŚ  
REFLEKSJE RZECZOZNAWCY W TERENIE



Od czego tu zacząć ?? najlepiej od początku !

Ten cykl ciekawostek z zawodowego życia Rzeczoznawcy Majątkowego nazwany przeze mnie #RzeczoznawcaWterenie... rozpoczne od odwiecznego pytania Naszych Klientów

## Po co mi ten operat ?

czyli

Rzeczoznawca od wszystkiego czyli od czego ??

Przedziwne pytanie. Oczywiście przesłanek jest wiele i nie ma możliwości opisanie tego w kilku zdaniach. W niektórych przypadkach wymaga tego po prostu ustawa, ale w wielu sytuacjach, w mojej ocenie zapobiegliwość. I to ona właśnie, pozwala niejednokrotnie uprawdopodobnić swoją wersję przed sądem, współnikiem czy spadkobiercą.

Takim przykładem są spadki, podziały majątku prywatnego lub majątku spółki. Ja najbardziej lubię podziały majątków między małżonkami... i za każdym razem jestem pod wrażeniem jak długo można utrudniać sobie życie 🤔. Rekord, 19 lat !

Dialogi które czasem można usłyszeć :

**Klient:** Dzień dobry, Pani Joanno, jestem w trakcie podziału majątku, pamięta Pani mówiłam o tym dwa lata temu. Czy zrobi mi Pani wycenę na tamtą datę. ???

**Ja:** Tak, pamiętam. Mówiłam wówczas, że dobrze byłoby zrobić taką wycenę, żeby w przyszłości nie było konieczności odnoszenia się do danych historycznych.

**Klient:** Ale ja myślałam, że się dogadam... (zawsze mnie rozczuła ten argument).

Na palcach jednej ręki policzyłabym takie osoby, które potrafią się dogadać i jeszcze potem rozmawiać ze sobą.

Dochodzi do podziału majątku gdzie strony uzgadniają jakąś kwotę co do której nie ma wątpliwości. Po jakimś czasie drobne urazy pomiędzy małżonkami zacierają się, każdy z nich widzi inaczej wartość tej nieruchomości. Tutaj wpływ czasu ma wpływ na zmianę cen rynkowych. Po 2 3 latach potyczek w sądzie warto przypomnieć drugiej stronie, że ta nieruchomość która dzisiaj wygląda fajnie, bo jedna ze stron ją doinwestowała, była budynkiem który wymagał gruntownego remontu. Czasem odwrotnie nieruchomość podupada, ponieważ strona która pozostała w domu nie ma środków na jej naprawę. Dlatego warto zrobić taki dokument na chwilę zdarzenia, lub po prostu zrobić pełną dokumentację zdjęciową, która przyda się w odpowiednim momencie.

Niestety, bardzo często klienci nie rozumieją co oznacza wycena wg historycznego stanu i cen aktualnych. Może tutaj większą rolę powinien odegrać adwokat/radca prawny, tłumacząc o co chodzi. Dla mnie to oczywiste, dla klienta niekoniecznie.

Zdjęcie dla klienta który nie wie po co, ale musi mieć moją opinię. :)



# Z ŻYCIA STOWARZYSZENIA

## ZA NAMI

### Spotkanie Świąteczna Noworoczne

Nie samą pracą rzeczoznawca żyje 🍷

Spotkanie Świąteczno - Noworoczne Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, zorganizowane przez Częstochowski Oddział, odbyło się na początku 2024 roku. Spotkanie było wyjątkowe, gdyż odbywało się w ramach obchodów XXX-lecia Częstochowskiego Oddziału Stowarzyszenia. Wydarzenie to miało zarówno formułę szkoleniową jak i rozrywkową. Część szkoleniowa w formie seminarium odbyła się w Wydziale Zarządzania Politechniki Częstochowskiej. Wśród zaproszonych gości w obchodach wzięli udział m.in. Pani Dziekan Wydziału Zarządzania Politechniki Częstochowskiej, Wiceprezydent Miasta Częstochowa oraz wykładowcy. Podczas spotkania wręczono pamiątkowe statuetki dla osób związanych na przestrzeni lat z rozwojem lokalnego Oddziału oraz odznaki Federacji przyznane w minionym roku dla zasłużonych członków Oddziału. Gratulacje dla laureatów! Oprócz ciekawych wykładów, nie obyło się bez przedniej zabawy podczas jubileuszowego Balu w Hotelu Mercury. To wydarzenie było doskonałą okazją do nauki, networkingu i dobrej zabawy. Z niecierpliwością czekamy na kolejne wydarzenia organizowane przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych.



### Szkolenie ostatekowe, czyli przyjemne z pożytecznym

W dniach 13-14 luty 2024 r. w hotelu Stok w Wiśle odbyło się już tradycyjne szkolenie ostatekowe. Szkolenie zorganizowane przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych było nie tylko okazją do zdobycia cennych informacji, ale również doskonałą zabawą. Prowadzone przez Jerzego Dąbka i Tomasza Marchewkę, szkolenie skupiało się na określaniu wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego, służebności przesyłu i bezumowne korzystanie z nieruchomości. Obaj prowadzący wykazali się imponującą wiedzą i doświadczeniem, przekazując uczestnikom praktyczne umiejętności i techniki. Niewątpliwie atrakcją szkolenia był panel dotyczący omawiania studium przypadku zgłoszonych prac i nagroda główna w postaci zwrotu części kosztów szkolenia. Ostatkowa atmosfera dodawała wydarzeniu unikalnego charakteru. Było to połączenie nauki i zabawy, co sprawiło, że uczestnicy mogli się zrelaksować, jednocześnie czerpiąc wiedzę z sesji szkoleniowych. Podsumowując, szkolenie było pełne wartości edukacyjnych i dostarczyło uczestnikom nie tylko nowych umiejętności, ale również niezapomnianych wspomnień. Z niecierpliwością czekam na kolejne wydarzenia organizowane przez Śląskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych na które w imieniu redakcji serdecznie zapraszamy.



# PRZED NAMI

## Seminarium Grunt OdNowa

Z wielką radością już teraz zapraszamy na Seminarium "Grunt OdNowa", organizowane w ramach projektu „Spotkajmy się przy A4”, przy współudziale Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach. Wydarzenie odbędzie się w dniach 21 - 22 października 2024 roku w Hotelu Novotel w Katowicach i nie tylko ...

Seminarium będzie poświęcone zagadnieniom związanym z zagospodarowaniem i wyceną nieruchomości przemysłowych, zdegradowanych. To wyjątkowa okazja, aby dowiedzieć się więcej o najnowszych trendach i praktykach w tej ważnej dziedzinie. Szkolenie i warsztaty poprowadzą najlepsi specjaliści: oprócz stale z nami współpracujących wykładowców z Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach, będą z nami: Adam Polanowski z Warszawy – rzeczoznawca majątkowy, ekspert w dziedzinie remediacji, rewitalizacji, rekultywacji, rozbiórek (będzie jeszcze niespodzianka – piąte „r...”). Współmoderować Seminarium będzie Maria Bogdani - rzeczoznawca majątkowy, historyk sztuki (a to ciekawe ?) z Krakowa, która jednocześnie poprowadzi warsztaty w zabytkowej Kopalni Węgla Kamiennego „Guido” w Zabrze. To niepowtarzalna okazja do zdobycia praktycznej wiedzy i umiejętności w dość nietypowych okolicznościach. Będzie to chyba pierwsze szkolenie/warsztat dla rzeczoznawców majątkowych odbywające się 320 m pod ziemią.

Z niecierpliwością czekamy na Wasze zgłoszenia i jesteśmy przekonani, że będzie to inspirujące i owocne spotkanie, a na pewno z racji miejsca i głębokości na jaką się udamy - historyczne. Już wkrótce podamy więcej szczegółów, a Was zapraszamy do zarezerwowania sobie w kalendarzu terminu i do zobaczenia w Katowicach!



## Szkolenie sztuczna inteligencja szkolenie narciarskie



Co wspólnego ma sztuczna inteligencja z nartami?:)

A no więcej, niż mogłoby się wydawać. Oba są pełne wyzwań, niespodzianek i możliwości. I oba mogą dostarczyć nam niezapomnianych przeżyć - czy to na stoku, czy w świecie danych!

W dniu 11 marca 2024 r. odbyło się niezwykle inspirujące szkolenie "Sztuczna Inteligencja w Pracy Rzeczoznawcy Majątkowego" prowadzone przez Mariusza Czarneckiego, Prezesa SONIQSOFT SOFTWARE HOUSE. Z powodu nieprzewidzianych okoliczności /atak wiosny🌸/, szkolenie, które miało być połączone z ogólnopolskimi Mistrzostwami Narciarskimi Rzeczoznawców, odbyło się w formie online. Szkolenie dotyczyło nowych technologii, a uczestnicy mieli okazję dowiedzieć się więcej o możliwościach, jakie daje sztuczna inteligencja, oraz o tym, jak może ona wspierać ich pracę. Podsumowując, szkolenie było pełne wartościowych informacji i dostarczyło uczestnikom nowych perspektyw na rozwój technologii w ich dziedzinie. Z niecierpliwością czekamy na dalszy rozwój tych technologii, a może i coś więcej... Szkolenie co prawda wyprzedziło formułę samych mistrzostw, ale my już teraz zapraszamy na to wyjątkowe wydarzenie - Szkolenie i Mistrzostwa Narciarskie Rzeczoznawców Majątkowych, które odbędą się od 15 do 18 grudnia 2024 roku w malowniczej Istebnej. To wydarzenie to nie tylko okazja do zdobycia nowych umiejętności i wiedzy podczas szkolenia, ale także możliwość rywalizacji i zabawy na świeżym powietrzu podczas mistrzostw narciarskich. Nie ważne, czy jesteś doświadczonym, czy dopiero zaczynasz swoją przygodę z nartami - to wydarzenie jest dla Ciebie! Zapewniamy profesjonalne szkolenie, emocjonujące zawody narciarskie oraz niezapomnianą atmosferę.

Dołącz do nas i bądź częścią tej niezwykłej społeczności!

W imieniu organizatorów serdecznie zapraszamy!

Zdecydowanie zachęcamy również do śledzenia strony Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w mediach społecznościowych. Można to zrobić zarówno na Facebooku, jak i Instagramie. Regularnie publikowane są tam najnowsze informacje dotyczące pracy stowarzyszenia, a także aktualności na temat organizowanych wydarzeń. To doskonały sposób na pozostanie na bieżąco z działalnością stowarzyszenia. Pamiętaj, że aktywne uczestnictwo w życiu stowarzyszenia to nie tylko możliwość zdobycia nowych doświadczeń, ale także okazja do nawiązania cennych kontaktów zawodowych.



Przypominamy również, że w każdy pierwszy pracujący poniedziałek miesiąca, w siedzibie stowarzyszenia dyżurują członkowie rady stowarzyszenia. W ramach dyżuru prowadzone są konsultacje z naszymi członkami, mające na celu wysłuchanie waszych potrzeb, odpowiedzi na nurtujące pytania, które możecie kierować jeszcze przed spotkaniem na adres stowarzyszenia [www.info@srm.com.pl](mailto:www.info@srm.com.pl)



Jako redakcja czasopisma, z radością zapraszamy Cię do podzielenia się swoimi refleksjami i spostrzeżeniami na temat treści, które publikujemy. Twoje zdanie jest dla nas niezwykle cenne i wierzymy, że może wzbogacić naszą wspólną dyskusję.

Zachęcamy Cię do napisania i przesłania nam swojego artykułu. Może to być esej, recenzja, komentarz lub dowolna forma ekspresji, która najlepiej odda Twoje myśli. Twoje doświadczenia, pomysły i wnioski są dla nas istotne. Publikując swoje prace, nie tylko dzielisz się swoimi przemyśleniami z innymi, ale także przyczyniasz się do rozwoju naszej społeczności. Wierzymy, że Twoje głosy mogą zainspirować innych, prowokować refleksje i prowadzić do ciekawych dyskusji.

Czekamy na Twoje teksty!

„Nieruchomość” Półrocznik Śląskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych im. A.Kalusa  
Współpraca Wydział Gospodarki Przestrzennej i Transformacji Regionów, Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach

## DLA AUTORÓW ARTYKUŁÓW NAUKOWYCH

Zapraszamy pracowników naukowych, doktorantów, studentów z kół naukowych oraz praktyków działających w szeroko pojętym sektorze nieruchomości do nadsyłania oryginalnych, nie publikowanych wcześniej artykułów naukowych przedstawiających prace:

- teoretyczne,
- metodyczne,
- badawcze.

Artykuły naukowe powinny posiadać objętość od 4 000 do 6 000 wyrazów (10-15 stron tekstu). Przesłany dokument powinien obejmować:

- stronę tytułową zawierającą tytuł artykułu, imiona i nazwiska autorów wraz z afiliacjami, streszczenie w języku polskim i języku angielskim, słowa kluczowe w języku polskim i języku angielskim;
- tekst artykułu naukowego w podziale na numerowane sekcje (rozdziały) zawierające wprowadzenie oraz w zależności od rodzaju artykułu naukowego: studia literaturowe, metody badawcze, wyniki badań, wnioski końcowe oraz bibliografię i w razie potrzeby załączniki.

Artykuł naukowy powinien zostać przesłany w edytowalnym pliku Word. Tabele, rysunki, mapy i zdjęcia powinny być zawarte bezpośrednio w tekście artykułu.

Ze względu na recenzję w formule double-blind review, artykuł naukowy za wyjątkiem strony tytułowej powinien zostać zanonimizowany. Oznacza to, że w tekście artykułu oraz w bibliografii imiona i nazwiska autorów artykułu naukowego należy zastąpić określeniem „Anonymous”. W pracy należy stosować ujednolicony sposób podawania przypisów źródłowych i spisu bibliograficznego zgodnie ze stylem APA.

**Artykuł naukowy powinien zostać przygotowany w oparciu o szablon zawierający wymogi techniczne i edytorskie. Szablon do pobrania na stronie ŚSRM.**