



## W NUMERZE:

Zmiany demograficzne, tendencje w zakresie rozwoju gospodarczo-przestrzennego, a rynek nieruchomości – Romuald Jończy.

Wywiad z Tomaszem Andrukiewiczem – prezydentem miasta Elk.

Konstytucyjne gwarancje ochrony własności nieruchomości – Roman Doganowski.

Projekt Kodeksu urbanistyczno - budowlanego z października 2016 – ocena ... – Tadeusz Markowski.

Sekrety wyceny nieruchomości – Wojtek Nurek.

Mentalność Zwycięzcy – Grażyna Białopiotrowicz.

Straty ciepła a instalacje grzewcze w budynkach – Iwona Marek.

Próba prognozy dla rynku nieruchomości na 2017 rok – Andrzej Jakiel.

Wirtualne wizyty w nieruchomościach - czy to się sprawdzi? – Marcin Farbotko.

Współpraca pośredników w obrocie nieruchomościami – Sławomir Gański.

Jak wiedza na temat zachowania poszukującego nieruchomości w internecie może poprawić skuteczność promocji oferty pośrednika – Alicja Palinska.

Zapomniane fakultatywne źródła informacji o nieruchomościach – Ryszard Podladowski.

Zarządzanie konserwacją budynków – Adam Polanowski.

Obowiązkowe ubezpieczenie OC – czy ma sens? – Małgorzata Szulcewska.

Prawo powielaczowe w obrocie nieruchomościami – Rafał Szczeponek.

Formy ochrony zabytków, czyli czym są, a czym nie - rejestr i ewidencja zabytków? (cz. II) – Wojciech Szygendowski.

Prawo Restrukturyzacyjne w świetle obsługi rynku nieruchomości oraz obsługi przedsiębiorców – Maciej Krzysztof Zajkowski.

Kilka uwag w związku z projektowaną likwidacją użytkowania wieczystego – Wojciech Dykowski.

Mieszkanie Plus. Nowe otwarcie – Jan Olczyk.

Pozafinansowe aspekty wpływu na skuteczność działań pośrednika w internecie – Marcin Kawecki.

Quo Vadis Brexit? – Maciej Ellmann.

Skandynawski styl wnętrz – Alena Netesova.

Immobiliier czyli biura nieruchomości we Francji – Camilla Bartyzel.

Felietony – Tomasz Bleszyński, Zbigniew Kuśmiński





# Elitarni poprzez wiedzę

## Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości – PTEiDRN

### Skąd przyszliśmy?

Stowarzyszenie założyło 200 osób w dniu 19 grudnia 2003 roku. Ogólnopolski Zjazd Założycielski, który się odbył się w Łodzi, zaakceptował dokumenty Zjazdowe w tym Statut Towarzystwa. Powołaliśmy niezależną organizację, która jest otwarta dla wszystkich pośredników w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawców majątkowych i zarządców nieruchomości – otwarta dla wszystkich głodnych wiedzy.

**Elitarni poprzez wiedzę.** Nasze Towarzystwo to elitarna propozycja dla całego rynku nieruchomości, nie tylko w zakresie prowadzenia usług doradztwa ale także rozwijania profesji pośrednika, zarządcy i rzeczoznawcy majątkowego. Nasze Towarzystwo urzeczywistnia idee ciągłej edukacji, wzajemnej sympatii i szacunku. Chcemy być elitą poprzez wiedzę.

**PTEiDRN** uruchomiło wyjątkowe przedsięwzięcie edukacyjne Powszechną Akademię Nieruchomości PTEiDRN – Nieustającą Akcję Szkoleniową dla osób chcących zdobyć ekskluzywny i elitarny tytuł Doradcy Rynku Nieruchomości nadawany przez nasze Towarzystwo. Nasze Towarzystwo jest również organizacją reprezentującą interesy rynku nieruchomości, reagującą na problemy i negatywne zjawiska.

**Każdy** kto posiada licencje pośrednika lub zarządcy F PPRN, uprawnienia zawodowe rzeczoznawcy majątkowego może być doradcą rynku nieruchomości, jeśli tylko podejmie się trudu uczenia się nowych umiejętności.

**Doradztwo** jest dostępne powszechnie jeśli tylko chcesz więcej wiedzieć. Temu ma służyć idea Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN.

Powszechna Akademia Nieruchomości PTEiDRN (PAN PTEiDRN) to Nieustająca Akcja Szkoleniowa Doradców Rynku Nieruchomości w trakcie, której uczestnicy nabywają unikalną wiedzę i stają się członkami elity rynku nieruchomości zdobywając tytuł Doradcy Rynku nieruchomości PTEiDRN. Wiele mówią następujące słowa, które PTEiDRN i uczestnicy PAN PTEiDRN przyjęli jako swoje credo:

*„My uczestnicy Polskiego Rynku Nieruchomości: pośrednicy w obrocie nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi, zarządcy nieruchomości dla podniesienia swojej wiedzy, profesjonalizmu obsługi rynku nieruchomości, w interesie naszych klientów podejmujemy trud i przyjemność nauki w ramach Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN.”*

### Czym jest Powszechna Akademia Nieruchomości PTEiDRN?

To nowa propozycja programowa i intelektualna dla rynku nieruchomości.

To przedsięwzięcie edukacyjne i integracyjne jednoczące środowisko rynku nieruchomości na nowym poziomie.

To szkoła elit rynku nieruchomości budowanych dzięki edukacji.

To budowa więzi pomiędzy uczestnikami rynku nieruchomości opartej o sympatię i szacunek.

To „latający uniwersytet” specjalistów tego sektora gospodarki otwarty dla wszystkich posiadających uprawnienia lub licencje rzeczoznawcy, zarządcy, pośrednika w obrocie nieruchomościami.

**Pragniemy** aby po ukończeniu naszego przedsięwzięcia edukacyjnego jego uczestnicy potrafili rozumnie funkcjonować z umiejętnościami eksperckimi doradców rynku nieruchomości. Żeby poczuli jedność powstałej nowej wspólnoty celów osób pracujących na rynku nieruchomości.

**Nowe umiejętności.** Podczas spotkań odbywających się w kilku miastach adepci Akademii poznają tajniki i warsztat doradztwa, będą znali procedury przeprowadzania ciekawych projektów na rynku nieruchomości. Wykładowcami są wybitni specjaliści tego rynku z każdego spotkania uczestnicy wywiozą znakomite materiały.

**W ramach** Akademii odbywają się sesje szkoleniowe, których cykl chcemy kończyć się egzaminem i przyznaniem tytułem Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN. Nasz tytuł jest symbolem dążenia do wiedzy. Do zaliczenia wymogów potrzebne jest uczestnictwo w pięciu sesjach. Z reguły organizowane są podwójne sesje. Podczas naszych szkoleń wykładają najlepsi specjaliści. Formularze na poszczególne sesje są dostępne na stronie [www.profesjonalista.net](http://www.profesjonalista.net).

# Od redakcji



## Zamiast tytułu:

„Czasami jeśli chcesz zobaczyć zmiany na lepsze powinieneś wziąć sprawy w swoje ręce.”

Clint Eastwood

Treść, wiedza, pogląd na sprawę, mała fotka i kilka słów o autorze, bez ozdóbek – filozofia naszego czasopisma. Z roku na rok czasopismo zawiera coraz więcej ciekawych artykułów. Rośniemy. Wbrew skomercjalizowanym czasom teksty pisane przez wybitnych ekspertów mają charakter społecznego zaangażowania w edukację środowiska rynku nieruchomości.

Również samo pismo wydawane społecznym wysiłkiem przez Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości jest bezpłatne. Ewenement – bezpłatne a jednocześnie elitarne. W numerze znajdziecie Państwo perełki do nauki i prze-myślenia. Polecam tekst prof. Romualda Jorczygo – do dzisiaj jestem pod wrażeniem Jego występu na X Krajowej Konferencji Rynku Nieruchomości w 2016 roku.

Demografia a rynek nieruchomości – poważny temat. Zwracam uwagę na tekst o konstytucyjnych gwarancjach ochrony własności nieruchomości. Od wielu lat mam wrażenie, że własność – podsta-wa rozwoju wolnego rynku, ulega permanentnej erozji w ramach ochrony interesów większej wagi; lokatorów, ziemi... Nie brakuje rozważań o aktualnych problemach rynku nieruchomości, o przy-szłości, nowych rządowych programach mieszkaniowych, projek-tów przekształcenia użytkowania wieczystego we własność.

Sprawy życiowe, innowacje w działalności zawodowej, psycho-logia prowadzenia biznesu, ubezpieczać się czy nie, problemy prawne i wiele innych tematów. Nie zabraknie rozważań naszych autorów o tym, co za granicami kraju dzieje się w nieruchomo-sciach. Słowem dla każdego coś dobrego. Chyba wyszło nam cał-kiem ciekawe wydawnictwo. A przecież to dopiero początek, to do-piero się zaczyna. Miłej lektury życzę.

Zbigniew Kubiński

Doradca Rynku Nieruchomości. Pismo bezpłatne.

ISSN 2353-2769

Wydawca: Powszechne Towarzystwo Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości.

Warszawa adres do korespondencji 90-418 Łódź Al. Kościuszki 3.

Redakcja: 90-418 Łódź Al. Kościuszki 3, tel. 42 632 12 34,

e mail: [biuro@profesjonalista.net](mailto:biuro@profesjonalista.net), [www.profesjonalista.net](http://www.profesjonalista.net)

Redaguje Kolegium:

Zbigniew Kubiński (redaktor naczelny), Bogusław Jęcek (sekretarz redakcji), Andrzej Jakiel, Tomasz Bleszyński. Redakcja zastrzega sobie dokonywanie w nadesłanych materiałach zmian.

Nie zamówionych materiałów nie zwracamy.

Okladka obraz - Anna Polanowska, Wzniesienie, 2014, 50x70,

akryl na płótnie. Anna Polanowska - Warsztat Form Artystka

wszechstronna: malarka, projektantka graficzna, projektant

przestrzeni. Więcej o autorce na stronie 10.

<http://www.warsztatform.pl/>

# Spis treści

|                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Zmiany demograficzne, tendencje w zakresie rozwoju gospodarczo- przestrzennego, a rynek nieruchomości .....                                         | 4  |
| Wywiad z Tomaszem Andrukiewiczem – prezydentem miasta Elk .....                                                                                     | 6  |
| Konstytucyjne gwarancje ochrony własności nieruchomości.....                                                                                        | 8  |
| prognozy społeczno-gospodarcze w aktach planowania przestrzennego jako próba racjonalizacji popytu na tereny rozwojowe .....                        | 11 |
| Sekrety wyceny nieruchomości .....                                                                                                                  | 15 |
| Mentalność Zwycięzcy .....                                                                                                                          | 19 |
| Straty ciepła a instalacje grzewcze w budynkach .....                                                                                               | 20 |
| Próba prognozy dla rynku nieruchomości na 2017 rok..                                                                                                | 21 |
| Wirtualne wizyty w nieruchomościach – czy to się sprawdza?.....                                                                                     | 23 |
| Współpraca pośredników w obrocie nieruchomościami..                                                                                                 | 26 |
| Śladami klienta. Jak wiedza na temat zachowania poszukującego nieruchomości w internecie może poprawić skuteczność promocji oferty pośrednika ..... | 29 |
| Zapomniane fakultatywne źródła informacji o nieruchomościach .....                                                                                  | 31 |
| Zarządzanie konserwacją budynków.....                                                                                                               | 34 |
| Obowiązkowe ubezpieczenie OC – czy ma sens? .....                                                                                                   | 37 |
| Prawo powielaczowe w obrocie nieruchomościami .....                                                                                                 | 39 |
| Formy ochrony zabytków, czyli czym są, a czym nie – rejestr i ewidencja zabytków? (cz. II – wojewódzka i gminna ewidencja zabytków) .....           | 43 |
| Prawo Restrukturyzacyjne w świetle obsługi rynku nieruchomości oraz obsługi przedsiębiorców .....                                                   | 44 |
| Kup Pan zamek!* czyli jak łódzkie nieruchomości Zamek na Opolszczyźnie ratowały.....                                                                | 46 |
| Kilka uwag w związku z projektowaną likwidacją użytkowania wieczystego .....                                                                        | 47 |
| Mieszkanie Plus. Nowe otwarcie .....                                                                                                                | 50 |
| Pozafinansowe aspekty wpływania na skuteczność działań pośrednika w Internecie.....                                                                 | 74 |
| Quo Vadis Brexit?.....                                                                                                                              | 75 |
| Immobilier czyli biura nieruchomości we Francji.....                                                                                                | 76 |
| Chciejstwo na rynku nieruchomości.....                                                                                                              | 77 |
| Jesteśmy dziś świadkami wielkiej i niesamowitej zmiany w komunikacji.....                                                                           | 78 |
| Rynek nieruchomości w warunkach cywilizacyjnych przesień.....                                                                                       | 80 |

# Zmiany demograficzne, tendencje w zakresie rozwoju gospodarczo-przestrzennego, a rynek nieruchomości

Romuald Jończy

Związki demografii i procesu rozwoju gospodarczo-przestrzennego ze sferą nieruchomości zawsze były bardzo bliskie. Można wręcz stwierdzić, że rozwój sfery nieruchomości był niejako wyznacznikiem i pochodną zarówno rozwoju demograficznego, jak i gospodarczego. Związek ten najprawdopodobniej będzie też bardzo widoczny w najbliższych latach, w których Polskę oczekują głębokie recesywne zmiany demograficzne wraz z nieharmonijnym przestrzennie i zawierającym głębokie zmiany strukturalne procesem rozwoju gospodarczego. Można się tym samym zastanowić – jakie zmiany demograficzne i rozwojowe czekają Polskę oraz – jak mogą się odzwierciedlić na rynku nieruchomości?

Niewątpliwie najbardziej ewidentną zmianą ludnościową sugerowaną już w prognozach demograficznych będzie spadek liczby ludności wynikły głównie z negatywnego salda migracji zagranicznych i – będącego w dużej mierze skutkiem tej migracji – zmniejszenia liczby urodzeń. Warto jednak zwrócić uwagę na trzy często pomijane elementy już zaistniałego i perspektywicznego wyludnienia kraju. Po pierwsze, sytuacji ludnościowej kraju nie można bynajmniej utożsamiać z danymi meldunkowymi nierejestrującymi dokonanej faktycznie (choć nie formalnie) migracji definitywnej, nawet, jeśli nastąpiła ona już kilkadziesiąt lat temu. Biorąc pod uwagę wyniki badań prowadzonych w terenie, dane EWUŚ czy nawet dane dotyczące migracji „czasowej” [cudzośćw nałożony przez autora], można przyjąć, że rzeczywista liczba ludności w Polsce jest już obecnie o przynajmniej 2 – 2,5 mln mniejsza od tej wskazywanej przez dane meldunkowe, a kolejne lata przyniosą dalszy silny spadek liczby mieszkańców kraju oraz zmiany w strukturze wieku ludności wyrażające starzeniem się ludności. Po drugie, należy zwrócić uwagę, że dla postępującego procesu wyludnienia większości obszaru Polski, zwłaszcza jej obszarów peryferyjnych, rosnące znaczenie będą miały migracje wewnętrzne, zwłaszcza dokonujące się już od kilkunastu lat na skale masową migrację „na studia”, kierującą się zwłaszcza do kilku największych ośrodków akademickich (Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk). Migracje te są nie tylko masowe obejmując najczęściej zdecydowaną większość nielicznych roczników urodzonych w latach dziewięćdziesiątych, ale i – jak dowodzą prowadzone badania – mają (już w zamiarze) charakter definitywny związany z pozostaniem na stałe w dużym ośrodku regionalnym. Czynniki takie jak powszechna możliwość kształcenia na poziomie wyższym, a jednocześnie ograniczona oferta atrakcyjnej pracy w mniejszych ośrodkach i na peryferiach powodują masowe opuszczanie przez młodzież peryferii i ulokowanych na nich ma-

łych i średnich (także podwojewódzkich) miast. W rezultacie docelowa liczebność przedstawicieli roczników urodzonych między 1990, a 2005 rokiem, ostatecznie pozostałych w miejscach swojego pochodzenia, będzie najprawdopodobniej przynajmniej pięciokrotnie, ale w niektórych miastach, i na pewnych obszarach nawet 20-50-krotnie mniejsza niż najliczniejszych roczników urodzonych w latach pięćdziesiątych. Prowadzone badania wskazują, że wśród osób opuszczających peryferie i mniejsze ośrodki dominują kobiety, co wprawdzie jest zrozumiałe (niedobór pracy i infrastruktury społecznej dotyka głównie kobiety), ale jednocześnie czyni problem wyludnienia bardziej dojmującym i nieuchronnym. Wskazuje to również na problemy, jakie staną się udziałem ośrodków i obszarów peryferyjnych w Polsce. Problemy te wynikać będą ze starzenia się zamieszkującej te tereny ludności, głównie urodzonej do lat siedemdziesiątych i niemożności sprostania przez samorządy lokalne wyzwaniom w sferze polityki społecznej po wkroczeniu tych roczników w wiek emerytalny. Roczniki te uzyskiwać będą stosunkowo niskie świadczenia emerytalne, które trudno będzie wesprzeć samorządom ze względu na to, że (poprzez wyludnienie) zubożeją one fiskalnie, poprzez zmniejszenie się liczby ludności, zatrudnienia, aktywności gospodarczej i – co najważniejsze – podatkowych elementów budżetu. Analiza danych dotyczących przepływu ludności wskazuje, że stabilniejsze perspektywy demograficzne ma większość dużych ośrodków – aglomeracji regionalnych (Warszawa, Wrocław, Kraków, Poznań, Gdańsk, Bydgoszcz, Toruń, Rzeszów, Szczecin, Białystok), a poza nią jedynie nieliczne średnie i mniejsze miasta oraz z jakichś względów (inwestycja strategiczna, turystyka, około metropolitarne lub tranzytowe położenie) predystynowane do rozwoju obszary niemiejskie. Ten nierównomierny rozwój wyrażający się pęcznieniem dużych ośrodków dokonującym się w dużej mierze kosztem (transfer ludności i podatków) peryferii i małych ośrodków jest w pewnym sensie rezultatem przemian gospodarki i rynku pracy wyrażających się redukcją zatrudnienia w rolnictwie i przemyśle, a rozwojem sektorów usług i technologii rozwijających się w dużych aglomeracjach. Spory jednak wpływ na te przemiany ma również polityka przestrzenna i regionalna państwa, preferująca duże ośrodki regionalne.

Zasadniczy wpływ na sytuację ludnościową w kraju mają zatem: migracje za granicę, migracja wewnętrzna w układzie peryferii, duże centra regionalne oraz zmniejszenie i opóźnienie dzietności. Niewielkie znaczenie dla sytuacji ludnościowej ma natomiast – póki, co – imigracja. Można przy tym przypuszczać, że istnieją-

cy obecnie, być może jedynie krótkookresowo – potencjał migracyjny z Ukrainy, nie zostanie przez Polskę wykorzystany poza sferą rynku pracy, czyli w formie migracji stałej, zaś Ukraińcy zostaną niebawem „przechwyceni” przez inne, zamożniejsze państwa strefy Schengen, bardziej otwarte na migrację. Jeszcze trudniej, biorąc pod uwagę obserwowaną obecnie niechęć Polaków do obcych, wyobrazić sobie, aby potężna ludnościowa wyrwa w Polsce miała zostać w przyszłości uzupełniona przez napływ ludności np. z Afryki czy z Azji.

Z zarysowanej w skrócie sytuacji, zauważalnych trendów i zarysowujących się perspektyw płynie przynajmniej kilka wniosków dla sfery rynku nieruchomości.

Biorąc pod uwagę spadek liczebności roczników i ujemne saldo migracji trudno, zwłaszcza w okresie do 2035 roku, spodziewać się ogólnej tendencji do wzrostu cen nieruchomości. Realne wzrosty cen mogą mieć (i to najprawdopodobniej jedynie przez pewien czas) miejsce w największych ośrodkach stanowiących bieguny wzrostu i licznych mniejszych ośrodków rozwijających się szybko z innych względów, jak np. lokalizacja inwestycji strategicznych, atrakcyjność turystyczna, sąsiedztwo kluczowych tras transportowych planowanych w przyszłości.

Niezależnie od tego będą się najprawdopodobniej pogłębiać różnicowania dochodowe w społeczeństwie, co sprawi, że popyt na nieruchomości ulegnie dalszemu różnicowaniu w swojej strukturze. Rozwijać się będzie (w ograniczonym stopniu) w zakresie zapotrzebowania na nieruchomości luksusowe, pozwalające na kompleksowe zaspokojenie potrzeb grup ludności o wysokich dochodach, której udział się zwiększy. Jednocześnie silnie spadać będzie popyt na mieszkania o średnim i niższym standardzie, zwłaszcza w miastach i miejscowościach nierozwojowych oraz położone niekorzystnie w dużych ośrodkach. Można przypuszczać, że realny spadek cen mieszkań i domów może wynosić 1-2 % rocznie w ujęciu realnym.

Podobnie, niezależnie od zmniejszenia liczby ludności, na ograniczenie zainteresowania zakupem nieruchomości wpłynie zwiększona mobilność ludności na rynku pracy skutkująca min. niedefiniowalnością zamieszkania. Konieczność częstszej niż obecnie zmiany rodzaju i miejsca pracy wpłynie na zmniejszenie zainteresowania ich zakupem i relatywny wzrost zainteresowania wynajmem, w tym krótkookresowym. Ze względu na zmniejszającą się liczbę ludności a istniejącą już podaż lokali, ogólny popyt na wynajem może nie wzrastać, dotyczy to zwłaszcza obszarów najsilniej wyludniających się. Należy również wziąć pod uwagę, że nawet w najbardziej atrakcyjnych, dużych ośrodkach zmniejszy się liczba lokali wynajmowanych przez studentów. Można przyjąć, że przy braku zmian w zakresie innych niż demograficzne, najmniejszy popyt na mieszkania studenckie wystąpi od około 2025 roku, kiedy studiować będą najmniej liczne roczniki uczęszczające obecnie do gimnazjów. Jednak, także ten popyt będzie się zmniejszał nierównomiernie: relatywnie szybciej zmniejszy się liczba stu-

dentów w mniejszych ośrodkach akademickich, zaś relatywnie wolniej w dużych ośrodkach regionalnych.

Strukturalne zmiany popytu wystąpią również w związku ze starzeniem się ludności i dalszą redukcją zamieszkania w rodzinach wielopokoleniowych. W związku z tym, relatywnie bardziej zmniejszy się popyt na mieszkania oddalone od infrastruktury transportowej i społecznej, położone na wyższych kondygnacjach i pozbawione wind oraz mieszkania o dużej powierzchni. Większym zainteresowaniem cieszyć się będą nieduże, funkcjonalne i łatwe komunikacyjnie, korzystnie ulokowane i niskoczynszowe mieszkania osiągalne dla starszych par i pojedynczych osób o relatywnie niskich emeryturach. Popyt na małe mieszkania, także pod wynajem, będzie również wsparty przez wzrost udziału osób młodych bezdzietnych, mieszkających samotnie, długotrwale studiujących i niepracujących (pokolenie Neet). Można też przewidywać, że istotne znaczenie dla popytu na mieszkania w przyszłości mogą mieć też koszty ogrzewania, które najprawdopodobniej nadal będą rosły, a będące istotnym czynnikiem brany pod uwagę przy zakupie lub długotrwałym najmie. W rezultacie koszt (rodzaj) ogrzewania lokali może być niejednokrotnie kluczowym elementem decyzji o zakupie lub najmie.

Nietrudno przewidzieć, że spadek popytu na mieszkania, zwłaszcza na rynku pierwotnym, będzie wynikał w rosnącej mierze z przekazywania mieszkań oraz domów przez przedstawicieli liczniejszego starszego pokolenia dziadków i rodziców mniej licznej młodzieży.

Porównanie realnej liczebności roczników i uwzględnienie wewnątrz krajowego przepływu z peryferii do centrów wskazuje, że liczba lokali mieszkalnych w ogromnej większości polskich miast i wsi z dużym naddatkiem pokryje potrzeby pozostających tam licznych przedstawicieli roczników urodzonych już po transformacji ustrojowej. Istotne znaczenie dla dalszego losu nadwyżkowych nieruchomości może mieć perspektywa niskich świadczeń emerytalnych obecnego pokolenia 40+ skłaniająca do wykorzystania posiadanych nieruchomości dla zabezpieczenia sobie życia „na starość”. Takimi formami może być wynajem, sprzedaż, przekazanie dzieciom, krewnym, a nawet obcym w zamian za opiekę, bądź też skorzystanie z odwróconej hipoteki. Nietrudno przy tym zauważyć, że czynnik spadkowy może zarówno zatrzymać młodzież przed migracją krajową lub zagraniczną, ale też wpłynąć na jej pasywność i powiększenie liczby tzw. Bomboccioni (dorosłe, mieszkające z rodzicami dzieci niezakładające własnych rodzin) oraz zjawiska NEET. Niezależnie od tego pogłębiające się dysproporcje w cenach nieruchomości pomiędzy załoczonymi dużymi ośrodkami a peryferiami, mogą działać na rzecz wyprowadzania z dużych ośrodków tych form działalności gospodarczej, które nie wymagają lokalizacji na terenie centrum lub/i wymagają odpowiedniej przestrzeni. Podobnie może się stać z częścią ludności, której aktywność zawodowa lub przedsiębiorcza nie wymaga stałej/częstej obecności w dużych ośrodkach. Niemniej jednak wszystko

wskazuje na to, że te transfery ludzi i przedsiębiorczości będą miały raczej formę dalszego rozlewania się dużych centrów regionalnych i zagospodarowywania terenów położonych przy głównych ciągach transportowych niż powrotu do bardziej równomiernego zagospodarowywania i zasiedlania kraju.

Na zdecydowanej większości (80-90%) obszaru kraju postępować będzie silna i stosunkowo szybka depopulacja, która nie tylko zasadniczo zmieni sytuację w zakresie rynku nieruchomości, ale postawi nowe wyzwania przed polityką społeczną, także gospodarką przestrzenną. Rozproszenie zabudowy wynika z masowego przeznaczania gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową, może stać się w przyszłości znacznym „kosztem stałym”, zwłaszcza, kiedy obecne pokolenie 50+ zestarzeje się i wymagać będzie – przy niskich dochodach a jednocześnie nieobecności dzieci – rozszerzonej, kompleksowej opieki. Ubożające fiskalnie samorządy lokalne będą wymagać w tym zakresie wsparcia, zaś obszary depopulacji wymagać będą rozsądnych strategii elastycznego kurczenia się, wyrażającego się min. racjonalizacją i przeorientowaniem (w kierunku osób starszych) infrastruktury oraz koncentracją nie tylko jej – ale i zabudowy – w wybranych lokalnych ośrodkach,

co usprawni wsparcie i umożliwi samopomoc starzejącym się mieszkańcom.



**Romuald Jończy**, ur. w 1973 r., ekonomista, specjalista z zakresu ekonomii, polityki ekonomicznej i regionalnej oraz ekonomii międzynarodowej i ekonomii zrównoważonego rozwoju. Ukończył studia (1997) i doktoryzował się (1999) na Wydziale Ekonomicznym Uniwersytetu Opolskiego. Habilitował się w 2004 roku na Wydziale Gospodarki Narodowej Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu, zaś w roku 2012 otrzymał tytuł profesora nauk ekonomicznych.

Obecnie profesor zwyczajny Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu gdzie kieruje Katedrą Ekonomii i Badań nad Rozwojem oraz profesor zwyczajny w Instytucie Bezpieczeństwa Wewnętrznego w PWSZ w Nysie. Jest ekspertem, wykładowcą i współpracownikiem szeregu innych instytucji naukowych, gospodarczych i samorządowych. Jest również członkiem Komitetów: Badań nad Migracjami oraz Nauk Demograficznych Polskiej Akademii Nauk. Jego dorobek naukowy, publicystyczny i ekspercki obejmuje dwanaście książek oraz kilkaset innych publikacji i opracowań, za które uzyskał kilkanaście nagród ze strony organów państwowych, środowisk naukowych, samorządowych i gospodarczych.

## Wywiad z Tomaszem Andrukiewiczem – prezydentem miasta Ełk



**Ełk przechodzi wiele przemian, również w przestrzeni miejskiej. W jaki sposób wyznaczone są kierunki rozwoju czy koncepcje zmian?**

Istotnym dokumentem pomocnym w wyznaczaniu kierunków przemian jest „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Ełku do roku 2020”. Została ona przyjęta przez Radę Miasta w 2004 roku (zaktualizowana w grudniu 2016 r.). Dokument stanowi kompleksową, perspektywiczną koncepcję określającą cele rozwoju miasta oraz warunki i etapy ich osiągnięcia w obszarach: gospodarczym, społecznym, przestrzennym czy środowiskowym. Strategia ukierunkowuje także działania podmiotów zaangażowanych w rozwój Ełku.

Wszystkie zmiany, jakie zachodzą w naszym mieście – od rewitalizacji kamienic i podwórek, aż po wszelkie inwestycje przestrzenne – nie są zatem przypadkowe. Są one spójne ze Strategią, z której m.in. wynikają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miasto jest nimi pokryte niemal w 60%. Pod ko-

niec 2016 roku dysponowaliśmy prawie 60 planami. Dzięki temu mamy możliwość regulacji zasad kształtowania zabudowy miejskiej i zagospodarowywania terenu. Wprowadza to ład architektoniczny – przestrzenny realizowany przez prowadzone rewitalizacje czy inwestycje developerskie.

### **Jak kształtuje się w Ełku budownictwo mieszkaniowe?**

Od końca lat 90. budownictwo mieszkaniowe w Ełku nieustannie się rozwija, a popyt na mieszkania z roku na rok staje się coraz większy. Dzieje się tak dlatego, że Ełk jest jednym z miast w Polsce, w którym przybywa mieszkańców. Są to m.in. młodzi ludzie z regionu, którzy osiedlają się tu z rodzinami, pracując i studiując. To z kolei powoduje, że w Ełku stale wzrasta również wskaźnik urodzeń. W 2016 roku inwestycje zabudowy wielorodzinnej w różnych częściach miasta realizowało siedmiu developerów, w tym jeden zewnętrzny z Białegostoku. Konkurencja developerska sprzyja z jednej strony wysokiej jakości tych mieszkań, z drugiej – kształtowaniu atrakcyjnych cen mieszkań. W ostatnich tylko latach na niezagospodarowanych działkach należących do miasta powstały trzy nowe tereny z zabudową wielorodzinną nazwane: Tuwima, Sosnowa i Nowe Miasto, które wyposażyliśmy w niezbędną infrastrukturę drogową, wodociągową oraz kanalizacyjną.

**Jednak nie wszyscy mieszkańcy będą mogli kupić nowe mieszkania. Czy miasto posiada zaplecze socjalne i komunalne?**

Jako miasto realizujemy również inwestycje z myślą o mieszkańcach, którzy znajdują się w trudnej sytuacji materialnej. W latach 2006 – 2016 powstało w Elku 110 mieszkań komunalnych oraz 86 socjalnych. Zlokalizowane są one w różnych częściach miasta, zarówno w nowo wybudowanych budynkach, jak również w wybudowanych wcześniej np. w celach usługowych, a następnie zaadaptowanych do wymogów socjalno – mieszkaniowych. Obecnie projektujemy kolejne budynki z przeznaczeniem na lokale socjalne. Zamierzamy także przystąpić do rządowego programu „Mieszkanie Plus”.

**Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują całe miasto. Jak to wygląda w ścisłym centrum Elku?**

Całe śródmieście Elku znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, co oznacza, że wszelkie prace budowlane muszą być uzgadniane z konserwatorem zabytków. Z jednej strony narzuca to pewne ograniczenia, z drugiej jednak gwarantuje zachowanie i utrzymanie historycznego wyglądu architektonicznego naszych kamienic. Śródmieście jest pokryte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego niemal w 70%.

**A co z istniejącymi kamienicami i zabudową wielorodzinną?**

Zgodnie z przyjętymi planami prowadzone są prace rewitalizacyjne w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz kamienicach należących do miasta. Remonty obejmują głównie wykonanie nowych elewacji, termoizolacji lub dociepleń. Środki finansowe na realizację tych inwestycji pochodzą z funduszy remontowych wspólnot, kredytów bankowych oraz z budżetu miasta Elku. Nowe elewacje przywracają historyczny wygląd naszych kamienic oraz poprawiają estetykę zabudowy wielorodzinnej, a tym samym zmieniają wizerunek przestrzeni miejskiej – szczególnie śródmieścia. W 2016 roku remonty przeprowadziliśmy w 24 budynkach, natomiast na przestrzeni ostatnich 10 lat odnowiliśmy 232 kamienice i budynki mieszkalne.

**Budownictwo mieszkaniowe w Elku wciąż się rozwija. Zmiany nie omijają również centrum miasta, prawda?**

Tak. W ścisłym centrum elccy developerzy także realizują inwestycje mieszkaniowe. Powstające kamienice łączą w sobie nowoczesność i funkcjonalność z historyczną estetyką. Nawiązując architekturą do istniejącej już zabudowy, doskonale wpisują się w przestrzeń śródmiejską i stanowią jej uzupełnienie.

Do takich obiektów należą chociażby kamienice, które powstały w miejscu starego kina „Polonia”, przy promenadzie, czy Parku Solidarności.

**Miasto odnawia kamienice i zabudowę wielorodzinną, zezwala na budowę nowych kamienic w centrum. A w jaki sposób chronicie zabytki?**

Jako miasto dbamy również o nasze elckie zabytki. Od 6 lat w Elku prowadzimy nabór wniosków w ramach konkursu o udzielenie dotacji na remonty zabytków, takich jak m.in. XIX-wieczne kamienice, a także zabytkowe obiekty sakralne. Każdego roku na ten cel z budżetu miasta przeznaczana jest kwota ok. 300 tys. zł. Przekazywane środki finansowe przeznaczone są na wszelkiego rodzaju prace, dzięki którym elckie zabytki odzyskują swój dawny blask i historyczny wygląd.

**Nieruchomości, to nie tylko zabudowa mieszkalna. Jakie są największe inwestycje handlowo – usługowe zrealizowane w Elku w ostatnim czasie?**

Dzięki miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego na zabudowę handlowo – usługową w centrum miasta, możliwa była sprzedaż gruntów po starym szpitalu oraz terenów powojkowych zewnętrznym inwestorom. Powstały wówczas w Elku dwie galerie handlowe: „Tu i Teraz” oraz „Brama Mazur” z kompleksem kinowym. Inwestycje te miały m.in. na celu rewitalizację obszarów położonych w dotychczas nieużytkowanych częściach miasta.

**Miasto posiada własny portal – ogólną mapę Elku. W jakim celu go stworzyliście?**

Wszystkie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które posiada miasto znajdują się na naszym portalu [www.gis.miasto.elk.pl](http://www.gis.miasto.elk.pl). Jest to ogólna mapa Elku, na której możliwe jest tworzenie map tematycznych, np. działek ewidencyjnych, rejestrów planów, opracowań planistycznych, map topograficznych czy ścieżek rowerowych. Dostęp do portalu mają wszyscy, zarówno specjaliści i architekci, jak i mieszkańcy Elku. Naszym celem było uproszczenie dostępu do informacji publicznej.

**Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objęte zostało niemal całe miasto. Czy macie również pomysł na zagospodarowanie jeziora?**

Faktycznie, miasto Elk rozciąga się wzdłuż brzegu Jeziora Elckiego zajmującego powierzchnię 400 ha. Mamy przepiękną ponad sześciokilometrową promenadę ze ścieżką pieszo – rowerową, przy której zlokalizowane są puby, restauracje, pensjonaty i hotele. Dlatego jako samorząd widzimy potrzebę efektywniejszego wykorzystania przestrzeni na jeziorze. W tym celu przystąpiliśmy do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na całe Jezioro Elckie. Pozwoli to w przyszłości na wprowadzenie marin czy obiektów typowo turystycznych na wodzie. Aktualnie jesteśmy na etapie prac planistycznych, które zakończą się w połowie 2017 r.

*\* Materiał redakcyjny*

# Konstytucyjne gwarancje ochrony własności nieruchomości

*Roman Doganowski*

Związane z nieruchomościami zagadnienia prawne stanowią wycinek ogólnej problematyki prawa rzeczowego, obejmujący uregulowania dotyczące nieruchomości (zarówno w aspekcie przedmiotowym, jak i podmiotowym), zawarte tak w Kodeksie cywilnym, jak i w pozakodeksowych przepisach prawa materialnego. Przedmiotem tych regulacji są przede wszystkim prawa podmiotowe obejmujące własność, wieczyste użytkowanie i ograniczone prawa rzeczowe, a także szeroko rozumiany obrót nieruchomościami. Jednakże regulacje o najdonioślejszym znaczeniu umieszczone są w Konstytucji RP.

Podstawowym prawem związanym z nieruchomością jest prawo własności, które jest podstawową instytucją prawa rzeczowego. Prawo to stanowi jeden z filarów, na których opiera się cała konstrukcja prawa cywilnego.

Własność, w tym własność nieruchomości, a także prawo dziedziczenia, jest w Polsce – jak wyżej wspomniano – chroniona konstytucyjnie. Przepisy Konstytucji RP z 1997 r. wyznaczające standard ochrony prawa własności mają jednak niejednorodny charakter. Wynika to zarówno z ich usytuowania w ustawie zasadniczej, jak i ze sposobu sformułowania. Ich katalog tworzą bowiem zarówno przepisy mające postać zasad ustrojowych, przepisy wyrażające prawa podmiotowe, jak i przepisy stanowiące gwarancje proceduralne realizacji tych pierwszych. Stwarza to pewne trudności interpretacyjne, których rozstrzygnięciem niejednokrotnie zajmował się Trybunał Konstytucyjny.

Do grupy przepisów ustrojowych należą art. 20 i 21 Konstytucji RP usytuowane w rozdziale I ustawy zasadniczej, który jest zbiorem podstawowych zasad określających charakter państwa polskiego oraz wartości i priorytety, na jakich jest ono oparte. Art. 20 czyni własność prywatną jednym z filarów społecznej gospodarki rynkowej (obok wolności działalności gospodarczej, solidarności i współpracy partnerów społecznych). Z kolei art. 21 formułuje zasadę ochrony własności i prawa dziedziczenia jako jedną z zasad ustroju państwa (ust. 1) oraz dopuszcza wywłaszczenie tylko na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (ust. 2).

Natomiast wyraźne ujęcie własności jako publicznego prawa podmiotowego znalazło się w art. 64 Konstytucji usytuowanym w rozdziale II, wśród wolności i praw ekonomicznych, socjalnych i kulturalnych. Przepisem tym ustrojodawca przyznaje każdemu prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. Dalej przepis ten stanowi, iż wartości te (czyli własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia) podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej, a własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Wątpliwości może budzić wzajemna relacja przepisów zawartych w art. 21 i art. 64 Konstytucji. Uprawnione wydaje się przyjąć, że art. 21 sformułowany został od strony powinności i obowiązków państwa, zaś art. 64 wyraża konkretne prawa podmiotowe. Tezie o czysto przedmiotowym, obiektywnym ujęciu własności przeczyć ma jednak – jak się podkreśla w literaturze – umieszczenie w ust. 2 art. 21 regulacji instytucji wywłaszczenia, której nie sposób oderwać od sfery praw podmiotowych jednostki. Jest to o tyle przekonujące, że przepis ten nie ma swojego odpowiednika w treści art. 64 Konstytucji. Oznacza to zatem, że ust. 2 art. 21 jest bezpośrednim źródłem prawa do słusznego odszkodowania w przypadku wywłaszczenia i w tym zakresie jest przepisem bardziej szczegółowym w porównaniu z art. 64 Konstytucji.

W kwestii relacji art. 21 i 64 Konstytucji wypowiadał się kilkakrotnie w swoim orzecznictwie Trybunał Konstytucyjny. W wyroku z 25 lutego 1999 r. (K 23/98) TK stwierdził, że norma wyrażona w art. 21 ust. 1 „należy do podstawowych zasad ustrojowych Rzeczypospolitej Polskiej, co wynika z faktu zamieszczenia tego przepisu w rozdziale I konstytucji. [...] Zasady ustrojowe, takie jak ta wyrażona w art. 21 Konstytucji RP, spełniają kluczowe znaczenia w perspektywie poszukiwania wzorca konstytucyjnego w zakresie dotyczącym badania konstytucyjności kwestionowanych przepisów prawnych, o ile Konstytucja RP nie zawiera norm bardziej szczegółowych. W zakresie dotyczącym ochrony prawa własności oraz ograniczonych praw rzeczowych takie szczegółowe normy zawiera art. 64 konstytucji”. Jednocześnie TK przyjmuje, że „unormowanie art. 64 konstytucji w pewnych kierunkach powtarza, w innych – uzupełnia unormowanie przewidziane w art. 21” (tak np. w wyrokach TK w sprawach K 2/98, K 23/98).

Warto także zauważyć, iż przepis art. 64 Konstytucji nie posługuje się ogólnym pojęciem własności w znaczeniu mienia, lecz wyodrębnia trzy normy dotyczące ochrony prawa własności, innych praw majątkowych oraz prawa dziedziczenia. Intencją ustrojodawcy było zatem wyrażenie objęcie ochroną konstytucyjną szerokiego katalogu praw majątkowych. Niemniej, poza prawem dziedziczenia „inne prawa majątkowe” zostały ujęte zbiorczo, natomiast określenie ich katalogu oraz treści pozostawione zostało ustawodawcy zwykłemu. W świetle art. 64 ust. 1 i 2 ustanowienie i ochrona praw majątkowych jest zatem obowiązkiem ustawodawcy.

Niezależnie od wskazanych trudności interpretacyjnych, widać wyraźnie, że Konstytucja RP z ochrony prawa własności i prawa dziedziczenia czyni jedną z podstawowych zasad ustrojowych. Poręczając prawo własności ustawa zasadnicza dopuszcza wywłaszczenie (czyli pozbawienie własności) tylko na cele publiczne (któ-



re zostały sprecyzowane w art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i za słusznym odszkodowaniem, co oznacza nie tylko równowartość rzeczy, ale także np. dodatkowe koszty związane z poszukiwaniem i nabyciem nieruchomości zastępczej. Wyłączenie nieruchomości może nastąpić wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem podmiotów prywatnych.

Warto także zwrócić uwagę na przepis art. 31 ust. 3 Konstytucji, zgodnie z którym: „Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw”.

Zarówno art. 31 ust. 3 oraz art. 64 ust. 3 Konstytucji wyznaczają zasady i przesłanki dopuszczalnych ingerencji w sferę prawa własności, a mianowicie: wymóg podstawy ustawowej dla takich ingerencji (przesłanka formalna wynikająca z art. 31 ust. 3 oraz 64 ust. 3), zakaz naruszania istoty prawa własności, zakreślający maksymalną granicę ingerencji (art. 31 ust. 3 oraz 64 ust. 3) oraz przesłanki materialne, a więc pewne wartości, których ochrona usprawiedliwiać może ingerencję w sferę prawa własności (art. 31 ust. 3). Ponadto w każdym przypadku ustawowych ograniczeń prawa własności należy badać, czy nie naruszają one zasady proporcjonalności, a więc, czy są odpowiednie z punktu widzenia zamierzonego celu (zasada adekwatności), czy są niezbędne (zasada konieczności) oraz czy są tak dobrane, aby były jak najmniej uciążliwe i możliwe do udźwignięcia (zasada proporcjonalności sensu stricto).

Zakaz naruszenia istoty prawa został dwukrotnie powtórzony w tekście ustawy zasadniczej, tj. w art. 31 ust. 3 oraz odrębnie w stosunku do prawa własności w art. 64 ust. 3, co interpretuje się jako zaakcentowanie szczególnej rangi własności wśród całokształtu praw majątkowych.

W wyroku z 1 grudnia 1999 r. (sygn. akt P 2/98) TK stwierdził, że „naruszenie istoty prawa własności nastąpiłoby w razie gdyby wprowadzone ograniczenia dotyczyły podstawowych uprawnień składających się na treść danego prawa i uniemożliwiłyby realizowanie przez to prawo funkcji, jaką ma ono spełniać w porządku prawnym opartym na założeniach wskazanych w art. 20 Konstytucji”. Z naruszeniem istoty prawa własności – zdaniem TK – mamy zatem do czynienia wówczas, „gdy regulacje prawne, mimo że nie znoszą samego prawa własności, to jednak w praktyce uniemożliwiają korzystanie z niego i realizację jego funkcji” (tak w wyrokach sygn. akt P 30/06, SK 49/05, K 20/07).

Z konstytucyjnej gwarancji własności wynikają również pozytywne obowiązki państwa, takie jak stworzenie dokładnych reguł prawno-instytucjonalnych funkcjonowania stosunków majątkowych poprzez ukształtowanie podstawowych instytucji prawnych konkre-

tyzujących treść prawa własności oraz określenie jego granic (tak w wyrokach TK o sygn. akt K 2/98 i K 23/98), zaś na płaszczyźnie proceduralnej ustanowienie procedur i środków prawnych zapewniających ochronę własności i innych praw majątkowych

Ponadto stosunków własnościowych dotyczą również przepisy art. 165 ust. 1 i art. 216 ust. 2 Konstytucji. Pierwszy z nich stanowi, że jednostkom samorządu terytorialnego „przysługują prawo własności i inne prawa majątkowe”, drugi natomiast, że „nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości (...) przez Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski lub inne państwowe osoby prawne następuje na zasadach i w trybie określonych w ustawie”.

Warto w tym miejscu wskazać na orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 kwietnia 2000 r. (sygn. akt K 8/98, OTK 3/00, poz. 87), w którym Trybunał, rozważając charakter własności jednostek samorządu terytorialnego wskazał, iż własność przyznana w art. 165 ust. 1 Konstytucji gminom jest prawem podmiotowym, własnością w sensie cywilnoprawnym i dlatego korzysta z ochrony, jaka Konstytucja gwarantuje temu prawu.

Truizmem byłoby stwierdzenie, że prawo własności nie jest prawem absolutnym. We współczesnych systemach prawnych – jak podkreślił Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 8 października 2007 r. (sygn. akt K 20/07) – „bez względu na model ustrojowy państwa, charakter polityki prowadzonej przez państwo czy tradycje respektowania wolności i praw człowieka – dominująca część prawa dotyczy różnego rodzaju interwencji państwa w sferę szeroko pojmowanego prawa własności”. W związku z tym „ocena wszelkich regulacji dotyczących prawa własności nie sprowadza się [...] do zagadnienia prawnej dopuszczalności wprowadzania ograniczeń jako takich, ale do kwestii dochowania konstytucyjnych ram, w jakich podlegające ochronie konstytucyjnej prawo może być ograniczane” (sygn. akt P 2/98).

Należy też zauważyć, iż po uchwaleniu Konstytucji w 1997 r. wykładnia przepisów o własności zyskała mocne oparcie nie tylko w przytoczonych wyżej postanowieniach o randze ustrojowej, które mogą być stosowane bezpośrednio (art. 8 ust. 2 Konstytucji). Prawo własności zostało ponadto wyposażone w nowy środek ochrony w postaci skargi konstytucyjnej do Trybunału Konstytucyjnego (art. 79 w zw. z art. 188 Konstytucji). Zgodnie bowiem z art. 79 Konstytucji: „Każdy, czyje konstytucyjne wolności lub prawa zostały naruszone, ma prawo, na zasadach określonych w ustawie, wnieść skargę do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zgodności z Konstytucją ustawy lub innego aktu normatywnego, na podstawie którego sąd lub organ administracji publicznej orzekł ostatecznie o jego wolnościach lub prawach albo o jego obowiązkach określonych w Konstytucji”.

Prawo własności ma obecnie jednolity i w zasadzie uniwersalny charakter, bez względu na to, do kogo należy. Wyrazem tego jest jednakowy sposób i rodzaj ochrony własności przed naruszeniami, będący zarazem obowiązującą regułą interpretacyjną przy tłumaczeniu i stosowaniu przepisów Kodeksu cywilnego. Na-

leży podkreślić, iż w zmienionych warunkach ustrojowych i pod rządami obecnej Konstytucji niedopuszczalna jest wykładnia, która przy ocenie zdarzeń prawnych mających miejsce przed 1989 r. byłaby oparta na przesłankach aksjologicznych i juredycznych sprzecznych z obowiązującymi miernikami konstytucyjnej ochrony własności, bez względu na jej podmiot i przedmiot. Warto zauważyć, że wykładnia przepisu określającego istotę i treść prawa własności posługuje się w dużej mierze metodą celowościową. Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 maja 1998 r. (sygn. akt I KKN 664/97, OSNC 1/99, poz. 7), wykładnia celowościowa „obejmuje reguły nakazujące uwzględniać w procesie ustalania znaczenia normy jej kontekst społeczny, ekonomiczny i aksjologiczny. Reguły te zakładają, że aksjologia konkretnych systemów prawnych powinna respektować zasady o uniwersalnym znaczeniu w postaci powszechnie akceptowanych norm moralnych, zasad sprawiedliwości i słuszności. Dlatego też w sytuacji radykalnych zmian prawa, które zasad tych nie akceptowały, wykładnia celowościowa ma do spełnienia rolę ważnego mechanizmu, dostosowującego prawo do zmienionych warunków społeczno-politycznych”. Dyrektywa ta prowadzi więc konsekwentnie do wniosku, że „przepisy powinny być interpretowane zgodnie z wolą aktualnego ustawodawcy. To ważne stwierdzenie Sądu Najwyższego ma szczególne znaczenie przy rozwiązaniu problemów dotyczących własności, które swoje korzenie mają w poprzednim systemie.

Warto wspomnieć także, iż kwestia ochrony prawa własności pojawia się w Protokole Nr 1 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka. Zgodnie z art. 1 tego protokołu (sporządzonego w Paryżu 20.03.1952 r.) każda osoba fizyczna i prawna ma prawo do poszanowania swego mienia. Nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzynarodowego. Dopuszcza się jednak stosowanie przez państwa takich ustaw, które są konieczne do uregulowania sposobu korzystania z własności, zgodnie z interesem powszechnym lub w celu zabezpieczenia uiszczenia podatków bądź innych należności lub kar pieniężnych.

Obowiązująca w Polsce od 1997 r. ustawa zasadnicza nie wymienia typów ani form własności, przyjmując takie jej pojęcie, które obejmuje wszelkie formy. Daje tym wyraz współczesnemu pojmowaniu własności, która nie jest jedynie kategorią ekonomiczną, lecz również zasadą ustrojową, instytucją prawną i elementem regulacji praw człowieka. Własność nie jest w myśl naszej Konstytucji wartością absolutną. Dopuszczalne jest jej ograniczenie, a nawet wyłączenie, przy czym dopuszczalność takiego ograniczenia Konstytucja RP uzależnia do uregulowania ustawowego. Pozwala to na ograniczenie własności w konkretnym przypadku przez parlament jako przedstawiciela suwerena w sposób odpowiadający społecznym oczekiwaniom i w procedurze poddanej pewnym wymogom co do jej zgodności z Konstytucją. Wydaje się, iż takie rozwiązanie stwarza wystarczającą ochronę własności, a w tym w szczególności własności nieruchomości, pod warunkiem jednak właściwie funkcjonującego Trybunału Konstytucyjnego i poszanowania jego niezależności przez parlament.



**Roman Doganowski** Emerytowany wykładowca akademicki (PWSZ Sulechów, Uniwersytet Zielonogórski, ZWSHiFM Zielona Góra). Wcześniej samorządowiec – prezydent Zielonej Góry, wieloletni radny i ekspert sejmowy Związku Miast Polskich. Brał udział w pracach legislacyjnych związanych z ustawą o gospodarce nieruchomościami i jej wielokrotnymi nowelizacjami oraz II etapem reformy administracji publicznej. Aktualnie wiceprzewodniczący Komisji Gospodarki Nieruchomościami ZMP. Długoletni członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej. Doradca Rynku nieruchomości z 22-letnim stażem. Autor wielu publikacji (m. in. Rola pośredników w obrocie nieruchomościami w realizacji budownictwa mieszkaniowego, Miasto, Warszawa 1998, Ustrój i zadania samorządu terytorialnego, WSZAP, Sulechów 2001, Działalność samorządu terytorialnego na rynku kapitałowym i budżet zadaniowy jako instrumenty zarządzania rozwojem lokalnym, [w:] Zarządzanie rozwojem lokalnym, PWSZ, Sulechów 2003, Gospodarowanie nieruchomościami, PWSZ, Sulechów 2010, Obrót nieruchomościami w teorii i praktyce, PWN, Warszawa 2012). Wyróżniony Złotym Medalem Zasłużony dla Polskiego Rynku Nieruchomości „PRO AEQUO ET BONO”.



**Anna Polanowska** autorka prezentowanego na okładce obrazu *Wzniesienie – Warsztat Form* Artystka wszechstronna: malarka, projektantka graficzna, projektantka przestrzeni. Absolwentka Akademii Sztuk Pięknych w Łodzi Wydział Grafiki i Malarstwa. Dyplom plastyka Studium Sztuk Plastycznych i Technik Wizualnych (dyplom z wyróżnieniem, 2006). Oprócz wykształcenia plastycznego jest też absolwentką Uniwersytetu Warszawskiego oraz studiów podyplomowych z zakresu nieruchomości i architektury. W swojej działalności artystycznej porusza się na styku różnych dziedzin sztuki – swobodnie integruje i wykorzystuje do wiadzenia gra-

fiki komputerowej, projektowania przestrzeni, aranżacji wnętrz i wystawiennictwa. Tworzy głównie metodą *action-paintingu*. Sł to przede wszystkim wielkoformatowe, abstrakcyjne kompozycje z charakterem, o wyrazistych, kontrastowych barwach. W sztuce najważniejsze dla niej jest autentyczność oraz emocje i wrażenia, które wywołuje na odbiorcy. Równolegle zajmuje się projektowaniem przestrzeni – aranżacją wnętrz mieszkalnych i komercyjnych oraz wystawiennictwem (m in. Ekspozycja Poczty Polskiej SA na Międzynarodowych Targach Nieruchomości MIPIM w Cannes, 2013; ekspozycje uczelni wyższych na Międzynarodowych Targach Edukacyjnych w Warszawie). <http://www.warsztatform.pl/> <https://www.facebook.com/WARSZTATFORM/>

# Prognozy społeczno-gospodarcze w aktach planowania przestrzennego jako próba racjonalizacji popytu na tereny rozwojowe

Tadeusz Markowski

## Wprowadzenie

Planowanie jako działanie prakseologiczne dotyczy przyszłych zdarzeń. Planowanie przestrzenne jest zaś szczególnym rodzajem działalności, w którym antycypowanie zdarzeń ma służyć m.in. stworzeniu regulacji służących realizacji określonej wizji. Narzędziami wspomagającymi poprawność zapisów planu regulacyjnego (prawa miejscowego) są (trafne) prognozy przyszłych potrzeb użytkowników jednostek terytorialnych. Istotą problemu jest więc trafność prognoz. Dotychczas, w naszym systemie planowania obowiązywała zasada stawiania diagnozy, formułowania uwarunkowań i zapisywania kierunków i ustaleń. Kierunki i ustalenia były wypadkową wizji architektoniczno-urbanistycznych i pomysłów decydentów samorządowych, inwestorów i elektoratu wyborczego. Marzenia i regulacje rozmiękały się z rzeczywistością. Taki „model” planowania życie skierowało w stronę działań reaktywnych, poza planistycznych, ze znanymi nam wysokimi kosztami społecznymi łączącymi się z pojęciem chaosu przestrzennego i rozlewania się urbanizacji.

Zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzające obowiązek prognozowania potrzeb terenowych na poziomie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, są ze wszech miar kierunkowo słuszne. Polskim problemem jest jednak to, że metody planowania rozwoju i monitorowania zjawisk są niestety zaniedbane.

Powszechnie są ignorowane instrumenty planistyczne do zarządzania rozwojem. W procesach decyzyjnych pojawiają się informacje cząstkowe, wybiórcze, przypadkowe. Tak więc stworzenie systemu prognoz niezbędnych dla planowania procesów gospodarczych i społecznych w Polsce wymaga zorganizowanego wysiłku.

Wyzwaniem jest stworzenie zarówno adekwatnego systemu monitorowania jak i metodologii prognozowania. Większość biur projektowych; wojewódzkich i samorządowych nie dysponuje odpowiednimi bazami danych, o bazach rządowych nie wspominając. W sytuacji braku danych, jednostki te raczej posługują się ekspertyzami zlecanymi międzynarodowym korporacjom, pozbawiając się w ten sposób możliwości efektywnego prowadzenia regionalnej i lokalnej polityki rozwoju.

Zdaniem piszącego te słowa trzeba jak najszybciej przystąpić do zbudowania użytecznych metod prognostycznych, nie tylko na poziomie lokalnym, ale także prognoz współzależnych, adekwatnych do zakresu kompetencji terytorialnej i rządowej administracji publicznej. Przy opracowywaniu takich zasad warto skorzystać z pozytywnych doświadczeń krajów wyżej rozwiniętych. Trzeba jednak podkreślić, że współczesny rozwój wymaga już nowego podejścia do planowania rozwoju. Najczęściej wymienianymi postulatami są potrzeby zintegrowanego podejścia oraz uwzględnienia w planowaniu i w jego ustaleniach wysokiej elastyczności i zmienności współczesnych procesów gospodarczych.

## Elastyczność struktur przestrzennych a planowanie przestrzenne

Współczesne procesy gospodarcze i szybkość zachodzących zmian stoją w wyraźnej sprzeczności z petryfikacją struktur miejskich. Nowe formy działalności gospodarczej, rozwój usług i systemów łączności i komunikacji zachodzi w tak szybkim tempie, iż trudno jest przewidzieć kierunki zmian. Przepływ kapitału międzynarodowego i narastające konkutowanie obszarów o inwestorów zewnętrznych sprawia, iż planowanie w swojej tradycyjnej formule długotrwałego procesu opracowywania, uchwalania i dokonywania zmian staje się barierą rozwoju ekonomicznego. W rezultacie narastającej międzynarodowej presji konkurencyjnej w wielu miastach wprowadzono regulacje pozwalające na wyłączenie niektórych obszarów spod działania rygorów planowania przestrzennego. W ten sposób takie obszary stają się bardziej atrakcyjne dla inwestorów zewnętrznych. Planowanie przestrzenne stanęło przed nowym wyzwaniem globalizujących się gospodarek i jednoczącej się Europy. Obserwacje europejskie wskazują, iż także dziedzina planowania przestrzennego będzie regulowana na poziomie europejskim, ponieważ staje się źródłem nieuczciwej konkurencji w formie wymuszanych przez inwestorów prywatnych tzw. korzyści zewnętrznych politycznych.

Kolejnym elementem ograniczającym skuteczność planowania jest trafność prognozy. Z reguły wizje mają charakter antycypacji historycznej i liniowej. Rzeczywistość jednak przebiega inaczej i rozwój, rozumiany w kategoriach funkcjonalnych, ma charakter nieliniowy. W tej sytuacji odpowiedzią na te wyzwania ze strony

<sup>1</sup> Szerzej na ten temat można znaleźć w artykule Markowskiego *Prognozowanie popytu na tereny przemysłowe w praktyce planowania przestrzennego*, artykuł złożony do Druku w wyd. TUP 2016/17

planowania przestrzennego jest rozwarstwienie się systemu planowania na tzw. planowanie kierunkowe strategiczne i planowanie szczegółowe. Zadaniem planów strategicznych jest pełnienie przede wszystkim funkcji informacyjnej o barierach i ograniczeniach, które są wpisane w lokalny system wartości danego społeczeństwa i inwestor wie, iż będą one chronione. Druga informacja, to pokazanie progów rozwojowych, a w konsekwencji kosztów, jakie trzeba będzie ponieść, aby te bariery pokonać (w planowaniu brytyjskim wykorzystuje się tutaj polski dorobek teorii progów w planowaniu). Plan szczegółowy opracowuje się tylko pod kątem działań dających się przewidzieć w stosunkowo najbliższej przyszłości. Elastyczność nie powinna być utożsamiana z ogólnikowością planu. Taki błąd nie zostanie popełniony, jeśli planowanie przestrzenne będzie zorganizowane na różnych poziomach władzy terytorialnej, zgodnie z zasadą subsydiarności, tj. zgodności zakresu planu z zakresem realnych i ustawowych kompetencji władzy.

Przyjmując jako paradygmat współczesnego rozwoju elastyczność systemów produkcji można postawić tezę, iż systemy te wymagają elastycznych struktur zagospodarowania przestrzennego (Markowski, 1999 s. 154), Wiadomo, iż zagospodarowanie przestrzenne cechuje się dużą petryfikacją. Z punktu widzenia współczesnej techniki relatywnie łatwo udaje się pokonywać bariery petryfikacji w zagospodarowaniu, jeśli dotyczy to indywidualnych obiektów. Przekształcenie zaś formy przestrzennego zagospodarowania dużych obszarów, a co najistotniejsze ułożenie się nowych relacji w mezo- i makrostrukturach przestrzennych, jest niestety zbyt kosztowne i nie daje korzyści w krótkim okresie. Siłą więc rzeczy, współczesny rozwój jest agresywny w stosunku do nowych przestrzeni i jednocześnie pozostawia za sobą „zużyta”, nie nadążającą za zmianami, przestrzeń współczesnych miast. Szczególnie zjawisko to dotyczy miast post-przemysłowych.

**Elastyczność przestrzeni zurbanizowanej należałoby rozumieć jako możliwość szybkiej adaptacji i przekształceń przestrzeni zabudowanej po okresie zaburzeń pod nowe funkcje, to jest takie przekształcenie, które będzie nadal źródłem wysokich walorów użytkowych dla producentów i konsumentów. Odpowiedzią władz publicznych na te wyzwania są z pewnością coraz powszechniej wdrażane programy rewitalizacji miast będące de facto narzędziami polityki reurbanizacji miasta (czyli mówiąc w uproszczeniu przywracania elastyczności jego struktur przestrzennych).**

Zwiększenie elastyczności terenów zabudowanych wymaga zidentyfikowania i przezwyciężenia szeregu barier. Przykładowo można wskazać następujące bariery elastyczności w zagospodarowaniu przestrzennym:

- stosunki własnościowe i stosunek do własności nieruchomości, z którymi związane są dylematy planowania przestrzennego, takie jak: czy można mieć prawo do posiadania nieru-

chomości i bezproduktywnego jej użytkowania? Gdzie postawić granicę nienaruszalności własności?

- spekulacja gruntami i nieruchomościami;
- ryzyko i niepewność, co do struktury przyszłych użytkowników przestrzeni miejskiej;
- skażenie środowiska na dawnych terenach przemysłowych i związane z tym ryzyko inwestycyjne;
- wysokie koszty rozbiórek zdekapitalizowanych obiektów budowlanych;
- rygory konserwatorskie z zakresu ochrony przyrody i zabytków kultury materialnej;
- nasilone konflikty społeczne;
- długotrwałość procesu przekształceń przestrzennych;
- konieczność partnerskiego współdziałania i niezbędna duża skala kosztownych przekształceń celem wywołania masy krytycznej pozwalającej na zwrot poniesionych nakładów.

Koszty pokonania barier muszą być skonfrontowane z korzyściami lokalizacji. Do korzyści lokalizacji można przykładowo zaliczyć:

- różnorodność użytkowników,
- większe możliwości znalezienia nowej struktury zasobów (walorów użytkowych podaży i popytu) do nowych wyzwań wytwórczych,
- lepszy dostęp do usług itp.

#### **Metody planowania rozwoju wobec dynamiki zmian gospodarczych**

W historii planowania rozwoju ekonomicznego w gospodarce rynkowej różni autorzy wymieniają (Blakely 1989, Bergman 1981) pojawiające się kolejno po sobie następujące typy ujęć planistycznych (Markowski 1999 s. 178):

1. Planowanie przyciągające (*recruitment planning*),
2. Planowanie impaktywne lub inaczej śledząco-eliminujące (*impact planning*),
3. Planowanie w warunkach nieprzewidywalności zdarzeń (*contingency planning*),
4. Planowanie strategiczne (*strategic planning*).

Dwa pierwsze typy procedur planistycznych należą do najbardziej tradycyjnych i przeważających w praktyce planistycznej. Kolejne dwa typy procedur są modelami stosunkowo nowymi, nie w pełni jeszcze ukształtowanymi. Są one próbą poszukiwania takich procedur, które bardziej przystawałyby do współczesnych procesów globalizującej się gospodarki i związanymi z tym procesami przyspieszonego wzrostu i upadku miast.

Planowanie w warunkach nieprzewidywalności zdarzeń bazuje na podejściu ilościowo-jakościowym i scenariuszowym. W powiązaniu z elementami planowania strategicznego, ta metoda wydaje się być dobrą wskazówką do budowania mieszanych metod planowania, przystających do obecnej fazy rozwoju i do podejścia zintegrowanego. Planowanie scenariuszowe powinno dotyczyć przede wszystkim procesów gospodarczych, (ale także innych za-



grożeń, np. klimatycznych, militarnych itp.), natomiast w sferze regulacji przestrzennych dominować powinno podejście strategiczne i koncentracja działań (regulacji) na priorytetach ważnych w długiej perspektywie trwania. Takie podejście daje większe gwarancje na adekwatne i szybsze reagowanie wobec trudno przewidywalnych zdarzeń.

### **Prognozowanie popytu na tereny przemysłowe**

Prognozy są tylko przybliżoną antycypacją możliwych zdarzeń. Na rynkach ułomnych i przy zakłóceniach informacyjnych dokładne przewidywanie przyszłych inwestycji jest niemożliwe. (Upper North Island Industrial Land Demand, BERL Economics s. 77, February 2015). Dlatego też prognozowanie w warunkach nieprzewidywalności zdarzeń musi być powiązane z instrumentami odpowiedniego reagowania i minimalizowania ryzyka popełnienia błędu ze strony władz publicznych planujących rozwój (np. ograniczonego ryzyka zamrażania nakładów inwestycyjnych w sektorze publicznym).

System prognoz prowadzony tylko na poziomie lokalnym nie jest realny i nie może być realny. Reguły i prawa społeczne ujawniają się w bowiem skali masowej. Trzeba pamiętać, że błąd prognozy zwiększa się wraz z przechodzeniem na coraz niższy poziom terytorialny. Na najniższym poziomie odchylenia są większe i tzw. wyjątki od reguły występują w zwiększonej ilości. Na poziomie mikro wzrasta liczba czynników zakłócających i tzw. sytuacji wyjątkowych. Pewne zjawiska może bliżej określić i kontrolować tylko w skali mezo i makro.

Poprawnie zbudowany system planistyczny wymaga prowadzenia współzależnych prognoz rządowo-samorządowych. Rząd musi analizować przemiany w sektorach wytwórczych i usługowych w kraju i na świecie, prowadzić badania foresightowe pod kątem rozwoju technologii, pojawiania się nowych sektorów usługowych i wytwórczych oraz skutków przestrzennych wobec zachodzących technologicznych i innowacyjnych przemian.

Planowanie zapotrzebowania na tereny przemysłowe powinno się opierać na predykcjach ilościowych i prognozach jakościowych, ale w podziale na określone charakterystyki związane z przekształceniami strukturalnymi sektorów działalności ekonomicznej oraz przewidywanymi wymaganiami lokalizacyjnymi.

Prognozy powinny mieć charakter scenariuszy powiązanych z systemem tworzenia odpowiednio skategoryzowanych (typologii pod kątem sposobów interwencji) strategicznych rezerw terenowych. W takim systemie prognozowania rozwoju funkcji oraz popytu na tereny, koszty zarządzania ponosiłby określony podmiot polityki. Cykliczny charakter rozwoju gospodarki rynkowej (fazy rozwoju i recesji) powinien być wykorzystany do zapewnienia poprawy dostępności terenów po okresie stagnacji. Recesja gospodarcza jest wskazówką do strategicznej interwencji, np. w zakresie tworzenia rezerw terenu na czas porecesyjny, celem ograniczenia zjawiska prywatnej spekulacji terenami oraz umożliwienia powrotu gospodarki na ścieżkę wzrostu.

W analizach prognostycznych ważne jest uwzględnienie interwencji publicznej na procesy lokalizacji i zapotrzebowania na tereny przemysłowe. Jeśli antycypujemy interwencję publiczną w rozwój sektorów, to trzeba się liczyć z politycznym oddziaływaniem takiej interwencji. Wystarczy tu wspomnieć specjalne strefy ekonomiczne, systemy pośrednich i bezpośrednich dotacji dla sektora przemysłowego, pomoc dla tzw. ekonomii społecznej, wsparcie dla gospodarki mieszkaniowej etc.

Typologia terenów przemysłowych opracowana pod kątem prognozowania potrzeb inwestorów sektora gospodarczego musi nawiązywać do specyfiki popytu i podaży. Taka klasyfikacja ma szczególne znaczenie, gdyż powinna być wyrazem specyfiki czynników lokalizacji i ograniczeń w zaspokojeniu potrzeb. Określenie współzależności cech wynikających z potrzeb przemysłu i aktualnych cech terenu jest możliwe tylko na poziomie lokalnym, czyli w procesie planowania przestrzennego. Trzeba mieć świadomość, że te cechy mogą być bardzo zróżnicowane w klasach regionalnych, ze względu na uwarunkowania kulturowe, historyczne etc. (Greater London Authority Industrial Land Demand and Release Benchmarks in London 2011).

Analiza podaży terenów pod funkcje przemysłowe powinna m.in. obejmować cechy wewnętrzne terenu oraz cechy otoczenia (pozytywne i negatywne) oraz czynniki wpływające na otoczenie w powiązaniu z lokalizacją przypuszczalnych funkcji, np.:

- Kryterium własności terenu: państwowa, samorządowa, prywatna, wielopodmiotowa.
- Kryterium wyposażenia terenu: pełne uzbrojenie, częściowe.
- Kryterium struktury parcelowej: łatwe do zabudowy, trudne, wymagające reparcelacji.
- Gotowość terenu do przyjęcia funkcji: natychmiastowa, w krótkim okresie.
- Skazanie terenu: zidentyfikowane, prawdopodobne.
- Generowanie ruchu pod wpływem nowej funkcji (rozłożone w czasie, falowe itp.) wpływ na transport masowy indywidualny, zasięg oddziaływania na rynek pracy, lokalny, regionalny.
- Typ ograniczeń ochronnych (ze względu na środowisko, uwarunkowania kulturowe itp.)

Dla każdej grupy sektorów (działalności) powinny być wypracowane modele prognostyczne i oszacowane parametry popytu na tereny oraz zestawione ze stanem istniejącym, celem wskazania kierunków działań dla polityki przestrzennej,

### **Wnioski**

Z powyższych rozważań jednoznacznie wynika złożoność metodologiczna prognozowania popytu na tereny i konieczność zapewnienia wielopodmiotowości ze strony władz publicznych. Jak widać są to bardzo obszerne diagnozy, analizy i prognozy potrzeb. Dzięki dysponowaniu taką wiedzą zwiększa się trafność decyzji lokalizacyjnych i planistycznych oraz zmniejsza koszty przyszłego rozwoju, jakie ponoszą władze publiczne oraz wszyscy użytkownicy przestrzeni.

Analiza musi także uwzględnić coraz większe rozbieżności między dynamiką zmian gospodarczych a petryfikacją zagospodarowania i stosunkami własności nieruchomości, które to coraz mniej przystają do współczesnej gospodarki. Jak uwalniać nieruchomości, aby efektywnie współdziałały w systemie gospodarczym: czy wywłaszczać, czy dawać prawa do udziałów (akcji i obligacji majątkowych)?

W prognozowaniu popytu na tereny przemysłowe można stosować metody porównawcze, o ile stworzy się wiarygodny zestaw wskaźników sektorowych. Większość metod pozwala na opracowywanie prognoz w okresie 10 – 15 lat, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i przeciętnych cykli biznesowych. Budowanie użytecznego modelu prognozy zajmuje jednak kilka lat ze względu na potrzebę empirycznej weryfikacji przyjętych parametrów oraz badanie relacji między wskaźnikami wyprzedzającymi a procesami faktycznymi. (Industrial Land Supply and Demand Study ... 2013

Na poziomie krajowym w pewnych warunkach jest możliwe prognozowanie popytu na tereny na podstawie zagregowanych wskaźników terenów pod funkcje przemysłowe. Terytorialna zagregowana metoda może być zastosowana wówczas, kiedy występuje relatywnie stabilna struktura gospodarcza, lub kiedy prognozuje zapotrzebowanie w określonej grupie miast, np. tych, które można określić jako miasta komplementarne w ramach szerszego systemu sieci powiązań (miasta usługowe + miast przemysłowe), czy miasta metropolitalne o znaczeniu kontynentalnym, makroregionalnym; takie badania mogą być robione w odniesieniu do grup miast małych, średnich, miast przemysłowych etc.

Planowanie rozwoju w warunkach niepewności wymaga tworzenia strategicznych rezerw terenowych ze strony rządu, regionu i samorządu lokalnego. Koszty ich utrzymania i odpowiedniego rozłożenia ryzyka są wspólnym interesem Polski, a nie poszczególnych jednostek. Rezerwy muszą wynikać z modeli zintegrowanego planowania na poziomie krajowym i regionalnym. Zintegrowane podejście wymaga, aby antycypowane cele strategiczne rozwoju na poziomie krajowym i projektowane instrumenty systemowe i inwestycyjne były analizowane pod kątem skutków przestrzennych dla regionów. Są to niezbędne analizy, które muszą być robione także w systemie współzależnym, aby można na tej podstawie określić w miarę wiarygodnie uwarunkowania rozwoju regionalnego i lokalnego oraz charakter tych uwarunkowań – czy będą to uwarunkowania działające stymulująco czy ograniczająco?

Należy prowadzić monitoring procesów przestrzennych pod kątem możliwości rozpoznawania barier dostępności terenów. Na tym tle dopiero można proponować systemowe regulacje wspomagające racjonalne planowanie pod potrzeby rozwoju w wymiarze krajowym regionalnym i lokalnym.

Istotną sprawą jest zastosowanie właściwej klasyfikacji sektorów gospodarczych, rozpoznania struktury własnościowej, organi-

zacyjnej (wielkości jednostek bezpośrednio wytwarzających), a dopiero później przechodzi się na wskaźniki zatrudnienia na powierzchni użytkową i dalej na przeliczenia powierzchni na użytkowej na jednostkę terenu. Ogólny popyt jest konfrontowany z lokalną dostępnością terenów przemysłowych i porównywany z wymaganiami lokalizacyjnymi określonych aktywności.

Na zakończenie warto jeszcze spojrzeć na planowanie rozwoju lokalnego i planowanie przestrzenne w Polsce w szerszej perspektywie oczekiwanych reform w sferze polityki regionalnej i planowania przestrzennego. Odrębnie funkcjonujący system publicznego planowania rozwoju gospodarczego sprawia, iż w naturalny sposób dochodzi do sprzeczności między sferą planowania przestrzennego i gospodarczego. Przy niespójnych metodach i złożoności analizowanych procesów te rozbieżności są jeszcze większe. Planowanie społeczno-gospodarcze, rozwijając się własnym trybem, zagadnienia przestrzenne traktuje marginesowo, często jako niewygodne uwarunkowania lub wręcz jako bariery. Czynniki przestrzenne są traktowane jako zmienne, które komplikują modele prognozowania procesów rozwoju i chętnie są w prognozach pomijane. Krytycy publicznego planowania z kolei postrzegają w nim administracyjną barierę dla rozwoju gospodarczego. Zwykle podają zbyt długi czas przygotowania projektów planów, ich konfliktowość, nadmierną restryktywność wobec użytkowników przestrzeni, ograniczanie alokacyjnej roli rynków itp. W konsekwencji krótkookresowych sprzeczności sfery przestrzennej i gospodarczej dochodzi do politycznej deregulacji sfery funkcjonowania gospodarki przestrzennej i pogłębiona zostaje skala ułomności rynków nieruchomości.

## Literatura

- Bergman E., 1981, Citizens Guide to Economic Development in Job Loss Communities, Chapelhill. Nc, Centre for Urban and Regional Studies.  
 Blakely E. J. 1989, Planning Local Economic Development; Theory and Practice, SAGE Publication, Newbury Park, London.  
 Markowski T., 1999, Zarządzanie rozwojem miast. PWN, Warszawa.  
 Markowski T., 2016, Prognozowanie popytu na tereny przemysłowe w praktyce planowania przestrzennego, artykuł złożony do Druku w wyd, TUP 2016/17

## Źródła internetowe:

- Upper North Island Industrial Land Demand, BERL Economics s. 77, February 2015, [www.berl.co.nz, file:///J:/BERL%20Report%20UNISA%20Industrial%20Land%20Demand%20Study.pdf](http://www.berl.co.nz/file:///J:/BERL%20Report%20UNISA%20Industrial%20Land%20Demand%20Study.pdf)  
 Greater London Authority Industrial Land Demand and Release Benchmarks in London, Final Report December 2011, s. 152. [file:///J:/REG33\\_Industrial\\_Land\\_Demand\\_and\\_Release\\_Benchmarks\\_Study.pdf](http://file:///J:/REG33_Industrial_Land_Demand_and_Release_Benchmarks_Study.pdf)  
 Industrial Land Supply and Demand Study Prepared for: REGIONAL DISTRICT OF NANAIMO, April 2013, Prepared by: Urbanics Consultants Ltd. Suite 2000 – 355 Burrard Street, Vancouver, B. C. V6C 2G & Golder Associates Ltd. 320 – 256 Wallace Street Nanaimo, B. C. V9R 5B3 s 179., [file:///J:/Nanaimo%20land%20.pdf](http://file:///J:/Nanaimo%20land%20.pdf)



**Prof. zw. dr hab. TADEUSZ MARKOWSKI.** Kierownik Katedry Zarządzania Miastem i Regionem na Wydziale Zarządzania UŁ. W latach 2002 – 2005 pełnił funkcję Dziekana Wydziału. Od roku 2001 pełni funkcję przewodniczącego Komitetu Przestrzennego Zagospodarowania Kraju przy Prezydium Polskiej Akademii Nauk. W latach 2001–2003 pełnił funkcję Prezydenta Europejskiego Stowarzyszenia Szkół Planowania (AESOP). W latach 2008 – 2012 był członkiem Państwowej Rady

Ochrony Zabytków przy Ministrze Kultury. Od września 2006 do września 2015 r. był Prezesem Towarzystwa Urbanistów Polskich. Prof. Markowski opublikował ok. 220 publikacji z zakresu rozwoju regionalnego i lokalnego, ekonomii miasta, planowania przestrzennego. Jest autorem licznych ekspertyz dla Rządu RP przygotowanych dla potrzeb polityki regionalnej i planowania przestrzennego. Jest członkiem miejskiej, wojewódzkiej oraz Głównej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej przy Ministrze Infrastruktury i Budownictwa.

## Sekrety wyceny nieruchomości

Wojtek Nurek

Z prostej obserwacji wynika, że na wartościach nieruchomości zna się prawie każdy a wiele osób skłonnych jest publicznie wyrażać swoje szczerze przekonanie, że wiedzę niezbędną do wypowiedziania się na temat wartości nieruchomości mają w małym palcu lewej ręki. Oczywiście nie jest to jedyny obszar wiedzy, na którym przekonanie o posiadanej wiedzy jest tak silne i powszechne. Z podobną sytuacją mamy od dawien dawna do czynienia między innymi w przypadku medycyny i budownictwa. Do głoszenia jedynie słusznych poglądów z zakresu medycyny w wielu przypadkach wystarczające wydaje się osobiste doświadczenie jakiejś popularnej choroby a czasem nawet sama znajomość z osobą dotkniętą jakąś chorobą. Natomiast miłośnicy sztuki budowlanej, skłonni są siebie samych uważać za rzadkich ekspertów w dziedzinie budownictwa tylko z tej przyczyny, że zamieszkują od urodzenia w obiekcie budowlanym a nadto udało im się bez większych strat w ludziach i materiałach przeżyć gruntowny remont łazienki wraz z wymianą muszli klozetowej ze spluczką. Na obszarze wyceny nieruchomości za popularny i rzekomo mierzący dowód na posiadaną wiedzę wystarczającą do wyrażania nieomylnych sądów o wartościach uznawana jest przez ekspertów-samozwańców osobista styczność z niektórymi transakcjami rynkowymi, biegła znajomość kilku adresów internetowych portali ofertowych, umiejętność czytania przydatna przy zaglądaniu do przepisów prawa oraz nade wszystko spontaniczne i szczerze przekonanie o posiadanej racji.<sup>1</sup>

Przyznaję, że wszystkie te zmyślne poglądy o rzekomym posiadaniu wiedzy są całkowicie wystarczające do snucia niespecjalnie zobowiązujących nieformalnych dysput o wartościach. Jeśli tylko w grę wchodzi sama przyjemność dyskusowania to takie podejście do zagadnienia wydaje się w jakiś tam sposób usprawiedliwione. Trochę w tym z pewnością gry, teatru i pojedynków na miny<sup>2</sup> ale czasami spektakl może być faktycznie ujmujący i zabawny. Bywają jednak sytuacje nieco bardziej wymagające, w których szacowana wartość nieruchomości wykorzystywana jest nie tylko jako niewinny pretekst do snucia luźnej dyskusji lecz ma wpływ już

na konkretne i często poważne pieniądze. W sytuacjach takich skuteczne posługiwanie się samymi przekonaniem o posiadanej wiedzy o wartościach nieruchomości zaczyna być niezwykle trudne a czasem wręcz ryzykowne.

Popularność namiętności do wyrażania sądów na temat wartości nieruchomości skłoniła mnie do krótkiego omówienia podstawowych uciążliwości pojawiających się przy próbach posługiwania się w oficjalnym obiegu wartościami nieruchomości wyssanymi z palca a także przedstawienia skutecznych sposobów demaskowania wstydlivej skłonności do ssania palca.

Na wstępie, krótko i prosto, przypomnę na czym polega wycena nieruchomości. Do zilustrowania istoty procesu wyceny pozwolę sobie wykorzystać powszechnie znaną dyscyplinę sportową jaką jest strzelanie do tarczy. Niech w naszych ilustracyjnych zawodach strzeleckich uczestniczy trzech strzelców, z których celnością możemy się zapoznać na poniższych tarczach.



Oczywistym jest niemal dla wszystkich, że w zawodach strzeleckich wygrywa strzelec trafiający najbliżej środka tarczy, a więc ten któremu udaje się uzyskać największą liczbę punktów. Ten aspekt strzelania odłożmy jednak na bok. Tym razem zajmijmy się nieco innym zagadnieniem. Załóżmy, że zmaganiom strzelców towarzyszy dodatkowo emocjonujący konkurs organizowany dla bacznych obserwatorów zawodów. W ramach konkursu niezwykle atrakcyjna nagroda przewidziana zostaje dla osoby, która najtrafniej będzie w stanie przewidzieć usytuowanie na tarczy środka ciężkości strzałów oddawanych na zawodach przez wszystkich strzelców. Przyjmijmy, że z uwagi na tempo rozgrywania zawodów uczestnicy konkursu na potrzeby wskazywania środka ciężkości

<sup>1</sup> Harry Gordon Frankfurt „O wciskaniu kitu”, Wyd. Czuły Barbarzyńca, Warszawa 2008

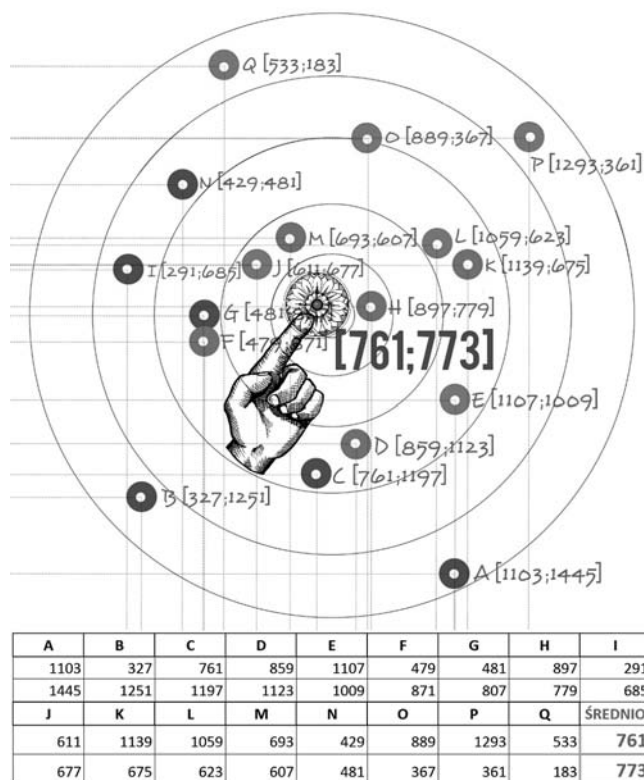
<sup>2</sup> Witold Gombrowicz „Ferdynand”. Wydawnictwo Literackie, Kraków 1987

nie będą w stanie posługiwać się żadnymi przyrządami z wyjątkiem nieuzbrojonych zmysłów.

Rozstrzygnięcie konkursu następuje po zakończeniu zawodów i określeniu faktycznego położenia na tarczy środka ciężkości. Dla wszystkich jest raczej oczywiste, że rozstrzygnięcie takie nie może się odbywać na tej samej zasadzie co swobodne typowania uczestników konkursu lecz wymagać będzie przeprowadzenia udokumentowanego procesu polegającego na:

1. utworzeniu zbioru zawierającego współrzędne punktów reprezentujących wszystkie strzały oddane do tarczy podczas zawodów,
2. obliczeniu współrzędnych środka ciężkości oddanych strzałów na podstawie uprzednio utworzonego zbioru,
3. graficznej prezentacji położenia środka ciężkości na tarczy.

Rysunek przedstawia w uproszczeniu cały proces, który otworzył możliwość jednoznacznego określenia środka ciężkości strzałów oddanych przez strzelców podczas zawodów. W całej sprawie istotne jest to, że rozstrzygnięcie konkursu nie mogło by mieć miejsca bez przeprowadzenia udokumentowanych czynności przedstawionych na rysunku.



Nie wykluczam, że niektórzy uczestnicy takich konkursów nie dysponując żadnymi przyrządami i obliczeniami będą wykazywać umiejętność dość trafnego typowania położenia środka ciężkości strzałów oddawanych do tarczy. Nie zmienia to faktu, że trafność przewidywać to jedno a faktyczne określenie położenia środka ciężkości to drugie.

Przedstawiony wyżej przebieg konkursu organizowanego dla uczestników zawodów strzeleckich pozwalam sobie teraz wykorzy-

stać do zobrazowania istoty procesu wyceny nieruchomości, którego zwieńczeniem jest jak wiadomo określana wartość rynkowa nieruchomości. Otóż wartość nieruchomości oparta o przypuszczenia i szczerze przekonania tym właśnie różni się od faktycznej wartości rynkowej czym różnią się typowania środków ciężkości dokonywane przez uczestników konkursu od ich udokumentowanego określenia.

Faktycznie przeprowadzony i udokumentowany proces wyceny nieruchomości polega na:

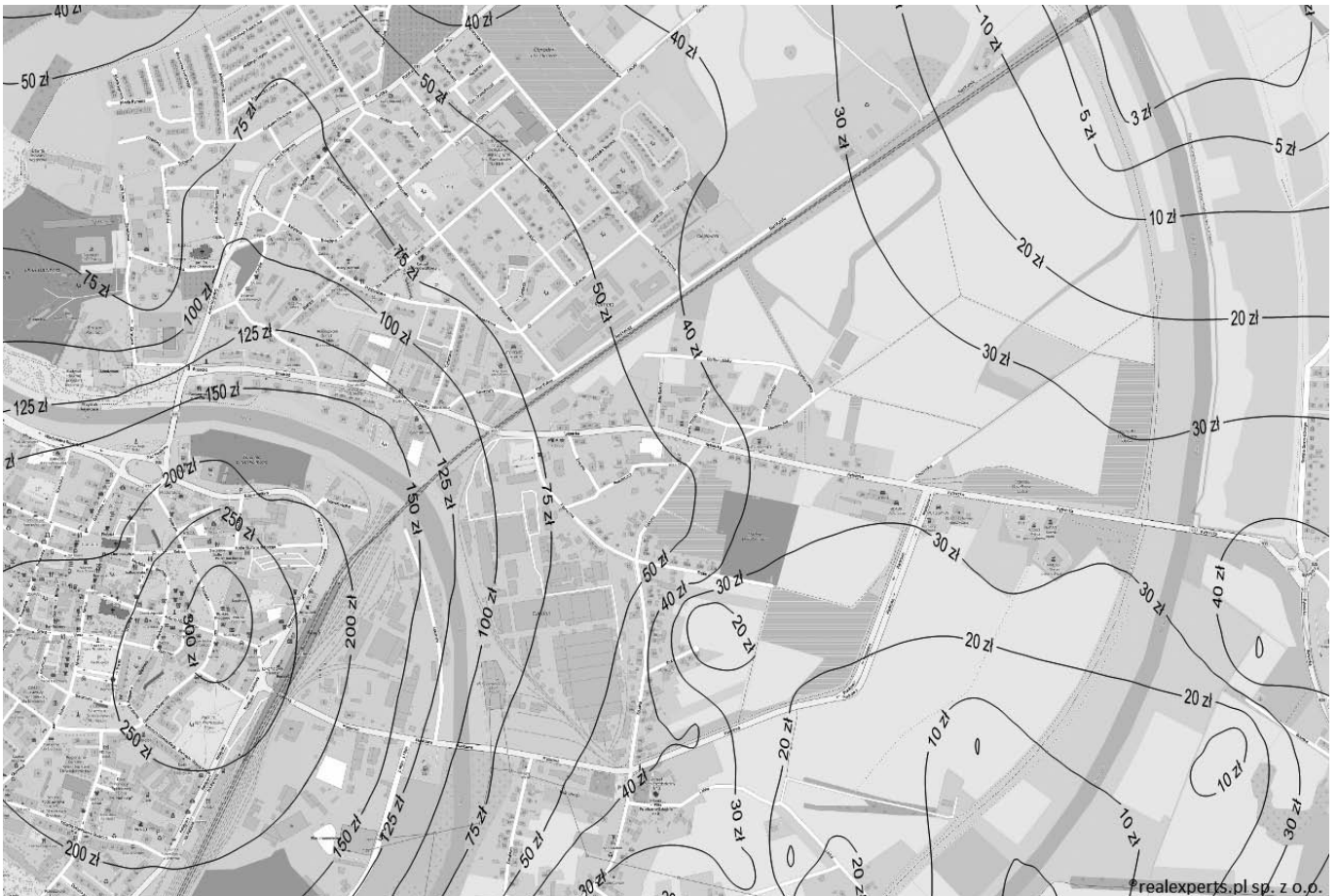
1. stworzeniu zbioru informacji rynkowych o przeprowadzonych transakcjach nieruchomości (zebranie wszelkich dostępnych informacji charakteryzujących nieruchomości),
2. przeprowadzeniu analizy zgromadzonych danych informacyjnych w celu określenia liczbowego wpływu poszczególnych cech nieruchomości na poziom cen,
3. ustaleniu cech wycenianej nieruchomości mających udokumentowany wpływ na poziom cen i przeprowadzeniu obliczeń przy wykorzystaniu współczynników wynikających z przeprowadzonej analizy,
4. przedstawieniu wartości nieruchomości (wyniku procesu wyceny) w formie opracowania zawierającego opis przeprowadzonego procesu wyceny wraz ze sposobem dokonania obliczeń.

Nie przeczę, że wciąż jeszcze możliwe jest w praktyce wprowadzenie do oficjalnego obiegu opracowań, w których wartość rynkowa nie wynika z faktycznie przeprowadzonego procesu wyceny lecz pochodzi z odpowiednio podanych i atrakcyjnie opakowanych przekonań i wymysłów. Ewidentną zaletą takich opracowań jest ich niski koszt ich wytworzenia wynikający ze świadomego odstępowania od badań i analiz rynkowych oraz możliwość przypisania wycenianej nieruchomości niemal dowolnej wartości rynkowej.

Coraz lepsza dostępność publicznych i komercyjnych źródeł informacji o nieruchomościach sprawia, że uprawdopodobnianie takich opracowań wymaga coraz częściej sięgania po różne, coraz bardziej wymyślne zabiegi mające na celu odwracaniu uwagi od istoty wyceny.

Nawiązując ponownie do zawodów strzeleckich należy mieć w takich przypadkach świadomość, że nie mamy wówczas do czynienia z mozołnym procesem określania środka ciężkości lecz wyłącznie z typowaniem jego położenia na podstawie mniej lub bardziej szczerzych i prawdziwych intencji.

Wszystkich zainteresowanych pragnę uspokoić, że odróżnienie wartości rynkowej powstałej na podstawie przypuszczeń i prywatnych osądów od wartości wynikającej z faktycznie przeprowadzonych badań i analiz rynkowych nie wymaga wcale pogłębionej wiedzy z zakresu wyceny nieruchomości. Do prostego zdemaskowania typu okazywanej nam wartości rynkowej w wielu przypadkach wystarczające będzie zrozumienie samej istoty procesu wyceny, którą obrazowo pozwoliłem sobie wcześniej omówić na przykładzie tarcz strzeleckich.



**Fragment mapy średnich cen gruntów niezabudowanych na obszarze rynku lokalnego miasta Racibórz opracowany na zamówienie gminy Racibórz.**

Przydatnym materiałem dokumentującym faktycznie przeprowadzone badania rynkowe na potrzeby określania wartości nieruchomości są wszelkiego typu elementy składowe przeprowadzonych badań i analiz rynkowych. Dobrym przykładem mogą tu być między innymi mapy średnich cen. Mapy takie mają tę korzystną cechę, że nie ma specjalnej możliwości wymyślenia treści takich map bez uprzedniego przeprowadzenia udokumentowanych badań rynkowych. Nie da się stworzyć mapy na podstawie swobodnie snutych przekonań i bez użycia danych rynkowych (akurat w przypadku cytowanej mapy ewentualna skłonność do zastępowania faktycznych badań rynkowych wymyślonymi została niezwykle prosto wyeliminowana: przedmiotem zamówienia była nie tylko mapa ale i kompletna baza danych rynkowych wraz z analizą na podstawie której mapa została opracowana).

Mapa średnich cen stanowi nie tylko przykład jednoznacznego dowodu na faktyczną znajomość obsługiwanego rynku nieruchomości ale także traktowana jest przez uczestników rynku nieruchomości jako pożyteczne i poglądowe źródło informacji o cenach. Gdyby publicznie udostępniana mapa zawierała wierutne bzdury to wszyscy jej użytkownicy nie omieszkali by natychmiast dobitnie o tym oznajmiać. Okazuje się jednak, że mapa taka stanowiąca doskonały dowód na solidną pracę wykonaną na potrzeby procesu wyceny nie wszystkim się podoba. Najbardziej zagorzałych kry-

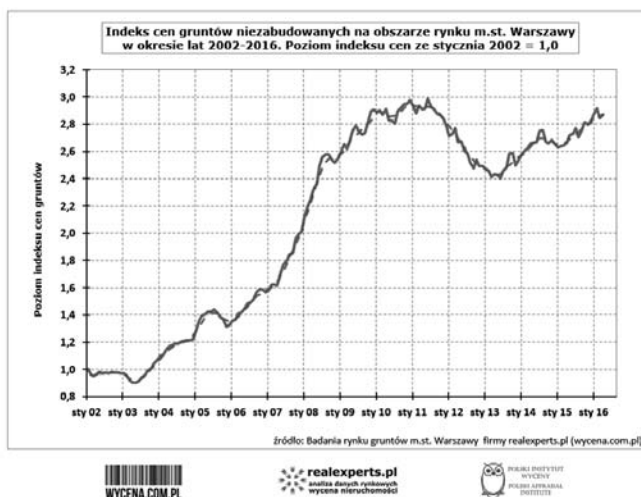
tyków stosowania map średnich cen na potrzeby procesu wyceny nieruchomości można znaleźć wśród osób nawykłych do wypowiedziania się na temat wartości i cen na podstawie własnych osądów i przekonań, z pominięciem badań rynkowych. Od tych właśnie osób można uzyskać darmowo cały pakiet argumentów wskazujących na przykre konsekwencje traktowania mapy jako wiarygodnego źródła informacji. Oczywiście niechęć do map jest w takich przypadkach całkowicie zrozumiała i wytłumaczalna.

Pomimo wyraźnej niechęci do okazywania dowodów na wykonane badania rynkowe namawiam do zdecydowanego domagania się jednoznacznych i przekonujących dowodów na przeprowadzone badania i analizy oraz ostrzegam przed bezkrytycznym przyjmowaniem wartości nieruchomości, za którymi nie stoją żadne ślady faktycznie przeprowadzonych i udokumentowanych badań. W dobrze rozumianym interesie użytkownika okazywanej mu wartości jest rozpoznanie czy ma do czynienia z uczestnikiem konkursu na zawodach strzeleckich typującym wynik czy też z wartością określoną na podstawie zbadanych i udokumentowanych faktów.

Dowodów na faktyczne przeprowadzenie badań rynkowych jest oczywiście wiele. Nie miejsce tu by rozważać, które z nich są mniej, a które bardziej wiarygodne. Typowy odbiorca usługi nie potrzebuje precyzyjnych instrukcji w tym zakresie. Fałsz jest dość łatwo wyczuwalny. Ułatwieniem jest to, że miłośnicy wymyślania



wartości wykazują niezwykle konsekwentną postawę sprawiającą, że nie dysponują zwykle żadnymi sensownymi dowodami o przeprowadzonych badaniach rynkowych albo też są one tak kiepskie, że identyfikacja użytej technologii określania wartości nie jest trudna. To co tu przedstawiam traktować należy raczej jako pewne ogólne wskazówki i przykłady dowodów na wykonanie czynności, bez których sensowne określenie wartości nie jest możliwe. Za kolejny, ciekawy i jednoznaczny dowód na istnienie badań uznać można wykresy zmian cen rynkowych wskutek upływu czasu. Wykresy takie są nie tylko dobrą ilustracją prowadzonych badań ale dodatkowo ich przeprowadzanie na potrzeby procesu wyceny nieruchomości jest wymagane prawem. Jeśli nasz ekspert nie dysponuje takim wykresem a mimo to wyraża pogląd, że w ostatnich latach na rynku nieruchomości nie wystąpiły żadne istotne zmiany cen wskutek upływu czasu to od razu wiemy jaki jest tego prawdziwy powód.



### Indeks cen gruntów niezabudowanych na obszarze Warszawy w okresie lat 2002 – 2014.

Jak każde inne elementy badań rynkowych także wykresy indeksów cen gruntów przyjmowane są zwykle przez uczestników rynku nieruchomości z dużym zaciekawieniem. Przydatna i pożyteczna okazuje się informacja o stwierdzonych tendencjach cenowych zidentyfikowanych na podstawie dostępnych, rzeczywistych danych rynkowych. Dla typowego odbiorcy wykres taki okazuje się całkowicie czytelny i zrozumiały a sposób prezentacji tendencji rynkowych nie budzi zwykle żadnych wątpliwości. W naszych rozważaniach istotne jest przede wszystkim to, że wykres taki dokumentuje faktycznie przeprowadzone badania rynkowe. Zaskoczeniem raczej nie będzie gdy wyjawię, że także i tutaj, w przypadku prostych i oczywistych wykresów największa nieufność i krytyka ich wiarygodności oraz zasadności ich tworzenia pojawia się nie ze strony typowych uczestników rynku lecz ze strony trudniących się wymyślaniem wartości. Charakterystyczne jest to, że krytyka taka nie polega na porównywaniu wyników badań z innymi przeprowadzonymi równoległe badaniami lecz polega na poddawaniu generalnej krytyce zasadności prowadzenia kompleksowych ba-

dań obejmujących lokalny rynek, wiarygodności stosowanych narzędzi, metod badawczych i co komu się tam jeszcze wymyśli. Jako koronne przytaczane są często następujące argumenty: „każda nieruchomość jest inna”, „nieruchomość jest warta tyle ile ktoś skłonny jest za nią zapłacić”, „każda opinia jest subiektywna”, „nie powinno się do wyceny używać cen bo one dotyczą zjawisk przeszłych”, „wyceny nie można opierać na liczbach lecz na znajomości rynku i doświadczeniu zawodowym” oraz wiele, wiele innych.

Gwałtowna reakcja na wszelkiego typu elementy badań i analiz rynkowych odkrywa głęboko skrywany sekret wielu rzekomych specjalistów polegający na dosyć powszechnej i wstydlivej skłonności do wypowiadania się o wartościach nieruchomości bez znajomości rynku, bez wykonywania badań i analiz rynkowych lub przy pobieżnym, bardzo powierzchownym ich przeprowadzeniu. Sensowność takich wypowiedzi można przyrównać do celności i wiarygodności recenzji z nieprzeczytanych książek, nieobejrzanych filmów czy niewysłuchanych kazań. Nerwowa reakcja ewidentnie dowodzi, że warto jednak każdorazowo domagać się jednoznacznych dowodów wskazujących na to, że wartość nieruchomości mająca być do czegoś istotnego wykorzystana wynika z przebadanych faktów rynkowych a nie z niczym nieuzasadnionych przekonań.

Wszędzie tam gdzie wartość nieruchomości jest określana na podstawie rzeczywiście przeprowadzonych badań i analiz rynkowych nie ma większych problemów z możliwością zapoznania się ich wynikami przedstawianymi zwykle w sposób czytelny, logiczny i przejrzysty. Problemów z dostępem do badań i analiz należy się natomiast spodziewać tam, gdzie żadne badania i analizy nie są wykonywane a wynik wyceny jest wymyślany. W takich przypadkach niezbędne badania zastępowane będą często wywodami prawnymi, cytatami z książek ekonomicznych, argumentami wykazującymi niedostateczną przejrzystość rynku, jego niską efektywność, cytatami z Wikipedii oraz wszelkimi innymi substytutami badań rynkowych.

Choć rzecz wydaje się wiadoma i oczywista to podsumowując pozwolę sobie uprzytomnić, że określanie wartości to przede wszystkim działalność badawcza polegająca w głównej mierze na wyciąganiu wniosków z badań rynkowych. W przypadku wyceny nieruchomości mamy do czynienia z prostą zależnością wiarygodności wyniku od jakości przeprowadzonych badań rynkowych. Tak jak z marnej maki najdoskonalszy piekarz nie upiecze smacznego chleba, tak najlepszy i najbardziej doświadczony zawodowo ekspert nie wyjawি nic sensownego o wartościach rynkowych jeśli nie użyje do tego celu odpowiednich i dobrych jakościowo badań rynkowych. Z powyższych względów zlecam powściągliwość przy bezkrytycznym przyjmowaniu wywodów na temat wartości nieruchomości, za którymi nie stoją czytelne dowody na faktycznym istnieniu badań i analiz rynkowych. Gorąco zachęcam do podejmowania prób wykorzystywania w praktyce nabytej właśnie wiedzy.



**Wojtek Nurek**, MPAI – rzeczoznawca majątkowy, szef Działu Rozwoju w firmie realexperts. pl sp. z o. o., członek Komisji Odpowiedzialności Zawodowej organu przy Ministrze Infrastruktury i Rozwoju Regionalnego; członek Polskiego Instytutu Wyceny; członek Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych. Popularyzator i pomysłodawca tworzenia i stosowania baz danych tworzonych w zorganizowanych lokalnych grupach rzeczoznawców majątkowych. Po wyczerpaniu się możliwości rozwoju baz danych tworzonych na zasadach niekomercyjnych przystąpił do organizowania w ramach specjalistycznej Spółki realexperts. pl profesjonalnych i kompleksowych baz danych informacyjnych niezbędnych do za-

awansowanych analiz rynku nieruchomości opartych o rozległe badania modeli statystycznych/ekonometrycznych stosowanych praktycznie w wycenie nieruchomości na rynku komercyjnym, na potrzeby podmiotów publicznych w postępowaniach administracyjnych oraz dla potrzeb postępowań sądowych. Współautor projektów badań i analiz lokalnych rynków gruntów (m. in. Warszawa, Katowice, Szczecin, Poznań, Gdańsk, Lublin), regionalnych modeli nieruchomości komercyjnych (m. in. Warszawa i region warszawski oraz Śląsk) i ogólnopolskich badań modeli wartości stacji benzynowych, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz hoteli.

## Mentalność Zwycięzcy

Grażyna Białopiotrowicz

*Jeśli uważasz, że coś potrafisz lub że czegoś nie potrafisz, na pewno masz rację*  
(Henry Ford)

*Nie dam rady; Nie uda mi się; Nie potrafię; Ja się do tego nie nadaję...* takie i podobne słowa całkiem często pojawiają się w naszych myślach albo słyszymy je od innych. Jak wówczas się czujemy? Raczej słabo. Dołujemy samych siebie, myśląc w ten sposób lub dołują nas inni, gdy tak mówią.

Emocje są zaraźliwe i poczucie niemocy łatwo się rozprzestrzenia, a stąd pozostaje już tylko jeden krok do tego, by winę za swój stan emocjonalny i wyniki swojej pracy zrzucić na warunki rynkowe, gospodarcze, polityczne, by uznać, że klienci są coraz trudniejsi, coraz bardziej wymagający, coraz częściej oszukują, nie chcą płacić prowizji, zwlekają z płatnościami, że w ogóle coraz trudniej jest pracować w takich warunkach, więc co tu mówić o jakimś sukcesie?

Tego rodzaju rozumowanie wg. psychologii to nic innego, jak *Mentalność Ofiary*. Oznacza to, że jeśli myślisz jak *Ofiara* wówczas czujesz się jak *Ofiara*, mówisz jak *Ofiara*, chodzisz jak *Ofiara*, zachowujesz się jak *Ofiara* i uzyskujesz wyniki jak *Ofiara*.

Ciekawe jest to, że gdy *Ofiara* pojawia się na horyzoncie to często pojawia się jej *Kat*, czyli ktoś, kto uważa, że: *świat jest zły, ludzie wredni i nieuczciwi, że o wszystko trzeba walczyć, że nie warto zajmować się innymi, że strategia – cel uświęca środki jest skuteczna, że nie ma sensu być dobrym i przejmować się innymi, bo albo ty ich wykorzystasz albo oni ciebie...*

*Kat* myśli jak *Kat*, czuje się jak *Kat*, mówi jak *Kat*, zachowuje się jak *Kat*, uzyskuje wyniki jak *Kat*, czyli w najlepszym wypadku jednorazowe deale, bo na tyle zrazi ludzi do siebie, że będą go unikać i omijać szerokim łukiem. Zdąży jednak wykorzystać napotkaną *Ofiarę*, co utwierdzi go w przekonaniu, że działa właściwie i pozostanie przy swojej roli *Kata*. *Ofiara* zaś pozwoli się wykorzystać i w rezultacie utwierdzi się w przekonaniu, że do niczego się nie nadaje. Gra obojga będzie więc toczyć się dalej.

Dlaczego tak jest? Dlaczego wchodzimy w rolę *Kata*, bądź w rolę *Ofiary*?

Odpowiedź na to pytanie trudno jest znaleźć samemu, a zdecydowanie łatwiej podczas choćby jednej sesji indywidualnej ze specjalistą – trenerem rozwoju osobistego, coacha lub psychologa. Sesja taka w przypadku niektórych osób może być konieczna, lecz w znacznej większości samemu można dokonać istotnych zmian, by odejść od roli *Ofiary* lub *Kata*. Chcąc tego dokonać, zacząć trzeba od zidentyfikowania roli, w którą nawykowo się wchodzi, a następnie poznania i zrozumienia całego procesu realizacji roli *Ofiary* lub *Kata*. W każdym procesie bowiem można dokonać zmian, by uzyskać inne wyniki. Na czym polega więc ów proces?

Otóż na nasze emocje rzutują nasze myśli, zaś emocje inicjują określone zachowania. Zatem jeśli nasze myśli są negatywne wówczas pojawiają się negatywne emocje, wskutek których podejmujemy określone działanie – najczęściej z negatywnym skutkiem. Na przykład – jeśli klient spóźnia się na spotkanie, a w twojej głowie pojawią się myśli typu: *no tak, lekceważy mnie, uważa, że mu wolno, że ze mną nie trzeba się liczyć, że mój czas jest nie ważny...* wówczas oczywiste jest, że pojawią się negatywne emocje wobec klienta, wobec pracy, wobec samego siebie, wobec całej sytuacji. To z kolei może zaowocować tym, że gdy klient wreszcie się pojawi będziesz na niego zły, mniej uprzejmy, być może nawet powiesz mu coś uszczypliwego, będziesz mniej aktywny, mniej skupiony, albo tłumiąc złość będziesz udawać, że wszystko jest w porządku albo może zrezygnujesz ze spotkania z klientem i wrócisz do biura.

Inny przykład – klient nie odbiera telefonu od ciebie, a ty myślisz mniej więcej tak: *Jasne! Nie odbiera telefonu, bo nie jest zainteresowany współpracą ze mną. Pewnie! Przecież inni mają lepszą ofertę, na pewno poszedł tam, gdzie ma niską prowizję, ja to zawsze mam pecha i trafiać na takich, co to tylko kombinują...* Jak się czujesz? Jakie emocje ci towarzyszą? Oczywiście, że negatywne. Co w związku z tym zrobisz? Pewnie wykreślisz klienta, nie zadzwonisz więcej do niego, uznasz, że lepiej iść do domu

i usiąść przed telewizorem, bo ludzie są wredni, praca bez sensu, a ty się do niczego nie nadajesz i nie ma co próbować dalej, bo i tak nic ci się nie uda.

Zapamiętaj proces: MYŚLI → EMOCJE → DZIAŁANIE.

Zatem początek jest w twoich myślach – tutaj zaczyna się twoja porażka i tutaj zaczyna się twój sukces, tutaj wchodzisz albo w rolę *Ofiary* albo w rolę *Kata*. A kto ma wpływ na twoje myśli? Nikt inny tylko ty decydujesz o tym, o czym myślisz. Oznacza to, że zmieniając myśli zmieniasz swoje samopoczucie, a tym samym podejmujesz inne działania i uzyskujesz zupełnie inne wyniki.

Jaką masz alternatywę? *Mentalność Zwycięzcy*.

*Zwycięzca* ma świadomość, że wyniki to skutek podejmowanych działań i decyzji oraz, że są one niezależne od sytuacji zewnętrznej, że nie istnieje coś takiego jak przypadek, szczęście, pech, dar losu. Bierze na siebie odpowiedzialność zamiast przesuwać ją na okoliczności lub na innych.

*Zwycięzca* trzyma się faktów, analizuje sytuację, rozważa, szuka rozwiązań. Jest wewnętrznie spokojny i ufa sobie. Przestrzega zasad etykiety biznesowej, telefonicznej oraz netykiety. Szanuje

siebie i szanuje innych. Świadomie buduje swoją markę osobistą, bo wie że to jest jego największy kapitał – tak można w największym skrócie opisać *Mentalność Zwycięzcy*.

Optymistyczne jest to, że zmiana sposobu myślenia, zmiana mentalności jest możliwa w każdym wieku i na każdym etapie życia. Konieczna jest świadomość i chęć zmiany, a następnie wytrwałość w jej realizacji. Życzę Wam powodzenia!



**Grażyna Białopiotrowicz** Trener biznesu, trener rozwoju osobistego, umiejętności emocjonalnych i interpersonalnych, autorka i realizatorka wielu programów szkoleniowych, dotyczących profesjonalnej obsługi Klienta, skutecznej komunikacji interpersonalnej, psychologii sprzedaży, negocjacji, strategii wywierania wpływu oraz budowania zespołów pracowniczych i zadaniowych. Jest osobistym

doradcą osób publicznych w zakresie rozwoju własnego oraz kreowania pozytywnego wizerunku. Posiada bardzo bogaty warsztat pracy, szeroki wachlarz sprawdzonych ćwiczeń oraz dużą ilość testów, które wykorzystuje podczas zajęć. Od 1997 roku prowadzi szkolenia i treningi dla firm oraz dla osób indywidualnych. Blog [www.grazynabialopiotrowicz.pl](http://www.grazynabialopiotrowicz.pl)

## Straty ciepła a instalacje grzewcze w budynkach

Iwona Marek

Gdy pojawią się pierwsze niskie, zimowe temperatury, natychmiast przypominamy sobie o cieple, które chcemy w jak największym stopniu zachować w domu czy mieszkaniu i czuć się komfortowo.

Zastanawiamy się wtedy ile tracimy energii cieplnej przez nie szczelność lub brak odpowiednich izolacji dachu, poddasza, ścian i podłóg. Straty ciepła towarzyszą jednak nie tylko elementom budowlanym i konstrukcyjnym, ale także instalacjom grzewczym czy ciepłej wody, które przeprowadzane są w nieogrzewanych pomieszczeniach, np. klatkach schodowych, kanałach instalacyjnych, piwnicach czy strychach, przez niewłaściwie wykonane tam izolacje nie tylko tracimy przyjemne nam ciepło ale i duże pieniądze.

Efektywność instalacji grzewczych i ciepłej wody zależy w dużej mierze od poprawności wykonania izolacji oraz od odpowiedniego doboru materiału izolacyjnego. Na rynku można znaleźć izolacje techniczne zróżnicowane pod względem przewodności cieplnej, określanej symbolem  $\lambda$  [W/mK] badanej w najczęściej występujących temperaturach odpowiadających możliwościom izolacji pod względem temperatury, oraz materiału / tworzywa z jakiego są wykonane i ich odporności na temperatury.

Poprawnie wykonana izolacja jest szczelnie połączona, zarówno wzdłuż rur jak i na łączeniach, chroni także kolana i kształtki, niestety często pomijane przez instalatorów. Izolacje ulegają starzeniu, odkształcaniu, zmniejszaniu grubości pod wpływem naci-

sku na nie, długotrwałego lub chwilowego działania wysokich temperatur, czasem także zniszczeniu przez gryzonie czy ptaki. Czynniki te powodują pogarszanie się parametrów izolacyjnych, obniżenie współczynnika oporu ciepła co powoduje większe straty energii i wyższe koszty eksploatacyjne. Należy więc co najmniej raz na 5 lat sprawdzać ich stan, uzupełniać braki i wymieniać uszkodzone elementy, zarządcy i właściciele nieruchomości są zobowiązani do kontroli stanu technicznego budynków w ustawie Prawo budowlane.

Dobre dobrane i szczelnie izolacje instalacji grzewczych i ciepłej wody, dobrej jakości materiałem izolacyjnym ma pozytywny wpływ na środowisko i na ograniczenie strat ciepła.

Przyczyniają się w znaczny sposób do zmniejszenia zapotrzebowania na energię w budynkach a w następstwie oszczędności finansowe.

Na rynku dostępne są izolacje w postaci gotowych otulin (kształtek) na rury oraz rozwijanych z rolki. Produkuje się je z różnych tworzyw różniących się parametrami takimi jak przewodność cieplna, zakres odporności na temperatury, klasa reakcji na ogień, odporność na czynniki atmosferyczne czy uszkodzenia mechaniczne. Rynek izolacji zmierza ku coraz cieńszemu powłokom dzięki nowym technologiom produkowania izolacji o coraz niższym współczynniku przenikania ciepła. Obok tradycyjnych izolacji z wełny mineralnej, poliuretanu, polietylenu czy kauczuku,

na rynku pojawiły się także izolacje nieco droższe ale o współczynniku oporu ciepła pozwalającym na zastosowanie warstwy izolacji kilkakrotnie cieńszej od tradycyjnych materiałów o współczynniku  $\lambda = 0,035 - 0,038 \text{ W/mK}$ .

| Izolacja cieplna przewodów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej powinna spełniać następujące minimalne wymagania: |                                                                                                           |                                 |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Lp                                                                                                                                      | Rodzaj instalacji                                                                                         | średnica nominalna rury DN [mm] | minimalna grubość izolacji cieplnej ( $\lambda < 0,035 \text{ W/mK}$ ) [mm] |
| 1                                                                                                                                       | grzewcza                                                                                                  | $\leq 22$                       | 20                                                                          |
| 2                                                                                                                                       |                                                                                                           | $22 < 35$                       | 30                                                                          |
| 3                                                                                                                                       |                                                                                                           | $35 < 100$                      | równa średnicy DN rury                                                      |
| 4                                                                                                                                       |                                                                                                           | $\geq 100$                      | 100                                                                         |
| 5                                                                                                                                       | przewody i armatura wg poz. 1 - 4 przechodzące przez ściany i stropy, oraz skrzyżowania przewodów         |                                 | 1/2 wymagań z poz. 1 - 4                                                    |
| 6                                                                                                                                       | przewody ogrzewań centralnych wg poz. 1 - 4 w komponentach budowlanych między ogrzewanymi pomieszczeniami |                                 | 1/2 wymagań z poz. 1 - 4                                                    |
| 7                                                                                                                                       | przewody wg poz. 6 ułożone w podłodze                                                                     |                                 | 6                                                                           |
| 8                                                                                                                                       | przewody ogrzewania powietrznego ułożone wewnątrz izolacji cieplnej budynku                               |                                 | 40                                                                          |
| 9                                                                                                                                       | przewody ogrzewania powietrznego ułożone na zewnątrz izolacji cieplnej budynku                            |                                 | 80                                                                          |

Tabela 1: na podstawie aneksu nr 2 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Ciekawym lecz mało znanym rozwiązaniem jest farba izolacyjna, jej powłoka o grubości 1 mm odpowiada 30 mm wełny mineralnej. Taki sposób izolacji jest znacznie droższy o metod tradycyjnych, ale idealnie sprawdza się tam gdzie instalacje przeprowa-

dzone są zbyt blisko siebie, ściany czy stropu i nie ma miejsca na zastosowanie tradycyjnych rozwiązań.

Energooszczędność staje się standardem, który zachęca do zainwestowania w droższe rozwiązania przyczyniające się do podniesienia funkcjonalności i trwałości technicznej, co czyni nieruchomość bardziej atrakcyjną na rynku a w perspektywie może być jednym z elementów mających wpływ na wzrost jej wartości.

Dzięki ograniczaniu strat ciepła poprzez dobrze funkcjonujące instalacje odpowiednio zaizolowane i konserwowane oszczędzamy ciepło i paliwa, optymalizujemy koszty utrzymania nieruchomości i co ważne zapewniamy jej bezpieczeństwo eksploatacji.



**mgr Iwona Marek** – Politechnika Częstochowska. Dyrektor ds. sprzedaży i doradca techniczny rynku budowlanego w zakresie izolacji technicznych i biernych zabezpieczeń przeciwpożarowych instalacji. Posiada wieloletnie doświadczenie i znajomość rynku instalacyjnego, uczestniczy w konferencjach i targach branżowych w kraju i zagranicą. Prowadzi szkolenia z zakresu rozwiązań materiałowych, technicznych branży izolacyjnej oraz zabezpieczeń przeciwpożarowych. Współpracuje z inwestorami, deweloperami, firmami budowlanymi i instalacyjnymi na terenie kraju.

# Próba prognozy dla rynku nieruchomości na 2017 rok

Andrzej Jakiel

## Krótką analizę wyjątkową

Od wielu lat prognozowanie zjawisk na rynku nieruchomości jest bardzo trudne. Ogólnoswiatowy kryzys finansowy zapoczątkowany w 2008 roku i kilka kolejnych lat przyniósł w wielu krajach istotne spadki cen transakcyjnych nieruchomości, nawet do 50 procent. W Polsce tendencja spadkowa cen nieruchomości utrzymywała się do końca 2013 roku, po czym stopniowo malała w kolejnych latach.

Miniony rok przyniósł radykalne zmiany polityczno-społeczne w Europie. Nasilający się eurosceptycyzm, problemy migracyjne, wzrastająca fala nacjonalistycznych postaw, populizm, odradzanie się neofaszyzmu, radykalizacja wyznaniowa – przyczyniają się do destabilizacji naszego kontynentu. Nadto zmiany w Białym Domu, pogorszenie sytuacji gospodarczej Chin, coraz śmielsze imperialne zapędy naszego wschodniego sąsiada, to kolejne przesłanki zagrażające spokojowi na świecie. Jak dodamy do tego dmuchanie nowej bańki inwestycyjnej w USA i Kanadzie – mamy zapewnioną powtórkę z 2008 roku, choć de facto jest to dalszy ciąg nieuchronnych zdarzeń zmierzających do największego kryzysu naszej cywilizacji. Kiedy nastąpi kolejna odłona zależy nie

od polityków a wielkiego kapitału, który faktycznie rządzi światem. Pozostaje tylko pytanie kiedy, a nie czy.

W warunkach globalnego załamania rynków finansowych prognozowanie sytuacji w peryferyjnej Polsce jest nadzwyczaj ryzykowne. Założyć należy dwa scenariusze.

Pierwszy, że rok 2017 jeszcze nie przyniesie przesilenia kryzysowego i gospodarka krajowa będzie tylko stopniowo zwalniać. Wpływ na spowolnienie będzie miało, obok zjawisk globalnych, również nienależyte wykorzystanie strumieni funduszy pomocowych oraz niewątpliwe próby ich pomniejszania przez UE.

Drugi, jest już czarnym scenariuszem, gdzie jakiegokolwiek prognozowanie zachowań na rynku nieruchomości mija się z celem.

Podejmuję próbę prognozy w pierwszym wariantcie – spowalniania gospodarki i przesilenia polityczno-społecznych w kraju.

## Próba prognozy na 2017 rok

Prognoza dotyczy wybranych rodzajów nieruchomości i onejmuje rynek pierwotny i wtórny.

**Mieszkania**, są najbardziej chodliwym rodzajem nieruchomości, sprzedają się od lat dobrze – małe i duże, drogie i tanie.

Do kolejnych inwestycji mieszkaniowych deweloperzy zaczynają jednak podchodzić znacznie bardziej ostrożnie. Można przypuszczać, że w 2017 roku wybudowanych zostanie mniej mieszkań, niż to następowało w minionych dwóch latach.

Dwie przeciwstawne składowe będą miały wpływ na popyt mieszkań:

- inwestowanie nadwyżek pieniężnych w nieruchomości, głównie mieszkania, poprzez wycofywanie ich z lokat bankowych i coraz bardziej ryzykownej gry finansowej,
- utrudnień w pozyskiwaniu kapitału wynikających z zwiększenia wkładu własnego, wygaszania MdM, zaostrzania oceny zdolności kredytowej przez banki.

Nie będzie miała realnego wpływu na rynek nieruchomości w 2017 roku podjęta przez rząd idea Narodowego Programu Mieszkaniowego i jego składowej Mieszkania+, jako że program jest dopiero w fazie rozruchowej.

Ceny mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym powinny utrzymać się na poziomie z 2016 roku. Lokalnie tylko, tam gdzie wystąpi wyraźna nadpodaż nowych mieszkań, ceny mogą nieznacznie zmaleć.

Nadal powinna się utrzymywać duża różnica pomiędzy cenami ofertowymi a cenami transakcyjnymi sięgająca nawet do 20 proc.

**Domy jednorodzinne** sprzedają się znacznie wolniej. Część deweloperów już w 2016 roku zrezygnowała z kolejnych inwestycji w domy na korzyść mieszkaniówki wielorodzinnej. Spadek cen domów na rynku pierwotnym i wtórnym jest nadal nieunikniony.

Szczególnie domy stare z okresu PRL-u sprzedają się bardzo trudno i z dużymi spadkami cen. Coraz wyraźniej klienci zainteresowani zakupem domów używanych zwracają uwagę na energooszczędność, rodzaj i jakość materiałów ściennych, okien, pokryć dachowych, źródeł ciepła. Jeśli oferta nie spełnia ich oczekiwań, wybierają domy na rynku pierwotnym albo realizacją budowę we własnym zakresie. Także duże domy o powierzchni powyżej 180 mkw. sprzedają się bardzo trudno. Obecnie nabywcy poszukują małe, parterowe budynki jednorodzinne o powierzchni od 80 do 120 mkw., realizowane w nowych technologiach i reżimie termoisolacyjnym.

Istotny wpływ na osłabione zainteresowanie domami ma ich peryferyjna lub pozamiejska lokalizacja, brak części mediów, kłopoty z dojazdami do pracy czy szkoły, nie mówiąc już o zajęciach pozalekcyjnych. Jest też aspekt odwrotny – oddalenie od miasta strzeże mieszkańców od coraz bardziej dokuczliwego skażenia miejskiego powietrza, co przy podwyższonej świadomości mieszkańców przemawia za ucieczką z miasta to inne zagadnienie. Pomijam w prognozie rezydencje mieszkalne ze względu na marginalność ich obrotu.

**Działki budowlane** w minionym roku, po wieloletnim zastoju wróciły do łask. Położone w strefach miejskich utrzymać będą ceny na dotychczasowym poziomie z nieznaczną tendencją wzro-

stową, szczególnie te, które objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i pełnym uzbrojeniem terenu.

Działki odległe od miast i położone na terenach wiejskich w 2017 r. powinny utrzymywać się na dotychczasowym poziomie, gdyż w latach poprzednich zaliczyły już istotne spadki cen.

**Lokale użytkowe**, których spora część nadal stoi pusta, spadną w cenach sprzedaży. Przy najmie lokali sytuacja jest nieco lepsza. Nastąpi jednak dalszy przyrost pustostanów. Zwiększy się również rotacja najemców. Wzrosnąć mogą wymagania wynajmujących co do wysokości kaucji składanych na zabezpieczenie przyszłych roszczeń.

Najem lokali w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych (galeriach, centrach) powinien utrzymywać się na dotychczasowym wysokim poziomie czynszowym.

**Powierzchnie magazynowo-składowe** w 2017 roku będą mniej dynamicznie przyrastać. Stawki czynszowe powinny pozostać na dotychczasowym poziomie. Występująca od lat bardzo dobra koniunktura w tym segmencie rynku nieruchomości zmniejszy się, na co wpływ pierwszorzędny będzie miało spowolnienie gospodarcze w kraju i Europie oraz wzrastająca obawa zagranicznych inwestorów związana z niestabilnością polityczną Polski.

**Obiekty i tereny rekreacyjne** rzadko poddawane są analizie. W tym segmencie rynku nieruchomości przewiduję istotny przyrost ofert, głównie prywatnych domków letniskowych w całej gamie technologicznej i stanie technicznym. Podobnie będzie z niezabudowanymi terenami rekreacyjnymi. Ceny nieruchomości rekreacyjnych będą spadać.

W prognozie pomijam zagadnienie gruntów rolnych, gdyż nowe prawo w tym zakresie przyniosło wyraźną stagnację.

### Podsumowanie

Coroczne prognozy rynku nieruchomości w większości sprawdziły się. Obecna prognoza powstaje w wyjątkowo trudnej sytuacji Polski, Unii Europejskiej, Europy, Bliskiego Wschodu, Stanów Zjednoczonych Ameryki i Chin, krótko mówiąc całego świata. Jeśli się sprawdzi, to będzie oznaczać, że przełomowy 2017 rok spędzimy w kraju w miarę spokojnie.

### Prognoza na 2017 roku wg rodzajów nieruchomości

| Rodzaj nieruchomości | Rok 2017 | Dalsza perspektywa |
|----------------------|----------|--------------------|
| Mieszkania nowe      | →        | →                  |
| Mieszkania używane   | ↘        | ↘                  |
| Domy nowe            | ↘        | ↘                  |
| Domy używane         | ↘        | ↘                  |
| Działki w miastach   | ↗        | ↗                  |
| Działki w terenie    | ↘        | ↘                  |
| Lokale użytkowe      | ↘        | ↘                  |
| Lokale w galeriach   | →        | →                  |
| Magazyny, hale       | →        | →                  |
| Rekreacja            | ↘        | ↘                  |

*Opracowanie własne*



W 2017 roku najlepiej sprzedawać się będą mieszkania na rynku pierwotnym i działki budowlane w miastach oraz przedwojenne domki do remontu na terenach wiejskich położonych blisko większych miast.

Zastój utrzyma się na rynku nieruchomości rekreacyjnych, gruntów rolnych, lasów, odległych od miast działek budowlanych oraz starych domów z lat 70/80-tych i starych domów wiejskich położonych w znacznej odległości od miast.

Trudna będzie sprzedaż i wynajmowanie lokali użytkowych przeznaczonych na cele biurowe, usługowe i handlowe, szczególnie mieszczących się w starych obiektach i o powierzchniach powyżej 130 mkw.

Na aktywność inwestorów na rynku nieruchomości w 2017 roku główny wpływ będzie miała chęć bezpiecznego inwestowania wolnych środków w nieruchomości. W drugiej kolejności dopiero inwestowanie w nieruchomości będzie związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb mieszkaniowych, na co bezpośredni wpływ wywrze kilka czynników: brak wsparcia państwa, podwyższenie udziału własnego do 20 proc., coraz trudniejsze pozyskiwanie kredytów hipotecznych. Te utrudnienia dotkną przede wszystkim ludzi młodych, co spowoduje zwiększone zainteresowanie najmem lokali na cele mieszkaniowe.



**Andrzej Jakiel**, absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Wrocławskiego. Z gospodarką nieruchomościami związany od 1979 roku. Od 1990 przedsiębiorca, analityk i doradca rynku nieruchomości, zarządca, pośrednik w obrocie nieruchomościami – licencja państwowa nr 15. Mediator sądowy z zakresu prawa cywilnego, gospodarczego, rodzinnego i gospodarki nieruchomościami. Założyciel grupy Mediator, w skład której wchodzi Akademia Nieruchomości, Korporacja Mediator Sp. z o.o., Mediator Polska Sp. z o.o. Prezes Opolskiego Stowarzyszenia Rynku Nieruchomości w Opolu, współzałożyciel Dolnośląskiego Stowarzyszenia Rynku Nieruchomości we Wrocławiu. Przewodniczący komisji rewizyjnej PTEiDRN, wiceprezydent Federacji PPRN w Warszawie. Zastępca redaktora naczelnego miesięcznika „Opolski Rynek Nieruchomości”. Członek Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej PKK (1998-2010). Koordynator Europejskiej Akademii Nieruchomości EAN PFRN (2003). Przewodniczący Centralnej Komisji Kwalifikacyjnej PTEiDRN (od 2013 r.). Wykładowca na kursach specjalistycznych, studiach stacjonarnych i podyplomowych kilku uczelni wyższych, praktykach zawodowych oraz kursach licencyjnych dla pośredników i zarządców FPPRN. Autor kilkuset artykułów, programów szkoleniowych, współautor dwóch książek. Wielokrotnie wyróżniany i odznaczany.

## Wirtualne wizyty w nieruchomościach – czy to się sprawdza?

*Marcin Farbotko*

### Co to jest wirtualna wizyta?

Wraz z rozwojem Internetu i upowszechnieniem się technologii internetowych, nieustannie rozwijają się techniki wykonywania zdjęć, a wszystko po to, by przekonać klienta do obejrzenia i zakupu nieruchomości. Ponieważ klasyczna fotografia wykonana zwykłym aparatem często nie odzwierciedla jakości i stylu wnętrza, w pośrednictwie znalazła zastosowania fotografia 360 stopni.

Wirtualna wizyta dla ofert sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Wyobraźcie sobie Państwo fotografię, która się nie kończy, a dzięki której klient może się poczuć tak, jakby stał w nieruchomości, a wszystko to bez wychodzenia z domu, na stronie www. Wyjaśniając bardziej szczegółowo, wirtualna wizyta jest zestawem fotografii 360 stopni, połączonych przejściami pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami/scenami. Zdjęcie 360 stopni, jest fotografią, z tą różnicą, że kadr jednego ujęcia obejmuje całą sferę otaczającą aparat fotograficzny. Tak wykonane zdjęcie nie nadaje się do oglądania w postaci płaskiego obrazu, gdyż rozwinięta sfera jest zakrzywiona. Aby przeglądać zdjęcia 360 stopni wymagane jest oprogramowanie, które pozwala przesuwając prostokątny kard zdjęcia po zakrzywionej sferze. Efekt finalny jest taki, że przesuwamy

na ekranie monitora widok zdjęcia i możemy przesuwając się wewnątrz danej sceny tak, jakbyśmy obracali głowę wewnątrz zdjęcia, np. danego pomieszczenia.

Zdjęcia 360 stopni mogą Państwo znać z popularnej usługi Google Street View, w której zastosowano tę technologię do przemierzania się po sfotografowanych miastach.

### Jak się robi zdjęcia 360 stopni i wirtualne wizyty?

Aby wykonać wirtualną wizytę musimy zrealizować dwa kroki: zrobić zdjęcia 360 stopni i połączyć je elementami nawigacji w wirtualną wizytę. Wirtualną wizytę w nieruchomości mamy wtedy, gdy użytkownik może przemieszczać się z pomieszczenia do pomieszczenia, z pomieszczenia poza budynek i z powrotem. Dysponując zdjęciami 360 stopni możemy użyć jednego z dostępnych na rynku oprogramowania, połączyć ujęcia w wirtualną wizytę i opublikować w Internecie (ale o tym w dalszej części artykułu).

Jak zatem zrobić zdjęcia 360 stopni? Aktualnie na rynku mamy sporo możliwości wykonania takich zdjęć, m. in.:

– Jeśli mamy aparat cyfrowy z wymiennymi obiektywami, np. popularną lustrzankę, możemy kupić obiektyw szerokokątny typu „fisheye” oraz głowicę z podzielnicą. Takim sprzętem wy-

konuje się 6 zdjęć w każdym pomieszczeniu, przesuwając aparat wokół własnej osi co 60 stopni. Tak wykonane zdjęcia, następnie łączy się w odpowiednim oprogramowaniu w jedną połączoną scenę. To rozwiązanie ma taką zaletę, że wykonane zdjęcie 360 stopni posiada bardzo dużą rozdzielczość, zdecydowanie większą niż zdjęcia wykonywane innymi technikami. Technologia ta, jednak nie znalazła uznania wśród pośredników głównie z uwagi na wysokie koszty zakupu sprzętu fotograficznego (kilka tysięcy złotych) oraz bardzo czasochłonne fotografowanie i późniejszą obróbkę wykonanych zdjęć.

- Zdjęcie 360 stopni możemy wykonać także telefonem komórkowym. Większość dostępnych na rynku popularnych smartfonów, posiada funkcję wykonywania zdjęć 360 stopni. Ich jakość jest akceptowalna jednak poprawne sfotografowanie jednego pomieszczenia wymaga od operatora sporo uwagi i czasu. Często zdarza się, że poszczególne ujęcia nie zostały poprawnie połączone i na zdjęciu widoczne są miejsca łączenia poszczególnych zdjęć, których aparat wykonuje zwykle kilkanaście. W praktyce często musimy poprawiać wykonane zdjęcie lub akceptować niedoskonałości i zniekształcenia podczas przeglądania danej sceny. Być może właśnie z tego powodu, mimo że każdy może robić zdjęcia 360 telefonem, to ich nie wykonuje.
- Poprzednie dwie techniki opierały się na robieniu wielu zdjęć, ich scalaniu przez urządzenie lub oprogramowanie do jednej sceny. Kolejnym krokiem w rozwoju fotografii 360 stopni jest opracowanie technologii „one shot”. Wymyślono, że foto 360 stopni musi być zrobione jednym ujęciem, by użytkownik otrzymał od razu z aparatu gotowe zdjęcie. Od tego momentu powstało sporo rozwiązań np. opracowano specjalne lustro sferyczne nakładane na klasyczny obiektyw aparatu. Pojawiły się obudowy w których można zamontować kilka aparatów które wykonywały 4 lub 6 zdjęć na jedną sferę. W końcu powstały aparaty, które zostały wyposażone w kilka obiektywów, a zawarte w nich oprogramowanie przetwarza od razu wykonane zdjęcia w jedno zdjęcie 360 stopni.
- Aparaty 360 stopni. Dostępne na rynku rozwiązania, z uwagi na ich cenę, może podzielić na dwie grupy. Pierwsza to profesjonalne aparaty składające się z 4 lub 6 obiektywów oraz aparaty z jednym obiektywem, ale wyposażone w zautomatyzowaną podzielnicę, która wykonuje zadaną liczbę zdjęć na każdą scenę. Niestety takie rozwiązania, mimo bardzo wysokiej jakości zdjęć, nie znalazły na tą chwilę szerszego zastosowania w pośrednictwie, ponieważ są bardzo drogie. Koszt zakupu sięga 20-50 tysięcy złotych.
- Kompaktowe aparaty 360 stopni. Postępująca miniaturyzacja urządzeń elektronicznych zaowocowała powstaniem w 2016 roku kilku rozwiązań m.in. Samsung Gear 360, LG 360 cam, Kodak Pixpro czy najciekawszy w stawce Ricoh Theta S. Ten

ostatni wyposażony jest w dwa obiektywy szerokokątne, kompaktową obudowę, mocną baterię oraz charakteryzuje się niezwykle prostą obsługą. Zdjęcia są wykonywane za pomocą dwóch obiektywów, których optyka pozwala wykonywać zdjęcie 360 jednym kliknięciem, połączone z dwóch ujęć, dzięki czemu łączenia są praktycznie niewidoczne. Po podłączeniu aparatu do smartfona lub komputera, możemy zgrać wykonane zdjęcia w postaci łatwych do prezentacji plików w formacie „JPG”. Koszt zakupu tego typu aparatu to wydatek rzędu 1200-1500zł i należy tu zaznaczyć że ich ceny cały czas spadają. Aktualnie jest to propozycja o najlepszym stosunku jakości zdjęć, czasu ich wykonywania do kosztu zakupu urządzenia.

### **Zwykłe zdjęcia czy wirtualna wizyta?**

Wiemy już jak wykonać zdjęcia 360 stopni i wirtualną wizytę, dlatego zastanówmy się, czy fotografia 360 stopni może wyprzeć klasyczne „płaskie” zdjęcia wykonywane przez pośredników? Z pewnością w przyszłości, w dużym stopniu płaskie zdjęcia zastąpi fotografia 360 stopni, jednak dziś musimy pamiętać że do przeglądania zdjęć 360 stopni wymagane jest dodatkowe oprogramowanie oraz o tym, że zdjęcia 360 stopni nie da się wydrukować.

Ta pierwsza cecha, nie jest już dziś specjalnym problemem dlatego, że technologie internetowe oferują wiele sposobów na wyświetlenie zdjęcia 360 stopni tak, aby użytkownik mógł je przeglądać w odpowiedni sposób. Wśród narzędzi informatycznych dla pośredników jest oprogramowanie Galactica Virgo, które zawiera odpowiedni moduł do przetwarzania i publikowania wirtualnych wizyt. W niedalekiej przyszłości, należy się także spodziewać, że dostawcy systemów operacyjnych dodadzą odpowiednie narzędzia umożliwiające otwieranie plików takich zdjęć.

Czy to znaczy, że musimy wykonywać zwykłe płaskie zdjęcia i oddzielnie zdjęcia 360 stopni. Owszem można, ale warto wiedzieć, że robiąc zdjęcie 360 stopni całego pomieszczenia, mamy materiał z którego możemy wygenerować niezliczoną ilość „płaskich” zdjęć, w dowolnych ujęciach, ujęciach dopasowanych i prezentujących ten fragment pomieszczenia, który chcemy. Poza tym więcej czasu poświęcimy na skadrowanie zdjęcia „płaskiego”, niż zdjęcia 360, w przypadku tych ostatnich zajmuje to kilka sekund. Zatem możemy ograniczyć się do wykonywania tylko zdjęć 360 stopni, poświęcając na nie zdecydowanie mniej czasu, niż na wykonywanie kilku ujęć w każdym pomieszczeniu.

Wśród pośredników wykonujących wirtualne wizyty panuje przekonanie, że pomagają one sprzedać nieruchomość. Pomieszczenia na zdjęciach 360 stopni wydają się większe, przestronniejsze a dzięki naturalnemu oświetleniu (wykonywane bez lampy błyskowej ze statywu) wewnątrz wydaje się przyjazne. Po obejrzeniu wirtualnej wizyty klient czuje się lepiej zachęcany do obejrzenia takiej nieruchomości niż np. po słabych zdjęciach ze smartfona. Zdjęcie 360 stopni pokazuje szerszy kadr, jest na nim więcej informacji,

oglądamy nie jedno ujęcie lecz przesuwający się kard, dzięki czemu klient lepiej pojmuje kształt pomieszczeń i ich układ.

### **Czy wirtualne wizyty są tylko dla nieruchomości ekskluzywnych?**

Można spotkać się z opinią, że wirtualne wizyty to sposób prezentacji wyłącznie ekskluzywnych nieruchomości. Być może ten pogląd był aktualny kilka lat temu, gdy sprzęt i spora czasochłonność wykonania wirtualnej wizyty, sprawiały iż tego typu prezentacje były po prostu drogie. Wykonywane na zlecenie, przez fotografów dysponujących odpowiednim sprzętem potrafiły kosztować od kilkuset złotych w górę, za jedną nieruchomość. Dziś, korzystając z aparatów kompaktowych typu Ricoh Theta S i zaawansowanego oprogramowania do tworzenie i publikacji wirtualnych wizyt (np. Galactica Virgo), wykonując kilkadziesiąt wirtualnych wizyt w miesiącu, koszt wykonanie jednej wirtualnej wizyty spada do zaledwie kilku złotych.

No ale co zrobić, jeśli wnętrze jest zdewastowane, do remontu lub po prostu nie nadaje się do prezentacji, czy robić w nim wirtualną wizytę? Na wirtualnej wizycie więcej widać niż na jednym płaskim zdjęciu, które nie ukazuje zacieków, zniszczeń czy innych defektów.

Tylko pytanie, czy strategia sprzedaży nieruchomości opiera się na tym, aby wszelkie wady ukryć przed kupującym czy może na rzetelnej prezentacji i argumentacji, która przekona potencjalnego nabywcę, że wady są do usunięcia. Musimy pamiętać, że wirtualna wizyta daje jedną istotną przewagę nad płaskimi zdjęciami, bardzo dobrze odzwierciedla układ pomieszczeń obiektu oraz komunikację wewnątrz.

### **Nie każda wirtualna wizyta jest dobra!**

Tak jak „płaskie” zdjęcia muszą być dobrze wykonane, tak samo wirtualna wizyta powinna być wykonana z dobrych zdjęć, co to znaczy? Dobre zdjęcia to zdjęcia dobrze doświetlone oraz o odpowiednim poziomie ostrości. Niezależnie od tego jakie zdjęcia wykonujemy, powinniśmy zadbać o odpowiedni poziom naświetlenia pomieszczenia. Jeśli jest zbyt ciemno powinniśmy, odsłonić zasłony lub włączyć dodatkowe źródła światła (najlepszy efekt uzyskuje się poprzez punktowe dodatkowe oświetlenie, w ostateczności włączamy główne najsilniejsze źródło światła). Aparaty 360 stopni nie posiadają lamp błyskowych i zdjęcia wykonuje się z dostępnym w pomieszczeniu oświetleniem. Brak odpowiedniego naświetlenia powoduje, że zdjęcia są nie tylko ciemniejsze, ale i mniej wyraźne. Ważną kwestią przy wykonywaniu zdjęć 360 stopni jest porządek w pomieszczeniach, gdyż jak napisano wyżej, na takich zdjęciach więcej widać.

### **Gdzie można opublikować wirtualne wizyty?**

Prezentując ofertę nieruchomości prezentujemy również zdjęcia. Dostępne rozwiązania informatyczne dla pośredników, jak wspomniane wcześniej oprogramowanie Galactica Virgo, umożliwiają odpowiednie przetwarzanie zdjęć i ich publikację w Internecie. Dynamiczny rozwój i popularyzacja technologii wirtualnych wi-

zyt, zaowocowało pełną gamą rozwiązań i dziś wirtualne wizyty możemy publikować praktycznie tak samo jak „płaskie” zdjęcia:

- na własnej stronie WWW bezpośrednio w opisie nieruchomości obok „płaskich” zdjęć lub zamiast nich,
- w wybranych portalach ogłoszeniowych – nie wszystkie portale ogłoszeniowe przyjmują wirtualne wizyty wraz z importem ofert nieruchomości, jednak topowe takie jak: otodom, domiporta czy nieruchomości-online wyświetlają oferty z wirtualnymi wizytami, ich liczba sięga obecnie kilkunastu i należy się spodziewać że w najbliższym czasie, ze wzrostem liczby wirtualnych wizyt w bazach danych biur nieruchomości ich liczba będzie rosła,
- w socialmedia np. na firmowym FanPage w portalu Facebook,
- w portalach poświęconych fotografii 360 stopni jak np. Pano-tica. pl czy Round. me
- w przesyłanych wiadomościach e-mail, w postaci odnośnika do firmowej strony www

### **Do czego jeszcze można zastosować tę technologię?**

Wirtualne wizyty znalazły również zastosowanie wszędzie tam gdzie musimy wykonywać różnego rodzaju dokumentację zdjęciową. Wykonuje się jedno zdjęcie w pomieszczeniu i nie musimy się martwić, że coś przeoczymy. Później, np. po remoncie, zawsze możemy wrócić do zdjęć i obejrzeć dowolny fragment. Podobnie jest w branży deweloperskiej, zdjęcia 360 stopni świetnie sprawdzają się do dokumentowania inwestycji na jej różnych etapach, np. gdy chcemy zrobić zdjęcia instalacji przed tynkowaniem czy posadzkami.

### **Podsumowanie**

W Polsce, technologię wirtualnych wizyt wykorzystuje ponad 200 biur nieruchomości. Z jednej strony to sporo, możemy mówić o tym, że technologia znalazła uznanie wśród pośredników. W porównaniu np. do sąsiadujących z Polską Niemiec nie jest to dużo, gdyż u naszych sąsiadów z wirtualnych wizyt korzysta zdecydowanie więcej podmiotów zajmujących pośrednictwem. Podsumowując: niski i cały czas spadający koszt wdrożenia technologii wirtualnych wizyt będzie sprzyjał popularyzacji tego multimediu. Dodatkowo w naszym kraju, ciągle jest to element, którym możemy budować przewagę konkurencyjną w stosunku do pośredników, którzy do nowych technologii podchodzą w dużym dystansem i obawą. Zatem, być może nie warto czekać aż konkurencja zrobi to przed nami, może warto pokazać klientom, że jesteśmy krok przed naszą konkurencją i to z nami warto podpisać umowę pośrednictwa.



Autor: **Marcin Farbotko**

Projektant systemów, współwłaściciel Firmy Galactica

# Współpraca pośredników w obrocie nieruchomościami

Sławomir Gański

**Z perspektywy czasu można zaryzykować tezę, że deregulacja zawodu pośrednika nieomal osiągnęła cel, którym był neoliberalny powrót do praw natury gdzie silniejszy zabiera wszystko. Drobnii pośrednicy jeśli chcą skutecznie konkurować są „skazani” na zorganizowaną współpracę.**

**Pośrednicy nie muszą wciąż na nowo uczyć się na tych samych błędach.**

Pierwsze próby współpracy pomiędzy biurami nieruchomości miały miejsce już na początku lat 90-tych. Próby te sprowadzały się do nawiązywania kontaktów pomiędzy biurami z różnych regionów kraju oraz rozsyłania powiadomień o posiadanych ofertach. Poszukiwania bardziej zorganizowanych form międzyregionalnej współpracy pośredników były podejmowane w latach 1993-94 – okazało się jednak, że zapotrzebowanie rynku na tego typu usługi było niewielkie. Wkrótce znacznie ważniejsze stało się rozwijanie bardziej efektywnej ekonomicznie współpracy na rynkach lokalnych. Podjęte zostały inicjatywy budowania systemów wymiany ofert pomiędzy większymi agencjami obrotu nieruchomościami na obszarze poszczególnych aglomeracji. Okazało się, że ta koncepcja sprawdziła się doskonale.

Na fali wzrostowej rynku nieruchomości większość transakcji realizowana była w ramach lokalnych systemów wymiany ofert (MLS).

Wówczas jednak sytuacja rynkowa diametralnie różniła się od dzisiejszej. Pośrednicy byli jednym z ważniejszych mediów rozpowszechniania informacji o ofertach nieruchomości, kupujący sami przychodzili do pośredników a w ich biurach ustawiały się kolejki. Oferty dobierane na podstawie ogólnych kryteriów wydawane były wręcz hurtowo. Jednak skuteczność biur mierzona ilością transakcji w stosunku do posiadanych ofert okazywała się niewielka – sięgała zaledwie 3-7 %, a w okresach zastoju była nawet niższa.

O finansowym rezultacie pośrednictwa decydował więc efekt skali. W rezultacie dysponowanie jak największą ilością ofert stanowiło podstawowy cel i rację bytu biur nieruchomości – natomiast współpraca w ramach MLS w pełni zaspokajała tę potrzebę i dawała konkurencyjną przewagę. Równolegle rozpoczął się wyścig o pozyskiwanie ofert za wszelką cenę bez względu na ich sprzedawalność i warunki pośrednictwa. W rezultacie zdecydowana większość tak pozyskiwanych ofert nieruchomości w ogóle nie doczekała się transakcji, głównie z powodu przeszacowania cen ofertowych i gorszej lokalizacji, ale także z powodu zaniżania stawek wynagrodzeń za pośrednictwo – co skutkowało obniżoną motywacją pośredników do pełnego angażowania swoich sił i środków. Niestety niska skuteczność nie pozostała bez wpływu na ogólną opinię o biurach nieruchomości.

**Diametralnie różny rynek wymusza zmiany.**

Dzisiaj biura nieruchomości świecą pustkami a klienci „z ulicy” pojawiają się z rzadka. Osoby poszukujące nieruchomości zazwyczaj kontaktują się telefonicznie bądź pocztą elektroniczną, najczęściej w sprawie konkretnych ogłoszeń. Zmieniająca się sytuacja rynkowa ale także deregulacja (czytaj degradacja) zawodu pośrednika zrobiły swoje. W odpowiedzi pośrednicy obniżają koszty i zwalniają pracowników, wielu z nich przenosi swoje siedziby z drogich lokalizacji w centrum miast na obrzeża, inni póki co liczą na efekty nowinek technik marketingowych lub „stroszą piórka” powielając na własnych stronach internetowych oferty innych pośredników lub ogłoszenia prywatne. Jednak podejmowanie współpracy po to by mieć na stronie internetowej 1000 różnych jakościowo ofert, nie dość, że daje wątpliwe korzyści wizerunkowe to także mija się z celem. Okazało się bowiem, że dziś o rezultacie finansowym pośrednictwa niekoniecznie decyduje duża ilość ofert, szczególnie gdy są to oferty trudno sprzedawalne lub oferty, o których pośrednik nie jest w stanie powiedzieć więcej niż można wyczytać na ogólnodostępnym portalu ogłoszeniowym.

Co najważniejsze ilość transakcji realizowanych w ramach systemów wymiany ofert (MLS) drastycznie spada a zdecydowanie więcej transakcji jest kojarzonych w ramach poszczególnych biur. Tym samym współpraca pomiędzy pośrednikami coraz bardziej traci na znaczeniu. Istotne zatem staje się pytanie czy mamy do czynienia z definitywnym schyłkiem MLS-ów czy też raczej z ich transformacją, początkiem nowego etapu, przechodzeniem ilości w jakość zarówno jeżeli chodzi o oferty nieruchomości jak i metody pracy oraz standardy samych pośredników.

**Dotychczasowe systemy współpracy są kontestowane.**

Przyczyn utraty znaczenia systemów wymiany ofert (MLS) należy upatrywać nie tylko w stale zmieniającej się sytuacji rynkowej. Dotychczasowe systemy współpracy obwarowane nie zmieniającymi od lat regulaminami i zdominowane przez „stare biura” są coraz częściej kontestowane, tracą impet i atrakcyjność dla młodszych stażem pośredników. Dzisiaj to właśnie młodzi pośrednicy najczęściej podejmują próby tworzenia zupełnie nowych powiązań biznesowych opartych o możliwie najprostsze schematy działania. Jednak także starsi stażem pośrednicy zaczynają mieć dosyć sztywnego gorsetu działania w nie zawsze dobranym składzie osobowym. Chcą mieć więcej swobody w poszukiwaniu partnerów do współpracy i swojego miejsca na rynku. Z jednej strony wolą

unikając wszelkich zobowiązań i ograniczeń a zarazem obawiają się nieuczciwości partnerów we współpracy. Co ważne dotychczasowe regulaminy współpracy nie są wystarczająco szybko dostosowywane do zmieniającej się sytuacji rynkowej i nie zapewniają odpowiedniej konkurencyjności większości systemów wymiany ofert. Ponadto przywiązanie części pośredników do własnych koncepcji a także pewien konserwatyzm w działaniu i niechęć do wszelkich zmian powoduje, że wspólne wypracowanie nowych koncepcji grupowego działania najczęściej okazuje się trudne. W rezultacie pośrednicy uczestniczący w zorganizowanych systemach wymiany ofert zaczynają polegać wyłącznie na własnej intuicji i doświadczeniach a regulaminy MLS przestają być przestrzegane.

Z czasem zawsze jednak pojawia się pytanie czy „nowe” rzeczywiście jest lepsze – bowiem urok wszelkich uproszczeń i deregulacji zazwyczaj szybko okazuje się złudny a podstawowe potrzeby i kanony działania pozostają niezmiennie. Co ważniejsze „nowe” okazuje się także nieefektywne i mało skuteczne w coraz trudniejszym otoczeniu rynkowym. W rezultacie wcześniej czy później każdy profesjonalista wybierze współpracę na jasnych, z góry określonych warunkach w dobranym i sprawdzonym składzie personalnym.

#### **Najczęściej występujące mankamenty współpracy okazjonalnej.**

Gdy pośrednik mówi do innego pośrednika „mam klienta” wypowiada magiczne słowa, które mają uruchomić wyobraźnię. Jednak klientem pośrednika jest tylko taka osoba, która zapłaci za jego usługę, np. usługę wyszukania odpowiedniej nieruchomości. Nie jest natomiast klientem osoba, która jedynie zatelefonowała do przypadkowego pośrednika informując, że poszukuje określonej nieruchomości. Jeżeli pośrednik nie dysponuje odpowiednią ofertą – wtedy pozostaje mu jedynie możliwość zarekomendowania poszukującego innemu pośrednikowi w zamian za uzgodnioną prowizję.

Biuro nieruchomości dysponujące poszukiwaną ofertą ma jednak dylemat i musi podjąć decyzję. Ponieważ propozycje współpracy z reguły dotyczą najbardziej atrakcyjnych ofert – biuro liczy na samodzielną sprzedaż nieruchomości, szczególnie gdy zaofiarowało sprzedającemu bonifikatę w prowizji oraz gdy jako jedyne reklamuje daną ofertę. Natomiast gdy to biuro skorzysta z rekomendacji innego pośrednika będzie musiało podzielić się z tym pośrednikiem niższą niż zazwyczaj prowizją tylko dlatego, że poszukujący wcześniej zatelefonował właśnie do niego. Oczywiście teoretycznie może się zdarzyć, że tylko pośrednik rekomendujący poszukującego ma do niego dostęp. W praktyce jednak zdarza się to niezmiennie rzadko. Zazwyczaj potencjalny nabywca korzysta z różnych źródeł informacji o ofertach nieruchomości i nie ma powodu by wątpić, że bez trudu uzyska tą samą ofertę inną drogą. Nie ma więc także powodu by biuro reklamujące nieruchomość musiało godzić się na „współpracę” oraz na dzielenie się prowizją uzyskaną od sprzedawcy – tym bardziej, że pośrednik rekomen-

dujący poszukującego, który nie zawarł z tym poszukującym umowy pośrednictwa praktycznie za nic nie odpowiada.

Perspektywy okazjonalnej współpracy komplikują się gdy oferta jest reklamowana sloganem „Kupujący 0%” a właściciel nieruchomości kategorycznie odmawia płacenia prowizji niejako za nabywcę ponieważ woli mieć pewność, że jego pośrednik będzie reprezentował tylko jego interesy. Wówczas pośrednik rekomendujący potencjalnego nabywcę jest zdany wyłącznie na wynagrodzenie, które ewentualnie uzyska od niego – a to zazwyczaj okazuje się trudne. Choć więc sama możliwość podjęcia okazjonalnej współpracy daje pozorne poczucie siły wynikającej z działania w grupie, praktycznie jednak możliwość realizacji takiej współpracy pozostaje często zablokowana. Występowanie trudnych sytuacji we współpracy nie przekreśla jednak samej idei. Współpraca okazjonalna stanowi dobry początek krystalizowania się bardziej elastycznych niż dawniej lecz zorganizowanych form wymiany ofert.

#### **Pytania o przyszłość współpracy pomiędzy pośrednikami.**

Czy współpraca pomiędzy pośrednikami ma jakąś przyszłość? W dotychczasowej postaci zapewne nie. Współpraca okazjonalna nie spełnia pokładanych w niej nadziei a najwyższą skuteczność i najlepsze rezultaty ekonomiczne osiągają ci pośrednicy, którzy koncentrują się na wybranych ofertach sprzedaży swoich klientów. Im do promocji dobrze opracowanych ofert współpraca z innymi pośrednikami po prostu nie jest potrzebna. Także wynikająca zazwyczaj ze współpracy możliwość powielania ogłoszeń o własnych ofertach na firmowych stronach internetowych innych biur nieruchomości nie ma dzisiaj większego sensu ponieważ dominującą pozycję na rynku reklamy zdobyły płatne portale ogłoszeniowe. Akurat to jednak wkrótce może się zmienić. Portale próbują coraz głębiej sięgać do kieszeni ogłoszeniodawców co wpływa na mniejszą ilość ogłoszeń prywatnych. Nieuchronnie doprowadzi to do przywrócenia właściwego podziału ról na rynku nieruchomości pomiędzy portalami ogłoszeniowymi a pośrednikami. Stanie się tak m.in. dlatego, że z punktu widzenia osób poszukujących nieruchomości portale stracą walor kompletnych zbiorów ofert. Tylko biura pośredników będą w stanie ewidencjonować oferty nie ogłaszane – co oczywiście nie oznacza, że muszą je wszystkie publikować. Natomiast zorganizowane struktury kilku lub kilkunastu biur są w stanie stworzyć w miarę kompletne zbiory ofert dostępnych na lokalnych rynkach. W powiązaniu z profesjonalizmem działania oraz stosowaniem konkurencyjnych stawek prowizji pozwoli im to na skuteczne konkurowanie z lokalnymi oddziałami korporacyjnych sieciami o zasięgu ogólnokrajowym.

Warunkiem powodzenia podejmowanych inicjatyw współpracy drobnych pośredników zawsze pozostanie jednak właściwie zorganizowanie tej współpracy, stopniowa standaryzacja i stałe podnoszenie jakości usług. Ważną rolę mogłyby tutaj spełnić stowarzyszenia zawodowe pod warunkiem, że w ich składzie znajdą się pośrednicy z odpowiednim doświadczeniem, którzy będą chcieli i po-

trafili społecznie działać na rzecz lokalnych środowisk zawodowych a także pod warunkiem, że uda im się przekonać do idei współpracy biura o znaczącej pozycji na lokalnym rynku. To z kolei wcale nie jest takie oczywiste. Pośrednicy muszą dostrzec własne korzyści w zorganizowanej współpracy.

### **Dostrzec i... obronić korzyści zorganizowanej współpracy.**

Podstawowe znaczenie mieć będzie świadomość nie tylko różnych ale także perspektywicznych korzyści ze współpracy. Zawsze najtrudniej jednak będzie dostrzec w działaniu na rzecz interesu grupowego korzyść indywidualną. Truizmem byłoby przypomnienie, że każde współdziałanie oznacza świadomą rezygnację z części własnych swobód w imię większych korzyści wynikających z działania grupowego. Nie jest już tak oczywiste, że grupowa współpraca wcale nie musi niszczyć idei wolnej konkurencji a jedynie ją modyfikuje, ograniczając konkurencję wewnątrz i wzmacniając na zewnątrz grupy. Warto zatem przypomnieć co przed laty legło u podstaw procesów integracyjnych. Ich inicjatorzy od początku zdawali sobie sprawę z nieuchronności wejścia na rynek pośrednictwa dużych podmiotów korporacyjnych polskich i zagranicznych, dysponujących zasobami i możliwościami nieporównywalnie większymi niż drobni pośrednicy. Tworzenie MLS-ów miało być odpowiedzią oraz obroną drobnych pośredników przed ich wyeliminowaniem z rynku.

To że ofensywa wielkiego kapitału nastąpi było jedynie kwestią czasu. Przecież wcześniej podobnie stało się z drobnym handlem. Impulsem był niewątpliwie rynkowy sukces oddolnie zorganizowanych systemów wymiany ofert. Zanim jednak wielki kapitał pojawił się na rynku pośrednictwa zorganizowana współpraca pośredników zaczęła być atakowana – głównie pod pretekstem troski o ochronę praw konsumentów ale także pod hasłami rozwoju i postępu. Na pierwszy ogień poszły duże systemy wymiany ofert, które podjęły próbę obrony poziomu i standardów świadczonych przez siebie usług poprzez regulację stawek wynagrodzeń. Zostały im postawione zarzuty zмовy cenowej. W tym celu wykorzystywane były zarówno media publiczne jak i środki prawne, a zakres i skala podejmowanych działań wskazywały na powiązania atakujących ze szczytami neoliberalnie zorientowanej władzy. Nie trzeba było długo czekać a wkrótce na rynku pojawiły się pierwsze wielooddziałowe korporacje pośrednictwa w obrocie nieruchomości, dysponujące potężnym zapleczem finansowym i logistycznym, których nie dotyczyły prawne zakazy zawierania porozumień ograniczających konkurencję. Koniunktura gospodarcza jednak stale się pogarszała, a dotychczasowe systemy wymiany ofert choć osłabione zachowały istotną pozycję na rynku.

Z perspektywy czasu można zaryzykować tezę, że kolejnym akordem walki o rynek pośrednictwa stała się deregulacja zawodu pośrednika, która uderzyła w jakość i poziom usług świadczonych przez drobnych pośredników. Bardzo wiele małych firm, zarówno

nowopowstałych jak i tych z wieloletnimi tradycjami nie było w stanie dochować standardów lub wręcz przetrwać w warunkach wyniszczającej konkurencji cenowej poniżej granicy opłacalności pośrednictwa. Deregulacja zawodu pośrednika nieomal osiągnęła cel, którym był neoliberalny powrót do praw natury gdzie silniejszy zabiera wszystko. Pomimo różnych przeciwności oddolnie organizowane systemy wymiany ofert, choć osłabione jednak się obroniły. Niewątpliwie czekają je zmiany ale innej drogi nie ma. Drobni pośrednicy jeśli chcą skutecznie konkurować są „skazani” na zorganizowaną współpracę. Rolą organizacji zawodowych oraz ich liderów jest poszukiwanie możliwych kierunków metamorfozy.

### **Możliwe kierunki metamorfozy systemów wymiany ofert.**

Z perspektywy 27 lat wolnego rynku nieruchomości w Polsce być może należałoby zaapelować do pośredników: nie odkrywajcie Ameryki wciąż na nowo. Tak naprawdę wszystko już było a zmieniają się jedynie środki techniczne. Przede wszystkim jednak nie powtarzajcie starych błędów sprowadzając pośrednictwo do loterii opartej o rachunek prawdopodobieństwa. Dziś jest czas na zasadnicze przemiany jakościowe. Ich zagrożeniem byłaby niechęć do zmian, subiektywnie pojmowany interes własny lub wręcz względy ambicjonalne. Sztywne struktury organizacyjne nie zawsze zdają egzamin, jednak ustalenie jasnych i w miarę możliwości precyzyjnych zasady współpracy jest niezbędne. Myśląc o możliwych formach współpracy pośredników i nie zapominając o interesie grupowym należy szukać rozwiązań, które w możliwie największym stopniu będą respektowały różnice w sposobie działania poszczególnych biur i pozwolą im na zachowanie jak najdalej idącej swobody.

Dobrym rozwiązaniem mogłoby być promowanie ramowych regulaminów wymiany ofert, które stanowiłyby podstawę zawieranych pomiędzy pośrednikami dwustronnych umów o współpracy. Regulaminy te mogłyby być opracowywane i rekomendowane przez lokalne stowarzyszenia zawodowe w oparciu o zgromadzone doświadczenia, z uwzględnieniem bieżącej sytuacji rynkowej. Umowy dwustronne ewentualnie doprecyzowałyby warunki współpracy przewidziane w regulaminie – zgodnie z indywidualnymi potrzebami. W ten sposób każdy pośrednik miałby możliwość budowania niepowtarzalnego systemu powiązań biznesowych, który cechowałaby unikalność i zmienność. W miejsce jednego MLS działającego na podstawie z góry narzuconego regulaminu, w nie zawsze dobranym składzie osobowym, powstawałoby wiele równoległych działających systemów wymiany ofert. Korzyści z przyjęcia takiego rozwiązania byłyby wielorakie – począwszy od postulowanej pełnej swobody pośredników w kształtowaniu zasad współpracy a na zadowoleniu Klientów skończywszy. Zarazem jednak niejako od razu powstałaby sposobność uporządkowania z grubsza lokalnego rynku usług pośrednictwa oraz promowania podstawowych standardów działania. Dopiero z czasem tak

<sup>14</sup> Np. Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi I C 286/11.



ukształtowane i stopniowo stabilizujące się struktury miałyby szansę stać się fundamentem bardziej zorganizowanych, silnych na lokalnym rynku form współpracy, których atutem byłyby najwyższe standardy w pełni profesjonalnego działania oraz skoordynowana polityka reklamowa.

Nowa jakość współpracy natomiast powinna być oparta nie tyle na masowym pozyskiwaniu i wielokrotnionym reklamowaniu dużej ilości tych samych ofert co raczej na lepszym reprezentowaniu takich klientów, którzy z pełnym przekonaniem zdecydowali się powierzyć swoją sprawę pośrednikowi – specjaliście. Klient powinien być przekonany, że pośrednik świadczy wyspecjalizowaną usługę oraz realną pomoc, której nie może mu zapewnić przysłowiowy wnuczek ze smartfonem.

**Drobni pośrednicy z pewnością nie znikną z rynku nieruchomości. Jednak ażeby skuteczniej konkurować z wielkimi**

**korporacjami sieciowymi muszą odnaleźć drogę do zorganizowanej współpracy.**



**Sławomir Gański**, Absolwent Wydziału Prawa UMCS w Lublinie, analityk, od 1992 roku czynny pośrednik w obrocie nieruchomościami. Były wieloletni prezes stowarzyszeń zawodowych na terenie Lublina a także współinicjator powołania i członek pierwszego zarządu Federacji Porozumienie Polskiego Rynku Nieruchomości (F PPRN). Posiada duże doświadczenie w organizowaniu współpracy agencji nieruchomości w ramach systemów wymiany ofert (MLS). Za działalność społeczną na rzecz środowiska pośredników w obrocie nieruchomościami w wyróżniony złotym medalem „PRO AEQUO ET BONO”.

## Śladami klienta. Jak wiedza na temat zachowania poszukującego nieruchomości w internecie może poprawić skuteczność promocji oferty pośrednika

*Alicja Palińska*

Ani i Tomkowi urodziła się właśnie córeczka. Jak nigdy wcześniej przydałaby się teraz w bloku winda. Z 3. piętra trudno samej znieść wózek, a dziadkom coraz ciężiej pokonać tyle schodów. Podejmują decyzję o większym mieszkaniu, ponieważ zaczyna im także brakować kilku metrów. Oczywiście nie zapominają o najważniejszym kryterium, które musi spełniać ich nowy dom – windzie. Ania jest w grupie osób, które poszukując nowego lokum, korzystają z filtrów wyszukiwarki. Zapewnia to dotarcie do ofert, które spełniają określone wymagania. Niestety, trafić na wymarzone mieszkanie nie jest łatwo... Dlaczego?

Z danych Nieruchomosci-online. pl wynika, że tylko 45% ofert dotyczących mieszkań na sprzedaż, które są eksportowane na portal z programów do zarządzania ogłoszeniami, zawiera informację o windzie w budynku. Ania dociera zaledwie do połowy wystawionych na sprzedaż nieruchomości. Takie przykłady można mnożyć. Co pośrednik nieruchomości może zrobić, aby zapewnić Ani dotarcie do swoich ofert? Ile wysiłku musi jeszcze włożyć w zaistnienie na ścieżce zakupowej klienta decydującego się na nową nieruchomość?

Wiedza na temat preferencji zakupowych klientów to jeden z najważniejszych elementów strategii promocji i sprzedaży. Jeśli największą kopalnią wiedzy są sami użytkownicy, wówczas nale-

ży sięgnąć po dane dotyczące rynku nieruchomości do źródeł, gdzie są one gromadzone i analizowane. **Jak poszukujący dociera do interesujących go informacji, jak przegląda oferty, co wpływa na jego zainteresowanie?** Odpowiedzi na te pytania można wykorzystać do efektywniejszego promowania się, lepszego kontaktu z klientem czy skuteczniejszego budowania marki osobistej. To wszystko na podstawie analizy zachowań użytkowników na przykładzie danych pozyskanych w portalu ogłoszeniowym Nieruchomosci-online. pl. Ta cenna wiedza pozwala na dopasowanie oferty do potrzeb, przedstawienie w niej tego, co ważne, tak aby samodzielne i bezkosztowo wpłynąć na wzrost pozyskiwanych kontaktów.

### **Jak poszukujący dociera do interesujących go informacji?**

Rozpoczynając poszukiwania nieruchomości, użytkownik najczęściej korzysta z wyszukiwarki, wpisując w Google mniej lub bardziej doprecyzowany obiekt swojego zainteresowania. W ten sposób trafia na portale ogólnopolskie lub lokalne, które zajmują czołowe miejsca na poszukiwane frazy. Im bardziej zaczyna orientować się w prezentowanej ofercie, tym dokładniej precyzuje swoje potrzeby i oczekiwania. Zaczyna stosować skonkretyzowane kryteria wyszukiwania w odwiedzanych serwisach, filtrując w ten sposób bazę ofert, aby jak najszybciej trafić na to, co go interesuje.

Z analiz wykorzystania wyszukiwarki Nieruchomosci-online. pl można wnioskować, które kryteria w poszukiwaniu nieruchomości są najistotniejsze dla klienta. Wiedza na temat tego, co jest najczęściej wyszukiwane pozwala zadbać o **uzupełnienie ogłoszenia tak, aby zagwarantować jego wyświetlanie na listach wyników**. Jeśli ogłoszenie będzie zawierało komplet istotnych informacji, wówczas zostanie zaprezentowane przed poszukującymi. Jeśli zabraknie mu filtrowanych kryteriów, niestety trafi na nie mniej osób.

Wyłumaczę to na konkretnych liczbach. Z danych Nieruchomosci-online. pl wynika, że potencjał dotyczący kompletności nie jest w pełni wykorzystywany.

**W przypadku mieszkań** (bez względu na rodzaj transakcji) najczęściej doprecyzowywanym kryterium jest powierzchnia określana liczbą pokoi, następnie cena do wskazanej kwoty. Oprócz tego nie należy zapominać o udzieleniu informacji na temat dzielnicy, balkonu, roku budowy budynku, piętra, na którym znajduje się mieszkanie, oddzielnej kuchni, przynależności piwnicy, garażu czy obecności windy w budynku. Niestety z różnych powodów często brakuje informacji o tych dodatkowych atutach. Oto pozycje wraz z procentowymi wartościami kompletności pochodzącymi z importów dla mieszkań na sprzedaż: balkon (65%), winda (45%), oddzielna kuchnia (12%), garaż (21%), piwnica (56%). Jak widać wiele brakuje do 100% kompletności. Zatem zadbanie o pozycjonowanie ofert w portalu to szansa na częstsze odwiedzin ogłoszeń w porównaniu z niekompletnymi ofertami konkurencyjnymi. Dodatkowo w zestawieniu z tymi samymi danymi, ale uzupełnianymi przez sprzedających bezpośrednio, którzy szczegółowiej opisują swoje oferty, okazuje się, że pośrednicy nieruchomości także tracą i mają mniej szans na wyświetlenie swoich ogłoszeń filtrującym ogłoszenia.

W podjęciu decyzji o **zakupie domu** co druga osoba korzystająca z wyszukiwarki kieruje się w pierwszej kolejności kryterium ceny, później liczbą pokoi. Następnie często określaną cechą jest rok budowy (34% wskazań). W przypadku **domów na wynajem** prym wiedzie liczba pokoi od wybranej liczby (85% wyszukiwań). Użytkownicy **poszukujący lokali** zdecydowanie dookreślają pożądaną powierzchnię. Dla klientów ważne są również takie cechy użytkowe jak wejście od ulicy, usytuowanie lokalu na parterze czy dostępność parkingu. Poszukujący **działek** przede wszystkim koncentrują się na jej budowlanym charakterze. Oprócz ceny czy powierzchni zwracają również uwagę na rodzaj dojazdu z naciskiem na asfaltowy. Rekordowa liczba wyszukiwań **działek na wynajem** (aż 81%) ma zaznaczoną opcję „działka ogrodzona”.

Znajomość preferencji poszukujących można wykorzystać także **przy tworzeniu tytułów, nagłówków czy wstępnych opisów, aby jak najszybciej zdobyć zainteresowanie**, przedstawiając na początek te cechy nieruchomości, które są najbardziej pożądane. Jak widać, kluczową korzyścią dbania o kompletność ogłoszeń jest **budowanie przewagi konkurencyjnej**. Niech za-

chęcią będą również statystyki z portalu mówiące o tym, że ogłoszenia kompletne notują o 9 pkt. proc. więcej kontaktów z ogłoszeniodawcą.

### Na co poszukujący zwraca uwagę?

Ogłoszenie o sprzedaży lub wynajmie nieruchomości jest przekazem reklamowym. Aby osiągnąć zamierzony efekt w postaci sfinalizowania transakcji, musi być spełniony szereg warunków, które wpływają w określony sposób na odbiorcę. Wpływ na budowanie pozytywnego doświadczenia klienta mają w podobnym stopniu zarówno działania pośredników, jak i wygląd oraz funkcjonowanie portalu.

Warto zadbać o to, aby oferta zwracała uwagę przeglądającego (cena, zdjęcie główne, dokładna lokalizacja), następnie wzbudziła jego zainteresowanie (profesjonalne zdjęcia, krótki opis przedstawiający pożądane cechy nieruchomości, nieanonimowy doradca), po czym wywołała „pożądanie” dzięki opisom wzbudzającym emocje i przedstawiającym korzyści czy dzięki zaprezentowaniu wnętrza na filmie wideo czy wirtualnej wizycie.

Z ostatniego badania na użytkownikach, w którym pytaliśmy, co zachęca do zaangażowania na ogłoszeniu, wynika, że 63% przeglądających ogłoszenia wskazuje, że wzbogacenie oferty o materiał wideo podnosi jego atrakcyjność i zachęca do kontaktu z ogłoszeniodawcą. Natomiast 83% ankietowanych deklaruje, że możliwość obejrzenia wnętrza i poznania rozkładu nieruchomości przy zaprezentowaniu wirtualnej wizyty zdecydowanie bardziej podnosi ich motywację do kontaktu z ogłoszeniodawcą.

Zadaniem portalu w ścieżce zakupowej klienta jest natomiast **skupienie uwagi poszukującego** na przeglądanych ogłoszeniach, bez zakłócania procesu podjęcia decyzji o kontakcie z ogłoszeniodawcą (np. poprzez wyświetlanie reklam czy konkurencyjnych ofert), tak aby cel reklamujących się został osiągnięty bez kompromisów. Jak pokazuje przykład Nieruchomosci-online. pl da się stworzyć taką przestrzeń dla prezentacji nieruchomości, w której klient jest skoncentrowany tylko na jednej ofercie i nie jest rozpraszany innymi bodźcami.

### Co wpływa na zaangażowanie i zachęca do kontaktu?

Choć jesteśmy coraz bardziej mobilni, to w branży nieruchomości wciąż przewagę liczebną mają użytkownicy komputerów w porównaniu do statystyk ruchu ze smartfonów i tabletów. Spowodowane jest to głównie porą dnia, w której aktywnie poszukujemy nieruchomości. Najwięcej odwiedzin portal notuje w godzinach roboczych, od 10.00 do 15.00 oraz od 16.00 do 18.00. Natomiast w godzinach wieczornych (19.00–22.00), kiedy wracamy do domu, chętniej do przeglądania ogłoszeń korzystamy z urządzeń mobilnych. Za to te odwiedzin notują dłuższy średni czas trwania sesji, który wynosi ponad 5 minut, podczas gdy przy użyciu komputera wizyta jest krótsza średnio o 1 minutę.

Preferowany czas rozmowy z ogłoszeniodawcą to godziny przedpołudniowe (10.00–13.00), popołudniowe (14.00–16.00) oraz rzadziej poranne (7.00 i 9.00). Wieczorem (20.00–22.00) oraz póź-

nym popołudniem (17.00–19.00) klienci najczęściej wysyłają zapytania e-mailowe. Statystyki portalu Nieruchomosci-online.pl mówią również o tym, że użytkownicy częściej dzwonią, niż wysyłają zapytania. 70% kontaktów jest inicjowanych telefonicznie (odsłonięcie numeru telefonu na ekranie komputera lub wybranie połączenia na telefonie), natomiast 30% to wysłanie wiadomości bez względu na używany do tego celu rodzaj urządzenia. Analizując zachowania różnych grup wiekowych, można powiedzieć, że młode osoby w wieku 18–34 lata chętniej kontaktują się mailowo, osoby starsze (35–65 lat) częściej decydują się natomiast na rozmowę telefoniczną.

Jak widać, poszukujący nieruchomości to bardzo różnorodna grupa docelowa. Poszukując nieruchomości, podobnie jak Ania z Tomkiem, każdy z nas kieruje się innymi preferencjami. Warto

zatem zadbać o pełną kompletność ogłoszenia, tak samo jak o profesjonalne zdjęcia czy hipnotyzujące opisy, aby nie utrudniać poszukującym znalezienia konkretnej oferty. 100% kompletności to szansa na łatwiejsze i bezkosztowe dotarcie do potencjalnych klientów, a następnie zbudowanie zaangażowania i satysfakcjonujące relacje.



**Alicja Palińska** – specjalista ds. marketingu internetowego i menadżer projektów w serwisie Nieruchomosci-online.pl. Odpowiada za planowanie, analizę i realizację projektów związanych z podnoszeniem funkcjonalności serwisu, tworzenie nowych produktów oraz strategię komunikacji i promocji. Z marketingiem internetowym związana od 8 lat. Członek zespołu redakcyjnego e-magazynu „ESTATE”.

## Zapomniane fakultatywne źródła informacji o nieruchomościach

*Ryszard Podladowski*

Informacje o nieruchomościach wg fachowej literatury przedmiotu dzielimy na dwie podstawowe kategorie – prawne i fakultatywne. O ile pierwsze są w specjalistycznej literaturze przedstawione i opisane w dużym stopniu szczegółowości, to fakultatywne są sporadycznie wymieniane i często potraktowane wzmiankami. Prawne źródła są dostępne m.in. na stronach Internetowego Wykazu Akt Prawnych z Sejmu, w Lexie, na stronach Geoportali i innych. W Geoportalach można rozszerzyć wiedzę np. o rodzaje map tematycznych – hydrologicznych, sozologicznych, gleboznawczych, ortofotomap.

Podstawowymi źródłami prawnymi o nieruchomościach są: księga wieczysta, wypis z rejestru gruntów i budynków, akt notarialny, zbiór dokumentów (jeżeli nie ma księgi wieczystej), książka obiektu budowlanego, umowy na remonty i usługi, umowy na lokale użytkowe i mieszkalne, rozliczenia nieruchomości (sprawozdania, podatki, ewidencja środków trwałych itd.) dokumentacja ze spraw sądowych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, opłaty adiacenckie, planistyczne, ewidencja gruntów i budynków, mapy: ewidencyjna, zasadnicza i tematyczne, operaty geodezyjne i szacunkowe, opinie i ekspertyzy.

Potrzebne informacje z ww. dokumentów możemy bez większych przeszkód pozyskać dla różnych celów od opisu stanu prawnego po cechy lokalizacji nieruchomości.

Niedoceniane są informacje zawarte w fakultatywnych źródłach. Czasami przyczyniają się one do ustalenia innego stanu faktycznego niż to wynika ze zgromadzonych dokumentów. Takie dane mogą też wpłynąć na poszukiwanie innych prawnych źródeł w nieoczekiwanych miejscach. Mało znaną literaturą w środowi-

skach administracji publicznej zarządców, pośredników, rzeczoznawców a także w środowiskach naukowych, konserwatorów zabytków czy wreszcie prawników są Informatory Miast z okresu tuż po I wojnie światowej. Zawierają one niekiedy inwentaryzacyjną wiedzę o nieruchomościach przez czasy zaborów aż do odzyskania niepodległości w 1918 r. Praca naszych przodków bez komputerów, technologii szybkiego przetwarzania informacji, zasługuje na wielki szacunek. W okresie od listopada 1918 r. do września 1920 r. opisano stan prawny nieruchomości, kategorie budynków, rodzaje działalności gospodarczej w lokalach, szkoły, wyznania, teatry, kina, cmentarze, drogi, koleje, tereny zielone itd. Przedstawione są informacje o fabrykach, bankach, spółdzielczości, obiektach sakralnych. Zawarte są pełne dane statystyczne dotyczące wymienionych instytucji i działalności, potencjałów banków, fabryk, kierunków kształcenia. Według układów tabelarycznych możemy analizować przekroje demograficzne ówczesnej ludności, grupy zawodowe i wyznaniowe, właścicieli nieruchomości Skarbu Państwa, gminy i prywatnych.

Informator Miasta Łodzi z 1920 roku zawiera właśnie takie dane, począwszy od lat 30 XIX wieku z grubsza wewnątrz przyszłej obwodnicy kolejowej Łodzi. Wykaz adresowy (Baza Adresowa) uzupełniony jest o właścicieli wszystkich nieruchomości. Są to istotne dane z punktu widzenia spraw dotyczących dawnych i obecnych roszczeń. Wnioski o zwrot nieruchomości lub odszkodowania często zawierają niepełną dokumentację w oparciu o niekompletne prawne źródła informacji. Typowym przykładem jest pomijanie nieświadome lub świadome, np. jednej osoby mającej prawo do roszczeń. W okresie II wojny światowej większość właści-

cieli żydowskich w Łodzi utraciło nie tylko majątki ale i życie. Ci, którzy ocalili też nie mogli wrócić do swych kamienic czy fabryk na skutek nacjonalizowania majątków przez komunistyczne władze. Nieliczni zachowali prywatną własność ale bez możliwości stosowania rynkowych czynszów, co powodowało dekapitalizację budynków. Władza ludowa nie dbała o zawłaszczone nieruchomości, doprowadzając do degradacji technicznej obiekty budowlane, co stwarzało „slumsową kulturę ludową”. Taki stan zobaczyli ocaleni właściciele lub spadkobiercy w latach 90. Tam, gdzie przeprowadzono kapitalne remonty nie wpisywano obciążeń do hipoteki. Księgi wieczyste nie były traktowane jako dokument wiary publicznej – wszystko było „nasze”. Dokumenty prawne nieruchomości były porzucane w różnych miejscach. Najwięcej ich gromadzono w Miejskich Zarządach Budownictwa Mieszkaniowego i PGM-ach, w Dzielnicowych Radach Narodowych, Urzędach Skarbowych i w geodezyjnej administracji. Znaleźć je można było też w milicyjnych strukturach i Centralnym Zarządzie Związków Spółdzielczych. Sądy posiadały część KW i Zbiory Dokumentów, ponieważ nie było obowiązku przekazywania do tychże dokumentacji dotyczącej zmian właścicieli, nakładów, obciążeń. W takim chaosie łatwo było o niedopatrzeń lub celowe czynności prowadzące do „wyprowadzania” nieruchomości z zasobu miasta. Kadra urzędnicza na czele z prawnikami nie była należycie przygotowana do weryfikacji dokumentów załączonych do wniosków o zwrot nieruchomości zgodnie z zasadą szczególnej a nie ogólnej staranności. Niewielu pracowników, rodzącego się samorządu gminnego, na własną rękę uzupełniało wiedzę o prawne źródła informacji o nieruchomościach a także o fakultatywne źródła. Jak później pokazała praktyka miało to bardzo istotny wpływ na decyzje o zwrocie nieruchomości lub uznawaniu innych roszczeń. Z czasem i sądy brały pod uwagę informacje z fakultatywnych dokumentów. Należy też zaznaczyć, że sędziowie także nie mieli fachowego praktycznego przygotowania do prowadzenia spraw dotyczących nieruchomości. Zawody nieruchomościowe – (zarządcy, pośrednicy, rzeczoznawcy) dopiero od nowego stulecia (2001 r.) zyskiwały solidne kształcenie, praktyki i egzaminy państwowe oraz były oparciem dla rynku przez kilkanaście lat aż do czasu ich bezsensownej deregulacji. Zamiast zmienić sposób finansowania kształcenia zawodów odpowiedzialnych za majątek publiczny a często i prywatny, podjęto likwidację przyszłych kadr nieruchomościowych. Ale nieraz polityka pijaru i krótkowzroczności powodowała negatywne ciosy w gospodarkę. Jednakże te kilkanaście lat podniosło standardy i profesjonalną obsługę. Ci, którzy nie mieli licencji, byli i są postrzegani gorzej przez rynek. Te kadry, wolnych zawodów nieruchomościowych posiadały już przekazywaną wiedzę również o ważności fakultatywnych informacji o nieruchomościach.

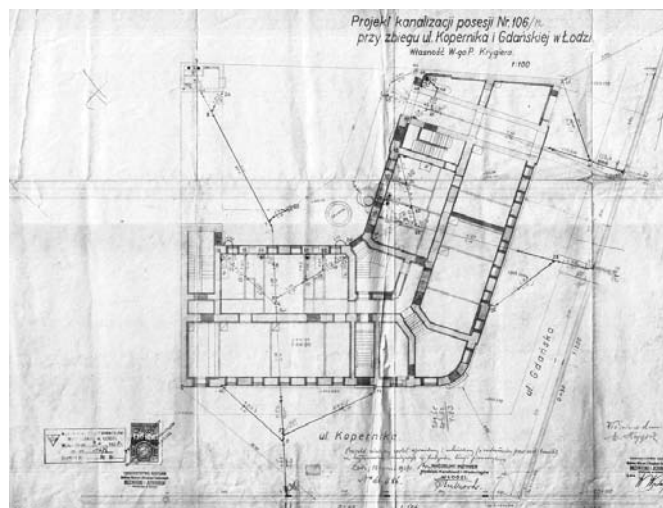
Jak ważne są dane z przytaczanego tu Informatora Miasta Łodzi, niech zobrazuje poniższy przypadek wniosku o zwrot nieruchomości. Na podstawie tych informacji można było dociec, że nie figuruje jedna ze spadkobierczyń, której nie było na liście pomor-

dowanych przez Niemców podczas II wojny światowej. Zapytania zostały wysłane do różnych instytucji i urzędów w Polsce i zagranicą, w tym ambasad, środowisk narodowościowych. Informator Miasta Łodzi w podobnej formie miał swoje drugie wydanie w 1938 roku i również zawierał zbiór danych o mieście podobnych do tej z 1920 roku.

Dane tuż sprzed wojny pokazały spadkobierców, z których tylko jedna osoba nie była w wykazie jako nieżyjąca. To z kolei spowodowało szukanie w innych instytucjach międzynarodowych m.in. u Szymona Wiesenthala, który stworzył Żydowskie Centrum Dokumentacji w Wiedniu. Okazało się, że wykazy podatkowe w USA wskazywały na wnuka osoby jednak ocalałej. Informacje uzyskane w administracji podatkowej Stanów Zjednoczonych były bardzo przydatne przy odnalezieniu jeszcze jednego spadkobiercy. Czynności te jednak były pokłosiem weryfikacji danych z wykazów właścicieli nieruchomości w Informatorze Miasta Łodzi i w dokumentacji wodociągowej po 1927 roku.

Innymi fakultatywnymi źródłami informacji o nieruchomościach są różne mapy tematyczne zachowane w Zakładzie Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi. Żaden z okupantów, ani carski, ani niemiecki nie ośmielił się niszczyć dokumentów, w wersji rosyjskiej i polskiej – planów przyłączy kanalizacyjnych z dokumentacją projektową i adresową. Na tych opracowaniach graficznych i opisowych zaznaczone są m.in. linie brzegowe, ujęcia rzek – wtedy niezakrytych, kanałów, oczek wodnych, stawów, itd. Są też dokumenty dotyczące doprowadzenia wody i odprowadzenia ścieków do nieruchomości z danymi o ich właścicielach. Możemy porównać wykazy właścicieli z danego okresu, śledzić zmiany dotyczące ich następców. Nie wszystkie budynki jednak miały kanalizację. Szczególnie w Łodzi, jeszcze w latach 50 np. duża część Bałut tonęła w potokach fekalii odbieranych nocami przede wszystkim przez okolicznych rolników. Jednak do lat współczesnych uzupełniana jest dokumentacja tam gdzie doprowadzono kanalizację.

– przykład mapy ze ZWiK.



Plan pochodzi z zasobów Archiwum ZWiK Łódź Sp. z o.o.



Ul. Gdańska 106 – pierwsza nieruchomość w Łodzi,  
do której doprowadzono kanalizację, rok 1927  
– autor zdjęcia R. Podladowski

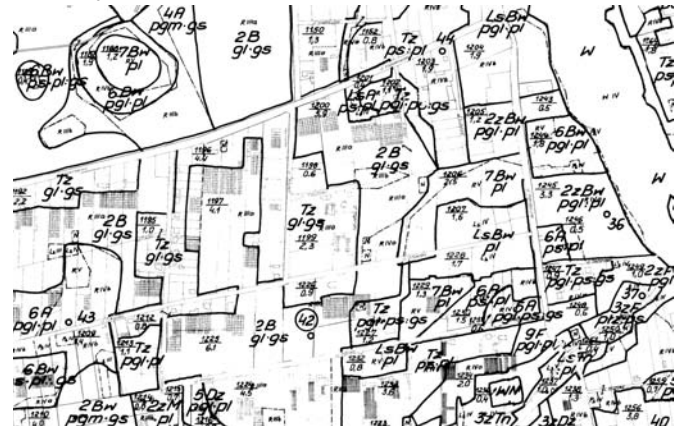
### Listy volksdeutschów

W archiwach państwowych trudno znaleźć kompletne volkslisty wg ówczesnych niemieckich podziałów na okręgi przy Namiestnikach Rzeszy „Zentralstellen der Deutschen Volksliste”.

Niektórzy spadkobiercy próbują odzyskać nieruchomości licząc na brak podstawowych dokumentów źródłowych dotyczących niechlubnej przeszłości ich przodków. Może być to skutkiem ograniczających prawo roszczeń tych spadkobierców do nieruchomości. Mowa tu o przypadku właścicieli niemieckich, którzy podpisali w okresie II wojny światowej deklarację współpracy w formie tzw. „listy volksdeutschów” i sumiennie wypełniali te zobowiązania. Spośród kilku spraw można przytoczyć roszczenia wnuczki byłego współwłaściciela jednego z fabryk znakomicie prosperujących przed, w czasie wojny i w okresie socjalistycznym. Dekrety biurowe i inne akty prawne spowodowały m.in. nacjonalizację również takich zakładów. Próba odzyskania fabryki była częścią planu wejścia w prawo własności do pozostałych części nieruchomości. Strona wnioskująca o zwrot, twierdziła, że dokumenty świadczące o deklaracji współpracy nie istnieją. Dodatkowo padło stwierdzenie, że ów przodek zniszczył je nie chcąc podejmować czynnej współpracy z okupantem. Ponadto były udokumentowane nakłady konieczne na nieruchomości na początku lat 90 XX wieku. Listy (wykazy volksdeutschów) istnieją. Po wyparciu niemieckich wojsk z Łodzi w styczniu 1945 roku, to radzieckie służby weszły w posiadanie ważnych dokumentów, w tym właścicieli nieruchomości i listy volksdeutschów. Poprzez Polsko-Rosyjską Komisję ds. Trudnych, której przewodniczył Pan prof. Adam Daniel Rotfeld, były minister spraw zagranicznych RP można było uzyskać informacje lub też kopie ze źródłowych dokumentów przechowywanych m.in. w Moskwie. Czy w tym przypadku są to dokumenty fakultatywne czy też prawne?. Poprzez notyfikacje prawne i dyplomatyczne, mogą być źródłem prawa i być uznawane przez sądy jak właśnie było w tym przypadku.

### Mapy glebowo-rolnicze

Źródłami informacji o nieruchomościach mogą być też dane zawarte w mapach glebowo-rolniczych. Wewnątrz obwodnicy kolejowej Łodzi jeszcze istnieją takie grunty a wcześniej wiele z takich zmieniło sposób zagospodarowania i stało się działkami budowlanymi. Można prześledzić historię gruntów i ich właścicieli zarówno w lat międzywojennych jaki i po 1945 roku.

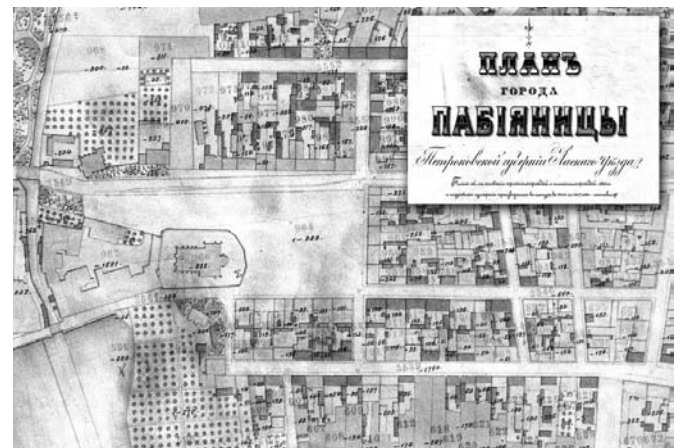


Fragment mapy glebowo-rolniczej z obszaru miasta Łodzi.

Mapa z zasobów Urzędu Marszałkowskiego

Województwa Łódzkiego

– przykład mapy Pabianic z przełomu XIX i XX wieku.



Mapa udostępniona przez Starostwo Powiatowe  
w Pabianicach

– wykazy z Informatora Miasta Łodzi



Informator Miasta Łodzi pochodzi z archiwum prywatnego Barbary i Andrzeja Wentelów

Ten rodzaj usług występował w Polsce pomiędzy 1918-1939 r. Jeżeli zagłębimy się w umowy kredytowe w Towarzystwach Kredytowych, w umowy pomiędzy właścicielami, zarządcami, administratorami nieruchomości, to można stwierdzić, że tworzyły się sieci usług wzajemnych. Mechanizm polegał na znanej zasadzie i dotyczył własności prywatnej. Właściciel lub zarządca nie mógł podpisywać sam ze sobą umów na wykonywanie np. usług remontowych, ubezpieczeniowych (agent). Zawierali więc umowy na te usługi wyżej wymienieni pomiędzy sobą. Tworzono sieć powiązań biznesowych i później zakładano Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych. Te z kolei inwestowały także w nieruchomości i stawały się ich współwłaścicielami (także fabryk). Usługi wzajemne w pojęciu przedwojennym, pozwalały pomnażać zarobki zwykłych usługodawców a nie dużych korporacji i sieci ponadnarodowych. Usługi wzajemne tworzyły swoje małe sieci powiązań osiedlowych, dzielnicowych, miejskich. Stworzyły nowe stanowiska pracy, wymagały doskonalenia zawodowego i podniesienia poziomu wykształcenia. Nie tworzyły wcale podejrzanych powiązań. Były kompletnie apolityczne i to powodowało ich siłę i utrzymywało dużą jakość pracy. Nie dopuszczano do partyjnego podziału tych usług

a duże sieci korporacyjne nie miały zamiaru przejmować tej działalności gospodarczej. Można stwierdzić, że funkcjonowała pewna równowaga na rozwijającym się rynku w krótkim okresie przedwojennej wolnej Polski. Z dokumentów fakultatywnych można ustalić współwłasności nieruchomości, akcje spółek i towarzystw. W tych usługowych dokumentach odczytujemy precyzyjne dane o właścicielach nieruchomości na rzecz których wykonywano różne prace. Zdarzało się, że właściciele nawzajem sobie świadczyli różne rodzaje usług, które często wykonywali przy pomocy swoich pracowników. Źródła informacji z tych dokumentów należy traktować jako pożyteczne i bardzo przydatne. Szczególnie w czasach, kiedy mamy problemy z tzw. „dziką prywatyzacją”.

Przedstawione w artykule sposoby pozyskiwania, weryfikowania danych o właścicielach, spadkobiercach nieruchomości w różnych kontekstach prawnych, powinny być codzienną praktyką urzędników administracji publicznej. Dotyczy to także wielu uczestników rynku nieruchomości, którzy powinni dbać o rzetelne analizowanie nie tylko informacji z prawnych źródeł ale i fakultatywnych, w tym historycznych.



**Ryszard Podladowski**, Zastępca dyrektora Departamentu Geodezji i Kartografii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego. Autor publikacji dotyczących planów zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i komercyjnymi oraz opracowań z zakresu prawa spółdzielczego i katastru nieruchomości, strategii zarządzania nieruchomościami szkoleniowych dotyczących wykorzystania funkcji przez zarządców nieruchomości (rewitalizacja, hybrydyzacja). Negocjator inwestycji zagranicznych w Polsce. Wykładowca studiów podyplomowych dla zarządców nieruchomości na Politechnice Łódzkiej Akademii Nauk w Łodzi – dla studentów geodezji, Finansów i Bankowości w Bydgoszczy i Toruniu – rzeczoznawców, pośredników. Członek Komisji Gospodarki Nieruchomościami.

## Adam Polanowski

Prawidłowe planowanie i wykonywanie działań w zakresie konserwacji bieżącej (zapobiegawczej) budynków jest jednym z ważniejszych zadań zarządcy nieruchomości, dbającego o utrzymanie obiektu w nie pogorszonym stanie.

Artykuł omawia kluczowe zagadnienia zarządzania substancją techniczną, m.in. istotę i zakres, ramy organizacyjne oraz planowanie konserwacji bieżącej, zasady poszukiwania optymalnych rozwiązań i ustalania priorytetów prac, tworzenie procedur i prowadzenie dokumentacji technicznej obiektu.

## ISTOTA KONSERWACJI BIEŻĄCEJ

Konserwacja bieżąca obejmuje okresowe przeglądy i prace konserwatorsko-profilaktyczne w celu utrzymania budynku i jego otoczenia w należytym stanie technicznym. Przyczynia się do całościowej efektywności funkcjonowania obiektu, pozwala na skrócenie czasu reakcji oraz zmniejszenie kosztów usuwania awarii. Zapobiega także sytuacjom, w których drobne problemy mogą przerodzić się w poważniejsze niedomagania systemów, struktur i urządzeń budynku skutkujące koniecznością kosztownych napraw, a niekiedy nawet wypłaty odszkodowań.



## ZAKRES PRAC KONSERWACYJNYCH

Konserwacja bieżąca obejmuje m.in. przeprowadzanie regularnych inspekcji obiektu i jego elementów, sprawdzanie działania, dokręcenie, regulację, smarowanie, czyszczenie, malowanie, a także wymianę prewencyjną elementów wprawdzie jeszcze sprawnych, ale wykazujących objawy znacznego zużycia.

Określając zakres konserwacji bieżącej, zarządca bierze pod uwagę prawdopodobieństwo wystąpienia usterki czy awarii i jej dolegliwość dla użytkowników obiektu, jak również ogólną racjonalność działań. W szczególności, zarządca może ograniczyć konserwację do określonych systemów, urządzeń, instalacji czy innych komponentów obiektu, wyłączając z zakresu konserwacji te elementy, który są niedrogie, mało kłopotliwe w razie usterki i łatwe do naprawy lub wymiany. Poddawanie ich regularnej konserwacji jest niepotrzebne i wiązałoby się z nadmiernymi kosztami, nakład czasu i pracy byłby bowiem nieproporcjonalnie wyższy od uzyskanych korzyści.

Zarządca analizuje więc: a) które elementy obiektu i jak często ulegają awarii lub funkcjonują niewłaściwie; b) które elementy obiektu mają znaczenie istotne dla jego funkcjonowania z punktu widzenia bezpieczeństwa użytkowników i mienia, wysokich kosztów napraw lub wymiany w razie awarii, wysokiego stopnia wpływu na inne komponenty budynku, a także trudności w szybkim nabyciu nowego egzemplarza danego elementu w celu jego wymiany.

## RAMY ORGANIZACYJNE I PLANOWANIE

Aby skutecznie wykonywać działania konserwacyjne zarządca potrzebuje podstawowych ram organizacyjnych wspierających program konserwacji. Są to: a) planowanie strategiczne konserwacji, b) opracowanie czasokresu i harmonogramu oraz list kontrolnych wykonywania prac, c) przygotowanie i wdrożenie odpowiednich procedur, d) skoordynowanie konserwacji z innymi pracami z zakresu utrzymania budynku.

Strategiczne plany konserwacyjno-remontowe powinny uwzględniać potrzeby obiektu określone w wyniku przeglądów, inspekcji, ocen i ekspertyz technicznych, wniosków użytkowników i personelu itp., a także możliwości ekonomiczne oraz uwarunkowania budżetowe właściciela obiektu. Bez planowania strategicznego wydatki na konserwację i remonty są zwykle ponoszone dopiero wówczas, gdy wyniknie pilna potrzeba, co często prowadzi do przyspieszonego zużycia komponentów lub z innych względów okazuje się kosztowną alternatywą.

Zarządca sporządza plany konserwacji, remontów i nakładów kapitałnych w ujęciu krótkoterminowym (najbliższy nadchodzący rok), średnioterminowym (zwykle 3 lata), długoterminowym (strategicznym, zwykle 5 – 10 lat). Planowanie krótkoterminowe wiąże się głównie z potrzebami remontowo-konserwacyjnymi w ramach budżetów bieżących mającymi na celu utrzymanie obiektu w stanie niepogorszonym, podczas gdy planowanie długoterminowe ma silny związek ze strategią gospodarowania zasobem oraz z aspek-

tami finansowymi (zapewnienie zasobów kapitałowych na remonty odtwarzające lub zwiększające wartość obiektu jako środka trwałego).

## ROCZNY PLAN WYKONAWCZY

Zarządca sporządza i działa w oparciu o roczny plan wykonawczy obejmujący konserwacyjne prace bieżące, ogólne utrzymanie budynku, mniejsze i większe naprawy, modernizacje i przebudowy. Zarządca zwraca przy tym uwagę, aby roczny plan wykonawczy mieścił się w ramach wyznaczonych przez plan strategiczny i był skorelowany z alokacją budżetową odpowiednich środków finansowych, bowiem w przeciwnym razie planowany zakres prac miałby w istocie charakter niepewny lub wręcz życzeniowy. Plan wykonawczy stanowi niejednokrotnie kompromis między potrzebami obiektu a możliwościami budżetowymi właściciela. Plan wykonawczy powinien ponadto wskazywać, na ile jego realizacja przyczynia się do redukcji zakresu konserwacji odłożonej lub do realizacji prac niewykonanych dotychczas z różnych względów.

## CAŁOŚCIOWY KOSZT EKSPLOATACJI LCC

Zarządca decydując o naprawach lub wymianie elementów obiektu powinien brać pod uwagę całkowity koszt eksploatacji obiektu LCC (Life Cycle Cost) podczas jego prognozowanej trwałości ekonomicznej, traktując koszt nabycia lub wybudowania obiektu jedynie jako koszt początkowy i zwracając szczególną uwagę na skumulowane koszty funkcjonowania obiektu na przestrzeni całego okresu jego funkcjonowania.

Określanie całkowitego kosztu eksploatacji obiektu wymaga w szczególności: a) wzięcia pod uwagę nie tylko wartości początkowej obiektu (koszt budowy lub nabycia), b) uwzględnienia kosztów corocznego utrzymania, konserwacji i napraw, zużytej energii, c) porównania różnych alternatyw decyzyjnych, rozważenia np. ewentualności odłożenia prac, wykonania prac lub wymiany elementu w różnych standardach, „żywności” prac tzn. planowanego czasu do kolejnej naprawy lub wymiany elementu, d) określenia prognozowanej wartości końcowej (rezydualnej) obiektu u schyłku jego eksploatacji.

## POSZUKIWANIE OPTYMALNYCH ROZWIĄZAŃ

Przed dokonaniem wyboru / zakupu istotnych elementów lub komponentów obiektu zarządca analizuje różne warianty i wybiera ten, który charakteryzuje się optymalnym stosunkiem ceny do korzyści i to nie tylko pod względem początkowej ceny zakupu, ale także pod względem planowanej żywotności elementu i kosztów jego obsługi technicznej podczas całego okresu żywotności (LCC). Uwzględnienie planowanych kosztów eksploatacji elementu przez cały czas jego życia może wskazać, że opłacalniejsze może okazać się nabycie komponentu droższego, za to o niskich kosztach eksploatacyjnym w okresie późniejszym. Przyszłe korzyści wynikające z bezawaryjnej pracy, mniejszych potrzeb w zakresie konserwacji bieżącej (np. wydłużony czas pomiędzy przeglądami), wolniejszego zużycia technicznego przeważają wówczas nad nieco wyższą ceną zakupu elementu. Ponadto droższe, ale

mało awaryjne elementy znacznie zwiększają prawdopodobieństwo niezakłóconej pracy systemów obiektu, co z kolei korzystnie przekłada się na komfort użytkowników obiektu.

### USTALANIE PRIORYTETÓW

Ponieważ nie wszystkie prace konserwacyjno-remontowe mają jednakową wagę, a potrzeby obiektu często przekraczają dostępne środki, zarządca powinien racjonalnie określać priorytety w zakresie prac z zakresu technicznej obsługi obiektu tak, aby przeznaczać dostępne zasoby na najważniejsze potrzeby. Kryteria kategoryzacyjne priorytetów powinny odzwierciedlać pilność prac i ich znaczenie dla eksploatacji obiektu. Tak np. sytuacje, w których potrzeba wykonania prac wprawdzie występuje, jednakże prowadzi wyłącznie do poprawy estetyki, będzie kategoryzowana niżej niż sytuacja, w której niewykonanie prac zagraża bezpieczeństwu użytkowników lub może prowadzić do znaczących strat majątkowych. Kryteria mogą dotyczyć także nakładów wymaganych na wykonanie prac, aspektów ochrony środowiska, zapewnienia zgodności obiektu z wymogami prawa, a także innych czynników. Kryteria mogą różnić się w zależności od rodzaju obiektu, mogą być także parametryzowane przy pomocy wag (jedne kryteria mają mniejszą wagę, niż inne).

Wykonanie prac konserwacyjnych o mniejszej wadze może zostać odłożone. Odkładanie na dłuższy czas powoduje jednak, że z czasem problemy mogą urosnąć na znaczeniu, należy więc każdorazowo wyznaczyć termin ich podjęcia i wykonania prac konserwacyjnych. Konserwacja odłożona wymaga od zarządcy systematycznego monitorowania problemu, konieczności ujęcia prac w planach dotyczących przyszłych nakładów, a przede wszystkim informowania osób decyzyjnych o negatywnych konsekwencjach mogących wyniknąć z ewentualnego braku środków.

### PROWADZENIE DOKUMENTACJI

Zarządca prowadzi szczegółową dokumentację substancji technicznej obiektu i jego elementów (systemy, urządzenia, wyposażenie) i na bieżąco dba o jej aktualność. W skład dokumentacji technicznej obiektu wchodzi m.in. projekty budowlane, inwentaryzacje budowlane, instrukcje obsługi, dokumentacje techniczno-ruchowe, protokoły odbiorów technicznych, protokoły przeglądów okresowych, różne plany, schematy, procedury, rysunki, zestawienia itp.

Kompletna dokumentacja elementów obiektu stanowi bazę informacyjną pozwalającą na planowanie ocen ich sprawności i potrzebnej konserwacji zapobiegawczej. Zazwyczaj zakres informacji powinien obejmować nazwę elementu, jego stan i ocenę funkcjonalną, jak również wiek, lokalizację, sposób użytkowania, gwarancję i model, ewentualne odniesienie do dokumentacji techniczno-ruchowej lub do innych instrukcji, a także daty przeglądów / ocen technicznych.

### PRZEGLĄDY I INSPEKCJE

Zarządca sporządza program przeglądów i inspekcji obiektu określając ich zakres, przedział czasowy przeprowadzania, meto-

dologię działań wraz z instrukcjami i listami kontrolnymi, sposób dokumentowania ustaleń i przekładania ich na wnioski realizacyjne. Częstotliwość przeglądów i inspekcji zależy od regulacji prawnych (np. wymóg przeglądów rocznych i pięcioletnich), rodzaju obiektu, sposobu eksploatacji, rodzaju i stanu systemów obiektu, stopnia zużycia i tempa zużycia komponentów, a także kosztów prowadzenia samej inspekcji. Regularne przeglądy pozwalają na dokumentowanie stanu i zmian stanu obiektu w dłuższej perspektywie czasowej. Przeglądy i inspekcje mogą, ale nie muszą stanowić formalnych przeglądów okresowych zgodnych z wymogami prawa budowlanego.

Chociaż większość przeglądów i inspekcji jest dokonywana w drodze wizualnej (wizje lokalne, oględziny), to jednak mogą okazać się potrzebne odpowiednie narzędzia diagnostyczne wspierające obserwację i pozwalające na ustalenie stanu obiektu poza zakresem możliwości inspekcji wizualnej. Może to wymagać nabycia sprzętu i przeszkolenia personelu inspekcyjnego lub zamówienia inspekcji w specjalistycznej firmie zewnętrznej.

### PROCEDURY I ZASOBY AWARYJNE

Zarządca planuje i określa oraz wdraża procedury postępowania na wypadek wystąpienia w obiekcie awarii lub zdarzeń losowych. Procedury wraz z odpowiednimi rutynami ćwiczeniowymi zapewniają, że personel obiektu wie jak postępować w sytuacjach awaryjnych, jakie są role i odpowiedzialność poszczególnych osób, a także jak zabezpieczać miejsce zdarzenia. Jeśli personel nie ma lub nie zna planów działania na wypadek awarii czy zdarzeń losowych, wówczas będzie szukał pomocy, wytycznych i decyzji u kierownictwa, które i bez tego będzie miało w takiej sytuacji wiele pracy.

Przy okazji warto określić też zasady prowadzenia magazynu / warsztatu podręcznego w celu skompletowania i przechowywania podstawowego sprzętu, wyposażenia i materiałów ekip technicznych na wypadek wystąpienia w obiekcie sytuacji awaryjnych lub zdarzeń losowych. W magazynie takim mogą być przechowywane np. taśmy do odgradzenia zagrożonej powierzchni, materiały uszczelniające i zabezpieczające, podstawowe elementy zapasowe i wymienne (np. żarówki, zawory baterii łazienkowych, wkładki do zamków, kłódki itp.).

### FUNDUSZ REMONTOWY

Potrzeby w zakresie utrzymania i konserwacji obiektu zmieniają się wraz z jego eksploatacją. Niekiedy wymagane są większe wydatki np. na wymianę pokrycia dachowego czy remont elewacji. Fundusze na takie wydatki trzeba niejednokrotnie zbierać przez wiele lat tworząc tzw. fundusz remontowy. Planowanie wysokości odpisów na fundusz remontowy zależy od zidentyfikowanych potrzeb, oszacowania pozostałego okresu użytkowania obiektu, oszacowania przewidywanych kosztów prac. Nieutworzenie funduszu rezerwowego oznacza w istocie zgodę właściciela na tzw. eksploatację pogorszoną obiektu, z czym wiąże się jego przyspieszona dekapitalizacja.



**Adam Polanowski**, Wiceprezes polskiego oddziału Instytutu Zarządzania Nieruchomościami IREM. Jeden z wielu specjalistów zajmujących się tzw. portfelami rozległymi nieruchomości, m. in. pracował nad modelem optymalizacji zarządzania nieruchomościami (portfel 6.000 adresów), nowym modelem sprzedaży nieruchomości Poczty Polskiej SA, wśród jego klientów są także takie firmy jak TUiR Warta czy PLL LOT. Swoją udział ma też w wielu projektach deweloperskich i inwestycyjnych, tak komercyjnych jak i mieszkaniowych.

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego oraz studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. W ramach CCIM Institute, USA ukończył prestiżową ścieżkę ekspercką CCIM w zakresie inwestycji komercyjnych, a w amerykańskim Instytucie Zarządzania Nieruchomościami IREM uzyskał desygnację certyfikowanego zarządcy nieruchomości CPM. Posiada też uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego nr 4313 oraz licencje pośrednika i zarządcy nieruchomości.

## Obowiązkowe ubezpieczenie OC – czy ma sens?

*Małgorzata Szulczewska*

Ubezpieczenie zawsze ma sens. Jest skutecznym sposobem ograniczenia ryzyka prowadzonej działalności gospodarczej. Oczywiście pod warunkiem, że jest dobrze dobrane do potrzeb, kupowane świadomie i od zaufanego sprzedawcy.

Jest jednym z najbardziej wartościowych kawałków papieru, za który płacimy i z którego paradoksalnie mamy nadzieję nigdy nie skorzystać. Płacimy, ponieważ zyskujemy dzisiejszy spokój i obietnicę, że w przyszłości, ubezpieczyciel pomoże nam w potrzebie.

Nie lubimy ubezpieczeń, są dla nas złem koniecznym, więc potrafimy mnożyć bez końca argumenty przemawiające na ich niekorzyść. Przyjrzyjmy się im z bliska, a okaże się, że nie mają zbyt wiele wspólnego z rzeczywistością.

**Argument nr 1:** koronny, bo natury finansowej – nie stać mnie na ubezpieczenie, jest zbyt drogie. Pamiętajmy, że tylko bogatego stać na luksus nieposiadania ubezpieczenia. Tylko on w razie ewentualnej szkody bez większego problemu, nie nadwyrężając swojego budżetu, będzie w stanie zapłacić poszkodowanemu należne odszkodowanie. W przypadku braku odpowiednich środków własnych rezygnacja z ubezpieczenia jest samobójstwem.

**Argument nr 2:** ubezpieczenie jest mi niepotrzebne. Pracuję od wielu lat, mam doświadczenie, dochowuję należytej staranności i jeszcze nigdy nie przytrafiła mi się żadna szkoda. Czy to ma jakieś znaczenie?

Oczywiście, że ma i to niebagatelne, ale nie przesądza o zbytniej ostrożności ubezpieczenia. Przecież ponosimy odpowiedzialność również za osoby, które pracują pod naszym nadzorem i to one mogą nie dołożyć należytej staranności... Przecież rutyna usypia naszą czujność... Przecież możemy trafić na sprytnego oszusta... Przecież nie jesteśmy nieśmiertelni tylko dlatego, że jeszcze nigdy nie umarliśmy...

**Argument nr 3:** ubezpieczenie i tak nic nie daje, ponieważ ubezpieczyciele potrafią tylko brać składkę, ale w razie szkody zawsze znajdą jakiś powód, by odmówić wypłaty odszkodowania.

Ubezpieczenia obowiązkowe postrzegane są jako przykry (i zbędny) obowiązek, a nie jako faktyczna ochrona. Stereotyp, że ubezpieczyciele to złodzieje pokutuje również w środowisku pośredników i zarządców nieruchomości. Podczas gdy w przypadku obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej jest to opinia zupełnie niezastępowana.

Odpowiedzialność odszkodowawcza ubezpieczyciela jest pochodną odpowiedzialności ubezpieczonego pośrednika/zarządcy. Jeśli zostaną wykazane wszystkie przesłanki odpowiedzialności cywilnej ubezpieczonego, automatycznie powstaje odpowiedzialność ubezpieczyciela (o ile tylko pośrednik/zarządca posiada odpowiednią umowę OC, ale o tym za chwilę).

Co to oznacza? Ubezpieczony zyskuje profesjonalnego obrońcę. Ubezpieczyciel będzie bowiem bronił się przed wypłatą odszkodowania, wykazując, że pośrednik/zarządca nie ponosi odpowiedzialności za powstałą szkodę.

Zasada jest więc prosta: jeśli pośrednik/zarządca ponosi odpowiedzialność za powstałą szkodę i nie wyrządził jej umyślnie, odpowiedzialność ponosi również ubezpieczyciel i to on wypłaca odszkodowanie. Przy prawidłowo zawartej umowie OC nie ma możliwości, by pośrednik/zarządca musiał wypłacić odszkodowanie z przysłówiowej własnej kieszeni. Jeśli bowiem ubezpieczyciel odmówi wypłaty, a poszkodowany nie zgodzi się z odmową i skieruje sprawę do sądu, to w razie niekorzystnego wyroku ubezpieczyciel będzie zobligowany do jego realizacji.

Co więcej, zgodnie z Ustawą o ubezpieczeniach obowiązkowych, ubezpieczyciel powinien też pokryć koszty zastępstwa procesowego. A to oznacza, że pośrednik/zarządca nie zapłaci nic we własnym zakresie. O ile będzie współpracował ze swoim ubezpieczycielem. Pamiętajmy, że samodzielne uznanie roszczenia czy

podpisanie ugody z poszkodowanym nie jest wiążące dla ubezpieczyciela.

Gorzej, gdy ubezpieczyciel znajdzie uzasadniony powód do odmowy. Może się bowiem okazać, że umowa ubezpieczenia została niewłaściwie zawarta: ze zbyt niską sumą, z przerwą w okresie ubezpieczenia, na niewłaściwą osobę/podmiot (uwaga na spółki cywilne i wciąż jeszcze pokutujące wśród pośredników przekonanie, że ubezpieczać się musi osoba fizyczna z licencją, bo to ona wykonuje czynności), z niepełnym zakresem ubezpieczenia, jako dubel polisy lub jako dobrowolna nadwyżka. Wtedy odmowa ubezpieczyciela może okazać się w pełni uzasadniona. Tyle, że problem leżeć będzie po stronie pośrednika/zarządcy, który nie rozumiał, co kupuje lub nie wiedział, co powinien kupić.

**Argument nr 4:** zakres ubezpieczenia jest ograniczony, a ochrona iluzoryczna.

Nie sposób się z tym zgodzić. Ubezpieczenie OC pośrednika/zarządcy ze względu na swój obowiązkowy charakter posiada bardzo szeroki zakres ochrony. Nie ma obszernego katalogu wyłączeń, typowego dla ogólnych warunków stosowanych w ubezpieczeniach dobrowolnych, na które można się powołać przy odmowie wypłaty odszkodowania.

Zgodnie z przepisami ubezpieczyciel nie może w żaden sposób ograniczyć swojej odpowiedzialności ponad to, na co zezwala mu Rozporządzenie w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC pośrednika/zarządcy.

A Rozporządzenia są nad wyraz skąpe w treść. Wyłączają odpowiedzialność za szkody rzeczowe (uszkodzenie, zniszczenie, utratę rzeczy osób bliskich), za kary umowne oraz za szkody będące skutkiem działań wojennych, rozruchów, zamieszek i aktów terroru. Ubezpieczyciel nie może stosować żadnych innych wyłączeń ani franszyz (kwotowych lub procentowych potrąceń z wypłacanego odszkodowania) i udziałów własnych. Oczywiście niezwykle ważnym wyłączeniem, unormowanym ustawowo, jest wina umyślna ubezpieczonego. Co do zasady żadne ubezpieczenie obowiązkowe (poza OC komunikacyjnym) nie może jej obejmować. Wszystkie inne stopnie przewinienia korzystają z ochrony ubezpieczeniowej – z rażącym niedbalstwem włącznie. Choć w tym ostatnim przypadku zalecam czujność – ubezpieczyciel ma ustawowo zagwarantowane prawo skierowania do pośrednika/zarządcy roszczenia regresowego po wypłacie odszkodowania z jego ubezpieczenia. Dlatego należy zadbać o to, by ubezpieczyciel zawczasu zrzekł się tego prawa.

**Argument nr 5:** Klientów nie interesuje, czy mam ubezpieczenie.

Nic bardziej mylnego! W poderegulacyjnej rzeczywistości, odkąd media krzyczą o braku jakichkolwiek wymogów wykonywania zawodów nieruchomościowych – wykształcenia, doświadczenia, licencji zawodowej, standardów zawodowych, czegokolwiek, co

mogłoby budować zaufanie do pośrednika/zarządcy i potwierdzić jego profesjonalizm, zawód traci prestiż i zaufanie. Ubezpieczenie staje się jednym z niewielu skutecznych narzędzi budowania wiarygodności i przewagi konkurencyjnej. Skoro umowa obowiązkowego ubezpieczenia OC jest jedynym wymogiem, spełnienie którego umożliwia wykonywanie zawodu, jest to szczególnie istotne. Przekaz medialny: „wystarczy wykupić OC i działać” zakorzenił się już w świadomości klientów, którzy coraz częściej weryfikują ubezpieczenie pośrednika/zarządcy, z którym chcą podpisać umowę lub wręcz domagają się ubezpieczenia na konkretną sumę (skorelowaną z wartością nieruchomości). Mają świadomość, że nastały czasy, gdy nie obowiązują standardy zawodowe, a przepisy nie kształtują obowiązków pośrednika/zarządcy i ten może je uregulować w umowie dowolnie (w domyśle korzystniej dla siebie niż dla Klienta).

Klient traci poczucie bezpieczeństwa i przekonanie, że współpracuje z profesjonalistą. Dzięki ubezpieczeniu OC zyskuje jednak poczucie komfortu, że w razie, gdyby umowa została wykonana w sposób nieprawidłowy, ma możliwość rekompensaty poniesionej szkody. Efekt?

Rezygnacja ze współpracy z pośrednikami/zarządcami, którzy nie posiadają ubezpieczenia OC lub posiadają polisę z niewystarczającą w ocenie Klienta sumą gwarancyjną.

**Argument nr 6:** nie ma sankcji za brak ubezpieczenia.

Faktycznie, na dzień dzisiejszy brak jest efektywnego mechanizmu weryfikacji obowiązku ubezpieczeniowego. Brak jest w Ustawie o gospodarce nieruchomościami wskazania podmiotu, który byłby uprawniony/zobligowany do wyciągania konsekwencji wobec pośredników i zarządców działających z naruszeniem prawa.

Skoro nie ma organu kontrolnego, w rezultacie nie ma też i sankcji. Stąd, niestety, część pośredników i zarządców zrezygnowała z zakupu ubezpieczenia OC.

Najwidoczniej nie dostrzegają tego, że najdotkliwszą sankcją jest konieczność pokrycia roszczenia odszkodowawczego z własnych środków, co często przekracza możliwości finansowe sprawcy szkody.

Ubezpieczenie OC – czy to w życiu prywatnym, czy tym bardziej w życiu zawodowym, jest koniecznością i wyrazem zdrowego rozsądku.



**Małgorzata Szulcewska**, Broker ubezpieczeniowy, Dyrektor ds. ubezpieczeń grup zawodowych w SAGA Brokers Sp. z o.o. – firmie od wielu lat specjalizującej się w ubezpieczeniach grup zawodowych, która pośredników i zarządców obsługuje od początku lat 90-tych, obecnie w liczbie kilku tysięcy podmiotów rocznie. Specjalizuje się w tworzeniu i obsłudze branżowych programów ubezpieczeniowych, również w zakresie likwidacji szkód, prowadzi szkolenia i portale edukacyjne.

# Prawo powielaczowe w obrocie nieruchomościami

Rafał Szczeponek

## Geneza i opis zjawiska

Problem prawa powielaczowego obecny jest w praktyce działań organów państwowych od dziesięcioleci, występuje z różnym nasileniem i wbrew pozorom nie ma charakteru historycznego, lecz jest realnym zjawiskiem w obszarze stanowienia i stosowania prawa. Uczestnicy rynku nieruchomości, a zwłaszcza profesjonaliści obsługujący ten rynek, stykają się z tym zagadnieniem często, mimo, że niejednokrotnie nie są w pełni świadomi ani genezy zjawiska, jego istoty, ani skutków dla obrotu nieruchomościami. Sama próba zdefiniowania prawa powielaczowego napotyka na trudności, gdyż zagadnienie to nie cieszy się dużym zainteresowaniem nauki prawa i doktryny<sup>1</sup>.

Bez wchodzenia w dywagacje teoretyczne można wstępnie przyjąć na potrzeby tego artykułu, że tzw. prawo powielaczowe to wewnętrzne interpretacje, okólniki i wytyczne, często niepublikowane, o wątpliwej podstawie prawnej (lub całkowicie jej pozbawione), które jednak wywierają realny wpływ na praktykę funkcjonowania administracji publicznej, a pośrednio na prawa i obowiązki obywateli. Praktyka tworzenia tego typu regulacji rozkwitła w okresie PRL, gdyż nie było jasno zakreślonych granic między prawem powszechnie obowiązującym a tzw. aktami kierownictwa wewnętrznego<sup>2</sup>. Sama konstytucja z 1952 roku<sup>3</sup> bardzo lapidarnie odnosiła się do źródeł prawa, ustanawiając de facto otwarty system źródeł prawa.

Pojawiały się zatem na wszystkich poziomach administracji liczne akty normatywne, które były wydawane poza konstytucyjnie określonym zakresem kompetencji prawodawczych i tworzyły ogromny zbiór tzw. prawa powielaczowego. Jak trafnie wskazuje się w literaturze, „powstawała zatem warstwa faktycznego reżimu prawnego różniącego się od przyjętego w oficjalnych aktach normatywnych. Poza tym akty „prawa powielaczowego” wymykały się spod kontroli legislacyjnej i społecznej, głównie z powodu braku oficjalnej publikacji. (...) w praktyce „prawo powielaczowe” odgrywało istotną rolę regulacyjną, niekiedy nawet pomimo świadomości adresatów co do braku normatywnej legitymacji do ich wydawania”<sup>4</sup>. W momencie przemian ustrojowych w końcu lat 80-tych prawo wewnętrzne spychało wręcz w cień regulacje ustawowe. Jeszcze przed zmianą ustroju, w znanym wystąpieniu przed Try-

bunałem Konstytucyjnym (U 1/86 z 28 maja 1986 r.) w pierwszej sprawie przedstawiciel Rady Ministrów argumentował, że rząd może stanowić akty normatywne, bo nie ma normy, która mu tego zakazuje.<sup>5</sup>

Kwestia źródeł prawa (także w kontekście bujnego rozwoju prawa powielaczowego) wybrzmiała w pracach nad konstytucją z 1997 r.,<sup>6</sup> w której przyjęto model zamkniętego systemu źródeł prawa powszechnie obowiązującego<sup>7</sup>. Jednakże prawo powielaczowe ściśle jest związane z pojęciem tzw. prawodawstwa wewnętrznego. Są to akty wewnętrzne, które obowiązują tylko jednostki organizacyjnie podległe organowi wydającemu te akty i nie mogące kształtować sytuacji prawnej obywateli (przynajmniej w założeniu).

W tym zakresie konstytucja z 1997 r. przyjęła w art. 93 model otwartego systemu aktów wewnętrznych, a takie rozumienie art. 93 zostało wsparte fundamentalnym w tym zakresie orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 grudnia 1998 r.<sup>8</sup> Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że „system aktów prawa wewnętrznego ma – w przeciwieństwie do systemu aktów będących źródłami prawa powszechnie obowiązującego – charakter systemu otwartego, w każdym razie w zakresie podmiotowym. Trzon tego systemu stanowią akty wymienione w art. 93 ust. 1, ale nie ma konstytucyjnego zakazu, by przepisy ustawowe upoważniały także inne podmioty do stanowienia zarządzeń czy uchwał, bądź też nawet aktów inaczej nazwanych, ale też odpowiadających charakterystyce aktu o charakterze wewnętrznym (np. uchwały Państwowej Komisji Wyborczej skierowane do organów wyborczych)”. Trybunał określił model aktu o charakterze wewnętrznym, którego cechami mają być: 1) zakres obowiązywania ograniczony tylko do jednostek organizacyjnych podległych organowi wydającemu taki akt; 2) podstawa prawna wydania takiego aktu zawarta w ustawie; 3) podleganie kontroli co do zgodności z powszechnie obowiązującym prawem; 4) niedopuszczalność stosowania takiego aktu jako podstawy decyzji wobec obywateli, osób prawnych oraz innych podmiotów. O ile stanowisko Trybunału Konstytucyjnego co do podstaw prawnych aktów wewnętrznych jest jasne i stanowcze, o tyle praktyka ich tworzenia jest o wiele bardziej liberalna i niekoniecznie liczy się z powyższymi wytycznymi<sup>9</sup>.

<sup>1</sup> Z poważniejszych opracowań monograficznych można wskazać na „Prawo powielaczowe: studium z teorii państwa i prawa”, J. Jabłońska-Bońca, Gdańsk 1987.

<sup>2</sup> M. Wiącek w: Konstytucja RP. Tom II. Komentarz do art. 87–243, Red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016, s. 57.

<sup>3</sup> Konstytucja Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej z 22 lipca 1952, Dz. U. z 1952 r. Nr 33, poz. 232.

<sup>4</sup> A. Bień-Kacała, Źródła prawa wewnętrznego w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku, Toruń 2013, s. 106.

<sup>5</sup> I. Lipowicz, O mądre prawo i wrażliwe państwo, Warszawa 2013, s. 17.

<sup>6</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 (Dz.U. 1997 nr 78 poz. 483).

<sup>7</sup> Poświęcono temu zagadnieniu cały rozdział III Konstytucji RP z 2 kwietnia 1997.

<sup>8</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 grudnia 1998 r., sygn. K 21/98, OTK ZU 1998, nr 7, poz. 116.

<sup>9</sup> J. Kaczor, Zasady państwa prawa a upoważnienia do stanowienia aktów prawnych wewnątrznie obowiązujących, Wrocław 2014, s. 47.

### Próba aktualnej definicji

Wstępna definicja zaproponowana wyżej w artykule nie oddaje w pełni istoty zjawiska. Wydaje się, że dla kompleksowego zrozumienia problemu należy się odnieść do konstytucyjnego dychotomicznego podziału źródeł prawa na akty powszechnie obowiązujące oraz akty wewnętrzne. Przyjmuje się, że podział ten ma charakter rozłączny i zupełny, zatem regulacji znajdujących się poza tymi dwoma kategoriami nie możemy nazywać prawem w konstytucyjnym znaczeniu. Prawo powielaczowe nie mieści się w żadnej z tych kategorii, dlatego słowo „prawo” ma tutaj bardziej publicystyczne niż normatywne znaczenie. Prawo powielaczowe to quasi-prawo, to regulacje udające prawo, które w znaczeniu konstytucyjnym prawem nie są, co nie znaczy, że w sferze praktycznej nie oddziałują na nasze indywidualne prawa i obowiązki. Zatem prawem powielaczowym w węższym znaczeniu będą wspomniane wyżej wewnętrzne pisma okólne, interpretacje lub wytyczne, zazwyczaj niepublikowane, tworzone na użytek wewnętrzny administracji o wątpliwej podstawie prawnej (lub całkowicie jej pozbawione).

Natomiast szersze ujęcie definicji rozciągać się powinno także na akty wewnętrzne, mające formalne umocowanie w konstytucji, jednak na swój sposób „zdegenerowane”, tzn. ich regulacja wychodzi poza wewnętrzne stosunki administracji, a poprzez formułowanie norm o charakterze abstrakcyjny i generalnym wkracza w sferę praw i obowiązków podmiotów trzecich – obywateli, osób prawnych, podmiotów gospodarczych. Ta druga kategoria prawa powielaczowego jest niejednokrotnie publikowana, na co wpływa chociażby rozwój Internetu i możliwość zamieszczania dowolnej liczby dokumentów na stronach www (zwłaszcza w Biuletynie Informacji Publicznej).

A nawet w przypadku braku publikacji możemy próbować uzyskać dostęp do tego typu regulacji chociażby na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej<sup>10</sup>.

Pęd do tworzenia prawa powielaczowego wynika z istoty biurokracji – tendencji do formalizmu, próby uregulowania każdej dziedziny życia, próby wypełniania luk normatywnych poprzez „twórczą” interpretację, z bezwładności biurokracji i szukania przez urzędników niższego szczebla oparcia w wytycznych organów nadrzędnych. Problemy te doczekały się bogatej literatury, poczynawszy od fundamentalnych prac Maxa Webera i jego koncepcji „czystej biurokracji”, aż do współczesnych opracowań. W praktyce występuje silna tendencja organów wyższego rzędu do tworzenia szczegółowych instrukcji postępowania dla podległych podmiotów, do wydawania wiążących interpretacji prawa, tworzenia wzorów dokumentów itp.. Prowadzi to do odwrócenia Kelsenowskiej „pira-

midy norm”<sup>11</sup>. Organ stosujący prawo zamiast wychodzić od norm najwyższego rzędu (konstytucyjnych), poprzez normy ustawowe, rozporządzeń czy prawa miejscowego, skupia się na wytycznych i zarządzeniach obowiązujących w danej jednostce organizacyjnej, zgodnie z zasadą, że „koszula bliższa ciału”. Powoduje to, że także w kontaktach zewnętrznych, w których stroną są np. uczestnicy rynku nieruchomości, domyślną podstawą działania czy rozstrzygnięć są w istocie normy o wątpliwej legitymacji. Ta podstawa często jest wprost nieujawniona, formalnie organ powołuje się na określony przepis ustawowy, jednakże stosuje tylko wybraną, w jego mniemaniu wiążącą, określoną w prawie powielaczowym interpretację przepisu.

### Praktyczne implikacje

Jako, że sfera obrotu nieruchomościami w istotnej mierze poddana jest regulacji administracyjnej, to zwłaszcza w tym zakresie możemy natknąć się na prawo powielaczowe. Jakkolwiek nawet regulacje cywilistyczne nie są niestety pozbawione „powielaczowej obudowy”.

Jako przykład posłużyć tu może wspólne stanowisko Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: ANR) i Krajowej Rady Notarialnej w sprawie stosowania w praktyce notarialnej ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego<sup>12</sup> wydane do ustawy w brzmieniu sprzed nowelizacji<sup>13</sup> z 16 kwietnia 2016, jak i zmodyfikowane już po nowelizacji. W międzyczasie Krajowa Rada Notarialna wydawała także stanowiska dodatkowe modyfikujące i precyzujące wcześniejsze wyjaśnienia. Pomimo, że stanowisko takie nie mieści się w systemie źródeł prawa, to bez wątpienia wpływa na prawa i obowiązki uczestników obrotu, gdyż notariusze powszechnie stosują stanowisko przy sporządzaniu aktów notarialnych i kwalifikowaniu nieruchomości w zakresie objęcia lub nieobjęcia działaniem ustawy.

Dla przykładu typowo interpretacyjny charakter mają stwierdzenia w stanowisku, że w przypadku nieruchomości o przeznaczeniu mieszanym ustawa znajduje zastosowanie do całej nieruchomości, bez względu na wielkość części rolnej, że ustawa dotyczy nieruchomości rolnych przeznaczonych pod budownictwo zagrodowe, zaś nie dotyczy tych nieruchomości, które przeznaczone są w całości pod budownictwo zagrodowe lub (i) budownictwo jednorodzinne (inne mieszkalne, usługowe, przemysłowe itp.). Inny zapis stanowiska: *„Notariusz może jedynie odebrać od podmiotu uprawnionego oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu lub o nabyciu nieruchomości za zapłatą równowartości pieniężnej, na warunkach przewidzianych w umowie sprzedaży warunkowej lub w umowie przenoszącej własność innej niż umowa sprzedaży. Nie może*

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. 2001 nr 112 poz. 1198).

<sup>11</sup> Koncepcja normatywizmu w teorii prawa, w której istotną wagę przypisuje się hierarchii norm prawnych oraz do założenia, że normy niższego rzędu wynikają z norm wyższego rzędu. Na samym szczycie piramidy znajduje się norma podstawowa (niem. Grundnorm).

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. 2003 nr 64 poz. 592)

<sup>13</sup> <https://www.anr.gov.pl/web/guest/stanowisko-krajowej-rady-notarialnej-i-agencji-nieruchomosci-rolnych-ukur>



tenże podmiot wykonywać swego uprawnienia przewidzianego w art. 3 ust. 8 i ust. 9 i art. 4 ust. 3 ustawy w treści oświadczenia objętego aktem notarialnym, gdyż ustawa wyraźnie przesądza w takim przypadku drogę sądową jako jedynie właściwą.” wydaje się być w jawnej sprzeczności z dyspozycją art. 3 ust. 8 ustawy i narażać sprzedającego na niepewność prawną co do wykonania lub niewykonania prawa pierwokupu przez ANR.

Nota bene Prezes ANR wykazuje dużą aktywność w tworzeniu przepisów o cechach prawa powielaczowego, które formalnie mają być aktami wewnętrznymi skierowanymi do jednostek organizacyjnych ANR, w praktyce jednak mają wpływ na realizowanie prawa własności przez uczestników rynku. Wspomnieć tutaj można chociażby zarządzenia regulujące zasady analizy celowości skorzystania z prawa pierwokupu<sup>14</sup>. Dowiedzieć się z nich można, że np. w przypadku istnienia na nieruchomości istotnych obciążeń, np. hipotecznych, zwłaszcza hipoteki łącznej, już na etapie wstępnej analizy ANR rezygnuje z wykonania pierwokupu, a rażące odchylenie od wartości rynkowej, które upoważnia ANR do wystąpienia do sądu z wnioskiem o ustalenie ceny, to odchylenie o ponad 20% od średnich cen rynkowych. Kolejnym przykładem jest próba uregulowania trybu, w jakim zbywca nieruchomości rolnej ma wykazać, że bezskutecznie próbował sprzedać nieruchomość rolną rolnikowi indywidualnemu<sup>15</sup>. ANR posunęła się tutaj nawet do sporządzenia wzoru ogłoszenia i określenia wymogu, że ogłoszenia powinno się ukazać w dzienniku o zasięgu ogólnokrajowym<sup>16</sup>, próbując narzucić określoną formę promowania oferty, pomijając dzisiejsze trendy w tym zakresie, które skupiają się na portalach ogłoszeniowych w Internecie. Dla urzędnika ANR przygotowującego wzory dokumentów istniała zapewne prosta analogia do różnego rodzaju obwieszczeń i ogłoszeń, które muszą być przez określony czas prezentowane w oficjalnych publikatorach. Oderwanie od rzeczywistości rynkowej jest tutaj uderzające.

Podobne zarządzenia wydaje także Dyrektor Generalny Lasów Państwowych. Zwłaszcza ciekawe wydaje się zapowiadane w połowie 2016 roku<sup>17</sup> zarządzenie regulujące szczegółowo tryb i zasady wykonywania przez Lasy Państwowe prawa pierwokupu w trybie art. 37a ustawy o lasach<sup>18</sup>. Niestety, do dzisiaj nie udało mi się uzyskać treści tego zarządzenia, a ustawa ta budzi istotne wątpliwości w obrocie. Tutaj notariusze także próbują ustalić z Lasami Państwowymi pewne wiążące wytyczne co do wykładni ustawy,

czego przejawem była chociażby konferencja w dniach 30.09 – 1.10.2016 zorganizowana przez Stowarzyszenie Notariuszy RP<sup>19</sup>.

Kolejnym przykładem norm o cechach prawa powielaczowego, które istotnie oddziałują na rynek nieruchomości, są rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego. Kompetencje i tryb działania Komisji Nadzoru Finansowego<sup>20</sup> (jak tzw. nadzoru scalonego) określa ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym, natomiast instrumenty prawne KNF-u w odniesieniu do banków wymienia art. 138 Prawa Bankowego<sup>21</sup>. Tymczasem o rekomendacjach KNF jest jeden krótki zapis w art. 137 Prawa bankowego stanowiący, że KNF „może wydawać rekomendacje dotyczące dobrych praktyk ostrożnego i stabilnego zarządzania bankami.” Brak tutaj jakichkolwiek wytycznych co do treści, zakresu rekomendacji, a zwłaszcza ich prawnego charakteru. Przewodniczący Komisji Nadzoru Finansowego twierdzi, że wytyczne bądź rekomendacje wydawane przez ten organ nie są przepisami prawa, lecz stanowią jedynie tzw. dobre praktyki oraz oczekiwania nadzorcze. Nie przeszkadza to jednak Komisji Nadzoru Finansowego wpisywać do rekomendacji terminów ich realizacji przez podmioty nadzorowane. Nie ulega jednak wątpliwości, że rekomendacje przez banki postrzegane są jako „twarde prawo”<sup>22</sup> i ich stosowanie wpływa bezpośrednio na rynek nieruchomości. Wprowadzenie wymogu rosnącego wkładu własnego do kredytu hipotecznego, regulacja tzw. bankassurance, ograniczenie kredytowania w walutach obcych – te wszystkie posunięcia KNF znaczący sposób wpłynęły na rynek nieruchomości w ostatniej dekadzie, na dostępność finansowania i jego koszty, wreszcie na zapisy umowne stosowane przez banki. O ile podzielał sens i celowość tych działań, o tyle nie jestem w stanie zaakceptować sytuacji, kiedy organ państwowy wpływa na rynek na podstawie tak wątpliwych prawnie narzędzi.

Doskonałym przejawem tworzenia norm powielaczowych są interpretacje Ministra Budownictwa wydawane, najpierw do programu „Rodzina na Swoim”, a obecnie do programu „Mieszkanie dla Młodych”. Interpretacje te publikowane co najwyżej na stronie www ministerstwa w sekcjach typu „Pytania i odpowiedzi” dla podmiotów działających na rynku finansowym mają charakter quasi-prawa i stanowią punkt odniesienia przy udzielaniu kredytów ze wsparciem ze środków budżetowych. Tytułem przykładu art. 14

<sup>14</sup> [http://anr.gov.pl/c/document\\_library/get\\_file?uid=e914ddf1-aae2-432e-b74c-2f450c48d330&groupId=84157](http://anr.gov.pl/c/document_library/get_file?uid=e914ddf1-aae2-432e-b74c-2f450c48d330&groupId=84157); [https://www.anr.gov.pl/c/document\\_library/get\\_file?uid=a6579377-462e-458a-aa0-05e1e026ce1d&groupId=24201](https://www.anr.gov.pl/c/document_library/get_file?uid=a6579377-462e-458a-aa0-05e1e026ce1d&groupId=24201)

<sup>15</sup> Art. 2a ust. 4 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego

<sup>16</sup> [https://www.anr.gov.pl/web/guest/wzory-dokumentow-do-pobrania;jsessionid=5CDFA659EDDD58CD51252EAA303AB36C.inte\\_rnet\\_sb](https://www.anr.gov.pl/web/guest/wzory-dokumentow-do-pobrania;jsessionid=5CDFA659EDDD58CD51252EAA303AB36C.inte_rnet_sb)

<sup>17</sup> Odpowiedź na interpelację nr 3380 w sprawie obrotu nieruchomościami z użytkami leśnymi <http://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=083CB18B>

<sup>18</sup> Ustawa o lasach z 28 września 1991 r., (Dz. U. 1991 nr 101 poz. 444)

<sup>19</sup> Sprawozdanie z konferencji rozpoczyna się stwierdzeniem, że „celem debaty jest wypracowanie wspólnego stanowiska jak stosować przepisy ustawy o lasach i ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Znaleźnienie rozwiązań nie jest możliwe bez udziału przedstawicieli administracji rządowej – przedstawiciela Ministra Rozwoju i Wsi oraz przedstawicieli Generalnej Dyrekcji Lasów Państwowych”. Całość sprawozdania: <http://www.rejent.com/plik/sysPlikNew/2648>

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 21 lipca 2006 r. o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. 2006 nr 157 poz. 1119)

<sup>21</sup> Ustawa z dnia 31 stycznia 1989 r. Prawo bankowe (Dz. U. 1989 nr 4 poz. 21)

<sup>22</sup> H. Cioch, W demokratycznym państwie prawnym „prawo powielaczowe” musi budzić wątpliwości. Czy wytyczne KNF są zgodne z prawem? <http://wpolityce.pl/gospodarka/198440-w-demokratycznym-panstwie-prawnym-prawo-powielaczowe-musi-budzic-watpliwosci-czy-wytyczne-knf-sa-zgodne-z-prawem>

ust. 1 pkt 2. ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. 2013 poz. 1304 z późn. zm.) przewiduje sankcję utraty wparcia finansowego „w przypadku gdy nabywca w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy ustanowienia lub przeniesienia własności mieszkania (...) wynajął to mieszkanie lub jego część innej osobie lub użył tego mieszkania innej osobie”. Regulacja ta zupełnie nie uwzględnia specyfiki obrotu nieruchomościami na rynku wtórnym, na którym zazwyczaj przekazanie nieruchomości w posiadanie kupującemu następuje kilka, kilkanaście dni (lub nawet później) po zawarciu umowy sprzedaży u notariusza. Przez ten okres zatem kupujący faktycznie używa sprzedającemu lokal lub dom, przez co naraża się na utratę dofinansowania z programu MDM, co *expressis verbis* wynika z ustawy. Minister Budownictwa był informowany o tym problemie.

Minister, zamiast wnieść jako organ wyposażony w inicjatywę ustawodawczą odpowiedni projekt dostosowujący ustawę do praktyki obrotu, wydał „wewnętrzną” interpretację tego zapisu ustawowego, w której dopuścił ustalenie w akcie notarialnym terminu wydania nieruchomości na maksymalnie jeden miesiąc. Jest to książkowy przykład prawa powielaczowego – brak podstawy ustawowej, próba ustalenia wiążącej interpretacji ustawy, która *de facto* idzie *contra legem*, interpretacja nie jest oficjalnie publikowana, żyje własnym życiem kolportowana pośród pracowników banków, notariuszy i doradców kredytowych, i traktowana jest przez nich jako „oficjalne rozumienie” art. 14 ustawy, jako podstawa do niestosowania w praktyce sankcji z tego przepisu przez banki komercyjne i Bank Gospodarstwa Krajowego. Interpretacja doprowadziła więc do ukształtowania praktyki sprzecznej z literalnym brzmieniem ustawy.

Prawdziwą kopalnią prawa powielaczowego są regulacje podatkowe i administracja podatkowo-skarbowa. Nie trzeba chyba nikogo przekonywać, jak istotne są zagadnienia podatkowe w obrocie nieruchomościami.

Niejednokrotnie umowy nie dochodzą do skutku, pomimo, że od strony administracyjnej lub cywilistycznej są jak najbardziej do zrealizowania, ale właśnie czynnik prawnopodatkowy przesądza o wycofaniu się stron z realizacji transakcji. Dość wspomnieć o stanowiskach i interpretacjach publikowanych w „Biuletynie Skarbowości”, które w Urzędach i Izbach Skarbowych traktowane były jako wiążąca wykładnia przepisów przez Ministerstwo Finansów. Praktyka ta doczekała się nawet w pewnym sensie sformalizowania w trybie art. 14a Ordynacji Podatkowej<sup>23</sup> w postaci interpretacji ogólnych prawa podatkowego. Wprowadzenie tej instytucji od ustawy nie zmniejszyło jednak tendencji do wydawania przez

organy podatkowe wewnętrznych interpretacji i wytycznych. Wydaje się nawet, że w zakresie administracji podatkowej bardzo często o korekcie praktyki nie decydują zmiany legislacyjne, lecz zmiany interpretacji przepisów kolportowane właśnie w postaci prawa powielaczowego<sup>24</sup>.

### Podsumowanie i wnioski dla profesjonalistów

Patrząc przez pryzmat wartości takich jak pewność i stabilność prawa, jawność procesu stanowienia prawa tzw. prawo powielaczowe na pewno należy ocenić negatywnie. Jest to kolejny przykład postępującej inflacji prawa, jego nadprodukcji, które to zjawiska prowadzą do coraz większego rozchwiania nie tylko systemu prawa, ale i do pogorszenia sytuacji prawnej jednostki w kontaktach z państwem czy też do utrudnienia, wydłużenia i zakłócenia obrotu rynkowego.

Co natomiast wynika dla profesjonalistów rynku nieruchomości z istnienia zjawiska, które dosyć skrótowo starałem się przybliżyć w kilku powyższych akapitach?

Wydaje się, że powinniśmy szukać w tym zjawisku raczej szans i możliwości, niż tylko ograniczać się do akademickiej krytyki. Klienci wymagają od nas znajomości prawa, wyczuwania tendencji rynkowych, oczekują, że powierzone nam sprawy zostaną profesjonalnie załatwione. Okazuje się, że obok setek stron aktów prawnych wydawanych w ramach konstytucyjnych upoważnień<sup>25</sup> i orzecznictwa sądowego, powinniśmy także próbować docierać do prawa powielaczowego. Dlatego, pomimo, że prowadzi to do pewnego rodzaju legitymizowania prawa powielaczowego, musimy być świadomi jego istnienia i jego treści, przynajmniej z zakresu zagadnień naszej rynkowej praktyki. Mało tego, powinniśmy twórczo te normy wykorzystywać w interesie naszym i naszych klientów. Świadomość funkcjonowania tego quasi-prawa może być nawet, przewrotnie, elementem przewagi konkurencyjnej na rynku. Możliwość przewidzenia kierunku rozstrzygnięcia przez organ administracji, nakreślenia horyzontu czasowego pewnych działań, świadomość „drugiego dna” regulacji, może powodować, że to właśnie taki doradca, pośrednik czy zarządca będzie się cieszył się opinią fachowca, który skutecznie i sprawnie obsługuje rynek nieruchomości.



**Rafał Szczeponek**, Magister prawa, Uniwersytet Śląski w Katowicach Licencja pośrednika w obrocie nieruchomościami nr 5913, Licencja pośrednika w obrocie nieruchomościami nr 5913, prowadzenie własnego biura nieruchomości w Katowicach od 2006 r., prowadzenie praktyk zawodowych i doskonalenia zawodowego przed deregulacją, prowadzenie szkoleń i kursów, w tym kursów licencyjnych, od 2013 r.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, (Dz.U. 1997 nr 137 poz. 926)

<sup>24</sup> List Związku Przedsiębiorców i Pracodawców do Premiera RP z 11.08.2014 <http://zpp.net.pl/files/manager/file-5fce7215b4a95a41038d21593962d3d1.pdf>

<sup>25</sup> Polska ma obecnie najbardziej zmienne prawo ze wszystkich państw Unii Europejskiej. Jak wynika z obliczeń Grant Thornton, w latach 2012-2014 Polska produkowała średnio w roku prawie 56-krotnie więcej przepisów niż Szwecja, 11-krotnie więcej niż Litwa i 2-krotnie więcej niż Węgry (szacunki dotyczą zarówno liczby jak i objętości tworzonych aktów prawnych), <http://barometrpawa.pl/>

# Formy ochrony zabytków, czyli czym są, a czym nie – rejestr i ewidencja zabytków?

## (cz. II – wojewódzka i gminna ewidencja zabytków)

Wojciech Szygendowski

Kontynuując ubiegłoroczne rozważania dotyczące form ochrony zabytków, chciałbym skupić się tym razem na ewidencji zabytków. Ponownie zajmę się jedynie zabytkami nieruchomymi, gdyż to one – praktycznie – są przedmiotem zainteresowania specjalistów zajmujących się nieruchomościami.

Odróżnienie rejestru od ewidencji i zdefiniowanie różnic między tymi dwoma, a w zasadzie trzema kategoriami zabytków stanowi jedną z poważniejszych trudności w praktyce konserwatorskiej.

Zaczynając od kwestii podstawowych. Po pierwsze, zgodnie z treścią ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ewidencja zabytków nie jest formą – tak jak rejestr zabytków, czy pomnik historii – lecz sposobem ochrony zabytków.

Jest ona dokumentem będącym wykazem (zestawieniem) obiektów zabytkowych z terenu gminy, województwa lub kraju i sama w sobie nie stanowi podstawy prawnej do ochrony konserwatorskiej.

Kwestia druga: we wspomnianej ustawie mamy do czynienia z dwiema ewidencjami zabytków: wojewódzką ewidencją zabytków (WEZ) i gminną ewidencją zabytków (GEZ).

Podstawę prawną ochrony konserwatorskiej obiektów figurujących w GEZ i WEZ czynią dopiero:

- zapisy (ich treść) ustalające ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub
- zapisy ustalające ochronę w decyzjach o warunkach zabudowy bądź decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Bez odpowiednich zapisów ewidencje same w sobie praktycznie nic nie chronią, a „uaktywniają” je dopiero odpowiednie zapisy w wymienionych wyżej dokumentach.

Wojewódzką ewidencję zabytków tworzy i prowadzi wojewódzki konserwator zabytków w formie kart ewidencyjnych zabytków znajdujących się na terenie województwa. Natomiast wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu

gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków. Wojewódzka ewidencja zabytków jest pewnym minimalnym zbiorem z terenu województwa, zdefiniowanym przez konserwatora, które uznaje on za warte ochrony, poza znajdującymi się w niej obowiązkowo obiektami wpisanymi do rejestru zabytków.

Natomiast w gminnej ewidencji zabytków, poza zasobem wojewódzkiej ewidencji zabytków powinny być ujęte także inne zabytki nieruchome wyznaczone przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Wyboru dokonuje się w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Zarówno założenie, jak i uaktualnienie ewidencji winno się odbywać się w oparciu o dokument, który stanowi „wolę organu samorządowego”, w praktyce jest to zarządzenie wójta (burmistrza, prezydenta miasta) lub uchwała rady gminy.

W przeciwieństwie do zabytków wpisanych do rejestru, do których odnosi się spora część zapisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w przypadku obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków uzgodnienia z konserwatorem zabytków wymagają jedynie: rozbiórka obiektu budowlanego bądź takie działania w obrębie zabytku, które w oparciu o zapisy ustawy prawo budowlane wymagają pozwolenia na budowę.

W sytuacji powierzenia części zadań wojewódzkiego konserwatora zabytków samorządowym konserwatorom zabytków (np. miejskiemu konserwatorowi), a w praktyce najczęściej przekazywane są właśnie kwestie związane z ochroną zabytków ujętych w ewidencji zabytków, stosownych uzgodnień należy dokonywać z tymi urzędami.

W sprawach dotyczących pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektów konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska traktuje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

Ewidencja zabytków budzi wiele wątpliwości prawnych. Podstawową – jest nieadministracyjny, to jest nieprzewidujący procedury odwoławczej proces włączania obiektów do ewidencji.

Ujęcie obiektu w ewidencjach zabytków nie daje także – niestety – jego właścicielowi podstaw do korzystania z ulg w podatku od nieruchomości czy podatku rolnym, ani też uzyskiwania pomocy finansowej (dofinansowania) z budżetu państwa.



**mgr inż. arch. Wojciech SZYGENDOWSKI** – Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Studia architektoniczne na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Łódzkiej. Studia Podyplomowe Badań Zabytków Architektury na Politechnice Warszawskiej. Zatrudniony w: – Pracowni Konserwacji Zabytków w Łodzi i w Kielcach – w pracowni projektowej, pracowni badań architektonicznych i przy realizacjach konserwatorsko-budowlanych. – Ośrodka Badań i Zabytków w Piotrkowie Trybunalskim. – prywatna praktyka we własnej firmie projektowej (specjalizacja – konserwacja zabytków). W tym okresie autor bądź współautor ponad 20 dokumentacji badawczych z zakresu architektury z zakresu architektury m.in. w Piotrkowie Tryb., Rzeszowie, Radomiu, Płocku, Podkasztorzu i Rydze, a także autor projektów konserwatorskich adaptacji, rekonstrukcji, remontów 40 budynków, obiektów zabytkowych, parku archeologicznego – na terenie obecnego województwa śląskiego, Polski oraz za granicą (Estonia, Łotwa), rewitalizacji zespołów urbanistycznych i studiów urbanistyczno – konserwator-

skich. Od 1995 do 2005 roku – Miejski Konserwator Zabytków w Urzędzie Miasta Łodzi. W tym okresie m.in. praca w zespole ekspertów (z ramienia samorządów) przygotowujących nowelizację ustawy o samorządzie oraz ustawy o ochronie dóbr kultury w 1999 r., a także współtwórca skansenu miejskiej architektury drewnianej. W kwietniu 2005 r. powołany na stanowisko Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wykładowca na Wydziale Geografii oraz w Katedrze Historii Sztuki Uniwersytetu Łódzkiego. Autor kilkunastu publikacji w materiałach z sesji naukowych, w prasie popularnej („Spotkaniach z Zabytkami”, „Zabytkach – Heritage”, „Kronice Łodzi” i „Renowacjach i Zabytkach”), branżowej (biuletyny Remmers, StO i Caparol) oraz fachowej (biuletynie Towarzystwa Urbanistów Polskich, Łódzkiej Izby Budownictwa); Członek Oddziału Łódzkiego Towarzystwa Opieki nad Zabytkami Współzałożyciel Fundacji na Rzecz Ratowania Kaplicy Scheiblera. Wyróżniony Brązową Odznaką Zasłużony Kulturze Gloria Artis.

## Prawo Restrukturyzacyjne w świetle obsługi rynku nieruchomości oraz obsługi przedsiębiorców

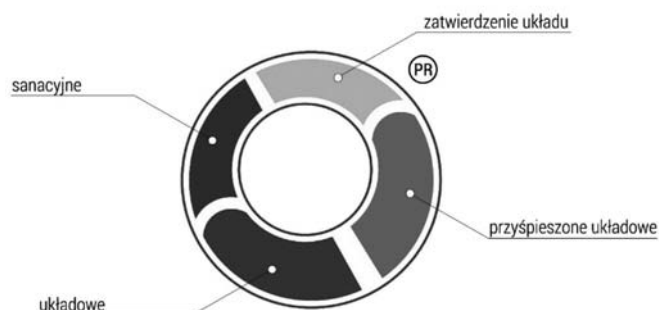
Maciej Krzysztof Zajkowski

Mija dokładnie rok od kiedy w Polsce obowiązują nowe regulacje Prawa Restrukturyzacyjnego (ustawa z dnia 15 maja 2015 roku, Dz. U. 2015.978), które to przepisy powstały na gruncie Prawa Upadłościowego i Naprawczego z czego warto zauważyć, iż część dotycząca właśnie ratowania przedsiębiorcy przed upadłością została ulokowana w przepisach nowej Ustawy.

Zanim przejdę do konkretnych obszarów na gruncie prawa z którymi może spotkać się pośrednik w obrocie nieruchomościami w codziennej obsłudze przedsiębiorców przedstawię główne założenia i cele Prawa Restrukturyzacyjnego. Uprawnionymi podmiotami w ustawie są przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks Cywilny, wspólnicy osobowych spółek handlowych jak również wspólnicy spółek partnerskich. Z tego wynika, że także pośrednicy prowadzący własną działalność gospodarczą są beneficjentami tych regulacji.

Głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego zgodnie z art. 3 PR jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego – również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. Restrukturyzację przeprowadza się w następujących postępowaniach:

Warto tu podkreślić, iż nowe Prawo Restrukturyzacyjne odnosi się do przedsiębiorcy przeżywającego kryzys ekonomiczny a wy-



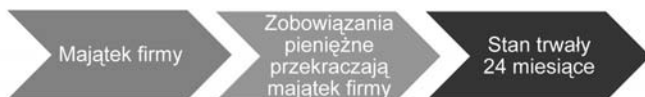
mienione 4 postępowania odzwierciedlają stadium tej sytuacji. Wpływ na zastosowanie odpowiedniej procedury prawnej wyznacza między innymi stopień wierzytelności spornych, relacji z wierzycielami, wierzycieli rzeczowych (zabezpieczonych na nieruchomościach), ilości tytułów egzekucyjnych czy ogólnej sytuacji finansowej.

Postępowanie restrukturyzacyjne zgodnie z art. 6 PR może być prowadzone wobec dłużnika niewypłacalnego lub zagrożone-

go niewypłacalnością. Ustawodawca w zakresie przedsiębiorcy niewypłacalnego wskazuje na regulacje zawarte w Prawie Upadłościowym (ustawa z dnia 28 lutego 2003, Dz. U. 2015.233i 978), przedsiębiorca zagrożony niewypłacalnością to taki którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny. Poniżej przedstawiam wizualizację tych zapisów w prawie:



Przesłanka płynnościowa niewypłacalności art. 11 pkt 1a oraz podstawa prawna: art. 21 PU [Obowiązek zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości] – nie później niż 30 dni



Przesłanka zadłużeniowa niewypłacalności art. 11 pkt. 2 oraz podstawa prawna: art. 21 PU [Obowiązek zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości] – nie później niż 30 dni

Art. 10 PU [Okoliczności ogłoszenia] Upadłość ogłasza się w stosunku do dłużnika, który stał się niewypłacalny.

Art. 11 PU [Niewypłacalność – pojęcia] 1. Dłużnik jest niewypłacalny jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych 1a.

Domniemywa się, że dłużnik utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych jeżeli opóźnienie w wykonywaniu zobowiązań pieniężnych przekracza trzy miesiące.

Jedyną drogą aby ratować swoje przedsiębiorstwo (w sytuacji kryzysowej) jak również odpowiedzialność osobistą przedsiębiorcy / zarządu jest złożenie w odpowiednim czasie wniosku o otwarcie Postępowania Restrukturyzacyjnego, który w momencie złożenia wniosku o upadłość (np. na wniosek wierzyciela) ma pierwszeństwo w rozpoznaniu. Badanie przesłanek o których piszę wyżej to podstawowa kwestia w sytuacji upadłości przedsiębiorcy w tym jego odpowiedzialności przed wierzycielami lub organami publicznymi.

Dlatego tak ważne jest nie tylko sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości (w tym zakresie profesjonalny pośrednik w obrocie nieruchomościami doskonale sobie poradzi) ale także sytuacji ekonomicznej przedsiębiorcy?

Odpowiedź nie jest jednoznaczna bo dotyczy wielu obszarów współpracy sprzedający – pośrednik – kupujący, ale sytuacja kry-

zysowa przedsiębiorstwa może mieć istotny wpływ na sam przebieg transakcji oraz skutki prawne.

Mam tu na myśli przede wszystkim tzw. szybką sprzedaż majątku spółki (nieruchomości) za bardzo niską cenę (okazja rynkowa), która to transakcja po czasie może okazać się nieważna z mocy prawa na podstawie art. 304 PR lub art. 127 PU. Ważną przesłanką w tym przypadku jest to, że w ciągu jednego roku po złożeniu wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego lub wniosku o ogłoszenie upadłości taka właśnie transakcja może być poddana analizie pod względem uszczuplenia majątku dłużnika w kontekście zabezpieczenia istotnych praw wierzycieli względem czynności prawnych dłużnika.

Dlatego właśnie z tego punktu widzenia warto sprawdzić, dopytać, przeanalizować sytuację ekonomiczną obsługiwanego przedsiębiorcy.

Kolejną sytuacją na którą warto zwrócić uwagę to moment kiedy pośrednik w obrocie nieruchomościami ma podpisaną umowę z przedsiębiorcą a właśnie ten podmiot wchodzi w postępowanie restrukturyzacyjne.

Po pierwsze warto sprawdzić, kto jest prawnym organem upoważnionym do reprezentowania danego przedsiębiorcy w kontekście spraw majątkowych (zbycie nieruchomości), może to być nadzorca sądowy lub zarządca, po drugie na pewno należy także sprawdzić czy zarządca w postępowaniu sanacyjnym nie odstąpił właśnie na podstawie art. 298 PR od wykonania tej umowy. Warto zatem przeanalizować obecne umowy pod względem otrzymania informacji od obsługiwanego podmiotu w przypadku sytuacji kryzysowej.

Po trzecie jeśli plan restrukturyzacyjny art. 10 PR przewiduje zbycie majątku dłużnika warto na nowo uzgodnić warunki współpracy oraz wynagrodzenia z uprawnionym organem bo właśnie wysokość kosztów transakcyjnych musi być uwzględniona w planie finansowym dłużnika. Kontrola sądowa tych postępowań gwarantuje tylko to co jest zapisane w procedurze prawnej związanej z ustawą prawo restrukturyzacyjne.

Podsumowując, nowe regulacje prawa restrukturyzacyjnego to zapewne prawdziwe koło ratunkowe dla podmiotów gospodarczych przechodzących trudne chwile w bycie przedsiębiorcy ale także szansa dla rynku na współpracę (wyłączną) w zakresie zbycia nieruchomości, która będzie bardzo często stanowić jeden z głównych środków restrukturyzacyjnych zawartych w planie wywrotu firmy na prostą.



**Maciej Krzysztof Zajkowski.** Przedsiębiorca, mediator, partner zarządzający projektami restrukturyzacyjnymi, przedstawiciel samorządu gospodarczego, Doradca rynku nieruchomości.

# Kup Pan zamek!\* czyli jak łódzkie nieruchomości Zamek na Opolszczyźnie ratowały

Joanna Kardasińska

Kup Pan zamek!\* czyli jak łódzkie nieruchomości Zamek na Opolszczyźnie ratowały.

Mówią, że trzeba być w wizjonerem bądź szaleńcem, albo jednym i drugim, aby podjąć się trudu renowacji obiektu zabytkowego. Wg danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa w Polsce mamy 418 Zamków, 2004 Pałace (dane 31.12.2012). Łącznie na listę obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków jest ponad sześćdziesiąt tysięcy. Wiele takich obiektów otrzymało drugie życie i nowych gospodarzy. Kim są dzisiejsi właściciele obiektów zabytkowych w Polsce?

Ot choćby nie szukając daleko, łódzka firma A&A. Czemu lider nieruchomości komercyjnych w centralnej Polsce zainteresował się Zamkiem w Niemodlinie?

Województwo Opolskie skrywa wiele tajemnic i miejsc wartych odwiedzenia. Wśród nich jest Niemodlin, niewielkie, aczkolwiek niezwykle urokliwe miasto, którego początki sięgają zamierzchłych czasów średniowiecza.

W centrum miasta wznosi się potężny, siedemsetletni gmach zamku książęcego, jednego z największych i najlepiej zachowanych obiektów tego typu w Polsce. Zamek Książąt Niemodlińskich powoli wraca do życia.

- Nie było takiego obiektu gdzieś bliżej?
- Może i były. Ale ten zamek urzekł nas swoją historią – mówi Arkadiusz Majsterek, inwestor i właściciel Zamku w Niemodlinie –
- Przede wszystkim był filmowy. JJ Kolski nakręcił tam „Jasminum”, jeden z ulubionych filmów naszej rodziny. Kiedy trafiła do mnie oferta kupna nie zastanawialiśmy się długo.

Firma A&A w swoim portfelu ma m.in. powierzchnie magazynowe, biura czy lokale handlowe. Większość tych obiektów została zrewitalizowana i ponownie włączona w miejską tkankę architektoniczną. W A&A nieruchomości to pasja, praca i największy sukces. Kupno pochodzącego z XIII w. zamku było nie tyle kolejnym wyzwaniem co naturalnym biegiem rzeczy.

Dzieje zamku książęcego w Niemodlinie są nierozdzielnie splecione z dziejami ziemi opolskiej, jego początki sięgają czasów piastowskich, a w późniejszych wiekach należał do znanych rodów magnackich. Bryła i mury zamku doskonale ilustrują historyczne i stylowe przemiany.

Bywałem w Niemodlinie wielokrotnie jako przewodnik turystyczny, niestety przez lata wnętrza zamku były dla nas niedostępne, dopiero ostatnie lata przyniosły pewną zmianę połączoną ze zmianą właścicielską. Firma A & A z Łodzi od pierwszego dnia po za-

kupieniu zamku, otworzyła go dla zwiedzających, a równolegle przystąpiła do kosztownych i rozległych prac konserwatorskich. Sądzę, że po ich zakończeniu otrzymamy kolejną, niezwykle atrakcyjną budowlę obronno-rezydencjonalną, wypełnioną mnóstwem atrakcyjnych zabytków, bogatą w legendy i przybliżającą w doskonały sposób historię tej ziemi – opowiada Ryszard Bonisławski, senator RP.

Historia obeszła się z zamkiem w Niemodlinie w typowy bezwzględny sposób.

Nieszczęśliwe układy właścicielskie, złe zarządzanie, brak odpowiednich regulacji prawnych doprowadziły obiekt do opłakanego stanu.

Rozgrabiony z dzieł sztuki, mienia ruchomego miał podzielić los trwałej ruiny

Na szczęście spotka go lepszy los. Nieczynny od dłuższego czasu obiekt ponownie otworzył swoje bramy i stał się atrakcją turystyczną miasta.

– Pomysłów na zamek jest mnóstwo – mówi Arkadiusz Majsterek – czekamy aż się któryś do końca wykrystalizuje. Na razie otworzyliśmy zamek dla zwiedzających, bo przez ostatnie 10 lat był zamknięty. Jest ogromne zainteresowanie. Odwiedziło go już prawie dziesięć tysięcy osób. Grupy fotograficzne, explorersi, miłośnicy historii. To był ogromnie wzruszający moment – symboliczne otwarcie bram Zamku dla turystki.

Od 2015 roku wiekowy gmach poddawany jest stopniowej renowacji. W ostatnich miesiącach wymieniono m.in. poszycia dachowe, wzmocniono mury, a także rozpoczęto restaurację zamkowych komnat i piwnic.

Wkrótce na wieżę powróci zegar, którego kompletny mechanizm odnalazł się podczas prac budowlanych. Pochodzi od prawdopodobnie z II połowy XIX wieku – mówi Arkadiusz Majsterek.

Podczas zabezpieczania kaplicy zamkowej znaleziono dwie trumny. Ze wstępnych ustaleń wynika, że pochówek w nich miał miejsce pod koniec XVIII wieku lub na początku XIX wieku. W trumnach pochowane zostały dwie osoby. – Trumnami oraz złożoną w nich parą zajmuje się teraz miejski konserwator zabytków w Opolu – opowiada Majsterek.

Starania inwestora doczekały się m.in. uznania ze strony Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, który pozytywnie rozpatrzył wnioski o dofinansowanie. Poskutkowało to m.in. znacznym przyspieszeniem prac remontowych.

Działania łódzkiego inwestora doceniają też władze samego Niemodlina.

W Niemodlinie bardzo doceniamy i wspieramy starania Pana Arkadiusza Majsterka w procesie odbudowy Zamku Książęcego. – mówi Dorota Koncewicz Burmistrz Niemodlina.

Intensywne prace na Zamku, wymiana dachu całego obiektu, jakie miały miejsce w ubiegłym roku są widoczne dla wszystkich i dają przekonanie, że Zamek doczekał się w końcu prawdziwego Gospodarza.

Biorąc pod uwagę trwającą rewitalizację Zamku Gmina postanowiła odrestaurować mur wraz z zabytkową basteją – mówi Burmistrz Niemodlina.

– To najbardziej wyeksponowane zabytki znajdujące się przy drodze krajowej nr 46. Po zakończeniu robót budowlanych planowana jest wymiana lamp typu retro na terenie Rynku wraz z iluminacją budynku bramnego i bastei. To sprawi, że przestrzeń publiczna w tej części miasta zyska nową jakość.

– Cieszymy się również z tego, że Zamek wrócił na turystyczną mapę Polski i jest otwarty dla zwiedzających, odbywają się tutaj różne eventy, spotkania. To znacznie wzbogaca ofertę miasta – dodaje Dorota Koncewicz

Zamek Niemodlinie kusi przyjezdnych niebanalną formą architektoniczną, intrygującą historią i nieustającymi zmianami, jakie zachodzą w jego infrastrukturze. Skala prac poczynionych w ciągu ostatnich miesięcy jest znacząca i choć przed nowymi właścicielami jeszcze długa droga, każdy kolejny krok przyczynia się do ratowania tego nietuzinkowego zabytku. W przyszłości, całkiem niedalekiej, swoje miejsce znajdą tutaj m.in. ekspozycje muzealne, galeria sztuki i winnica.

Kooperacja z władzami miasta, lokalnymi stowarzyszeniami i organizacjami pozarządowymi, obecność w lokalnych i krajowych mediach oraz internecie sprawiają, że Zamek Książęcy zaczyna tętnić życiem, coraz częściej przypominając o swojej kilkusetletniej obecności.

Witam serdecznie w podwojach Zamku Niemodlin, w imieniu nowego gospodarza, który podjął się trudu odbudowy zamku. Nie

pokażę Państwu dzisiaj przepięknych wystaw, wymuskanych sal muzealnych bo tego tu jeszcze nie ma. Zamiast tego wprowadzę Państwa w historię tego Zamku, jego bogactwo architektoniczne, świat legend i tajemnic jeszcze nieodkrytych, które tak zachwyciły obecnego właściciela zamku, że zostawił tu swoje serce i dużą część środków finansowych (z opowieści przewodnika po Zamku Niemodlin).



[www.zamekniemodlin.pl](http://www.zamekniemodlin.pl) Rynek 55, 49-100 Niemodlin

\* *Kup Pan Zamek!* – tytuł artykułu nawiązuje do produkcji CANAL+ DISCOVERY ukazującej Polskie Zamki i Pałace.



**Joanna Kardasińska** Prezes Fundacji na rzecz odbudowy Zamku Książęcego Niemodlin menedżer branży turystycznej, realizuje projekty kulturalne, edukacyjne, turystyczno- krajoznawcze. Zaangażowana w ochronę dziedzictwa kulturowego, współpracuje z organizacjami działającymi na rzecz ochrony zabytków, promocji turystyki, odpowiedzialnego podróżowania. Przewodnik i pilot wycieczek.

## Kilka uwag w związku z projektowaną likwidacją użytkowania wieczystego

Wojciech Dyakowski

Wraca sprawa likwidacji użytkowania wieczystego. To już kolejna próba. Jak każda poprzednia, budzi sporo emocji i kontrowersji.

Jednym z głównych argumentów przeciwników tego prawa jest to, że jest to niechlubna spuścizna po okresie komunizmu. Niewątpliwie jest w tym stwierdzeniu dużo racji. Jednak geneza tego prawa jest zdecydowanie inna. Należy ono bowiem do tzw. praw emfiteutycznych (wieczystych) na cudzej rzeczy, znanych od starożytności. Jest prawdopodobnym, że wieczysta dzierżawa była stosowa-

wana w Grecji już w V w. p. n. e. Być może powstała w Egipcie. Ślady prowadzą także do Rzymu, gdzie stosowano ją od II w. Prawa te nadawano tam wówczas z tego powodu, że grunty Cesarstwa nie mogły być przedmiotem własności indywidualnej. Ważnym jest, że chodziło głównie o ziemie nieuprawną, na której można było wznosić obiekty budowlane i prowadzić działania gospodarcze zgodnie z ustalonym w umowie celem.

W miarę upływu czasu zakres tych praw był coraz większy, a do ich charakterystycznych cech należały: opłata (danina) rocz-



na, możliwość ustanawiania służebności i zastawu, obowiązek ponoszenia ciężarów publicznych, utrzymanie majątku w należytym stanie, prawo pierwokupu dla właściciela. Wydłużał się także czas trwania umowy, a nawet było to prawo dziedziczne. Jeśli ktoś nie zalegał z opłatą, to jego prawo do nieruchomości było bardzo zbliżone do prawa własności.

Średniowiecze to okres własności feudalnej, ale i wówczas stosowano prawo użytkowania. Powszechne było przekazywanie gruntów wasalowi (lennikowi, chłopu, mieszczańinowi) na wiele lat, a czasem wręcz z prawem dziedziczenia.

Bardzo duże znaczenie miał francuski Kodeks Napoleona z 1804 r. Przywracał on własności pełny i absolutny charakter. Skorygował również liczbę praw rzeczowych (służebność gruntu, użytkowanie, prawo używania, prawo mieszkania, zastaw, hipoteka).

W innych państwach również następowały zmiany praw do nieruchomości. Wśród naszych zaborców funkcjonowała nowa postać prawa wieczystego – prawo zabudowy na cudzym gruncie. Jego celem była realizacja polityki mieszkaniowej. Umożliwiała ono wznoszenie budynków przez osoby mniej zasobne. Nie trzeba było bowiem kupić nieruchomości, a jedynie rokrocznie wpłacać właścicielowi ustalony czynsz. Dużą zachętą dla inwestorów był stosunkowo długi okres na który zawierano umowę – 30–80 lat w prawie austriackim, 35–99 lat w prawie rosyjskim, 30–100 lat w prawie niemieckim.

Rok 1918 to powrót do niepodległości Polski. Jednym z największych wyzwań było doprowadzenie do stosowania jednolitych rozwiązań prawnych w całym Państwie. Prace te ciągnęły się przez wszystkie lata II RP. Wzorując się na Kodeksie Napoleona podjęto działania umożliwiające wykup gruntów objętych dzierżawą wieczystą.

Najpierw, z datą 30 grudnia 1924 r., ukazało się Rozporządzenie Prezydenta RP o likwidacji państwowych czynszów wieczystych i dzierżaw wieczystych. Jeszcze dalej szła ustawa z dnia 28 marca 1933 r. o wykupie przez dzierżawców gruntów, zajętych pod budynki, oraz gruntów czynszowych w miastach i miasteczkach na obszarze sądów apelacyjnych w Warszawie, Lublinie i Wilnie, która umożliwiała wykupienie gruntów prywatnych bez zgody ich właściciela na żądanie wieczystego dzierżawcy.

W 1934 roku przygotowane zostały przepisy jednolitego unormowania prawa zabudowy. Jednak po dyskusjach przyjęto bardziej ogólne prawo własności czasowej. Miało ono dotyczyć gruntów publicznych, które nie są potrzebne do bezpośredniego wykonywania zadań odpowiednich organów. Jako korzyści widziano zapewnienie ochrony interesów obu stron umowy, nabywcy poprzez wysoką stabilizację sytuacji prawnej i możliwość obciążenia hipoteki nieruchomości, a Państwu możliwość wpływania na rodzaj i sposób realizacji inwestycji oraz zapewnienie zwrotu nieruchomości. Prace nad tymi zmianami były bliskie finalizacji w 1939 r. Wybuch II wojny światowej uniemożliwił ich przyjęcie.

Po jej zakończeniu nastąpiła całkowita zmiana idei funkcjonowania Państwa. Jednak początkowo korzystano z rozwiązań prawnych przygotowanych w II RP. Już 26 października 1945 r. ukazał się Dekret o prawie zabudowy. Obowiązywał on tylko nieco ponad rok, gdyż od 1 stycznia 1947 r. wszedł w życie Dekret – Prawo rzeczowe. Wprowadzał on, wypracowane w międzywojniu, prawo własności czasowej. Nabywcą mogła być osoba fizyczna lub prawna, a czas trwania umowy to 30 do 80 lat, z możliwością jej przedłużania o kolejne co najwyżej 20 letnie okresy.

Kolejny Dekret z 10 grudnia 1952 roku o odstępowaniu przez państwo nieruchomości mienia nierolniczego na cele mieszkaniowe oraz na cele budownictwa mieszkaniowego, wprowadził dodatkowo „odstępowanie” oznaczonych w dekreście nieruchomości.

Także ten przepis nie ostał się długo. Ustawa z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych, to powrót do własności czasowej. Istniała jednak obawa przed ponowną prywatyzacją nieruchomości państwowych. Ponadto spotkano się z nieufnością na Ziemiach Odzyskanych, co utrudniało zbywanie terenów budowlanych i domów.

Jednak przede wszystkim prawo to nie było zgodne z rozwiązaniami obowiązującymi we wszechwładnej wówczas Rosji Sowieckiej, gdzie podstawową formą gospodarowania gruntami państwowymi było bezterminowe użytkowanie.

To musiało doprowadzić do kolejnej zmiany. Wprowadziła ją Ustawa z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach. Przewidywała ona dwie formy gospodarowania terenami państwowymi: użytkowanie i użytkowanie wieczyste. Stworzyło to podstawę prawną do przekształcenia praw własności czasowej, praw zabudowy, praw wieloletniej dzierżawy, praw użytkowania gruntu, a także ustanowionych na rzecz niepaństwowych jednostek organizacyjnych praw zarządu i użytkowania gruntu w prawo użytkowania, albo w prawo użytkowania wieczystego.

Dopełnienie przyjętego rozwiązania znalazło miejsce w przyjętym 23 kwietnia 1964 r. Kodeksie Cywilnym, regulującym w art. 232–243 użytkowanie wieczyste (tytuł II księga druga „Własność i inne prawa rzeczowe”). Dalsze zmiany legislacyjne są już wszystkim dobrze znane. Dlatego ograniczę się tylko do podkreślenia, że generalnie prowadziły one do zbliżenia prawa użytkowania wieczystego do prawa własności.

Trzeba jednak pamiętać, że użytkowanie wieczyste, jako prawo (rzeczowe), różni się od własności. Do jego niewątpliwych zalet należy to, że umożliwia:

- pozyskiwanie na 99 lat nieruchomości państwowych osobom niedysponującym wystarczającymi środkami pieniężnymi,
- kredytowanie inwestycji na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste i odzyskiwanie, przynajmniej w części, zainwestowanych środków,
- kontrolę sposobu zagospodarowania gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste przez właściciela, czyli Skarb Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Powrót Polski do państw demokratycznych w 1990 r. rozpoczął dyskusję o zasadności dalszego funkcjonowania tego prawa. Jednak nałożył się na to intensywny proces prywatyzacji mienia państwowego. Z dniem 5 grudnia 1990 r. zdecydowana większość publicznych terenów przemysłowych, handlowych i usługowych, a także sporo mieszkaniowych, z mocy prawa została przekazana różnym osobom prawnym i fizycznym w użytkowanie wieczyste.

Był to swoisty fundament ówczesnych przemian gospodarczych. Do tworzącego się rynku nieruchomości trafiło bardzo dużo terenów, często w wyśmienitych lokalizacjach.

Ciekawym jest to, że prawo użytkowania wieczystego i prawo własności nieruchomości były i są cenione niemalże na równi. Dobrym tego przykładem jest to, że bardzo rzadko kupujący mieszkanie interesuje się z jakim prawem do gruntu jest ono związane. Wykorzystują to developerzy przy zakupie nieruchomości, szczególnie na przetargach publicznych, gdzie nabycie prawa do gruntu jest określone jako użytkowanie wieczyste. Mimo że pierwsza opłata to 25% wartości prawa własności, wylicytowane kwoty są takie, że opłata ta przewyższa wartość własności. Konsekwencje tego ponoszą nabywcy mieszkań, gdy „zderzają się” z wysokością corocznej opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.

Właśnie wysokość tej opłaty, a szczególnie niekiedy drastyczne jej podnoszenie, stało się głównym powodem kolejnych propozycji wyeliminowania użytkowania wieczystego z naszego systemu prawnego.

Na podstawie mojego wieloletniego doświadczenia pracy przy tych zagadnieniach w Urzędzie Miasta Łodzi mogę stwierdzić, że problem aktualizacji wysokości opłaty rocznej ma przyczynę w ustawowej zasadzie jej określania. Otóż na początku lat 90-tych można było dokonywać jednej wyceny wielkości tej opłaty dla grupy jednorodnych nieruchomości, a nawet można było tak ustaloną opłatę indywidualnie korygować, ze względu na zdefiniowane cechy jednostkowe. Szczególnie sprawdzało się to przy aktualizacji opłat dla spółdzielni mieszkaniowych, ale także przy jednorodnej zabudowie willowej, szeregowej itp. Stosowane przez nas rozwiązanie (mapa stref jednorodnego zagospodarowania) zostało bardzo dobrze ocenione przez misję Banku Światowego, która w tym czasie zapoznawała się z pracą samorządu terytorialnego.

Jednak wspomniane wcześniej zmiany ustawowe wprowadziły konieczność indywidualnej wyceny dla każdej nieruchomości. To niesamowicie podniosło koszty operacji zmiany opłat. Gdy wcześniej dla całego miasta potrzebnych było zaledwie kilkadziesiąt wycen, to po zmianie przepisów wycen musiało być tyle ile nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego, a jest to liczba sięgająca kilkudziesięciu tysięcy. Tym samym trzeba było zapewnić w budżecie miasta wielokrotnie więcej środków na wyceny, a także zwiększyć liczbę urzędników do obsługi całego procesu. Indywidualizacja wycen spowodowała także zdecydowany wzrost liczby po-

stępowań wyjaśniających i odwoławczych przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym oraz sądami powszechnymi.

Projektowanie budżetu po stronie wydatków jest zawsze procesem bardzo złożonym. Jednak generalnie przy wydatkach stałych, z ewentualnie niewielkimi zmianami, powiela się ustalenia z lat poprzednich. Opisana zmiana wymagała radykalnych podwyżek kwot wydatków, nie gwarantując znacznego wzrostu dochodów z opłat za użytkowanie wieczyste. Poza tym, ten wzrost w skali budżetu miasta, był niewielki, a tym samym opłacalność takich zmian również niewielka. W konsekwencji wzrost wydatków nie odpowiadał potrzebom. Ponadto, trwający proces komunalizacji mienia Skarbu Państwa owocował coraz większą ilością nieruchomości z prawem użytkowania wieczystego, dla których opłaty były często nieaktualizowane od wielu lat. Trzeba więc je było objąć w pierwszej kolejności procesem aktualizacji opłaty. A to przekładało się na coraz większe opóźnienia.

Taka sytuacja spowodowała, że aktualizacje opłat dla konkretnej nieruchomości były coraz bardziej odległe w czasie. Jednocześnie ceny rynkowe cały czas rosły – dla niektórych rodzajów nieruchomości wręcz galopowały. Te dwa nakładające się procesy doprowadziły do tego, że nowe opłaty były niewspółmierne do dotychczasowych, co zwykle powodowało zrozumiały, stanowczy sprzeciw użytkowników wieczystych. Nic więc dziwnego, że politycy musieli zająć się tym problemem.

Powodów zamiaru likwidacji prawa użytkowania wieczystego jest znacznie więcej. Chcę zwrócić uwagę na jeszcze jeden, według mnie bardzo ważny. Chodzi o nierozwiązany problem reprivatyzacji.

Przecież to prawo jest ustanawiane tylko na prawie własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Ewentualna reprivatyzacja uniemożliwia utrzymanie użytkowania wieczystego, gdyż kodeks cywilny nie daje takiej możliwości prawnej dla gruntów niepublicznych. Brak ustawowych rozstrzygnięć powoduje, że są coraz liczniejsze przykłady takich sytuacji.

Przy rozważaniach dotyczących dalszych losów użytkowania wieczystego należy pamiętać, że jest to stały dochód jednostek samorządu terytorialnego. Często wykorzystywany jest on na różne ich inwestycje. Koniecznym jest więc znalezienie rozwiązania wychodzącego naprzeciw oczekiwaniom samorządów.

Spodziewana likwidacja prawa użytkowania wieczystego rodzi pytanie, czy w jego miejsce nie powinno być ustanowione inne prawo. Niewykorzystywanych gruntów publicznych jest jeszcze dużo i potrzebne jest takie prawo, które daje możliwość ich zagospodarowania, ze ściśle określonymi gwarancjami dla obu stron umowy. Pojawiają się różne propozycje, wzorowane na dawnych prawach lub obowiązujących w innych państwach. Do najczęściej wymienianych należą – własność czasowa i prawo zabudowy, chociaż użytkowanie wieczyste nadal ma wielu zwolenników. Ponadto istnieje pilna konieczność ustanowienia prawa potrzebnego przy coraz częściej budowanych podziemnych parkingach, tune-

lach czy metrze – rozwiązaniem może być stosowane we Francji prawo powierzchni.

Spraw systemu praw rzeczowych nie przesądza Traktat ustanawiający Wspólnotę Europejską. Jego Artykuł 222 państwom członkowskim pozostawia swobodę w tym zakresie.

Wybór rozwiązania należy więc do naszego Parlamentu, ale wpływ na nie niewątpliwie będą miały stanowiska prezentowane przez różne gremia prawnicze. Oby udało się dojść do spójnego i dobrego rozwiązania, nie wymagającego kolejnych szybkich nowelizacji. Szczególnie w obecnej sytuacji, na pewno nie jest to łatwe. Mamy jednak przykład rzeczowych dyskusji w II RP i z tego wzoru trzeba skorzystać.



**Wojciech Dyakowski** – mgr inż. geodeta, absolwent Politechniki Warszawskiej oraz Studiów Podyplomowych z zakresu Rynku Nieruchomości Uniwersytetu Łódzkiego. Wieloletni dyrektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Łodzi, ekspert Strony Samorządowej Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego w sprawach geodezji i gospodarki nieruchomościami. Wieloletni wykładowca na Uniwersytecie Łódzkim (Wydział Zarządzania oraz Wydział Geografii i Nauk o Ziemi). Członek Towarzystwa Urbanistów Polski. Odznaczony honorową odznaką „Zasłużony dla Kultury Polskiej”.

## Mieszkanie Plus. Nowe otwarcie

Jan Olczyk

### W stronę mieszkania

Prawo do mieszkania jest w Polsce wartością konstytucyjną. Art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zobowiązuje władze publiczne; rząd i władze samorządowe, do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, a w szczególności do przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz wspierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. W Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka uchwalonej przez ONZ w 1948 roku w art. 25 ust. 1 stwierdzono, że każdy człowiek ma prawo do stopy życiowej zapewniającej zdrowie i dobrobyt jemu oraz jego rodzinie, dach nad głową oraz, że matka i dziecko mają prawo do specjalnej opieki i pomocy. Art. 31 Europejskiej Karty Społecznej, zobowiązuje państwa sygnatariuszy do zapewnienia skutecznej realizacji prawa do mieszkania poprzez wspieranie dostępu do mieszkania na odpowiednim poziomie, zapobieganie bezdomności i ograniczanie liczby bezdomnych, a docelowo – wyeliminowanie zjawiska bezdomności, wzrost dostępności dochodowej mieszkań poprzez działania mające na celu ograniczenie wydatków z nimi związanych. I chociaż mieszkalnictwo nie jest przedmiotem formalnych kompetencji Unii Europejskiej to integracja europejska wpływa w znacznym stopniu na polityki mieszkaniowe krajów członkowskich. Zgodnie z art. II–94 ust. 3 Traktatu ustanawiającego Konstytucję dla Europy: w celu przeciwdziałania wykluczeniu społecznemu i biedzie Unia uznaje i przestrzega prawa do pomocy społecznej i pomocy mieszkaniowej dla zapewnienia, zgodnie z zasadami ustanowionymi w prawie Unii oraz ustawodawstwach i praktykach krajowych, godnej egzystencji wszystkim osobom pozbawionym wystarczających środków. Do mieszkalnictwa odnoszą się dwa spośród pięciu punktów strategii Europa 2020 (10-letnia strategia Unii Europejskiej na rzecz zatrudnienia i wzrostu gospodarczego. Zapoczątkowano ją w 2010 roku

w celu stworzenia warunków dla inteligentnego i zrównoważonego wzrostu gospodarczego poprzez realizację głównych celów, które UE ma osiągnąć do 2020 roku. Obejmują one zrównoważone wykorzystanie energii, ograniczenie emisji gazów cieplarnianych, wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii i wzrost efektywności energetycznej, zatrudnienie, badania naukowe i rozwój, klimat i energię, edukację, integrację społeczną i walkę z ubóstwem wykluczeniem społecznym.

W polskim systemie prawnym sprawy mieszkaniowe regulowane są w ustawach szczegółowych; w ustawie z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest delegowane do gmin jako jedno z zadań własnych.

Gminy mają – na zasadach i w przypadkach przewidzianych w ustawie – zapewniać lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Na te działania gmina może otrzymywać dotacje z budżetu państwa.

**Cele polityki państwa.** Likwidacja deficytów ilościowych w segmencie lokali socjalnych i mieszkań przeznaczonych dla osób wymagających innej społecznej pomocy mieszkaniowej, wprowadzenie efektywnych form podaży mieszkań dostępnych cenowo w segmencie mieszkań na wynajem oraz budownictwie własnym, eliminacja podstawowych ryzyk związanych z rozwojem prywatnego budownictwa mieszkań na wynajem, obniżenie kosztów budowy mieszkań i racjonalizacja przestrzenno-funkcjonalna nowych zasobów mieszkalnych poprzez stworzenie odpowiedniego zasobu uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, likwidacja luki remontowej, ograniczenie zapotrzebowania na energię w sektorze mieszkaniowym, racjonalizacja zasad gospodaro-

wania publicznym zasobem mieszkaniowym oraz zasobami Towarzystw Budownictwa Społecznego.

### Koncepcja programu Mieszkanie Plus

Narodowy Program Mieszkaniowy stanowi kompleksowy projekt adresowany do wszystkich Polaków borykających się z brakiem samodzielnego mieszkania, zwłaszcza korzystać z niego będą rodziny, osoby myślące o założeniu rodziny oraz osoby samotne, bez względu na wiek. Program składa się z działań regulacyjnych i finansowych, przewidujących wsparcie z budżetu państwa dla rodzin o niskich lub dochodach średnich. Prawną podstawą wsparcia sektora mieszkalnictwa czynszowego jest zapis art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji, w którym stwierdza się jakie warunki musi spełniać społeczne budownictwo aby korzystać z pomocy publicznej czyli tam gdzie dostęp do lokali mieszkalnych odbywa się na zasadach nierynkowych na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej i na etapie budowy, przebudowy lub użytkowania budynków podmioty realizujące inwestycje korzystają ze wsparcia środków publicznych, a realizują je podmioty, których głównym celem działania nie jest osiągnięcie zysku. Przedsięwzięcia mieszkaniowe stanowią cel publiczny w m.in. w Specjalnych Strefach Rewitalizacji ustanawianych fakultatywnie przez gminy prowadzące gminne programy rewitalizacji. Donatorami programu są: Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, środki budżetu, Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, celowe fundusze europejskie, środki prywatne, fundusze inwestycyjne finansujące budowę nowych mieszkań. Celem podjętych działań będzie zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających ich nabycie lub wynajęcie po cenach komercyjnych, zwiększenie podaży mieszkań o niskim czynszu, obniżenie kosztów budowy mieszkań, w szczególności przez wykorzystanie gruntów publicznych pod budownictwo mieszkaniowe oraz optymalnych technologii i projektów architektonicznych, zachęcanie do systematycznego oszczędzania na cele mieszkaniowe, ułatwienie podmiotom instytucjonalnym inwestowania na rynku mieszkań na wynajem. Poza tym zwiększy się możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zagrożonych wykluczeniem społecznym (ze względu na niskie dochody lub szczególnie trudną sytuację życiową), ułatwi się wypełnianie ustawowych powinności gmin w zakresie dostarczania mieszkań dla najuboższych, nastąpi rozwój mieszkalnictwa wspomaganego, chronionego (noclegownie i schroniska dla bezdomnych), a dla uwypuklenia wrażliwego i drażliwego zarazem wątku w polityce mieszkaniowej dostrzeże się potrzeby grup o specjalnych potrzebach mieszkaniowych, osób starszych i niepełnosprawnych, znajdującym się przejściowo w trudnej sytuacji (np. w przypadku braku możliwości płacenia czynszu lub spłaty rat kredytu hipotecznego). Zmniejszy się liczba oczekujących na najem mieszkania gminnego i poprawi się stan techniczny zasobów mieszkaniowych, zwiększy efektywność energetyczna, zwiększy się racjonalizacja zasad zarządzania budynkami i loka-

lami mieszkalnymi zasobu publicznego przy wspieraniu inwestycji termomodernizacyjnych i remontowych, w tym podejmowanych w ramach rewitalizacji obszarów zdegradowanych. Przyspieszeniu ulegnie budowa infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu. Dzięki temu zwiększy się liczba mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców – do 2030 r. liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć średnią Unii Europejskiej, co oznacza wzrost z 363 do 435 mieszkań na 1000 osób i zmniejszy zarazem liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych – do 2030 r. liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przebudowanie) powinna spaść z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln osób, tj. o ok. 2 mln osób.

### Filary Narodowego Programu Mieszkaniowego

**Mieszkanie dostępne.** Dostępne mieszkania na wynajem z opcją dochodzenia do własności, powstające m.in. na gruntach Skarbu Państwa. Powstaną tańsze mieszkania na wynajem z możliwością nabycia do nich prawa własności. Średni czynsz (bez uwzględnienia kosztów eksploatacji oraz mediów) w mieszkaniu na wynajem wyniesie od 10 do 20 zł za metr kwadratowy, czyli będą to lokale dostępne cenowo. W opcji najmu z docelowym wykupem mieszkania stawka czynszu ma wynieść ok. 12 – 24 zł za metr kwadratowy. Preferowane będą rodziny wielodzietne i rodziny o niskich dochodach, ale prawo ubiegania się o najem będą mieli wszyscy obywatele. Operacyjne prowadzenie inwestycji oraz zarządzanie wybudowanym zasobem będzie zadaniem Narodowego Operatora Mieszkaniowego. Obecnie pilotażowo tę funkcję pełni Bank Gospodarstwa Krajowego, wykorzystujący swoje struktury (spółka BGK Nieruchomości, Fundusz Inwestycyjny Zamknięty). Rozwiązanie to będzie dodatkowo sprzyjać zwiększeniu mobilności społeczeństwa, w tym także na rynku pracy.

**Zwiększenie wsparcia dla społecznego budownictwa czynszowego.** Program wspierać będzie społeczne budownictwo czynszowe w formule budowy mieszkań na wynajem o niskich czynszach. Samorządy będą mogły wnioskować o dofinansowanie 35 – 55% kosztów budowy mieszkań komunalnych i chronionych oraz noclegowni i schronisk dla bezdomnych. Przewidziano również wsparcie budownictwa społecznych mieszkań czynszowych, budowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, towarzystwa budownictwa społecznego lub inne podmioty. Nowym instrumentem wsparcia będzie dotacja dla gmin (20% kosztów inwestycji), które wspólnie z inwestorami będą budowały mieszkania o niskim czynszu przeznaczonym dla określonej (m. in. kryteriami dochodowymi) grupy osób. Czynsz za wynajem takiego mieszkania nie będzie wyższy niż 4% wartości odtworzeniowej. Będą to mieszkania dla mniej zamożnych rodzin lub osób młodych, chcących założyć rodzinę oraz osób opuszczających lokale komunalne. Spółki gminne oraz spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego, będą mogły ubiegać się o preferencyjne kredy-

ty w Banku Gospodarstwa Krajowego – z dopłatą budżetową – na budowę społecznych mieszkań czynszowych lub spółdzielczych lokatorskich. W tym przypadku czynsz nie będzie wyższy niż 5% wartości odtworzeniowej.

#### **Systematyczne oszczędzanie na cele mieszkaniowe.**

Wsparcie oszczędzania na cele mieszkaniowe w ramach Indywidualnych Kont Mieszkaniowych (IKM). Program stwarza możliwość oszczędzania – na zakup, budowę oraz remont mieszkania lub domu jednorodzinnego – na tzw. subkontach mieszkaniowych: Indywidualnych Kontach Mieszkaniowych. Środki mają być gromadzone na IKM, założonych w bankach i spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych. Oszczędności będą zwolnione z podatku dochodowego od zysków kapitałowych. Niektóre cele mieszkaniowe będą wspierane premią wypłacaną z budżetu państwa, której wysokość będzie zależeć m.in. od wielkości rodziny.

**Stabilne i efektywne finansowanie.** Narodowy Fundusz Mieszkaniowy (NFM) będzie wykorzystywał grunty należące do Skarbu Państwa pod budowę mieszkań na wynajem, co zwiększy ich dostępność. Będzie pełnił funkcję „banku ziemi”, wykorzystywanej do realizacji budownictwa mieszkaniowego. Grunty będące w posiadaniu NFM będą przekazywane pod budowę mieszkań na wynajem, w tym z opcją dochodzenia do własności, Narodowemu Operatorowi Mieszkaniowemu i innym podmiotom o statusie operatorów mieszkaniowych (np. przez wniesienie gruntów do funduszu inwestycyjnego w zamian za objęcie przez NFM certyfikatów inwestycyjnych).

**Mieszkania: nowoczesne, oszczędne i bezpieczne.** Przewidziano instrumenty prowadzące do poprawy standardu technicznego istniejących zasobów mieszkaniowych, a tym samym polepszenia warunków mieszkaniowych. Ze środków krajowych i funduszy europejskich wspierane będą inwestycje remontowe i termomodernizacyjne. Kontynuowane będzie wsparcie procesów rewitalizacyjnych na obszarach zdegradowanych. Założono też wsparcie tworzenia infrastruktury technicznej towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu.

**Gwarancje prawne.** Przewidziano m.in. regulacje dotyczące funkcjonowania rynku mieszkań na wynajem i organizacji procesu inwestycyjno-budowlanego, a także funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, gmin i towarzystw budownictwa społecznego w celu ułatwienia budowy mieszkań i gospodarowania wybudowanym zasobem. Podstawowym działaniem będzie przygotowanie nowego Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Zmienione zostaną regulacje określające zasady funkcjonowania rynku najmu. Przewidziano racjonalizację zasad gospodarowania zasobem mieszkań komunalnych. Założono rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w segmencie dostępnych mieszkań. Przygotowana zostanie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ważną przesłanką jest ustalenie zasad kwalifikowania i przekazywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na cele wspierania budownictwa mieszkaniowego do Narodowe-

go Funduszu Mieszkaniowego przez podmioty, które dotychczas gospodarują tym zasobem w imieniu Skarbu Państwa (starostowie lub prezydenci miast na prawach powiatu, Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego. Nieruchomości wykorzystywane przez Fundusz na realizację jego działań będą przekazywane na rynek mieszkaniowy na zasadach komercyjnych, uwzględniających rynkową wycenę tych nieruchomości a następnie wykorzystywane bezpośrednio pod zabudowę mieszkaniową, jako wkład w inwestycjach w papiery wartościowe podejmowanych w celu zwiększenia poziomu finansowania inwestycji mieszkaniowych, w ramach obrotu (sprzedaż, dzierżawa, najem, zamiana, użyczenie) przyczyniającego się do uzyskania przychodów Funduszu, które następnie będą wykorzystywane do realizacji jego zadań związanych np. z dofinansowaniem celów mieszkaniowych określonych w ustawie i innych ustawach określających instrumenty polityki mieszkaniowej państwa. W przypadku bezpośredniego wykorzystania posiadanych nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego nieruchomości będą spełniać warunki (techniczne, ekonomiczne, lokalizacyjne) uzasadniające wykorzystanie ich na cele zabudowy mieszkaniowej, będą zbywane w otwartym przetargu, a o ich nabycie będą się mogły ubiegać wszystkie podmioty realizujące mieszkania na wynajem, które zobowiążą się do stosowania określonych w ustawie kryteriów pierwszeństwa ubiegania się o najem (w przypadku gdy liczba potencjalnych najemców będzie wyższa niż liczba dostępnych mieszkań). W przypadku inwestycji w papiery wartościowe, ich celem będzie wzrost przyszłych aktywów Funduszu i zwiększenie poziomu finansowania inwestycji mieszkaniowych w segmencie mieszkań na wynajem. Podstawową formą aktywności inwestycyjnej może być nabywanie certyfikatów inwestycyjnych emitowanych przez fundusze inwestycyjne zamknięte. Taka działalność jest zgodna z pilotażowym modelem organizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach pakietu „Mieszkanie+” realizowanym z wykorzystaniem struktur Banku Gospodarstwa Krajowego (działanie D, instrument 2 Narodowego Programu Mieszkaniowego), docelowym modelem finansowania strategicznych celów rozwojowych określonych w projekcie „Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju”, wykorzystujących Polski Fundusz Rozwoju jako podmiot zarządzający funduszami inwestycyjnymi zamkniętymi inwestującymi w określone ważne z punktu widzenia rozwoju kraju dziedziny, w tym również w mieszkalnictwo. Pozostałe nieruchomości Skarbu Państwa, których wykorzystanie na cele mieszkaniowe nie jest racjonalne z punktu widzenia technicznego, ekonomicznego czy lokalizacyjnego, będą wykorzystywane do zasilenia Funduszu, który będzie prowadził obrót tymi nieruchomościami na zasadach rynkowych. Przychody uzyskane z obrotu nieruchomościami, w tym również ich inwestowania w papiery wartościowe, będą wykorzystywane na pokrycie kosztów działania Funduszu i realizacji jego ustawowych zadań. Nadwyżki finansowe będą mogły być wykorzystywane dla realizacji innych celów polityki mieszkaniowej

państwa czyli dofinansowanie budownictwa komunalnego i społecznego realizowanego w ramach programów finansowanych z Funduszu Dopląt, dofinansowanie działań termomodernizacyjnych i remontowych realizowanych w ramach programu finansowanego z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Dotacja z budżetu państwa do działalności statutowej Narodowego Funduszu Mieszkaniowego jest możliwa tylko w pierwszym roku jego funkcjonowania i posłuży zorganizowaniu jego działalności do czasu osiągnięcia przychodów wystarczających do pokrycia kosztów. Budżet państwa na 2017 r. określa rezerwę celową w wysokości 200 mln zł. Program Mieszkanie Plus przewiduje powstanie takich mieszkań na wynajem z możliwością nabycia do nich prawa własności przy przewidywanym czynszu, bez uwzględnienia kosztów eksploatacji oraz mediów, na poziomie 10 – 20 zł za m<sup>2</sup>.

**Inne funkcje NFM.** Fundusz prowadzi będzie działania analityczne w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, służące np. określeniu we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego i innymi podmiotami zajmującymi się sytuacją mieszkaniową potrzeb mieszkaniowych w poszczególnych regionach, co umożliwi np. planowanie działań związanych ze zbrojeniem i przekazywaniem nieruchomości, działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania we wcześniej wspomnianym zakresie, służące rozwojowi zróżnicowanych form budownictwa mieszkaniowego dostępnego dla gospodarstw domowych o różnym stopniu zamożności oraz wspierał innowacyjne działania mieszkaniowe w celu ich operacyjnego i merytorycznego przetestowania i ewentualnego późniejszego włączenia do systemu prawnego. Istotną grupę działań mogłoby stanowić ponadto promowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych i projektowych np. w zakresie architektury i zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania takie mogłyby być następnie udostępniane zainteresowanym samorządom gminnym i innym inwestorom w celu optymalizacji w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych wymagającego wsparcia ze strony państwa decyzji podejmowanych przez inwestorów prywatnych i jednostki samorządu terytorialnego dotyczących lokalizacji inwestycji mieszkaniowych (zwłaszcza budowy mieszkań na wynajem) na terenach, gdzie istnieje zapotrzebowanie na mieszkania. Pozwoliłyby również na ograniczanie np. obciążeń finansowych z tytułu użytkowania mieszkań przez najemców.

**Patronat i ewaluacja programu.** Projekt przewiduje powołanie Krajowej Rady Mieszkaniowej jako organu doradczo-oceniającego przy premierze w skład której wejdą eksperci specjalizujący się w tematyce mieszkaniowej, w tym osoby wyznaczone przez instytucje pozarządowe. Jej zadaniem będzie ocena rocznej informacji o stanie realizacji działań w ramach programu, a także przedstawianie analiz i opinii związanych z polityką mieszkaniową państwa oraz rekomendowanie zmian programowych i legislacyjnych związanych z wykonywaniem programu.

### Pożądane skutki wdrożenia programu

1. Nieruchomości służące realizacji programu inwestycji mieszkaniowej z założenia są racjonalne ze względów ekonomicznych i technicznych i stanowią przedmiot zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, posiadają dostęp do infrastruktury technicznej oraz posiadają cechy strukturalne pod kątem wielkości, kształtu działki umożliwiających jej zabudowę budynkami mieszkalnymi.
2. Nastąpi zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe.
3. Radykalnie zostanie obniżona cena finalna mieszkania.
4. Poszerzona będzie ilość ścieżek dojścia do samodzielnego dysponowania bądź własności mieszkania.
5. Pogłębieniu ulegnie dbałość i właściwe gospodarowanie nieruchomościami i uczynienia z nich typowych czynników produkcji. Fundusz jako właściciel zasobu nabywa prawo do wnioskowania o podjęcie uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dysponuje nieruchomościami przeznaczonymi bezpośrednio na realizację inwestycji mieszkaniowych, przeprowadza kontrolę wykorzystania nieruchomości przekazanych bezpośrednio na realizację inwestycji mieszkaniowych, dysponuje nieruchomościami przeznaczonymi na finansowanie celów mieszkaniowych, przekazuje nieruchomości na realizację mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz infrastruktury technicznej i społecznej.
6. Przy obecnym zapotrzebowaniu na publiczne zasoby czynszowe w ilości 220-260 tys. mieszkań, w tym w sektorze mieszkań społecznych (TBS) 100-120 tys., w sektorze mieszkań komunalnych 60-70 tys., w sektorze mieszkań socjalnych: 60-70 tys. możliwe będzie równoległe do rezultatów innych form budownictwa mieszkaniowego osiągnięcie nadwyżki podażowej w perspektywie kolejnych lat.

Projekt ustawy dopuszcza ponadto możliwość przekazania gruntów samorządom gminnym oraz – w określonych przypadkach – organizacjom pożytku publicznego w związku z realizacją budownictwa komunalnego i chronionego. Ponadto nieruchomości będą mogły być przekazane jednostkom samorządu terytorialnego lub ich związkom na realizację obiektów infrastruktury technicznej lub społecznej. Powołanie Krajowej Rady Mieszkaniowej – organu doradczo-oceniającego przy premierze. Wejdą do niej eksperci specjalizujący się w tematyce mieszkaniowej, w tym osoby wyznaczone przez instytucje pozarządowe. Jej zadaniem będzie ocena rocznej informacji o stanie realizacji działań w ramach programu, a także przedstawianie analiz i opinii związanych z polityką mieszkaniową państwa oraz rekomendowanie zmian programowych i legislacyjnych związanych z wykonywaniem programu.

### Narodowy Fundusz Mieszkaniowy instytucją publiczną

Narodowy Fundusz Mieszkaniowy będzie instytucją państwową – zakłada projekt ustawy przygotowany przez Ministerstwo Infra-

struktury i Budownictwa (MIB). To oznacza, że jego zadłużenie będzie powiększało dług publiczny. NFM to jedna z najważniejszych instytucji w rządowym planie „Mieszkanie plus” zakładającym rozwój budownictwa czynszowego na wynajem. W program ten Skarb Państwa ma zaangażować swoje nieruchomości, a dysponować nimi ma właśnie fundusz, którego dodatkowym zadaniem będzie pozyskiwanie finansowania. Tu pojawia się problem: zgodnie z projektem ustawy o NFM i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego, przygotowanym przez MIB, fundusz ma być państwową osobą prawną, a jego finanse zaliczać się do sektora finansów publicznych. To oznacza, że wszystkie obligacje, jakie wyemituje, i kredyty, które zaciągnie, będą powiększały państwowy dług publiczny. Opisywane rozwiązanie nie zachwyci Ministerstwa Finansów. Przy jego zastosowaniu przyrost długu publicznego mógłby wymknąć się spod kontroli. W tym roku dług w relacji do PKB, licząc go unijną metodą, wyniesie ok. 53,7proc. PKB. W przyszłym roku ma wzrosnąć – według prognoz Ministerstwa Finansów – do ok. 55 proc. PKB. Według projektu ustawy fundusz ma być rozliczany finansowo przez Ministerstwo Finansów – ale to Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa będzie miało decydujący wpływ na obsadzenie jego władz. W sześciuosobowej radzie nadzorczej miałby mieć aż trzech przedstawicieli, natomiast ministerstwa finansów i rozwoju – po jednym. Mówiąc inaczej, resort finansów nie miałby dostatecznie dużej kontroli na etapie podejmowania decyzji przez fundusz, a jej brak mógłby skutkować zwiększeniem zadłużenia. Z drugiej strony zaliczenie NFM do sektora finansów publicznych może się przydać, jeśli fundusz będzie zasilany dotacjami z budżetu, bo nie powiększy to deficytu sektora finansów publicznych. A zgodnie z projektem ustawy, NFM mógłby być dotowany z budżetu nie tylko na finansowanie bezpośrednich zadań (czyli realizowanie programu „Mieszkanie plus”), ale też na pokrycie bieżących wydatków. Gdyby NFM był poza sektorem, każda taka dotacja zwiększałaby deficyt na zasadzie podobnej, jak zwiększa go transfer z budżetu do OFE. Niezależnie od przyjętej formuły prawnej w polskiej ustawie i tak ostatecznie o zaliczeniu – bądź nie – funduszu do sektora finansów według unijnej metodologii będzie decydować zaangażowanie Skarbu Państwa w funkcjonowanie funduszu. Podobnie jak to jest ze spółką PKP PLK, którą Eurostat zaliczył do sektora finansów przed dwoma laty. Nie należy rozpatrywać sprawy tylko przez pryzmat jednego czynnika, jakim jest zadłużanie funduszu. Bo jeśli dzięki „Mieszkaniu plus” uda się np. przenieść zasoby pracy z regionów, gdzie jest jej nadpodaż, do takich, w których jest na nie popyt, korzyści mogą zniwelować ten koszt. Jakie korzyści? Na przykład w postaci mniejszych zasiłków dla bezrobotnych. Narodowy Fundusz Mieszkaniowy w wersji proponowanej przez resort infrastruktury miałby być dużą państwową instytucją wykonującą faktycznie politykę mieszkaniową państwa. Odpowiadałby nie tylko za organizowanie budownictwa na wynajem za pośrednictwem innych firm, ale także za systemy

dopłat np. do budownictwa socjalnego, preferencyjnych kredytów mieszkaniowych czy wkładów mieszkaniowych oraz za dopłaty dotyczące termomodernizacji czy remontów. Mógłby przeznaczać własne środki na działania promocyjne i analityczne w dziedzinie mieszkalnictwa. Dostałby duże uprawnienia: starostowie i szefowie Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa oraz Agencji Mienia Wojskowego mieliby wydawać mu nieruchomości z ich zasobów. Fundusz mógłby także nabywać udziały w spółkach i spółdzielniach mieszkaniowych. Morawieckiego i Adamczyka różni pogląd na temat tego, jak miałby działać fundusz. Jak wynika z naszych informacji, pierwszy nie chce rządowej agencji, jak zakłada koncepcja resortu infrastruktury, wolałby fundusz inwestycyjny działający na rynkowych zasadach poza sektorem finansów publicznych. To miałoby pozwolić nie tylko zarządzać powierzonym mieniem Skarbu Państwa, ale także ściągać kapitał prywatny i zachęcać go do inwestowania. Bo jeśli działania mające na celu likwidację deficytu mieszkań, który wynosi blisko 900 tys. mieszkań, mają się powieść, to potrzeba na to ok. 200 mld zł. To nie są pieniądze, które wygeneruje budżet. Dodatkowo w takiej formie fundusz nie wpływałby na wyniki sektora finansów publicznych. NFM musi być ściśle kontrolowany przez rząd.

### Zalety nowego programu dla gmin

Pozytywnym przejawem programu z punktu widzenia gmin, jest zapowiedź ułatwionego finansowania budownictwa komunalnego z dotacji i preferencyjnego kredytu. Z zapowiedzi wynika, że przy spełnieniu określonych warunków, dotacja może pokryć nawet 75% kosztów budowy mieszkań komunalnych, a pozostała część może być sfinansowana z preferencyjnego kredytu w BGK.

Program zakłada systemowe odejście od wspierania budowy mieszkań socjalnych, zakładając że gminy posiadają w swoich zasobach lokale o obniżonym standardzie, które mogą być adaptowane na ten cel. Oznacza to odstępianie od priorytetu dla mieszkań socjalnych, które jak dotychczas, podlegają największej degradacji przez ich najemców.

Przewiduje się też oczekiwaną przez gminy zmianę w ustawie o ochronie praw lokatorów dającą możliwość zawierania nowych umów najmu na czas określony, co ma dać możliwość weryfikacji uprawnień do obniżonego czynszu najmu, a w przypadku nie spełniania tych warunków – możliwość wprowadzenie do umowy najmu czynszu rynkowego.

### Zagrożenia dla gmin

Budowa pierwszych mieszkań ma ruszyć w 2018 r. Rząd nie ujawnił jednak na razie ani kosztów programu, ani źródeł jego finansowania. Według opinii ekspertów z branży developerskiej udział gruntu w cenie 1 m<sup>2</sup> jest szacowany od 10 do 20 %. Odliczając ten koszt oraz marżę dewelopera, wg szacunków ekspertów można zbliżyć się do granicy 3 tys. zł za m<sup>2</sup>, ale wskazywana w czasie konferencji kwota zbliżona do 2,6 tys. zł dotyczy prawdopodobnie kosztów budowy samego budynku, bez infrastruktury towarzyszącej, jak: chodniki, place zabaw, zagospodarowanie



i oświetlenie terenu itp. Może to przełożyć się na zwiększenie za-  
dań w tym zakresie wobec gmin.

Na prawie 2,5 tys. gmin w Polsce, istnieją takie, w których nie  
ma w ogóle gruntów Skarbu Państwa. Na gminy zostanie nałożo-  
na presja do wydzielenia parceli pod budowę takich mieszkań.  
W dużych miastach, zasoby gruntów Skarbu Państwa położone są  
z dala od centrów. Atrakcyjniej położone parcele zostały już zago-  
spodarowane w sposób komercyjny, jak np. inwestycja Garnizon  
w Gdańsku. Większa ilość gruntów wnoszonych aportem do NFM  
znajdować się więc będzie poza centrami miast, dostępność ko-  
munikacyjna sprawi, że mieszkańcy będą chcieli tam mieszkać  
i dojeżdżać do pracy? NFM nie będzie zasilany z budżetu pań-  
stwa, a środki na realizację programu rząd weźmie „w oparciu  
o nieruchomości państwa, ...swoisty bank ziemski, jakim będzie  
NFM będzie generował środki finansowe na realizację tego pro-  
gramu, operując na nieruchomościach”. Koszt budowy mieszkań  
będzie niski co przy relatywnie niskim czynszu nie będzie genero-  
wać przychodów zapewniających rentowność inwestycji w określo-  
nym czasie. Przy założeniu zwiększonego czynszu o 20%, nawet  
od maksymalnej stawki 20 zł za m<sup>2</sup>, za mieszkanie o pow. 50 m<sup>2</sup>,  
po 30 latach wpłat ueziera się zaledwie 72 tys. zł. Czy wraz  
z wpłatami czynszu podstawowego w tym czasie, kwota ta do-  
mknie rentowność kosztów wybudowania mieszkania (min. 150  
tys. zł) i jego eksploatacji? Pierwsze mieszkania mogą powstać  
w 2018 roku. Jeśli już owe mieszkania powstaną, to jest pytanie  
o standard budynków i wyposażenia mieszkań. Mieszkania te mu-  
szą być oddawane do użytku w standardzie „pod klucz”, czyli zda-  
nym do zasiedlenia od zaraz. Czy więc pogoń za niskimi kosztami  
budowy nie sprawi, że będzie to standard nie odpowiadający  
obecnym standardom budynków (np. brak windy) i czy w mieszka-  
niach tych w przyszłości ktoś chciał będzie mieszkać?

Ewentualne roszczenia mieszkańców wynikające z niedoma-  
gań programu będą kierowane do gmin, jako podmiotów najbli-  
ższych mieszkańcom i odpowiedzialnych na politykę mieszkani-  
ową. Projekt ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym  
i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele mieszkaniowe  
trafił do konsultacji publicznych i uzgodnień międzyresortowych.  
Kierowany dziś do konsultacji projekt jest wypełnieniem zobowią-  
zania zawartego w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Ustawa umożliwi wykorzystanie gruntów Skarbu Państwa, zarzą-  
dzanych przez różne podmioty, do realizacji celów mieszkaniowych.  
Grunty te, w zależności od swojej charakterystyki, będą wykorzystywane  
zarówno bezpośrednio pod zabudowę mieszkaniową, jak i kierowane na rynek nieruchomości, a uzyskane w wyniku tego środki będą przeznaczane na wsparcie mieszkalnictwa.  
BGK Nieruchomości, Polski Fundusz Rozwoju, grunty samorządowe i grunty należące do spółek Skarbu Państwa. Głównym celem polityki mieszkaniowej jest poprawa dostępności mieszkań dla osób o umiarkowanych dochodach. Podstawowym celem projektu ustawy jest zwiększenie dostępności nieruchomości pod budow-

nictwo mieszkaniowe. W szczególności chodzi o wykorzystanie w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Wśród rozwiązań ustawowych zawartych w projekcie są m.in. ustalenie zasad kwalifikowania i przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa na cele wspierania budownictwa mieszkaniowego, powołanie i określenie zasad funkcjonowania NFM jako państwowej osoby prawnej. Fundusz będzie pełnił funkcję „banku ziemi”, gromadząc, zarządzając i inwestując zasobami nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto, projekt określa szczególne warunki użytkowania mieszkań przez operatorów mieszkaniowych. Uchwałę ws. Narodowego Programu Mieszkaniowego rząd przyjął pod koniec września br. Zakłada ona zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o średnich i niskich dochodach oraz poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych wraz ze zwiększeniem ich efektywności energetycznej. Jedną ze składowych NPM jest program Mieszkanie plus, zgodnie z którym powstaną m.in. tanie mieszkania na wynajem z możliwością nabycia do nich prawa własności. Średni czynsz, bez uwzględnienia kosztów eksploatacji oraz mediów, w mieszkaniu na wynajem ma wynieść od 10 do 20 zł za metr kwadratowy. W opcji najmu z docelowym wykupem mieszkania stawka czynszu ma wynieść ok. 12 – 24 zł za metr kw. Do udziału w programie preferowane będą rodziny wielodzietne i rodziny o niskich dochodach, ale prawo ubiegania się o najem mają mieć wszyscy obywatele. Lokale mają być budowane m.in. na gruntach wniesionych do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego m.in. przez Skarb Państwa i gminy. Operacyjne prowadzenie inwestycji oraz zarządzanie wybudowanym zasobem będzie zadaniem m.in. Narodowego Operatora Mieszkaniowego. Obecnie pilotażowo tę funkcję pełni Bank Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości, wykorzystujący swoje struktury (spółka BGK Nieruchomości, Fundusz Inwestycyjny Zamknięty). Celem rządu jest, aby w 2030 r. liczba mieszkań przypadających na 1 tys. mieszkańców osiągnęła średnią unijną, czyli 435 mieszkań, wobec średniej 363 mieszkań obecnie. W pierwszej połowie października rząd ogłosił, że w 17 miastach ruszył pilotaż programu Mieszkanie plus. Pod koniec października w ramach programu podpisano już 30 listów intencyjnych z gminami oraz dwa z instytucjami państwowymi. W poniedziałek prezes BGK Nieruchomości Mirosław Barszcz poinformował, że w ciągu trzech miesięcy swój akces do programu zgłosiło 56 samorządów.

### Wstęp

Wobec przełamania podstawowych problemów mieszkaniowych związanych z istniejącymi deficytami ilościowymi i jakościowymi, głównym wyzwaniem polskiej polityki mieszkaniowej jest dostępność mieszkań dla grup społecznych o umiarkowanych dochodach. Projekt ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym i przekazywaniu nieruchomości Skarbu Państwa na cele budownictwa mieszkaniowego stanowi odpowiedź na wnioski płynące z diagnozy sytuacji mieszkaniowej w kraju, dokonanej w kontekście prac nad Narodowym Programem Mieszkaniowym.

Uwzględniając założenia przyjętego przez Radę Ministrów w dniu 27 września 2016 r. dokumentu strategicznego określającego kierunki nowej polityki mieszkaniowej w Polsce (Narodowego Programu Mieszkaniowego), projekt ustawy wprowadza rozwiązania służące zwiększeniu podaży mieszkań na wynajem o umiarkowanych czynszach przez wykorzystanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Powoływany na gruncie przedmiotowej ustawy Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, realizujący funkcję instytucji dysponującej nieruchomościami Skarbu Państwa i uzyskującej wpływy z tego tytułu, ma ponadto przyczynić się do stworzenia stabilnych i efektywnych warunków finansowania instrumentów przyjętych w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.

W związku z powyższym, podstawowym celem proponowanej ustawy jest, poza powołaniem nowej państwowej osoby prawnej, tj. Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności wykorzystanie w ramach realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz budowa dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę).

Jest to realizacja działania określonego w Narodowym Programie Mieszkaniowym jako „Zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności” (działanie D.).

Wśród najistotniejszych rozwiązań ustawowych, zawartych w projekcie ustawy, które przyczynią się do osiągnięcia wskazanego celu, należy wskazać:

- ustalenie zasad kwalifikowania i przekazywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na cele wspierania budownictwa mieszkaniowego,
- powołanie i określenie zasad funkcjonowania Narodowego Funduszu Mieszkaniowego jako państwowej osoby prawnej w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.), który będzie pełnił funkcję „banku ziemi”, gromadząc, zarządzając i inwestując zasobami nieruchomości Skarbu Państwa w celu wspierania budownictwa mieszkaniowego.

Podstawowym założeniem ustawy jest wykorzystanie gruntów Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Nieruchomości te będą przekazywane do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego (NFM, Fundusz) przez podmioty, które dotychczas gospodarują tym zasobem w imieniu Skarbu Państwa (starostowie lub prezydenci miast na prawach powiatu, Agencja Nieruchomości Rolnych, Agencja Mienia Wojskowego). NFM będzie państwową osobą prawną, której głównym zadaniem będzie pro-

wadzenie działań na rzecz poprawy dostępności mieszkań, w szczególności w segmencie mieszkań na wynajem.

Nieruchomości wykorzystywane przez Fundusz na realizację jego działań będą przekazywane na rynek mieszkaniowy na zasadach komercyjnych, uwzględniających rynkową wycenę tych nieruchomości. Nieruchomości będą mogły być wykorzystywane:

- bezpośrednio pod zabudowę mieszkaniową,
- jako wkład w inwestycjach w papiery wartościowe podejmowanych w celu zwiększenia poziomu finansowania inwestycji mieszkaniowych,
- w ramach obrotu (sprzedaż, dzierżawa, najem, zamiana, użyczenie) przyczyniającego się do uzyskania przychodów Funduszu, które następnie będą wykorzystywane do realizacji jego zadań związanych np. z dofinansowaniem celów mieszkaniowych określonych w ustawie i innych ustawach określających instrumenty polityki mieszkaniowej państwa.

W przypadku bezpośredniego wykorzystania posiadanych nieruchomości na realizację budownictwa mieszkaniowego zakłada się, że:

- nieruchomości będą spełniać warunki (techniczne, ekonomiczne, lokalizacyjne) uzasadniające wykorzystanie ich na cele zabudowy mieszkaniowej,
- będą zbywane w otwartym przetargu,
- o ich nabycie będą się mogły ubiegać wszystkie podmioty realizujące mieszkania na wynajem, które zobowiążą się do stosowania określonych w ustawie kryteriów pierwszeństwa ubiegania się o najem (w przypadku gdy liczba potencjalnych najemców będzie wyższa niż liczba dostępnych mieszkań).

W przypadku inwestycji w papiery wartościowe, zakłada się, że celem tych inwestycji będzie wzrost przyszłych aktywów Funduszu, przy jednoczesnym przyczynieniu się Funduszu do zwiększenia poziomu finansowania inwestycji mieszkaniowych w segmencie mieszkań na wynajem. Podstawową formą aktywności inwestycyjnej może być nabywanie certyfikatów inwestycyjnych emitowanych przez fundusze inwestycyjne zamknięte. Taka działalność jest zgodna z:

- pilotażowym modelem organizacji inwestycji mieszkaniowych w ramach pakietu „Mieszkanie+” realizowanym z wykorzystaniem struktur Banku Gospodarstwa Krajowego (działanie D, instrument 2 Narodowego Programu Mieszkaniowego),
- docelowym modelem finansowania strategicznych celów rozwojowych określonych w projekcie „Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju”, wykorzystujących Polski Fundusz Rozwoju jako podmiot zarządzający funduszami inwestycyjnymi zamkniętymi inwestującymi w określone ważne z punktu widzenia rozwoju kraju dziedziny, w tym również w mieszkalnictwo.

Pozostałe nieruchomości Skarbu Państwa, których wykorzystanie na cele mieszkaniowe nie jest racjonalne z punktu widzenia technicznego, ekonomicznego czy lokalizacyjnego, będą wykorzy-

stywane do zasilenia Funduszu, który będzie prowadził obrót tymi nieruchomościami na zasadach rynkowych.

Projekt ustawy dopuszcza ponadto możliwość przekazania gruntów samorządom gminnych oraz – w określonych przypadkach – organizacjom pożytku publicznego w związku z realizacją budownictwa komunalnego i chronionego. Ponadto nieruchomości będą mogły być przekazane jednostkom samorządu terytorialnego lub ich związkom na realizację obiektów infrastruktury technicznej lub społecznej.

Zakłada się, że przychody uzyskane z obrotu nieruchomościami, w tym również ich inwestowania w papiery wartościowe, będą wykorzystywane na pokrycie kosztów działania Funduszu i realizacji jego ustawowych zadań. Ponadto zakłada się, że nadwyżki finansowe będą mogły być wykorzystywane dla realizacji innych celów polityki mieszkaniowej państwa, w tym na:

- dofinansowanie budownictwa komunalnego i społecznego realizowanego w ramach programów finansowanych z Funduszu Dopląt,
- dofinansowanie działań termomodernizacyjnych i remontowych realizowanych w ramach programu finansowanego z Funduszu Termomodernizacji i Remontów.

Określając funkcjonowanie Narodowego Funduszu Mieszkaniowego oraz zasady jego finansowania dopuszczono możliwość uzyskiwania przez Fundusz dotacji z budżetu państwa, jednak z założeniem, że dotacja taka będzie przyznana tylko w pierwszym roku funkcjonowania funduszu i posłuży zorganizowaniu jego działalności do czasu osiągnięcia przychodów wystarczających do pokrycia kosztów. W projekcie budżetu państwa na 2017 r. określono rezerwę celową w wysokości 200 mln zł, która będzie można wykorzystać na pokrycie kosztów organizacji i funkcjonowania Funduszu.

Projekt ustawy nie określa:

- zasad organizacji procesu realizacji inwestycji przez podmioty, które otrzymają nieruchomości bądź w ramach sprzedaży lub zamiany bądź w ramach wniesienia w zamian za papiery wartościowe,
- zasad ustalania czynszu w wybudowanych mieszkaniach, z zastrzeżeniem uregulowania sytuacji docelowego nabycia wynajmowanego mieszkania.

Zakładając, że poza przypadkami dotyczącymi współpracy z samorządami gminnymi, grunty Skarbu Państwa będą zbywane na zasadach rynkowych, również sposób realizacji inwestycji przez podmioty nabywające grunty, sposób ich finansowania, a ostatecznie sposób naliczania czynszów będzie określany na zasadach rynkowych, z uwzględnieniem obowiązujących reguł dotyczących m. in. systemu ochrony praw lokatorów.

Projekt ustawy, stanowiąc część pakietu działań i instrumentów składających się na Narodowy Program Mieszkaniowy, będzie podlegał ocenie w ramach ogólnie przyjętych celów Programu. W związku z tym, do oceny realizacji celów wynikających z propo-

nowanych w przedkładanym projekcie ustawy rozwiązań prawnych będą służyły, zgodnie z uchwałą Rady Ministrów z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego, trzy główne mierniki. Określają je następujące założenia:

1. Docelowo do 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszczącą się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób.
2. Docelowo do roku 2030 samorządy gminne powinny dysponować możliwościami zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich gospodarstw domowych oczekujących aktualnie na najem mieszkania od gminy. Według stanu na koniec 2014 r. na najem mieszkania gminnego oczekiwało 165,2 tys. gospodarstw domowych.
3. Docelowo do roku 2030 liczba osób mieszkających w warunkach substandardowych (ze względu na niski stan techniczny budynku, brak podstawowych instalacji technicznych lub przebudnienie) powinna się obniżyć o 2 mln osób (z ok. 5,3 do ok. 3,3 mln).

Proponowany tytuł ustawy odzwierciedla zasadniczy cel, jakiego ma służyć przedłożony projekt rozwiązań prawnych, tj. powołanie Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, a także zwiększenie podaży dostępnych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe, w szczególności poprzez wykorzystanie w ramach realizacji celów Narodowego Programu Mieszkaniowego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz budowę dostępnych mieszkań na wynajem (w tym z opcją stopniowego uzyskiwania własności przez najemcę).

W rozdziale 1 projektu ustawy zawarto przepisy określające przedmiot regulacji ustawowej (art. 1) oraz definicje podstawowych pojęć stosowanych w przepisach szczegółowych przedmiotowego aktu normatywnego (art. 2). Ich celem jest zwięzłe przedstawienie treści ustawy, a także zapewnienie przejrzystości i syntetyczności tekstu prawnego oraz zrozumiałości opisu norm zawartych w poszczególnych przepisach.

Zgodnie z art. 1 ustawa ustala zasady utworzenia i funkcjonowania nowej jednostki sektora finansów publicznych, tj. Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, zasady kwalifikowania i przekazywania do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a także szczególne warunki użytkowania mieszkań przez operatorów mieszkaniowych.

W art. 2 określono znaczenie najważniejszych stosowanych w ustawie sformułowań, ograniczając w niektórych przypadkach zakres definicji funkcjonujących na gruncie innych aktów normatywnych na potrzeby projektowanej ustawy. W związku z tym w przedmiotowym przepisie zdefiniowano m. in. pojęcie mieszkania (rozumianego jako lokal mieszkalny lub dom jednorodzinny), inwestycji mieszkaniowej (czyli przedsięwzięcia, w wyniku którego zostanie utworzone przynajmniej jedno mieszkanie; należy przez

nie rozumieć, zgodnie z zadaniami nałożonymi na Fundusz, w szczególności mieszkanie na wynajem lub mieszkanie na wynajem, w stosunku do którego dopuszcza się możliwość wykupu przez najemcę) oraz realizacji uzbrojenia technicznego (tj. budowy i wykonywania przyłączy sieci dystrybucyjnych: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej).

Narodowy Fundusz Mieszkaniowy – przepisy organizacyjne

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.) prawną podstawą tworzenia jednostek sektora finansów publicznych, poza wskazaną ustawą, może być wyłącznie inny akt o charakterze ustawowym. W związku z powyższym, w rozdziale 2 zawarto przepisy określające zasady utworzenia i organizacji Narodowego Funduszu Mieszkaniowego (art. 3-16). Wraz z przepisami dostosowywanymi zawartymi w ostatnim rozdziale projektu ustawy stanowią one podstawę do rozpoczęcia działalności przez nową jednostkę sektora finansów publicznych. Określają ponadto fundamentalne reguły jej funkcjonowania, zapewniające efektywność realizacji zadań powierzonych Funduszowi i adekwatnego do założeń polityki mieszkaniowej państwa zarządzania tym podmiotem.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 i 2 projektu ustawy powoływany Fundusz będzie państwową osobą prawną w rozumieniu art. 9 pkt 14 ustawy o finansach publicznych z siedzibą w Warszawie. Wybór tej formy organizacyjnej uzasadnia cel utworzenia tego podmiotu, czyli realizacja zadań wynikających z polityki mieszkaniowej państwa, prowadzących do poprawy dostępności mieszkań (w szczególności służących rozwojowi rynku mieszkań na wynajem). Funkcjonowanie państwowych osób prawnych charakteryzuje się podmiotowością i samodzielnością działania, co ułatwia budowanie stosunków prawnych na współpracy z podmiotami działającymi lokalnie, posiadającymi wiedzę o regionalnych potrzebach mieszkaniowych, zwłaszcza z jednostkami samorządu terytorialnego. Umożliwia ponadto zaciąganie zobowiązań we własnym imieniu i na własny rachunek (w tym zbywanie i nabywanie aktywów służących realizacji celów mieszkaniowych). Za takim rozwiązaniem przemawia ponadto profil finansowania. Narodowy Fundusz Mieszkaniowy będzie przyczyniał się do tworzenia stabilnych i efektywnych warunków do wspierania budownictwa mieszkaniowego zaspokajającego zróżnicowane potrzeby mieszkaniowe różnych grup społecznych, a także realizacji innych zadań związanych z rozwojem mieszkalnictwa w Polsce, wynikających z Narodowego Programu Mieszkaniowego. Kompleksowy charakter podejmowanych przez Fundusz działań będzie wspierał zatem efektywność realizacji celów wskazanych w Narodowym Programie Mieszkaniowym oraz kreowania stabilnych ram finansowania innych instrumentów rozwoju mieszkalnictwa w perspektywie wieloletniej. Z racji tego, że Fundusz będzie funkcjonował jako instytucja o charakterze central-

nym, wsparcie będzie mogło być kierowane do tych segmentów rynku mieszkaniowego, które w danym czasie wymagają szczególnego zainteresowania ze strony państwa. Większa elastyczność w rozpoznawaniu i szybkim reagowaniu na aktualne potrzeby mieszkaniowe wynika również z faktu, że działania Funduszu w formie państwowej osoby prawnej w wielu przypadkach będą miały podstawę w konkretnej uchwale organu Funduszu.

W myśl art. 3 ust. 3 i 4 projektu ustawy Fundusz będzie działał na podstawie ustawy oraz statutu wydanego w drodze rozporządzenia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych. Zawarte w nim unormowania zostaną ukształtowane w taki sposób, by zapewnić sprawne działanie Funduszu, właściwe wykorzystanie środków publicznych zgromadzonych i gospodarowanych przez Fundusz w celu realizacji polityki mieszkaniowej państwa oraz zgodność jego działalności z przepisami ustawy o finansach publicznych.

Art. 4 projektu ustawy określa podstawowy cel funkcjonowania Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, zbieżny w znacznej mierze z celem projektowanej regulacji. Będzie nim poprawa dostępności mieszkań, w szczególności przez podejmowanie działań służących rozwojowi rynku mieszkań na wynajem. Wskazany cel wynika z funkcji przypisanej Funduszowi w Narodowym Programie Mieszkaniowym – podmiotu gospodarującego nieruchomościami Skarbu Państwa i przeznaczającego je pod budownictwo mieszkaniowe. Szczegółowe zadania Funduszu w tym zakresie zostały wskazane w art. 5. Wyznaczają one siedem głównych kierunków działań podejmowanych w przyszłości przez nową państwową osobę prawną, odzwierciedlonych w przepisach kolejnych rozdziałów projektu ustawy, a wynikających z priorytetów ustalonych w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Zadania określone w art. 5 pkt 1, 2 i 4 wskazują trzy podstawowe sposoby gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych (w tym nieruchomościami powierzonymi Funduszowi przez Skarb Państwa), zarządzanego przez Fundusz. Korespondują tym samym z przepisami rozdziału 5 projektu ustawy. Wspomniane nieruchomości będą mogły być, po pierwsze, przekazane odpłatnie przez Fundusz w trybie przetargu na realizację inwestycji mieszkaniowych, polegających w szczególności na budowie mieszkań na wynajem (w tym mieszkań, w stosunku do których zostanie dopuszczona możliwość wykupu przez najemcę). Po drugie, Fundusz będzie mógł inwestować te nieruchomości oraz inne aktywa rzeczowe i środki finansowe w papiery wartościowe pod warunkiem, że przyczyni się to do zwiększenia poziomu finansowania inwestycji mieszkaniowych. To zadanie określa podstawowy model wspierania inwestycji mieszkaniowych, polegających w szczególności na budowie mieszkań na wynajem (w tym mieszkań, w stosunku do których zostanie dopuszczona możliwość wykupu przez najem-

cę), w ramach I filaru pakietu „Mieszkanie+”. Będzie ono realizowane m. in. przez wnoszenie przez Fundusz nieruchomości należących do Zasobu do funduszy inwestycyjnych w zamian za certyfikaty inwestycyjne lub jednostki uczestnictwa. Wniesione nieruchomości będą docelowo służyły realizacji inwestycji mieszkaniowych o wspomnianym wcześniej profilu. Po trzecie, zgodnie z pkt 4 nieruchomości należące do Zasobu będą mogły być przez Fundusz zbywane w celu uzyskania środków z przeznaczeniem na finansowanie działań poprawiających dostępność mieszkań.

Do zadań Funduszu będzie należała ponadto, zgodnie z art. 5 pkt 3, realizacja uzbrojenia technicznego, zarówno nieruchomości należących do Zasobu (w celu podniesienia wartości i użyteczności tych nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe), jak również wykorzystywanych w ramach innych inwestycji mieszkaniowych. Należy zauważyć, że zgodnie z danymi dotyczącymi rynku nieruchomości działki dysponujące dostępem do podstawowych instalacji technicznych są przeciętnie o ok. 30-50% droższe od gruntów bez doprowadzonych instalacji. Pojęcie realizacji uzbrojenia technicznego, zgodnie z definicją zawartą w art. 2, zostało przy tym przez projektodawcę potraktowane szeroko, obejmując zarówno budowę sieci, jak i realizację przyłączy do podstawowych sieci dystrybucyjnych (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej), a także zapewnienie nieruchomości dostępu do drogi publicznej.

Aby efektywnie realizować i wspierać działania służące poprawie dostępności mieszkań, Fundusz będzie ponadto zobowiązany do monitorowania, we współpracy z samorządami lokalnymi, bieżących potrzeb mieszkaniowych na lokalnych rynkach (art. 5 pkt 5). Przykładem takich działań może być udostępnianie Funduszowi przez gminy tworzonych przez nie list mieszkańców zainteresowanych wynajmem mieszkań powstałych w wyniku inwestycji prowadzonych z wykorzystaniem nieruchomości przekazanych z Zasobu. Zapewni to Funduszowi wiedzę o aktualnym zapotrzebowaniu na mieszkania i problemach z ich dostępnością, umożliwiając adekwatne do sytuacji reagowanie w celu poprawy dostępności mieszkań, w tym przez przekazywanie do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową nieruchomości położonych w regionach o największym zapotrzebowaniu na mieszkania na wynajem. Realizacja tego zadania pozwoli jednocześnie ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa jako podmiotowi nadzorującemu Fundusz na kształtowanie instrumentów wsparcia mieszkalnictwa odpowiadających aktualnym potrzebom obywateli. Do osiągnięcia tych celów przyczyni się również podejmowanie przez Fundusz działań analitycznych w zakresie mieszkalnictwa (art. 5 pkt 6). Prowadzona w sposób ciągły analiza sytuacji mieszkaniowej w kraju ułatwi wybór lokalizacji przyszłych inwestycji mieszkaniowych oraz kreowanie polityki mieszkaniowej państwa w odpowiedzi na bieżące problemy. Ostatnim zadaniem Funduszu będzie natomiast podejmowanie działań popularyzujących innowacyjne

rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, które przyczynią się nie tylko do obniżenia kosztów realizacji inwestycji, ale przede wszystkim do rozwoju rynku mieszkań na wynajem. Należy zaznaczyć, że tak określone zadania wymagać będą od Funduszu współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego oraz innymi podmiotami prowadzącymi działalność w zakresie mieszkalnictwa, wpisując jego funkcjonowanie w szeroki kontekst inicjatyw na rzecz poprawy dostępności mieszkań.

W art. 6 projektu ustawy wskazano organy Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, którymi będą Rada Nadzorcza i Zarząd. Ich obsługę zapewni Biuro Funduszu. Rezygnacja z przyznania prawa do zarządzania Funduszem organowi jednoosobowemu wynika z zakresu i wagi zadań powierzonych Funduszowi, które wiążą się w szczególności z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

Rada Nadzorcza będzie organem sprawującym stały nadzór nad działalnością Funduszu. Zgodnie z art. 7 projektu ustawy członków Rady, liczącej 6 osób, będzie powoływał minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Nie oznacza to jednak dowolności w wyborze członków organu. Ustawa nakłada bowiem na ministra obowiązek uwzględnienia w składzie, poza trzema swoimi reprezentantami, przedstawicieli ministrów odpowiedzialnych za działy administracji szczególnie istotne z punktu widzenia zadań realizowanych przez Fundusz (tj. ministra właściwego do spraw finansów publicznych, ministra właściwego do spraw rozwoju i ministra właściwego do spraw rodziny). W składzie Rady reprezentowane powinny być bowiem te podmioty, których działania, zgodnie z projektowanymi przepisami, w znacznym stopniu wpływają na kierunki działań podejmowanych przez Fundusz w celu poprawy dostępności mieszkań.

W kontekście organizacji funkcjonowania organów projektodawca podjął decyzję o rezygnacji z kadencyjności, uzależniając okres pełnienia funkcji przez członków Rady Nadzorczej i Zarządu od decyzji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (lub Prezesa Rady Ministrów w przypadku Prezesa Zarządu). Uzasadnieniem dla tego rozwiązania jest większa elastyczność kształtowania składu organu przez możliwość dokonywania zmian poszczególnych członków i całego składu w każdym czasie, w którym uzasadniają to okoliczności. O zasadności przyznania szerokich kompetencji ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa przemawia również charakter i waga zadań realizowanych w przyszłości przez Fundusz oraz fakt powołania Funduszu w formie jednostki sektora finansów publicznych, tj. państwowej osoby prawnej. Takie rozwiązanie nie narusza przy tym założenia, zgodnie z którym poszczególne podmioty uprawnione do zgłaszania przedstawicieli w Radzie Nadzorczej zawsze będą reprezentowa-

ne przez tę samą liczbę członków (podobnie jak miałyby to miejsce w przypadku przyjęcia rozwiązania zakładającego kadencyjność organu).

Członków Rady Nadzorczej (w tym przewodniczącego Rady) będzie powoływał (w przypadku przewodniczącego – wyznaczał) i odwoływał minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 7 ust. 4 i 6). Kandydat na członka Rady będzie musiał spełnić wymagania przewidziane dla kandydatów na członków rad nadzorczych spółek z udziałem Skarbu Państwa [m. in. złożyć egzamin, o którym mowa w ustawie z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 981, z późn. zm.); art. 7 ust. 3]. Minister będzie mógł odwołać członka Rady nie tylko w wyniku własnej decyzji. Będzie mógł to uczynić również w odpowiedzi na wniosek tego członka, reprezentowanego podmiotu (innego ministra), przewodniczącego Rady Nadzorczej, zaopiniowany przez reprezentowany podmiot, albo na wniosek ministra właściwego do spraw finansów publicznych złożony w ramach czynności nadzoru (art. 7 ust. 5). Ostatni z opisanych przypadków dotyczy sytuacji, w której wskazany minister wnioskuję do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa o odwołanie członka Rady w związku ze stwierdzeniem nieprawidłowości w zakresie gospodarki finansowej Funduszu lub odmową przekazania mu wskazanych w ustawie dokumentów i wyjaśnień związanych z prowadzeniem tej gospodarki. Ostateczna decyzja o odwołaniu w przypadku wspomnianych wyżej wniosków będzie należała jednak do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Na tego ministra nałożono ponadto obowiązek ustalenia w drodze rozporządzenia wysokości wynagrodzenia członków Rady z uwzględnieniem przepisów o wynagrodzeniu członków rad nadzorczych spółek Skarbu Państwa oraz ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. z 2014 r. poz. 1502, z późn. zm.; art. 7 ust. 7 i 8).

Art. 8 projektu ustawy określa podstawowe zadania Rady Nadzorczej wynikające po części z zadań powierzonych Funduszowi jako dysponentowi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Wśród kluczowych zadań należy wskazać odpowiednio uchwalanie lub opiniowanie dokumentów istotnych z punktu widzenia działalności Funduszu, opracowywanych przez Zarząd (w przypadku dwóch pierwszych dokumentów w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministrem właściwym do spraw finansów publicznych), tj. pięcioletnich strategii działania Funduszu, rocznych planów finansowych Funduszu oraz kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego Funduszu. Rada Nadzorcza będzie miała ponadto wpływ, poza czynnościami dokonywanymi w ramach nadzoru, na sposób gospodarowania nieruchomościami własnymi Funduszu oraz nieruchomościami należącymi do Zasobu Nieruchomości Mieszkanio-

wych, w tym nieruchomościami powierzonymi Funduszowi przez Skarb Państwa. Została bowiem uprawniona m. in. do uchwalania i zmiany zasad gospodarowania nieruchomościami (w tym szczególnie zasad przeznaczania nieruchomości i dodatkowych kryteriów wyboru ofert), przedstawionych przez Zarząd, a także zatwierdzania wniosków Zarządu w sprawach wykorzystania nieruchomości w przypadku, gdy wartość tej nieruchomości przekracza 1 000 000 euro. Do zadań Rady będą należeć również inne obowiązki związane z gospodarowaniem aktywami, w szczególności zatwierdzanie wniosków Zarządu w sprawach zaciągania kredytów i pożyczek, a także nabywania obligacji, obejmowania lub nabywania akcji lub udziałów w spółkach oraz wnoszenia udziałów do spółek. Od decyzji Rady będzie zależało ponadto obejmowanie, nabywanie i zbywanie certyfikatów inwestycyjnych lub jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych w sytuacji, gdy wartość transakcji przekracza 1 000 000 euro. Ustanowienie kontroli Rady nad wykonywaniem wskazanych czynności pozwoli władzom Funduszu na ponowne przeanalizowanie zasadności danej czynności, zabezpieczając realizację zadań Funduszu zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowej gospodarki.

Rada Nadzorcza będzie wykonywała również zadania związane z bieżącą organizacją Funduszu, m. in. ustalała zasady wynagradzania członków Zarządu i pracowników Biura, uczestniczyła w procedurze wyboru członków Zarządu oraz sprawowała nadzór nad działalnością Zarządu. W ramach czynności nadzoru ustawa zobowiązuje Radę do uchylania uchwał Zarządu i decyzji Prezesa Zarządu niezgodnych z przepisami prawa lub statutem Funduszu (art. 9 ust. 1). Nie oznacza to jednak ograniczenia kompetencji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawowaniu ogólnego nadzoru nad działalnością Funduszu. Szczególne uprawnienie ministra, poza zadaniami wynikającymi z przepisów rozdziału 4 projektu ustawy, określa art. 10, który umożliwia ministrowi wydawanie, w drodze zarządzenia, wiążących zaleceń dla Rady Nadzorczej w zakresie realizacji zadań Funduszu, w szczególności z wykorzystaniem powierzonych Funduszowi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, zgodnie z polityką mieszkaniową państwa. W związku z tym ustawa uprawnia Radę Nadzorczą do udzielania Zarządowi wytycznych dotyczących działalności Funduszu, w tym gospodarowania Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych w związku z zaleceniami ministra oraz przyznaje jej fakultatywnie prawo do uchylenia uchwały Zarządu lub decyzji Prezesa Zarządu niezgodnej z tymi wytycznymi (art. 9 ust. 2).

Art. 11 projektu ustawy reguluje ogólną organizację dwuosobowego Zarządu Funduszu oraz sposób powoływania i odwoływania jego członków (tj. Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu). Projektodawca przyznał kompetencję do powoływania i odwoływania Prezesa Zarządu Prezesowi Rady Ministrów. Powołania (w myśl przepisów prawa pracy) kandydata wyłonionego w drodze

otwartego i konkurencyjnego naboru przeprowadzonego przez Radę Nadzorczą Funduszu dokonuje się na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Należy podkreślić, że wskazany tryb został ustalony, zgodnie z treścią przepisów dostosowujących, dopiero dla kolejnych powołań (nie dotyczy pierwszego powołania Prezesa Zarządu). Wyłączenie niniejszej procedury w przypadku pierwszego powołania wynika z konieczności pilnego zapewnienia nowo powstałej osobie prawnej określonych ustaw struktur organizacyjnych niezbędnych do prowadzenia działalności.

Odwwołanie następuje również na wniosek wskazanego ministra, nie wymaga już jednak uzyskiwania opinii Rady Nadzorczej. Zastępcę Prezesa Zarządu powołuje natomiast (w rozumieniu przepisów prawa pracy) spośród kandydatów wyłonionych w drodze otwartego i konkurencyjnego naboru oraz odwołuje minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wniosek Rady Nadzorczej (analogicznie do rozwiązań przyjętych w odniesieniu do powołania Prezesa Zarządu w tym przypadku również omawiany tryb nie dotyczy pierwszego powołania zastępcy). Należy w tym kontekście zauważyć, że odpowiednio do przepisów regulujących tryb odwoływania członków Rady minister może odwołać Zastępcę Prezesa Zarządu nie tylko w wyniku pozytywnie rozpatrzonego przez niego wniosku Rady, ale również na wniosek ministra właściwego do spraw finansów publicznych, złożony w ramach czynności nadzoru (minister może również na podstawie wniosku ministra właściwego do spraw finansów publicznych o odwołanie Prezesa Zarządu wnioskować o takie odwołanie do Prezesa Rady Ministrów). Należy przy tym podkreślić, że Prezes Zarządu i jego zastępca pełnią funkcję do dnia powołania ich następców.

W nawiązaniu do poprzedniego przepisu art. 12 projektu ustawy formułuje wymagania stawiane kandydatom na członków Zarządu oraz reguluje sposób przeprowadzania naboru na te stanowiska. Wśród podstawowych cech definiujących kandydatów, poza standardowymi oczekiwaniami wobec osób ubiegających się o wyższe stanowiska w innych podmiotach sektora finansów publicznych, wskazano 6-letni staż pracy (w tym co najmniej 3-letni na stanowisku kierowniczym) oraz wykształcenie i wiedzę z zakresu spraw należących do właściwości Funduszu. Tryb naboru przeprowadzanego przez Radę Nadzorczą również odpowiada rozwiązaniom przyjętym w przypadku innych jednostek sektora finansów publicznych, zapewniając efektywny wybór osoby odpowiedniej na dane stanowisko. W przepisie zawarto ponadto zastrzeżenie, że do członków Zarządu stosuje się odpowiednio ograniczenia dotyczące prezesa, wiceprezesa, dyrektora zespołu, dyrektora oddziału terenowego i jego zastępcy lub stanowisk równorzędnych w agencjach państwowych, obowiązujące na gruncie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o ograniczeniu prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby pełniące funkcje publiczne

[(Dz. U. z 2006 r. Nr 216, poz. 1584, z późn. zm.); art. 12 ust. 14]. Projektodawca wskazał również, że funkcji członka Zarządu nie można łączyć z zatrudnieniem w administracji rządowej lub samorządowej, a także z mandatem posła, senatora lub radnego jednostki samorządu terytorialnego (art. 12 ust. 15). W odniesieniu do członków Zarządu wprowadzono zatem rozwiązania szczególne w stosunku do wskazanych w ww. ustawie.

Określone w art. 13 zadania Zarządu są merytorycznie powiązane ze znaczną częścią zadań powierzonych na gruncie projektu ustawy Radzie Nadzorczej. W związku z tym do zadań Zarządu będzie należeć m. in. opracowywanie (i, we wskazanych w proponowanym przepisie przypadkach, uzgadnianie z właściwymi ministrami) kluczowych dokumentów związanych z działalnością Funduszu, sporządzanie zasad gospodarowania nieruchomościami (w tym szczegółowych zasad przeznaczania nieruchomości i dodatkowych kryteriów wyboru ofert) oraz wnioskowanie do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie decyzji w sprawie podjęcia określonych działań w zakresie gospodarowania aktywami. Do wyłącznej kompetencji Zarządu pozostawiono ponadto m. in. gospodarowanie Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych, w tym podejmowanie czynności kontrolnych w zakresie wykorzystania przekazanych z Zasobu w trybie przetargu nieruchomości, a także prowadzenie działań analitycznych i popularyzujących innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym również na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. W ramach czynności nadzoru realizowanych przez Radę Nadzorczą Zarząd zobowiązany będzie ponadto do udostępniania Radzie, na jej żądanie, dokumentów i materiałów dotyczących jego działalności oraz działalności Funduszu, w tym gospodarowania Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych, w celu weryfikacji prawidłowości i celowości podejmowanych działań.

Art. 14 konstytuuje, w odniesieniu do poprzedniego przepisu, uprawnienia Prezesa Zarządu. Do jego głównych kompetencji należy reprezentowanie Funduszu na zewnątrz. Trzeba jednak zauważyć, że projektodawca przyznał uprawnienie do dokonywania wszystkich czynności prawnych w zakresie praw i obowiązków majątkowych Funduszu dopiero działającym łącznie członkom Zarządu lub dwóm pełnomocnikom powołanym przez Prezesa Zarządu. Oznacza to, że takich czynności nie może dokonać Prezes Zarządu, jeżeli nie działa łącznie z Zastępcą Prezesa Zarządu. Ponadto, celem zapewnienia ochrony interesów osób trzecich, które nawiązały stosunki prawne z Funduszem, dokonanie czynności prawnej we wspomnianym zakresie bez zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą wniosku Zarządu w sprawie rozporządzenia nieruchomości o wartości przekraczającej 1 000 000 euro albo udzielenia pożyczki, dotacji lub poręczenia, których wartość jednostkowa przekracza równowartość kwoty 1 000 000 euro w przypadku



pożyczki lub zobowiązania z tytułu poręczenia albo 500 000 euro w przypadku dotacji, nie spowoduje nieważności tej czynności prawnej w stosunku do osób trzecich. Prezes Zarządu może upoważnić do podejmowania określonych czynności, np. czynności kontrolnych w zakresie wykorzystania nieruchomości przekazanych z Zasobu w trybie przetargu, również pracowników Biura.

Treść art. 15 projektu ustawy reguluje ogólne zasady funkcjonowania Biura Funduszu, kierowanego przez Prezesa Zarządu przy pomocy powołanego przez niego dyrektora Biura. W zakresie powierzonych kompetencji Prezes Zarządu będzie wykonywał czynności w sprawach z zakresu prawa pracy w stosunku do pracowników Biura, a także ustawi regulamin pracy Biura.

W art. 16 uregulowano sposób przeprowadzania otwartego i konkurencyjnego naboru na wolne stanowiska pracy w Biurze. W tym przypadku również przyjęte rozwiązania prawne zostały oparte na regulacjach obowiązujących w odniesieniu do naborów prowadzonych w związku z funkcjonowaniem innych jednostek sektora finansów publicznych, co ma zagwarantować sprawne przeprowadzenie rekrutacji i nawiązanie stosunku pracy z wybranymi kandydatami, przy zapewnieniu przejrzystości procedur i efektywnej pracy osób przeprowadzających nabór.

#### **Gospodarka finansowa Funduszu**

Rozdział 3 projektu ustawy zawiera przepisy regulujące gospodarkę finansową Narodowego Funduszu Mieszkaniowego (art. 17-23). Celem wprowadzenia omawianych regulacji jest w szczególności zapewnienie zgodności działalności Funduszu, w tym gospodarowania Zasobem w sensie finansowym, z przepisami o finansach publicznych i rachunkowości, a także zagwarantowanie przejrzystości przepływów między zasobem własnym Funduszu a Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych.

W art. 17 projektu ustawy projektodawca przyjął, że Fundusz będzie prowadził rachunkowość, w tym odrębną rachunkowość w zakresie działalności związanej z gospodarowaniem mieniem należącym do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych. Takie rozgraniczenie wynika z oparcia formuły przekazywania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa do Funduszu na powierzeniu wykonywania prawa własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości, a nie na przeniesieniu tytułu własności do tych nieruchomości na rzecz Funduszu. Zgodnie z treścią rozdziału 5 i przepisów dostosowujących Skarb Państwa na mocy ustawy powierzy zatem Funduszowi wykonywanie tych praw na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do wskazanych w ustawie lub wniosku Funduszu rodzajów nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. W związku z powyższym ww. nieruchomości nie staną się mieniem Funduszu, lecz będą należeć do wyodrębnionego w ramach Funduszu Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych. Należy podkreślić, że Fundusz będzie wykonywał prawo własności i inne prawa rzeczowe w stosunku do powierzonych nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa (wykonując we własnym imieniu prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do osób trzecich) oraz

reprezentował Skarb Państwa w tym zakresie, ale będzie tym samym jedynie gospodarował powierzonym zasobem (nieruchomości nadal będą stanowiły własność Skarbu Państwa). Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z interesem Skarbu Państwa. Wymaga jednak, jak wspomniano, rozdzielenia mienia własnego Funduszu od mienia należącego do Zasobu w ramach gospodarki finansowej, celem zapewnienia przejrzystości poszczególnych gospodarek, a w konsekwencji prowadzenia wyodrębnionej rachunkowości w tym zakresie.

Nawiązując do powyższego uzasadnienia, art. 18 reguluje zasady prowadzenia samodzielnej gospodarki finansowej Funduszu, uwzględniającej charakter mienia należącego do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych, w szczególności w zakresie obowiązku sporządzania planów finansowych. Przyjęcie, że Fundusz będzie państwową osobą prawną, skutkuje, zgodnie z postanowieniami art. 10 ust. 1 ustawy o finansach publicznych, koniecznością stosowania w odniesieniu do tego podmiotu zasad gospodarki finansowej wynikających z przedmiotowej ustawy. Następstwem takiego stanu prawnego jest m. in. konieczność uwzględniania w działalności Funduszu rozwiązań wskazanych w art. 30 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie z tym przepisem podstawą gospodarki finansowej państwowej osoby prawnej jest plan finansowy, sporządzany zgodnie z ustawą o utworzeniu, z uwzględnieniem przepisów ustawy o finansach publicznych. Projekt tego planu jest przekazywany ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w trybie i terminach określonych w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej. Mając to na względzie, w projektowanym przepisie przyjęto, że Fundusz będzie prowadził gospodarkę finansową na podstawie rocznego planu finansowego sporządzonego zgodnie z przepisami projektowanej ustawy, z uwzględnieniem przepisów ustawy o finansach publicznych, na okres roku obrotowego rozumianego jako rok kalendarzowy (art. 18 ust. 1). W konsekwencji powierzenia Funduszowi nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, Fundusz będzie wyodrębniał w ramach rocznego planu finansowego Funduszu roczny plan finansowy Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych (art. 18 ust. 3).

Projekt rocznego planu finansowego Funduszu powinien, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, zawierać w szczególności: przychody z prowadzonej przez Fundusz działalności, dotacje z budżetu państwa, koszty, środki na wydatki majątkowe i środki przyznane innym podmiotom, a także stan należności i zobowiązań oraz stan środków pieniężnych na początek i koniec roku (art. 18 ust. 2). W związku ze szczególnymi zadaniami powierzonymi Funduszowi powinien ponadto uwzględniać wartość planowanych inwestycji polegających na realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że wskazany w projekcie ustawy katalog elementów ma charakter otwarty, umożliwiając zawarcie w planie również innych informacji niezbędnych do właściwego realizowania zadań powierzonych Funduszowi.

Wyodrębniony w ramach projektu rocznego planu finansowego Funduszu projekt rocznego planu finansowego Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych będzie natomiast zawierał, poza przychodami i kosztami związanymi z gospodarowaniem mieniem należącym do Zasobu, informacje o nieruchomościach planowanych do przekazania do Zasobu oraz wartość nieruchomości należących do Zasobu (z uwzględnieniem ich powierzchni i liczby działek), ustalaną zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości. W tym przypadku również wskazany katalog elementów składających się na plan finansowy ma charakter otwarty (art. 18 ust. 3).

Zgodnie z ustawą o finansach publicznych Fundusz będzie zobowiązany przy tym do sporządzania planów finansowych w układzie zadaniowym na rok budżetowy i dwa kolejne lata (art. 18 ust. 4).

Art. 19 projektu ustawy określa procedurę opracowywania i uzgadniania projektów rocznych planów finansowych. W ramach pierwszego etapu Zarząd Funduszu będzie opracowywał projekt planu (w tym planu Zasobu) i przedstawiał go do zaopiniowania Radzie Nadzorczej. Dopiero w przypadku uzyskania pozytywnej opinii Rady Zarząd będzie przekazywał wspomniany projekt do uzgodnienia ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych. Projektodawca nałożył w tym kontekście na Zarząd konkretny termin – przekazanie nie będzie mogło nastąpić później niż do dnia 15 czerwca roku poprzedzającego rok objęty planem. Przyjęty termin jest uwarunkowany koniecznością zagwarantowania przekazania uzgodnionego projektu ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w takim czasie, by zachować terminy określone w przepisach dotyczących prac nad projektem ustawy budżetowej. W związku z tym wskazani ministrowie powinni zatwierdzić uzgodniony projekt do dnia 31 lipca roku poprzedzającego rok objęty planem. Projektodawca wprowadził również przepis regulujący problem dokonywania zmian w planie. Z uwagi na szczególny charakter zadań realizowanych przez Fundusz w takim przypadku zmiana będzie mogła zostać wprowadzona do planu przez Zarząd dopiero po pozytywnym zaopiniowaniu tej zmiany przez Radę Nadzorczą oraz uzyskaniu zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministra właściwego do spraw finansów publicznych.

W art. 19 ust. 6 zawarto ponadto delegację ustawową do wydania przez ministra właściwego do spraw finansów publicznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa rozporządzenia regulującego szczegółowy sposób prowadzenia gospodarki finansowej Funduszu. Przyznanie kompetencji w tym zakresie ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych wynika z faktu powierzenia mu na mocy ustawy uprawnień w zakresie nadzoru nad gospodarką finansową. Celem wprowa-

dzenia tego przepisu jest zapewnienie przestrzegania zasad celowego i oszczędnego dokonywania wydatków i ładu finansów publicznych oraz oddzielenia działalności komercyjnej Funduszu od pozostałej poprzez dookreślenie zasad prowadzenia gospodarki przyjętych w projekcie ustawy i w ustawie o finansach publicznych, a także zapewnienie ministrom informacji o planowanych efektach działań podejmowanych przez Fundusz (np. o wartości inwestycji mieszkaniowych realizowanych i planowanych do realizacji z wykorzystaniem nieruchomości przekazanych z Zasobu czy wartości planowanych inwestycji polegających na realizacji uzbrojenia technicznego nieruchomości należących do Zasobu). W tym kontekście należy dodać, że wspomniana konieczność rozdzielenia działalności Funduszu ma zapewnić zgodność funkcjonowania Funduszu z przepisami o pomocy publicznej.

Rozdzielenie zasobów wykazywane w planie finansowym Funduszu wymagać będzie od Zarządu Funduszu opracowywania kwartalnych i rocznych sprawozdań z realizacji planu finansowego Funduszu, z uwzględnieniem sprawozdań dotyczących założeń przyjętych w wyodrębnionym planie finansowym Zasobu. Zgodnie z art. 20 projektu ustawy sprawozdania te, pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą, będą przedstawiane przez Zarząd do wiadomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w terminie do końca miesiąca następującego po kwartale, którego dotyczy dane sprawozdanie. Umożliwi to ministrom stały merytoryczny nadzór nad działalnością Funduszu i kształtowanie przyszłych kierunków wspierania mieszkalnictwa w Polsce w odniesieniu do efektów działalności Funduszu.

W konsekwencji prowadzenia przez Fundusz gospodarki finansowej uwzględniającej charakter mienia należącego do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych w art. 21 projektu ustawy dokonano rozdziału przychodów Funduszu i przychodów z tytułu działalności w zakresie gospodarowania mieniem należącym do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych. Pierwszą grupę stanowić będą wpływy np. z tytułu inwestycji środków Funduszu w papiery wartościowe, odsetek od wolnych środków i przychody ze sprzedaży mienia własnego Funduszu. Do drugiej grupy zaliczane będą natomiast wpływy związane z gospodarowaniem Zasobem, np. wpływy z tytułu odpłatnego przekazania na cele mieszkaniowe nieruchomości należących do Zasobu. Wprawdzie oba katalogi mają charakter zamknięty, jednak z brzmienia omawianych przepisów wynika konieczność kwalifikowania do kategorii przychodów również innych przychodów, niewskazanych bezpośrednio w ustawie. W niniejszym przepisie wskazano, zgodnie z wynikającymi z ustawy o finansach publicznych warunkami umożliwiającymi uznanie danego podmiotu za jednostkę sektora finansów publicznych, że Fundusz będzie mógł otrzymywać dotacje z budżetu państwa na realizację zadań określonych w ustawie i odrębnych ustawach oraz na pokrycie wydatków związanych z funkcjonowaniem Fun-

duszu, które będą wykazywane w planie finansowym i sprawozdaniach z jego wykonania. Dotacje te nie będą mogły być jednak przeznaczone na prowadzenie działalności komercyjnej. Wskazanie tego warunku również ma na celu zapewnienie zgodności projektowanych rozwiązań z przepisami o pomocy publicznej. Zgodnie z tymi przepisami finansowanie ze środków publicznych działalności komercyjnej Funduszu mogłoby stanowić dla niego pomoc publiczną. Projektodawca uprawnili ponadto Fundusz do zaciągania kredytów i pożyczek oraz emisji obligacji, mających służyć efektywnemu podejmowaniu przez Fundusz powierzonych obowiązków. Celowość i gospodarność decyzji w tym zakresie również będzie przedmiotem czynności nadzoru.

Art. 22 uprawnia Fundusz do nabywania i obejmowania udziałów lub akcji w określonych spółkach w celu zwiększenia efektywności realizacji zadań wynikających z projektu ustawy oraz innych ustaw. Należy zauważyć, że działania Funduszu w zakresie wskazanym przepisem będą ograniczone jedynie przez związek przedmiotu działalności spółek z budownictwem mieszkaniowym (przepis wprowadza jednak uprawnienie do obejmowania udziałów lub akcji również z wskazanymi podmiotami o innym profilu działalności w zamian za nieściągalne wierzytelności wynikające z umów zawartych z Funduszem lub w zamian za przekazanie nieruchomości na zasadach określonych w ustawie). Projektodawca skorzystał zatem w tym przypadku z prawa do uregulowania omawianego zagadnienia w sposób odmienny niż przewidziano w przepisie art. 49 ust. 1 ustawy o finansach publicznych oraz wyłączył uregulowania tego artykułu w zakresie objętym omawianym przepisem. Ponadto zrezygnował z ograniczenia podejmowania przez Fundusz tego typu działań do granic kraju. Omawiane rozwiązania również są podyktowane potrzebą zapewnienia możliwości realizacji zadań powierzonych Funduszowi, związanych w szczególności z wykorzystaniem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na cele finansowego zasilenia Funduszu, na zasadach określonych w projekcie ustawy bez uszczerbku dla interesu Skarbu Państwa.

Art. 23 projektu ustawy reguluje przeznaczenie środków Funduszu, w tym środków finansowych uzyskanych z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych (w szczególności środków pochodzących z obrotu wskazanymi nieruchomościami). Projektodawca wyodrębnił w tym kontekście trzy grupy wydatków. Ich katalog ma charakter zamknięty, jednak ze sformułowania drugiej grupy wynika, że możliwe będzie przeznaczenie środków również na te cele, które zostaną określone w ramach polityki mieszkaniowej państwa w przyszłości.

Pierwszą grupę stanowią wydatki na realizację zadań Funduszu wskazanych wprost w projekcie ustawy. Środki Funduszu będą mogły być przeznaczane w szczególności na realizację uzbrojenia technicznego nieruchomości należących do Zasobu (w celu zwiększenia ich wartości lub atrakcyjności dla potencjalnych na-

bywców), a także innych nieruchomości, na których będą realizowane inwestycje mieszkaniowe, zwłaszcza te polegające na tworzeniu mieszkań na wynajem, w tym mieszkań, w stosunku do których zostanie dopuszczona możliwość stopniowego wykupu przez najemcę. Wspomniane środki będą wspierały również prowadzenie działań analitycznych i popularyzujących innowacyjne rozwiązania w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, ułatwiających określanie przyszłych kierunków polityki mieszkaniowej państwa oraz opracowywanie nowych rozwiązań dotyczących istniejących i projektowanych instrumentów wsparcia mieszkalnictwa, w konsekwencji służących rozwojowi i optymalizacji budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Należy zauważyć, że Fundusz będzie uprawniony nie tylko do obejmowania certyfikatów inwestycyjnych w funduszach inwestycyjnych w zamian za wkład w postaci nieruchomości należących do Zasobu. Będzie mógł również inwestować w papiery wartościowe środki finansowe pochodzące np. z obrotu tymi nieruchomościami, co umożliwi lokatę kapitału na prowadzone w przyszłości działania wspierające poprawę dostępności mieszkań, gwarantując płynność finansową Funduszu w dłuższej perspektywie czasu. Ostatnim wyszczególnionym w tej grupie wydatków przeznaczeniem środków Funduszu jest udzielanie wsparcia działaniom służącym poprawie dostępności mieszkań, także tym wynikającym z odrębnych ustaw. Należy zauważyć, że przepis ten nie ogranicza listy programów kwalifikujących się do wsparcia ze środków dysponowanych przez Fundusz, formułując katalog otwarty obejmujący m. in. instrumenty wsparcia finansowane z Funduszu Dopłat (w tym zintegrowany program społecznego budownictwa czynszowego) oraz z Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Przyjęte brzmienie przepisu wskazuje zatem, że dofinansowaniem będą mogły być objęte również instrumenty wdrażane w przyszłości.

Drugą grupę wydatków, stanowią koszty związane z realizacją innych zadań wynikających z polityki mieszkaniowej państwa, w tym zadań wskazanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w wiążących zaleceniach dla Rady Nadzorczej, wydawanych w drodze zarządzenia.

Trzecia grupa wydatków wskazuje natomiast na dodatkowe przeznaczenie środków finansowych Funduszu, w tym środków finansowych uzyskanych z działalności w zakresie gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych. Będą one mogły być przeznaczane na pokrycie wydatków związanych z funkcjonowaniem Funduszu jako państwowej osoby prawnej i podmiotu rynkowego w sensie organizacyjnym (czyli innych niż związane bezpośrednio z realizacją celów mieszkaniowych).

#### Nadzór nad Funduszem

W rozdziale 4 projektu ustawy zawarto przepisy regulujące zasady nadzoru nad Funduszem (art. 24). Ich celem jest umożliwie-

nie podejmowania czynności nadzoru przez właściwych ministrów, zagwarantowanie jasnych i przejrzystych procedur w tym zakresie, a w konsekwencji zapewnienie zgodnego z przepisami prawa (w tym ustawy o finansach publicznych, projektowanej ustawy powołującej Fundusz i statutu Funduszu) i założeniami polityki mieszkaniowej, rzetelnego, celowego i gospodarnego realizowania zadań Funduszu oraz gospodarowania przez Fundusz powierzonym mieniem stanowiącym własność Skarbu Państwa.

W art. 24 projektodawca powierzył nadzór nad działalnością Funduszu ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zobowiązując go do stosowania w ramach podejmowanych czynności i stawianych ocen kryterium legalności (ocena zgodności z przepisami obowiązującego prawa), rzetelności (ocena wypełniania obowiązków z należytą starannością, sumiennienie i we właściwym czasie) i celowości (ocena, czy prowadzone działania wynikają z celów wskazanych w ustawie i czy do osiągnięcia założonych celów stosowane są optymalne metody i środki). Nadzór w zakresie gospodarki finansowej będzie natomiast pełnił minister właściwy do spraw finansów publicznych, stosując poza wspomnianymi wcześniej kryteriami kryterium gospodarności (ocena, czy aktywa są wykorzystywane oszczędnie i wydajnie, czy ponoszone nakłady są proporcjonalne do uzyskanych efektów oraz czy wykorzystano wszystkie możliwości, by zapobiec lub ograniczyć ewentualne szkody).

Obaj ministrowie we wskazanym w ustawie zakresie będą uprawnieni w ramach czynności nadzoru w szczególności do żądania udostępniania im dokumentów związanych z działalnością Funduszu (w tym również z gospodarowaniem Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych) oraz przekazywania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz obowiązków wykonywanych przez pracowników Biura we wskazanym przez ministra terminie (art. 24 ust. 3, 4 i 6). Projektowana ustawa uprawnia również ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do stosowania sankcji polegającej na odwołaniu członka Rady lub Zastępcy Prezesa Zarządu (bądź wnioskowaniu o odwołanie Prezesa Zarządu) odpowiedzialnego w danej sprawie w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa bądź odmowy spełnienia żądania lub niezastosowania się do wydanych w drodze zarządzenia wiążących zaleceń (art. 24 ust. 5). Sankcja ta ma jednak charakter fakultatywny. We wskazanych wyżej przypadkach stwierdzonych w zakresie gospodarki finansowej ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych będzie przysługiwać (fakultatywnie) uprawnienie do wystąpienia do ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa z wnioskiem o odwołanie odpowiedzialnego w danej sprawie członka organu (art. 24 ust. 7).

Gospodarowanie Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych

Rozdział 5 projektu ustawy reguluje kwestie dotyczące gospodarowania Zasobem Nieruchomości Mieszkaniowych, którym zarządza Narodowy Fundusz Mieszkaniowy. W rozdziale przesądzono:

- obowiązki Funduszu wynikające z powierzenia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (art. 25),
- zasady gospodarowania nieruchomościami należącymi do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych (zwanego dalej „Zasobem”) (art. 26-30),
- możliwość wnioskowania przez Fundusz o podjęcie uchwały dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 31),
- zasady dysponowania nieruchomościami przeznaczonymi bezpośrednio na realizację inwestycji mieszkaniowych (art. 32-37),
- zasady przeprowadzania kontroli wykorzystania nieruchomości przekazanych bezpośrednio na realizację inwestycji mieszkaniowych (art. 38-41),
- zasady dysponowania nieruchomościami przeznaczonymi na finansowanie celów mieszkaniowych (art. 42),
- zasady przekazywania nieruchomości na realizację mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych oraz infrastruktury technicznej i społecznej (art. 43).

Zgodnie z art. 25 Skarb Państwa powierzy Funduszowi wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, które zostaną przekazane do Funduszu w trybie określonym w ustawie (tj. w trybie uregulowanym w rozdziale 9 projektu ustawy albo w trybie, o którym mowa w art. 28 projektu ustawy). Uprawnienia Funduszu dotyczyć będą zarówno praw i obowiązków cywilnoprawnych (w stosunku do osób trzecich), jak i wykonywania obowiązków publicznoprawnych.

Projekt ustawy wprowadza dodatkowo rozróżnienie pomiędzy mieniem własnym Funduszu, nabytym z własnych środków, i mieniem powierzonym Funduszowi przez Skarb Państwa (art. 25 ust. 3). Własność Funduszu stanowić będzie mienie nabyte z własnych środków Funduszu w celu zapewnienia funkcjonowania Biura (np. zakup budynków pod siedzibę, sprzętu komputerowego, wyposażenia biura itp.).

Nieruchomości Skarbu Państwa, przekazane do Funduszu na zasadach określonych w ustawie, oraz nabyte przez Fundusz z przeznaczeniem np. na realizację inwestycji mieszkaniowych będą tworzyć Zasób Nieruchomości Mieszkaniowych (art. 26). Do Zasobu nie wejdą zatem nieruchomości stanowiące mienie własne Funduszu. Z uwagi na konieczność ochrony interesu Skarbu Państwa w związku z powierzeniem Funduszowi prawa do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa Fundusz będzie zobowiązany do gospodarowania Zasobem zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki w sposób określony w ustawie.

Nieruchomości należące do Zasobu będą mogły być przedmiotem obrotu. W związku z tym projektodawca wskazał w art. 27

podstawowe formy czynności prawnych możliwych do dokonania z udziałem wspomnianych nieruchomości. Należą do nich m. in. umowa sprzedaży, zamiany i dzierżawy. Nieruchomości będą mogły być ponadto nieodpłatnie przekazywane jednostkom samorządu terytorialnego na realizację inwestycji mieszkaniowych, w wyniku których powstaną mieszkania na wynajem wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a także na tworzenie lokali dla osób znajdujących się w szczególnie trudnej sytuacji życiowej (mieszkania chronione, noclegownie i schroniska dla bezdomnych). Obok samorządów gminnych i powiatowych beneficjentem takiej działalności Funduszu w zakresie tworzenia mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych będą mogły być organizacje pożytku publicznego. Należy zauważyć, że omawiany przepis umożliwia Funduszowi, na zasadach prawidłowej gospodarki, wybór sposobu gospodarowania nieruchomościami zapewniającego najbardziej efektywną w danej sytuacji realizację zadań i celu stojącego przed nową państwową osobą prawną, jednak bez uszczerbku dla interesu Skarbu Państwa.

Zgodnie z ust. 3 omawianego artykułu nieruchomości należące do Zasobu będą mogły być wnoszone do funduszy inwestycyjnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 157, z późn. zm.) w zamian za certyfikaty inwestycyjne lub jednostki uczestnictwa pod warunkiem, że przyczyni się to do zwiększenia poziomu finansowania inwestycji mieszkaniowych polegających w szczególności na budowie mieszkań na wynajem. Jak wcześniej wspomniano, inwestowanie przez Fundusz nieruchomości należących do Zasobu w certyfikaty inwestycyjne lub jednostki uczestnictwa stanowi podstawowy model realizacji rynkowego filaru pakietu „Mieszkanie+”. Przepis ten jest szczególnie istotny również w kontekście zapisów Narodowego Programu Mieszkaniowego, które odnoszą się do prowadzenia przez Bank Gospodarstwa Krajowego pilotażowych inwestycji wykorzystujących formułę zamkniętego funduszu inwestycyjnego. W takim modelu organizacji inwestycji Fundusz przekazywałby nieruchomość do funduszu inwestycyjnego prowadzonego przez BGK w zamian za certyfikaty inwestycyjne stanowiące część wartości aktywów funduszu inwestycyjnego. Fundusz inwestycyjny organizowałby proces budowlany, w wyniku którego powstałyby mieszkania na wynajem.

Nieruchomości będą mogły być ponadto wnoszone do spółek handlowych w zamian za akcje lub udziały na zasadach określonych w art. 22. Projektodawca dopuścił również możliwość obciążania nieruchomości należących do Zasobu ograniczonymi prawami rzeczowymi (np. zastawem, hipoteką, służebnością). Decyzją Prezesa Zarządu Funduszu nieruchomości należące do Zasobu będą mogły być ponadto oddawane w trwałą zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej. Uzasadniając brzmienie art. 28, Zasób będą tworzyć w szczególności nieruchomości, które zostały wskazane w rozdziale 9 pro-

jektu ustawy. Są to niezabudowane nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, położone w granicach administracyjnych gmin miejskich, miast w gminach miejsko-wiejskich, dzielnic m. st. Warszawy, delegatur i dzielnic innych gmin miejskich. Dodatkowo, zgodnie z art. 28 Fundusz będzie uprawniony do wnioskowania do właściwych organów o przekazanie do Zasobu innych niż ww. nieruchomości. Dotyczyć to może niezabudowanych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych poza wskazanymi granicami administracyjnymi oraz zabudowanych nieruchomości bez względu na położenie. Fundusz będzie mógł wnioskować o przekazanie takich nieruchomości nie tylko wówczas, gdy przeznaczenie danej nieruchomości uzasadnia możliwość zagospodarowania jej na potrzeby realizacji inwestycji mieszkaniowych, ale również wtedy, gdy daje ono możliwość przeznaczenia tej nieruchomości na finansowanie innych realizowanych przez Fundusz zadań. Wystarczające będzie przy tym spełnienie tylko jednego z tych warunków. Wniosek Funduszu nie będzie mógł jednak dotyczyć przekazania nieruchomości służącej potrzebom statutowym właściwych organów (tj. starosty lub prezydenta miasta na prawach powiatu, Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych lub Prezesa Agencji Mienia Wojskowego), realizowanym w związku z zadaniami administracji rządowej.

Wybrane przez Fundusz nieruchomości, spełniające ww. warunki, będą przekazywane protokołem zdawczo-odbiorczym (stanowiącym podstawę wpisu w księgach wieczystych i katastrze nieruchomości) w terminie miesiąca od dnia złożenia wniosku przez Fundusz. Wzór wspomnianego protokołu zostanie określony w rozporządzeniu wydanym przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Należy zwrócić uwagę, że ten sam wzór protokołu będzie obowiązywał w stosunku do nieruchomości przekazywanych do Funduszu obligatoryjnie po wejściu w życie ustawy (art. 61). Mając na względzie interes Funduszu, w przypadku nieprzekazania nieruchomości do Zasobu we wskazanym wcześniej terminie, wojewoda (w przypadku starosty lub prezydenta miasta na prawach powiatu) lub właściwy minister (w przypadku Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych lub Prezesa Agencji Mienia Wojskowego) wymierzy, w drodze postanowienia, właściwemu organowi odpowiedzialnemu za przekazanie nieruchomości karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Na postanowienie będzie jednak przysługiwać zażalenie.

Jeżeli nieruchomość przekazywana do Funduszu w omawianym trybie była przedmiotem trwałego zarządu, wygaśnie on z dniem przekazania nieruchomości do Zasobu (art. 29), co potwierdza właściwy organ w drodze decyzji. Dotychczasowy zarządca będzie mógł jednak ubiegać się o wynagrodzenie pokrywające wartość poniesionych przez niego nakładów związanych z zarządzaniem nieruchomością. Ponadto, jeżeli nieruchomość przekazywana do Funduszu, objęta wcześniej trwałym zarządem, była wynajęta, użyczona lub wydzierżawiona, właściwe umowy ule-

gną wypowiedzeniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia wygaśnięcia trwałego zarządu (potwierdzonego w drodze decyzji właściwego organu). Na uzasadniony wniosek dotychczasowego najemcy, dzierżawcy lub biorącego Fundusz będzie mógł jednak zawrzeć kolejną umowę najmu, dzierżawy lub użyczenia.

Zgodnie z art. 30 Fundusz będzie mógł nabywać nieruchomości, które wejdą w skład Zasobu, w drodze umów cywilnoprawnych. Do nieruchomości tych będą stosowane pozostałe przepisy dotyczące gospodarowania Zasobem. Nieruchomości te będą mogły być zatem przeznaczone np. do wniesienia do funduszu inwestycyjnego, pod inwestycje mieszkaniowe lub w celu uzyskania środków finansowych umożliwiających realizację zadań Funduszu.

Zgodnie z art. 31 Fundusz będzie mógł wnioskować do organów właściwych w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego (w szczególności samorządów gminnych) o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub dokonania zmiany obowiązującego planu. Uprawnienie takie ułatwi planowanie inwestycji, umożliwiając wykorzystanie w ramach realizacji zadań Funduszu nieruchomości dotychczas nieprzeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową do realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ze względu na fakt, że z nowymi planami lub ze zmianą istniejących planów wiąże się odszkodowanie dla właścicieli nieruchomości (jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone), przepisy przewidują możliwość poniesienia przez Fundusz – jako wnioskującego o uchwalenie lub zmianę planu miejscowego – ciężaru odszkodowania. Warunkiem jest zawarcie z gminą (lub innym organem właściwym w sprawie miejscowego planu) porozumienia przewidującego taką możliwość.

Gospodarowanie Zasobem, w tym określanie przeznaczenia nieruchomości, będzie jednym z podstawowych zadań Zarządu Funduszu, realizowanym zgodnie z uchwalonymi przez Radę Nadzorczą zasadami gospodarowania nieruchomościami, specyfiką poszczególnych nieruchomości, zadaniami Funduszu oraz, w przypadku nieruchomości powierzonych, interesem Skarbu Państwa. Zarząd będzie mógł przeznaczyć nieruchomości należące do Zasobu, po pierwsze, bezpośrednio na realizację inwestycji mieszkaniowych. Tego typu nieruchomości będą przekazywane podmiotom zainteresowanym realizacją inwestycji mieszkaniowych, w wyniku których powstaną w szczególności mieszkania na wynajem lub mieszkania na wynajem, w stosunku do których zostanie dopuszczona możliwość wykupu przez najemcę, w drodze przetargu. Drugi typ przeznaczenia nieruchomości należących do Zasobu stanowi przeznaczenie ich na finansowanie innych zadań realizowanych przez Fundusz. W tym przypadku nieruchomości będą zbywane lub odpłatnie udostępniane w drodze przetargu

nieograniczonego. Środki uzyskane w wyniku zawartych umów będą służyły pokryciu wydatków związanych z realizacją zadań Funduszu innych niż wskazane w art. 5 pkt 1. Po trzecie, Zarząd będzie mógł przeznaczyć nieruchomości należące do Zasobu do wniesienia do funduszu inwestycyjnego lub spółki handlowej. Z uwagi na to, że tryb wnoszenia nieruchomości tytułem wkładu został uregulowany w odrębnych ustawach, w szczególności w ustawie o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi, omawiane czynności będą dokonywane w oparciu o przepisy wspomnianych ustaw. Pozostają zatem poza materią niniejszego projektu ustawy.

Mając na uwadze powyższe, art. 33 określa, jakie warunki musi spełniać nieruchomość należąca do Zasobu, aby mogła być przedmiotem umów zawieranych w trybie przetargu przeprowadzanego w celu przekazania nieruchomości na realizację inwestycji mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem taka nieruchomość może służyć realizacji inwestycji mieszkaniowej, jeżeli jest to racjonalne ze względów ekonomicznych i technicznych. Projekt ustawy, nie ograniczając katalogu cech nieruchomości, które umożliwiają lub uniemożliwiają przeznaczenie jej bezpośrednio pod zabudowę mieszkaniową, wskazuje 3 warunki, które muszą być spełnione łącznie, aby dana nieruchomość mogła być przedmiotem zabudowy mieszkaniowej:

- przeznaczenie terenu w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową,
- posiadanie dostępu do infrastruktury technicznej,
- posiadanie cech strukturalnych (wielkość, kształt działki) umożliwiających jej zabudowę budynkami mieszkalnymi.

Art. 32 reguluje tryb przetargu organizowanego w związku z przeznaczeniem wskazanych wyżej nieruchomości należących do Zasobu bezpośrednio na realizację inwestycji mieszkaniowych w związku z pierwszym ustalonym w art. 5 zadaniem Funduszu. Przetarg na zawarcie umowy odpłatnego zbycia przez Fundusz nieruchomości z przeznaczeniem utworzenia na niej mieszkań, do których stosowane będą określone ustawowo zasady, będzie ogłaszał Prezes Zarządu Funduszu. O zawarcie umowy określonej w ogłoszeniu o przetargu (będzie ono wskazywać również m. in. formę tego przetargu) dotyczącej wymienionej w ogłoszeniu nieruchomości będzie mogła się ubiegać każda osoba prowadząca działalność gospodarczą w zakresie budowy i wynajmu mieszkań. Dotyczy to więc zarówno inwestorów instytucjonalnych (np. spółek) jak i osób prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą polegającą na budowie mieszkań, a następnie na ich wynajmowaniu. Przystępując do przetargu zainteresowany podmiot zostanie zobowiązany, zgodnie z art. 34 ust. 1, do spełnienia wszystkich określonych w tym przepisie warunków. Po pierwsze, co najmniej 75% powierzchni użytkowej wszystkich mieszkań powstałych w wyniku realizowanej przez nią z wykorzystaniem przekazanej z Funduszu nieruchomości inwestycji mieszkaniowej muszą stanowić lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne użytko-

wane na zasadach najmu. Po drugie, w dniu zawarcia umowy najmu wynajmujący będzie zobowiązany przedstawić najemcy warunki, na jakich możliwe jest przeniesienie na najemcę tytułu własności mieszkania, przy spełnieniu innych warunków wskazanych w projekcie ustawy (dotyczących m. in. okresu zapłaty ceny mieszkania). Po trzecie, wynajmujący będzie zobowiązany do stosowania przy naborze najemców kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu (określonych przez siebie), podlegających zatwierdzeniu przez Fundusz, w przypadku, gdy liczba chętnych do zawarcia takiej umowy przewyższy liczbę utworzonych lokali mieszkalnych na wynajem.

Zgodnie z art. 34 ust. 2 i 3 w przypadku zawarcia z najemcą umowy sprzedaży mieszkania powstałego w wyniku inwestycji mieszkaniowej realizowanej z wykorzystaniem nieruchomości przekazanej w trybie art. 32 wynajmujący będzie zobowiązany do przeniesienia na tego najemcę prawa własności i praw niezbędnych do korzystania z mieszkania dopiero po uiszczeniu przez najemcę ceny mieszkania podzielonej na raty. Okres spłaty wartości tego mieszkania nie będzie mógł być przy tym krótszy niż 30 lat (będzie on mógł być skrócony na wniosek najemcy, nie więcej jednak niż do 20 lat). Takie zastrzeżenie wynika z potrzeby ochrony interesów właściciela jako inwestora angażującego swoje zasoby w tworzenie mieszkań na wynajem.

Art. 35 określa wytyczne dotyczące kryteriów pierwszeństwa zawarcia umowy najmu mieszkań powstałych w wyniku inwestycji mieszkaniowych realizowanych z wykorzystaniem nieruchomości przekazanych w omówionym wcześniej trybie przetargu, ustalanych przez przystępujących do przetargu. Jak wspomniano, mają one umożliwić wybór najemców w przypadku, gdy liczba chętnych do zawarcia takiej umowy przewyższa liczbę utworzonych lokali mieszkalnych na wynajem. Mimo że kryteria te będą określane przez przystępujących do przetargu, celem zapewnienia zgodności instrumentu z priorytetami polityki mieszkaniowej państwa będą one podlegać ocenie Funduszu (projektodawca dopuścił również możliwość zaopiniowania kryteriów przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa i ministra właściwego do spraw rodziny, jeżeli wystąpi o to Fundusz). Wskazane w omawianym przepisie grupy docelowe najemców mieszkań, które będą preferowane przy naborze, stanowią odzwierciedlenie priorytetów określonych w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Zgodnie z nimi mieszkania tworzone w ramach inwestycji mieszkaniowych realizowanych z wykorzystaniem nieruchomości pochodzących z Zasobu mają służyć poprawie dostępności mieszkań w szczególności dla osób o dochodach uniemożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych poza instrumentami wynikającymi z polityki mieszkaniowej oraz rodzin z dziećmi. Należy w tym kontekście podkreślić, że zgodnie z ust. 3 tego artykułu mieszkania będą wynajmowane wyłącznie tym gospodarstwom domowym, które są w stanie ponosić zobowiązania finansowe z tytułu ich użytkowa-

nia. Ma to na celu ochronę interesów inwestora działającego w tym zakresie na zasadach rynkowych.

W myśl art. 36 podmioty, które zobowiążą się do realizacji inwestycji mieszkaniowej i gospodarowania powstałymi w jej wyniku mieszkaniami zgodnie z zasadami określonymi w art. 34, będą mogły składać oferty w terminie 60 dni od daty ogłoszenia o przetargu. Jak wspomniano, forma przekazania nieruchomości będzie z góry określona w ogłoszeniu o przetargu. Zainteresowany podmiot będzie mógł zatem wybrać typ umowy, jedynie odpowiadając na ogłoszenie dotyczące pożądanej przez niego formy określenia stosunku prawnego z Funduszem.

Oferta podmiotu przystępującego do przetargu będzie musiała zawierać podstawowe dane dotyczące tego podmiotu (m. in. formę prawną prowadzenia działalności i liczbę mieszkań w jego zasobach) oraz informacje o planowanym przeznaczeniu nieruchomości (w tym o planowanej liczbie mieszkań na wynajem tworzonych w ramach inwestycji, której dotyczy oferta). Na potwierdzenie spełniania warunku dotyczącego kryteriów naboru (i celem zatwierdzenia tych kryteriów przez Fundusz) podmiot będzie zobowiązany załączyć do oferty informację o stosowanych kryteriach.

Nieruchomości, których dotyczą przetargi, będą udostępniane na zasadach komercyjnych, z uwzględnieniem wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego (cena wywoławcza będzie musiała być równa wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę). Zakłada się ponadto, że liczba nieruchomości wystawianych w ramach przetargów będzie zależała np. od potrzeb zgłaszanych przez inwestorów budownictwa mieszkaniowego, sytuacji na rynku nieruchomości i rynku mieszkaniowym oraz od priorytetów organów prowadzących politykę mieszkaniową.

Wybór nabywcy będzie dokonywany przez Prezesa Zarządu. W tym względzie będzie on brał pod uwagę nie tylko cenę ofertową, ale również dodatkowe kryteria oceny ofert, określone w zasadach gospodarowania nieruchomościami uchwalonych przez Radę Nadzorczą Funduszu. W zakresie nieuregulowanym przepisami przedmiotowego projektu ustawy organizator przetargu będzie zobowiązany stosować przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774) dotyczące organizacji przetargu.

Podmiot, który nabył nieruchomość w ramach określonego wyżej trybu, będzie zobowiązany do rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowej, rozumianego jako rozpoczęcie robót budowlanych, w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania z Funduszem umowy skutkującej przekazaniem nieruchomości należącej do Zasobu na ten cel (art. 37). Wskazany termin będzie mógł jednak ulec przedłużeniu za zgodą Funduszu wyrażoną na uzasadniony wniosek nabywcy. Termin zakończenia robót budowlanych nie będzie mógł być dłuższy niż 36 miesięcy od dnia rozpoczęcia inwestycji. Wydłużenie tego terminu przez Fundusz będzie również możliwe na uzasadniony wniosek nabywcy. W przypadku niedotrzymania terminów określonych w ustawie lub terminów wydłużonych przez



Fundusz Prezes Zarządu Funduszu będzie zobowiązany ustalić roczną opłatę obciążającą nabywcę w wysokości 10% wartości nieruchomości według stanu na dzień jej nabycia przez tego nabywcę. Przepisy sankcyjne zostały wprowadzone w celu usprawnienia procesu inwestycyjnego i zapewnienia, że nieruchomości przekazywane w interesie Skarbu Państwa przez Fundusz będą wykorzystywane dla poprawy dostępności mieszkań – na inwestycje skutkujące zwiększeniem liczby mieszkań na wynajem.

Ze względu na zobowiązania nabywców nieruchomości dotyczące realizacji inwestycji mieszkaniowych o określonym profilu i w określonych terminach projekt ustawy w art. 38 uprawnia Zarząd Funduszu do przeprowadzania kontroli wykorzystywania nieruchomości na realizację konkretnych inwestycji mieszkaniowych. Czynności kontrolne będą wykonywane przez pracowników Biura Funduszu, na podstawie upoważnienia wydanego przez Prezesa Zarządu, albo inne podmioty, którym Prezes Zarządu powierzy w drodze umowy wykonywanie tych czynności, określając szczegółowo m. in. zakres zadań, koszty i sposób dokumentowania podjętych przez upoważnione podmioty działań (art. 41).

Szczegółowy zakres uprawnień osób wykonujących czynności kontrolne został określony w art. 39. Kontrolerzy będą mieli prawo wstępu na teren nieruchomości oraz żądania od podmiotu, któremu przekazano nieruchomość z Zasobu w trybie przetargu, informacji i dokumentów. Po zakończeniu czynności kontrolnych sporządzany będzie raport, podpisany następnie przez kontrolera i wspomniany podmiot. Raport ten będzie niezwłocznie przekazywany przez kontrolera Zarządowi.

Projekt ustawy zawiera również uregulowania dotyczące sprawozdawczości w zakresie przeprowadzanych kontroli. Kwartalne sprawozdania z wykonywania czynności kontrolnych będą przedstawiane przez Zarząd Funduszu do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Sprawozdania roczne z wykonywania tych czynności będą ponadto przekazywane do wiadomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 40).

Kolejny tryb uregulowany w przepisach projektu ustawy dotyczy nieruchomości należących do Zasobu przeznaczonych na finansowanie zadań Funduszu innych niż wskazane w art. 5 pkt 1. Zgodnie z art. 42 w tym przypadku Prezes Zarządu będzie mógł zorganizować przetarg nieograniczony na zawarcie umowy skutkującej odpłatnym przekazaniem nieruchomości (np. umowy sprzedaży lub dzierżawy). Należy zauważyć, że w takiej sytuacji nie będą obowiązywały ograniczenia dotyczące sposobu wykorzystania nieruchomości. Zakłada się, że będą one mogły być wykorzystywane przez podmiot, któremu przekazano nieruchomość, dla celów komercyjnych.

Przepis art. 43 wprowadza odstępstwo od opisanych wcześniej sposobów przeznaczania nieruchomości należących do Zasobu, uzasadnione istotnymi społecznie celami objętego tym wyjątkiem typu budownictwa. Zgodnie z decyzją Zarządu Funduszu wspo-

mniane nieruchomości będą mogły być przeznaczone na tworzenie mieszkań chronionych, noclegowni i schronisk dla bezdomnych. Nieodpłatne przekazanie takich nieruchomości przez Fundusz będzie następować na wniosek samorządów terytorialnych (lub ich związków). Będzie mogło być jednak dokonane nie tylko na rzecz samorządu, ale również wskazanej we wniosku organizacji pożytku publicznego zainteresowanej realizacją inwestycji o ww. profilu. Zarząd będzie mógł również przeznaczyć część nieruchomości na potrzeby realizacji przez jednostki samorządu terytorialnego obiektów infrastruktury technicznej i społecznej.

#### Operator mieszkaniowy

W rozdziale 6 (art. 44-48) zawarto przepisy dotyczące najmu mieszkań, w tym z docelową możliwością wykupu wynajmowanego mieszkania przez najemcę, dotyczące operatorów mieszkaniowych. Najem mieszkania z możliwością docelowego jego zakupu przez najemcę jest nową instytucją w polskim prawie. Ma ona na celu uregulowanie możliwości dochodzenia do własności mieszkaniowej, bez konieczności zaciągania długoterminowego kredytu hipotecznego. Wydaje się, że ta opcja będzie atrakcyjna w szczególności dla młodych osób osiągających już dochody, ale pracujących na podstawie umów okresowych lub umów zlecenia, które nie gwarantują długoterminowej stabilności finansowej i możliwości ubiegania się o kredyt hipoteczny na zakup mieszkania.

W art. 44 wskazano podmioty, które w rozumieniu omawianego projektu ustawy będą operatorami mieszkaniowymi. Będą nimi nie tylko podmioty, które zawarły z Funduszem umowy w trybie przetargu uregulowanego w art. 32, ale również inne osoby, które w ramach prowadzonej działalności gospodarczej oferują mieszkania na wynajem, informując najemcę przy zawieraniu umowy najmu o możliwości i warunkach ewentualnego wyodrębnienia danego mieszkania na własność, i jednocześnie stosują na zasadach wskazanych w niniejszym projekcie ustawy kryteria pierwszeństwa zawarcia umowy najmu. W kontekście stosowania kryteriów należy zauważyć, że operatorem mieszkaniowym będzie podmiot, który będzie stosował kryteria uwzględniające ustawowe priorytety w sytuacji, gdy liczba osób zainteresowanych zawarciem umowy najmu mieszkania będzie przekraczała liczbę mieszkań użytkowanych na zasadach najmu, jakie mają zostać utworzone w ramach danej inwestycji mieszkaniowej. W tym przypadku jednak, inaczej niż w sytuacji podmiotów, które zawarły stosowne umowy w trybie przetargu uregulowanym w art. 32, kryteria te nie będą podlegały akceptacji Funduszu i opiniowaniu przez wskazane organy administracji rządowej.

Z uwagi na szczególny charakter najmu z opcją docelowego nabycia prawa własności w przypadku umów najmu zawieranych przez operatorów mieszkaniowych wyłączono uregulowania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610) w zakresie okresu trwania umowy najmu okazjonalnego – obecne przepisy w tym zakresie umożliwiają zawar-

cie umowy najmu tylko na okres do 10 lat (art. 45). Jest to przepis spójny z propozycją zawartą w art. 34 ust. 2-3 dotyczącą okresu na jaki może być zawarta umowa najmu przewidująca docelową sprzedaż mieszkania najemcy.

W art. 46 proponuje się, by w przypadku zawarcia umowy najmu mieszkania i umowy sprzedaży przedmiotu najmu, w której wynajmujący zobowiązuje się do przeniesienia na najemcę prawa własności mieszkania oraz praw niezbędnych do korzystania z tego mieszkania po uiszczeniu przez najemcę ceny podzielonej na raty, roszczenie o przeniesienie własności podlegało ujawnieniu w księdze wieczystej. Projektowane rozwiązanie ma na celu należyte zabezpieczenie roszczeń najemcy z tytułu zapłaconych rat w razie upadłości wynajmującego lub wszczęcia przeciwko niemu egzekucji z przedmiotu najmu. Wpis roszczenia o przeniesienie własności należy zwolnić z rygorów art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2016 r. poz. 790, z późn. zm.) na wzór roszczeń o przeniesienie prawa własności objętych ustawą z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2016 poz. 555; art. 23 tej ustawy) oraz analogicznych roszczeń nieobjętych tą ustawą (art. 19 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

W art. 47 przesądzono, że przedmiotem umowy sprzedaży przedmiotu najmu będzie mogło być tylko mieszkanie wolne od hipotek i roszczeń ujawnionych w księgach wieczystych albo obciążone na pierwszym miejscu hipoteką zabezpieczającą kredyt udzielony w celu sfinansowania budowy mieszkania. W celu zabezpieczenia hipotecznego roszczenia o zwrot udzielonego kredytu oraz roszczenia najemcy o zwrot zapłaconych rat hipoteka zabezpieczająca wierzytelność banku została powiązana z hipoteką zabezpieczającą wierzytelność najemcy w ten sposób, aby zapłata każdej raty ceny przez najemcę zwiększała wierzytelność najemcy i zmniejszała wierzytelność banku – przy stałej sumie obydwu hipotek.

Hipoteka na rzecz najemcy w wysokości ceny lokalu ustalonej w umowie będzie wpisywana na miejscu kolejnym po hipotece na rzecz banku wraz z ujawnionym w księdze wieczystej roszczeniem o przeniesienie hipoteki na rzecz najemcy na miejsce opróżnione przez hipotekę na rzecz banku (art. 1019 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Ponadto w umowie sprzedaży będzie się ustanawiać hipotekę zabezpieczającą wierzytelność najemcy o zwrot wpłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy sprzedaży.

W art. 48 wprowadzono, jak wspomniano, dodatkowe rozwiązania mające na celu zabezpieczenie roszczeń najemcy z tytułu zapłaconych rat w razie upadłości wynajmującego lub wszczęcia przeciwko niemu egzekucji z przedmiotu najmu.

#### Inne zadania Funduszu

Rozdział 7 określa inne zadania Narodowego Funduszu Mieszkaniowego, które będą towarzyszyć zadaniom związanym z wyko-

rzystaniem nieruchomości należących do Zasobu Nieruchomości Mieszkaniowych na rzecz poprawy dostępności mieszkań (art. 49-51). Wspomniane zadania Funduszu wiążą się z jego rolą wykonawczą w systemie prowadzenia polityki mieszkaniowej państwa.

Wykorzystując nieruchomości należące do Zasobu na cele mieszkaniowe Fundusz powinien jednocześnie prowadzić:

- działania analityczne w zakresie mieszkalnictwa, gospodarki nieruchomościami, budownictwa oraz planowania i zagospodarowania przestrzennego, służące np. określeniu we współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego i innymi podmiotami zajmującymi się sytuacją mieszkaniową potrzeb mieszkaniowych w poszczególnych regionach, co umożliwi np. planowanie działań związanych ze zbrojeniem i przekazywaniem nieruchomości (art. 49),
- działania popularyzujące innowacyjne rozwiązania we wcześniej wspomnianym zakresie, służące rozwojowi zróżnicowanych form budownictwa mieszkaniowego dostępnego dla gospodarstw domowych o różnym stopniu zamożności (art. 50).

W ramach drugiej grupy działań Fundusz mógłby np. wspierać innowacyjne działania mieszkaniowe w celu ich operacyjnego i merytorycznego przetestowania i ewentualnego późniejszego włączenia do systemu prawnego. Istotną grupę działań mogłoby stanowić ponadto promowanie innowacyjnych rozwiązań technicznych i projektowych np. w zakresie architektury i zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania takie mogłyby być następnie udostępniane zainteresowanym samorządom gminnym i innym inwestorom.

Wspomniane działania, wynikające bezpośrednio z głównych zadań wskazanych w art. 5 projektu ustawy, służyłyby zatem w konsekwencji optymalizacji w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych wymagającego wsparcia ze strony państwa decyzji podejmowanych przez inwestorów prywatnych i jednostki samorządu terytorialnego dotyczących lokalizacji inwestycji mieszkaniowych (zwłaszcza budowy mieszkań na wynajem) na terenach, gdzie istnieje zapotrzebowanie na mieszkania. Pozwoliłyby również na ograniczanie np. obciążeń finansowych z tytułu użytkowania mieszkań przez najemców.

W celu wsparcia działań Narodowego Funduszu Mieszkaniowego ustawa nakłada ponadto na organy administracji publicznej (np. samorządy terytorialne), spółki handlowe z dominującym udziałem Skarbu Państwa, podmioty gospodarujące zasobami mieszkaniowymi (np. spółdzielnie mieszkaniowe i towarzystwa budownictwa społecznego) oraz podmioty gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa obowiązek nieodpłatnego udostępniania Funduszowi posiadanych danych, w tym zawartych w prowadzonych przez te organy rejestrach, ewidencjach i wykazach, w celu wsparcia realizacji zadań Funduszu (art. 51). Należy podkreślić, że zobowiązanie do takich działań jednostek samorządu terytorialnego jest ściśle związane ze wskazanym w art. 5 zadaniem Funduszu dotyczącym monitorowania bieżących potrzeb

mieszkaniowych na lokalnych rynkach. Z uwagi na to, że samorządy dysponują największą wiedzą o potrzebach mieszkaniowych lokalnych społeczności, powinny podejmować działania umożliwiające Funduszowi realizację nałożonego na niego w tym zakresie obowiązku.

### **Zmiany w przepisach obowiązujących**

W konsekwencji przyjętych w projekcie ustawy rozwiązań prawnych rozdział 8 obejmuje zmiany niezbędne do wprowadzenia w innych ustawach mających zastosowanie w kontekście działalności Narodowego Funduszu Mieszkaniowego bądź realizacji zadań służących poprawie dostępności mieszkań wskazanych treścią projektowanej regulacji (art. 52-53).

W celu zabezpieczenia interesów najemców w art. 52 pkt 1 zaproponowano nowe brzmienie art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl którego równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W szczególności wykreśla się hipoteki wpisane po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności. Celem projektowanej regulacji jest wzmocnienie ochrony prawnej najemców, których roszczenie o przeniesienie własności zostało ujawnione w księdze wieczystej. W świetle aktualnie obowiązujących regulacji roszczenie najemcy o przeniesienie własności lokalu bez obciążeń będzie zagrożone także w razie wpisania do księgi wieczystej hipoteki. Nawet wpisanie roszczenia najemcy o przeniesienie własności lokalu nie chroni tego roszczenia. Zauważyć należy bowiem, że w orzecznictwie sporna jest kwestia wykreślenia hipoteki umownej wpisanej do księgi wieczystej po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności z chwilą realizacji tego roszczenia – art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Roszczenie o przeniesienie własności lokalu jednoznacznie podlega ochronie tylko, jeśli zostało wpisane przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu (art. 76 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przede wszystkim roszczenie o przeniesienie własności niewątpliwie nie jest skuteczne przeciwko później wpisanej hipotece przymusowej, gdyż jej źródłem nie jest czynność prawna (art. 17 ww. ustawy). W projekcie proponuje się zatem przyjęcie jako zasady, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W szczególności wykreśla się hipoteki wpisane po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności – zgodnie z projektowanym brzmieniem art. 18 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a także uchyleniem ust. 5 w art. 76 tej ustawy regulującego dotychczas kwestię hipoteki w przypadku podziału nieruchomości, którą wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej przed powsta-

niem hipoteki. Zasadne wydaje się bowiem, aby w każdym przypadku, gdy w księdze wieczystej zostanie ujawnione roszczenie o przeniesienie własności, wykreśleniu ulegała hipoteka wpisana po ujawnieniu tego roszczenia w księdze wieczystej.

W konsekwencji powołania nowej jednostki sektora finansów publicznych w formie państwowej osoby prawnej odpowiedzialnej za realizację istotnych założeń polityki mieszkaniowej państwa art. 53 wprowadza, w nawiązaniu do rozwiązań prawnych proponowanych w przepisach organizacyjnych zawartych w rozdziale 2 projektu ustawy, zmianę w ustawie o finansach publicznych, polegającą na uzupełnieniu katalogu podmiotów, w których prowadzi się audyt wewnętrzny, o Narodowy Fundusz Mieszkaniowy. Oznacza to obowiązek stosowania przepisów zmienianej ustawy we wskazanym zakresie do nowego podmiotu.

### **Przepisy dostosowujące, przejściowe i końcowe**

Głównym przedmiotem rozdziału 9 jest uregulowanie kwestii powołania Narodowego Funduszu Mieszkaniowego oraz przekazywania do niego nieruchomości tworzących następnie Zasób Nieruchomości Mieszkaniowych (art. 54-62).

W przepisach art. 54-58 określono zasady mające na celu sprawne zorganizowanie Funduszu, umożliwiające nowej jednostce sektora finansów publicznych szybkie rozpoczęcie realizacji zadań określonych w ustawie.

Podstawę utworzenia Funduszu stanowi art. 54. Zgodnie z art. 55 w celu efektywnego rozpoczęcia funkcjonowania nowej państwowej osoby prawnej minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powoła w drodze zarządzenia Pełnomocnika do spraw organizacji Funduszu, który pod nadzorem właściwego ministra będzie realizował zadania Zarządu oraz dyrektora Biura do czasu powołania pierwszego Prezesa Zarządu.

Środki na funkcjonowanie Pełnomocnika, organizację Funduszu oraz rozpoczęcie przez nową jednostkę sektora finansów publicznych działalności są zapewniane przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 56), który będzie miał do dyspozycji specjalną rezerwę celową utworzoną w budżecie państwa (część 83 poz. 65 „Rezerwa na sfinansowanie wypłat z Funduszu Dopłat wsparcia dla nabywców lokali mieszkalnych albo domów jednorodzinnych – Mieszkanie dla Młodych (MdM), w tym 200.000 tys. zł na realizację Narodowego Programu Mieszkaniowego”). Zgodnie z projektem ustawy budżetowej na 2017 r., przyjętym przez Radę Ministrów 28 września 2016 r., kwota tej rezerwy wynosi 200 mln zł. Zakłada się, że będzie mogła ona być wykorzystywana w celu zasilenia Funduszu do czasu, gdy przychody Funduszu, w tym przychody uzyskiwane w wyniku obrotu nieruchomościami, będą pozwalały na pokrycie kosztów jego funkcjonowania i realizowania zadań. Decyzję o zakończeniu finansowania kosztów Funduszu podejmie właściwy minister po analizie sprawozdań z wykonania planu finansowego Funduszu.

Pierwszego Prezesa Zarządu Funduszu powoła Prezes Rady Ministrów na wniosek ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, zaś pierwszego Zastępcę Prezesa Zarządu – minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (art. 57). Przy tym trybie nie obowiązują zasady wyboru Prezesa i Zastępcy Prezesa określone w przepisach organizacyjnych, za wyjątkiem wymagań stawianych kandydatom. Z uwagi na zastosowanie nadzwyczajnego trybu wyboru, uzasadnionego koniecznością sprawnego rozpoczęcia działalności przez Fundusz, wybrani w ten sposób członkowie Zarządu będą mogli pełnić funkcję maksymalnie przez 3 lata od dnia powołania, chyba że zostaną ponownie wybrani w normalnym trybie (określonym w art. 12). Nie oznacza to jednak, że nabór na poszczególne stanowiska nie może być przeprowadzony przez Radę Nadzorczą przed upływem wskazanego, trzyletniego okresu sprawowania funkcji.

Celowi efektywnego rozpoczęcia przez Fundusz realizacji nałożonych na niego zadań przyswieca również wprowadzenie przepisu regulującego przedstawianie Radzie Nadzorczej pierwszych po utworzeniu Funduszu zasad gospodarowania nieruchomościami. Zgodnie z art. 58 projektu ustawy Zarząd będzie miał obowiązek przedstawienia Radzie Nadzorczej wspomnianych zasad uzgodnionych z właściwymi ministrami nie później niż w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy.

Przepisy art. 59-62 określają tryb przekazywania przez właściwe organy (starostów lub prezydentów miast na prawach powiatu, Agencję Nieruchomości Rolnych oraz Agencję Mienia Wojskowego) nieruchomości tworzących w konsekwencji Zasób Nieruchomości Mieszkaniowych.

Podstawą przekazania przedmiotowych nieruchomości do Funduszu będą wykazy sporządzane przez podmioty dotychczas gospodarujące tymi nieruchomościami, tj. starostów, prezydentów miast na prawach powiatu, Prezesa Agencji Mienia Wojskowego i Prezesa Agencji Nieruchomości Rolnych (art. 59). Niniejsze wykazy powinny spełniać w szczególności określone w przepisach wykonawczych wydanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na podstawie ust. 3 omawianego artykułu wymogi. Zakłada się, że powinny one zawierać szczegółową charakterystykę poszczególnych nieruchomości (np. ich położenie, powierzchnię, przeznaczenie i faktyczny sposób użytkowania, stan prawny). Nowe rozporządzenie określi zasady sporządzania wykazów w taki sposób, by były one poprawne i kompletne w zakresie informacji oraz przygotowane w sposób jednolity pod względem formy, zakresu informacji o nieruchomościach i jakości danych na obszarze całego kraju. Umożliwi to Zarządowi Funduszu sprawne określanie przeznaczenia nieruchomości w przyszłości bez potrzeby dokonywania szczegółowej kontroli tych nieruchomości w terenie w każdym przypadku, co z uwagi na potencjalną liczbę

powierzanych Funduszowi nieruchomości Skarbu Państwa mogłoby być szczególnie czasochłonne i kosztochłonne. Warto podkreślić, że wspomniane wykazy będą musiały być przez właściwe podmioty aktualizowane co 90 dni, co z uwagi na przyjętą procedurę przekazywania nieruchomości (tj. występowanie przez Fundusz z wnioskami w sposób ciągły, czyli stopniowe przekazywanie ustawowo określonego zasobu Skarbu Państwa na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, nie zaś przekazanie wszystkich nieruchomości w tym samym dniu) zapewni Funduszowi aktualną wiedzę o nieruchomościach, które mogą mu być jeszcze powierzone.

Wykazy będą dotyczyły wszystkich wskazanych w ustawie nieruchomości (położonych w granicach gmin miejskich, miast w gminach miejsko-wiejskich, dzielnic m. st. Warszawy, delegatur i dzielnic innych gmin miejskich), a nie tylko tych, które w dokumentach planistycznych zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Umożliwi to Funduszowi swobodę przeznaczania nieruchomości (na zakres tej swobody wpłynie również proponowany w ustawie przepis uprawniający Fundusz do wnioskowania do organów właściwych w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego o podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo dokonanie zmiany tego planu, w uzasadnionych przypadkach za odszkodowaniem, art. 31). Fundusz będzie bowiem dysponował również nieruchomościami wprawdzie nieprzeznaczonymi w dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, ale możliwymi do wykorzystania w ramach obrotu. Pozwoli to Funduszowi generować środki na finansowanie celów mieszkaniowych, przeznaczane następnie np. na zakup nieruchomości możliwych do wykorzystania w ramach inwestycji mieszkaniowych, inwestowanie w certyfikaty inwestycyjne, realizację uzbrojenia technicznego podnoszącego wartość i atrakcyjność nieruchomości czy finansowanie innych celów mieszkaniowych, wynikających np. z odrębnych ustaw. Wskazane nieruchomości, choć niewykorzystywane bezpośrednio pod budowę dostępnych mieszkań, stanowić będą zatem wartościowe aktywa zwiększające płynność finansową, a tym samym efektywność Funduszu w realizacji polityki mieszkaniowej państwa. Niezależnie od powyższego, część przedmiotowych nieruchomości po wykonaniu uzbrojenia technicznego i zmianie przeznaczenia będzie mogła służyć tworzeniu dostępnych mieszkań.

Właściwe organy sporządzają pierwszy wykaz w terminie 60 dni od dnia wejścia w życie ustawy (art. 60 ust. 1), a następnie, jak wspomniano, aktualizują wykazy co 90 dni (art. 59 ust. 2). Przyjęty termin wynika, z jednej strony, z chęci zapewnienia właściwym podmiotom odpowiedniego czasu na zebranie danych i opracowanie wykazów, z drugiej natomiast z potrzeby zagwarantowania sprawnego przekazania wykazów wojewodom i ministrom, by Fundusz jak najszybciej zyskał praktyczną możliwość gospodarowania nieruchomościami. Należy w tym kontekście podkreślić, że piśmie z dnia 20 lipca 2016 r. wojewodowie zostali wezwani przez

Ministra Infrastruktury i Budownictwa do stałego monitorowania zasobu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa gospodarowanych przez podległych im starostów, a także właściwe miejscowo oddziały Agencji Nieruchomości Rolnych, oraz wezwania tych podmiotów do podejmowania takich działań. Zebrane dane dodatkowo usprawnią zatem sporządzanie wykazów. Aktualna informacja pozwoli na przejmowanie przez Fundusz nieruchomości, które w pierwszej kolejności mogą służyć do realizacji zadań Funduszu określonych w ustawie. Powinno to dotyczyć przede wszystkim nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, przewidzianych w odpowiednich dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową.

Kolejnym wskazanym w art. 60 etapem będzie dokonanie przez wojewodów i właściwych ministrów sprawdzenia przekazanych im wykazów nieruchomości pod względem kompletności danych w kontekście wymogów rozporządzenia. W tym przypadku projektodawca przyjął termin 30 dni od daty otrzymania, kierując się wskazanymi wcześniej powodami. Jeżeli podmiot dokonujący sprawdzenia stwierdzi niezgodność wykazu z przepisami prawa, będzie miał obowiązek wezwać podmiot odpowiedzialny za opracowanie wykazu do jego poprawienia. Będzie musiał przy tym wskazać zakres żądanych zmian i termin na ich wprowadzenie. W art. 60 ust. 4-7 wskazano sankcję dla organów, które nie przekazały lub nie uzupełniły wykazów we właściwym terminie, odpowiadającą opisanej dla nieprawidłowości związanych z przekazywaniem protokołów zdawczo-odbiorczych dotyczących nieruchomości przekazywanych do Zasobu fakultatywnie.

Wykaz nieruchomości zatwierdzony przez wojewodę lub właściwego ministra będzie podlegał przekazaniu do Funduszu przez właściwy organ. Od dnia przekazania wskazane w wykazie nieruchomości nie będą mogły być przedmiotem obrotu (zarówno sprzedaży, jak i np. najmu czy dzierżawy; art. 60 ust. 8 i 9).

Przekazanie danej nieruchomości do Zasobu będzie następowało protokołem zdawczo-odbiorczym (art. 61), którego wzór określili rozporządzenie wydane na podstawie art. 28 ust. 6 (nieruchomości powierzonych Funduszowi obligatoryjnie będzie zatem dotyczył ten sam wzór protokołu, który odnosi się do nieruchomości powierzanych fakultatywnie). Z dniem podpisania protokołu, którego termin wyznaczy Fundusz, Skarb Państwa powierzy Funduszowi wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do nieruchomości wskazanych w protokole. Powierzone nieruchomości będą wchodziły zatem, jak wcześniej wspomniano, w skład Zasobu stopniowo, w miarę podpisywania kolejnych protokołów. Do czasu sporządzenia protokołu nieruchomościami będą gospodarowały właściwe organy, z zastrzeżeniem sformułowanego w art. 60 ust. 9 zakazu obrotu tymi nieruchomościami. Zgodnie z art. 62 protokół będzie stanowił podstawę wpisów do księgi wieczystej i katastru nieruchomości, dokonywanych na wniosek Funduszu. W przypadku nieruchomości oddanych w trwałą zarząd, najem, dzierżawę lub użyczenie stosowane będą

przepisy dotyczące postępowania w takim przypadku z nieruchomościami przekazywanymi fakultatywnie. Jeżeli zatem nieruchomość przekazywana do Funduszu była przedmiotem trwałego zarządu, wygaśnie on z dniem przekazania do Zasobu. Dotychczasowy zarządca będzie mógł ubiegać się o wynagrodzenie pokrywające wartość poniesionych przez niego nakładów związanych z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zaś nieruchomość przekazywana do Funduszu, objęta wcześniej trwałym zarządem, była wynajęta, użyczona lub wydzierżawiona, właściwe umowy ulegną wypowiedzeniu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Na uzasadniony wniosek dotychczasowego najemcy, dzierżawcy lub biorącego Fundusz będzie mógł jednak zawrzeć kolejną umowę najmu, dzierżawy lub użyczenia.

Przewiduje się, że ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia (art. 63). Wyjątkiem od tej zasady są przepisy mające na celu sprawną organizację pracy Funduszu (powołanie Pełnomocnika do spraw organizacji Funduszu zgodnie z art. 55) oraz rozpoczęcie sporządzania przez właściwe organy wykazów nieruchomości przekazywanych do Funduszu (wydanie rozporządzenia na podstawie art. 59 ust. 3). Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana regulacja nie mieści się w zakresie przedmiotowym zagadnień podlegających konsultacjom z Europejskim Bankiem Centralnym zgodnie z art. 2 ust. 1 decyzji Rady z dnia 29 czerwca 1998 r. w sprawie konsultacji Europejskiego Banku Centralnego udzielanych władzom krajowym w sprawie projektów przepisów prawnych (Dz. Urz. UE L 189 z 3.07.1998 r., s. 42; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 1, t. 1, str. 446).

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji.



**Jan Olczyk.** Wykształcenie 1974 – 1978, Uniwersytet Łódzki, Wydział Filozoficzno-Historyczny, kierunek – historia najnowsza, powszechna. Magister Podyplomowe 1978 – 1981, Uniwersytet Łódzki, kierunek – filozofia, 1993 – 1994, Szkoła Praw Człowieka, Warszawa, 1995 – 1996, Uniwersytet Łódzki, Podyplomowe Studia Europejskie, 2000 – 2001, Uniwersytet Łódzki, Zarządzanie spółkami kapitałowymi, 2001- 2002, Instytut Biznesu Kalisz, Zarządzanie projektami Unii Europejskiej, 2004 – 2005, Uniwersytet Warszawski, Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych. Polski Samorząd w Unii Europejskiej: programy, fundusze, procedury.

# Pozafinansowe aspekty wpływania na skuteczność działań pośrednika w internecie

Marcin Kawecki

Zmieniać biznes na lepsze bez wydawania pieniędzy. Takie twierdzenie w obecnych czasach wydaje się mało trafione. Czy to w ogóle możliwe? W wielu obszarach możliwe, a co więcej, stanowiąc może o unikalnej wartości naszego przedsiębiorstwa.

Należy pamiętać, że pojęcie kosztu nie odnosi się jedynie do pieniędzy. Kosztem jest też nasz czas, nasze zaangażowanie, czyli nasza praca. Pozytywną zmianę może przynieść drobna decyzja, że od dziś zaczniemy robić coś inaczej. Żeby do tego dojść z pewnością potrzebujemy czasu, analizy sytuacji i podjęcia konkretnych działań ale nie zawsze musimy uszczuplić swój portfel choćby o złotówkę. Zmiana w przedsiębiorstwie powinna być procesem ciągłym. Proces przez większość czasu ma charakter ewolucyjny. Z kolei ewolucja, to zmienianie pojedynczych elementów większej całości. Jeśli komuś wydaje się, że jeden z tysiąca elementów to szczegół w całej układance i nie warto się nim zajmować to wyobraźmy sobie puzzle z widokiem Mont Everestu składające się z 5000 elementów. Z tym, że po ułożeniu niemal całości okazuje się, że jeden element zaginął.

W codziennej pracy pośrednika w obrocie nieruchomościami niezmiernie ważne jest pozyskiwanie nowych klientów. W tak konkurencyjnej branży, w której nie ma ograniczeń w dostępie do sprzętu, zasobów, rozwiązań, nie ma też wysokiego progu wejścia dla nowych podmiotów, walka o klienta staje się niezwykle trudna. Często o tym, że klient wybierze właśnie nas decyduje ten wspomniany „szczeół”. Sam budżet na marketing nie zapewni prawdziwego, długoterminowego sukcesu finansowego. Pracując codziennie na serwisach ogłoszeń nieruchomości można popaść w rutynę tzw. eksportowania ofert. Ale czy mamy wtedy pewność, że w 100% wykorzystaliśmy możliwości jakie stwarza nam serwis ogłoszeniowy w zakresie podniesienia skuteczności? Wybór odpowiedniego zdjęcia, którzy ukaże się jako główne, nadanie unikalnego tytułu ofercie czy dodanie zdjęcia agenta to elementy nie bez znaczenia w procesie zdobywania nowych kontaktów.

W obszarze przygotowania oferty właśnie szczegół wyróżnia nas spośród wszystkich. Na zdjęciu nieruchomości być może widać wszystko ale czy to wystarczy, żeby zachęcić klienta do kontaktu? Czy wszystkie zdjęcia mają złapany pion, czy kadr jest optymalny, czy nie jest za ciemne, czy fotografowana przestrzeń jest przygotowana do sesji itd. Zdjęcia są kluczem do wyobraźni, bodźcem skłaniającym poszukującego do kontaktu. Oczywiście nic nie przebijie ceny ale prawdziwe okazje cenowe nie są codziennością.

Według wewnętrznych analiz serwisu Otodom nadanie unikalnego tytułu ofercie powoduje dwukrotny wzrost wyświetleń ogłoszenia. Z kolei inne badania serwisu dowodzą, że osoba poszukująca nieruchomości aż 53% swojego czasu poświęca na przeglądanie galerii zdjęć. Pamiętać należy, że ilość ofert na wiodących serwisach ogłoszeniowych sięga jednego miliona a oferty często się powtarzają. Dodajmy do tego fakt, że wg badań przeprowadzonych przez Nielsena użytkownicy internetu nie czytają a jedynie skanują treść, pamiętając z niego jedynie 20% przekazu. W świetle tych informacji okazuje się, że walka o uwagę klienta popytowego toczy się na wielu płaszczyznach i wymaga wiedzy, zaangażowania i systematyczności. Warto, więc przemyśleć swoje dotychczasowe działania i poszukać obszaru na poprawę jakości ofert. Miejmy też świadomość, że wyżej wymienione aspekty to jedynie wierzchołek góry lodowej.

Zdobywając wiedzę o preferencjach i zachowaniach użytkowników dochodzimy do wniosku, że dobrej jakości zdjęcia muszą być podstawą w przygotowaniu oferty. Oczywiście nikt nie kupuje na podstawie zdjęć i żaden z serwisów nie wprowadził jeszcze opcji „Kup Teraz” ale fotografie znacząco wpływają na ilość zapytań. Profesjonalizm i skupienie się na szczegółach w obszarze fotografii buduje dodatkowo nasz wizerunek. Może również wpływać na nastawienia potencjalnego klienta np. uzasadniać wysokość wynagrodzenia dla pośrednika – profesjonalisty, obniżać skłonność do negocjacji ceny. Dobra oferta już na tym etapie to mniej obiekcji przy bezpośrednim kontakcie. Takie podejście pozycjonuje nas i naszą pracę dając klientowi poczucie korzystania z profesjonalnych usług.

Stworzenie unikalnego i dedykowanego opisu dla każdej nieruchomości jest zajęciem bardzo czasochłonnym. Jakże może być nasze rozczarowanie, gdy po umieszczeniu wszystkich szczegółów dotyczących nieruchomości, poszukujący w trakcie rozmowy telefonicznej będzie o nie dopytywał. W takiej sytuacji najczęściej zakładamy, że klient opisu nie przeczytał. Jednak scenariusz może być zgoła odmienny – być może poszukujący zapoznał się z całością oferty ale w natłoku informacji pamięta tylko tyle, że mieszkanie ma dwa pokoje i balkon. Dlatego opis nieruchomości powinien być optymalny. Niekiedy wystarczy 100-150 słów, żeby uzyskać dobry efekt. A efekt jakiego powinniśmy oczekiwać to właśnie tzw. lead – kontakt telefoniczny, w trakcie którego możemy porozmawiać chwilę o szczegółach nieruchomości i umówić się na spotkanie. Dodatkowo, tworząc opis, odpowiedzmy sobie

na pytanie: jaka jest jedna, maksymalnie dwie największe zalety mieszkania. Zalety to korzyści wynikające z zakupu czy wynajęcia danego lokalu. Napiszmy o nich na początku i pokażmy, co z nich wynika dla kupującego. Dobra lokalizacja sama w sobie jest cechą ale pamiętajmy o tym, że to co niej wynika jest korzyścią. Bliskość do przystanków tramwajowych pozwoli nam przecież zaoszczędzić czas i pospać dłużej lub zjeść spokojne śniadanie.

Tworząc oferty wysokiej jakości i z myślą o poszukującym, budujemy również zaufanie wobec własnej osoby i do firmy, którą reprezentujemy. Potencjalny klient często nie zna rynku usług pośrednictwa i musi podjąć odważną decyzję o współpracy, na podstawie szczątkowych informacji. Nasza strona, opis firmy i piękne zdania o kilkunastoletnim doświadczeniu na rynku będą zgrzytały w głowie przyszłego kupującego, jeśli zobaczy oferty, nad którymi nie wykonano profesjonalnej pracy. Być może poszukujący, zamykając okna z kolejnymi ofertami na swoim komputerze, nie będzie

w stanie określić, co głównie zaważyło na tym, że nie zadzwonił, nie zafat. Zapewne na tą decyzję złożyła się suma szczegółów, których dobre wykonanie zamienia przeciętność w wysoką jakość lub brak zainteresowania w kontakt.



**Marcin Kawecki**, kierownik ds. rozwoju biznesu Otodom, od 7 lat związany z segmentem serwisów ogłoszeniowych oraz e-commerce. Swoją przygodę w branży rozpoczynał od działu reklamy Grupy Allegro. W projekcie Strefa Marek Allegro był odpowiedzialny za budowanie relacji z największymi markami dostępnymi w Polsce. W Otodom jako Menadżer Zespołu Sprzedaży od ponad 2 lat odpowiada za współpracę z partnerami biznesowymi. Rozwija również projekt Akademia Rozwoju Agenta Otodom, w którym uczestniczyło już ponad 3 500 pośredników w obrocie nieruchomościami oraz właścicieli biur.

## Quo Vadis Brexit?

Maciej Ellmann

Referendalna decyzja o Brexicie stała się faktem... 23 czerwca ubiegłego roku obywatele Wielkiej Brytanii podjęli decyzję, która zaważy o przyszłości ich kraju. Mówi się, że Brexit będzie miał fatalny wpływ na gospodarkę w całej Wielkiej Brytanii, a eksperci przewidują, że ceny domów w UK, które zanotowały znaczny wzrost w ostatnim czasie, teraz zaczną powoli spadać....

Co prawda referendum o dziwo sprawiło, że ceny zaczęły sztywnieć w górę. Powodem tego było jednak przekonanie inwestorów, że kupno nieruchomości przed ewentualnym Brexitem to dobra i stabilna inwestycja kapitału.

Również ubiegłoroczne pogłoski o bańce cenowej w nieruchomościach zdają się potwierdzać, a Wielką Brytanię według wielu analityków czeka wkrótce krach na rynku mieszkaniowym.

Wartość aktywów leci na łeb na szyję na całym świecie i rynek mieszkaniowy, w którym ceny oderwane są od rzeczywistości i który przez ostatnie lata opierał się spadkom, raczej nie uniknie załamania.

Na wysokie ceny mieszkań w Wielkiej Brytanii złożyło się kilka czynników, wśród których najważniejsze były bardzo niskie stopy procentowe, za mała podaż mieszkań, korzystne warunki dla osób, które kupowały nieruchomości do wynajęcia (Buy-to-Let Property) oraz spore zainteresowanie rynkiem nieruchomości ze strony bogatych inwestorów zagranicznych – przede wszystkim z Chin, Rosji i Arabii Saudyjskiej.

Obecnie wszystkie te czynniki zdają się odwracać, a Bank Anglii w obawie przed katastrofą przymierza się powoli do podniesienia rekordowo niskich stóp procentowych, zastój na rynku budownictwa mieszkaniowego został przełamany, Kanclerz Skarbu Wielkiej Brytanii w założeniach budżetowych na najbliższe lata zmniejsza

sztyt ulgi podatkowe przy kredytach hipotecznych dla osób kupujących mieszkanie na wynajem, a bogaci zagraniczni inwestorzy zaczęli sprzedawać kupione wcześniej mieszkania i przenosić kapitał do swoich krajów (Chińczycy z powodu raczkującego kryzysu gospodarczego, Rosjanie z powodu obaw przed kryzysem na skutek sankcji, a Arabowie na skutek niestabilnej sytuacji w regionie i niskich cen ropy)

Innym czynnikiem, który zapewne już wkrótce może doprowadzić do krachu na rynku mieszkaniowym, jest globalnie spadająca cena aktywów. Kilka lat temu, dla pobudzenia gospodarki, ceny aktywów poszybowały w górę, ponieważ banki centralne, w sposób dotychczas w historii niespotykany, zaczęły drukować pieniądze. Większość tych pieniędzy znalazła się na giełdzie, ale część wpompowana też została w rynek nieruchomości. Natomiast teraz już wiemy, że ceny aktywów wyraźnie maleją – najpierw spadły ceny towarów, później ceny akcji, a w następnej kolejności będą nieruchomości.

Z najnowszego raportu opublikowanego przez Bank Halifax wynika, że ceny domów w Wielkiej Brytanii spadły już w lipcu ubiegłego roku o jeden procent. Wielu ekspertów przewidywało, że wynik referendum unijnego może przyczynić się do znacznych spadków cen nieruchomości na Wyspach Brytyjskich, a zatrzymanie wzrostu cen już w pierwszym miesiącu po głosowaniu ma być potwierdzeniem tej tezy. Analitycy z francuskiego banku Societe Generale są zdania, że ceny londyńskich nieruchomości mogą spaść w związku z Brexitem nawet 30 procent, a w niektórych regionach Wielkiej Brytanii domy mogą potanieć nawet o połowę....

Średnia cena domu w Wielkiej Brytanii wyniosła w lipcu 214678 funtów. Pomimo tego, że ceny nieruchomości wzrosły w ciągu 12



miesiący 2015 r o 8,4 procent, to data referendum unijnego okazała się punktem zwrotnym w długoletniej, pozytywnej koniunkturze panującej na brytyjskim rynku nieruchomości. W raporcie wspomniano również, że liczba osób nabywających swoje pierwsze domy w Wielkiej Brytanii (FTBs / First Time Buyers), wzrosła w ciągu pierwszego półrocza 2016 roku o 10 procent w porównaniu do tego samego okresu w roku ubiegłych, a liczba nieruchomości wystawionych na sprzedaż, spadła już czwarty miesiąc z rzędu

Samuel Tombs, dyrektor ds. ekonomii w Pantheon Macroeconomics powiedział kilka miesięcy temu: „Po referendum popyt się osłabi, szczególnie gdy bezrobocie osiągnie krytyczny poziom, przy jednoczesnym braku zaufania do własnej waluty. W międzyczasie banki będą próbowały sobie odbić wzrost przez zwiększenie stawek za kredyty hipoteczne. Ceny w Londynie są szczególnie podatne na wszelkie zachwiania, które sprawiają, że niepewność wzrasta, a banki nie będą decydować się na udzielanie wysokich kredytów” – dodał Tombs.

Ciekawą tezę wysnuł ekonomista Robert Gardner zwracając uwagę, że ciężko było przewidzieć, co się stanie na londyńskim rynku nieruchomości. Eksperci przewidywali, że decyzja o wyjściu z UE mogła odstraszyć inwestujących w nieruchomości, a wahania waluty mogły skusić kupujących zza oceanu, co w efekcie mogło doprowadzić do „Brexitowej bańki spekulacyjnej”. Gardner zauważył ponadto, że inwestorzy zza oceanu odgrywają o wiele większą rolę w Londynie niż gdziekolwiek indziej...

Tymczasem Prezes Banku Anglii (Bank of England) w wywiadzie dla The Telegraph z jednej strony zaleca zdrowy rozsądek przy zaciąganiu kredytu hipotecznego tuż po Brexicie, a z drugiej strony zapowiada obniżenie restrykcji dla banków komercyjnych oraz uwolnienie dodatkowych 150 miliardów funtów na cele kredytowe!

Taka jest odpowiedź Banku Centralnego Anglii na spadek cen nieruchomości w UK.

Jak widać specjaliści i analitycy różnią się w ocenie, co do przyszłości cen na brytyjskim rynku nieruchomości. Dla przykładu – brytyjski portal nieruchomości Zoopla, należący do Daily Mail, twierdzi iż spadek na tym rynku może sięgnąć nawet... 18%. Z kolei należący do Bank of America, Merrill Lynch utrzymuje, że w najbliższym roku ceny nieruchomości w UK spadną o 10%. Ostrożne w swej ocenie jest za to KMPG, które uważa iż ceny nieruchomości w Wielkiej Brytanii spadną zaledwie o 5% – aczkolwiek w Londynie spadek cen będzie znacznie większy. Pojawiają się także głosy ekspertów, iż ceny nieruchomości w UK nie spadną w ogóle, jedyne co się zmieni to znacznie wyhamuje ich wzrost rok do roku.

W tej chwili ze względu na Brexit i niepewność z nim związaną, popyt na brytyjskim rynku nieruchomości wyhamował, jest znacznie mniej ofert kupna niż kiedyś, dlatego wbrew pozorom warto zastanowić się, czy to właśnie nie jest to dobry moment na zakup własnego domu lub mieszkania? Ponieważ obecnie bardzo wiele osób na Wyspach wstrzymuje się zakupem własnego lokum, lecz kiedy wszystko się uspokoi zamrożony popyt znowu ruszy i ceny pójdą w górę.

Tak naprawdę jednak, przyszłość brytyjskiego rynku nieruchomości zależy w dużej mierze od umiejętności negocjacyjnych rządu Theresy May i tego, jak poradzi ona sobie z Brexitowym pasztetem.... osobiście nie wróżę jej sukcesów.



**Maciej Ellmann**, pośrednik w latach 1997-2013, właściciel agencji obrotu nieruchomościami w Poznaniu, obecnie mieszkający w Szkocji i tu z zamyślenia obserwujący rynek nieruchomości w UK

## Immobilier czyli biura nieruchomości we Francji

*Camilla Bartyzel*



Od niedawna mieszkam we Francji i zaciekał mnie rynek nieruchomości. Może dlatego że ostatnie lata w Polsce pracowałam jako pośrednik w obrocie nieruchomościami czy może dlatego że sama stałam się klientką? Pewnego, słonecznego dnia wybrałam się na rozmowę z sympatyczną Panią pośrednik z biura nieruchomości w jednym z miasteczek na południu Francji. Oto czego się dowiedziałam. System pracy francuskiego pośrednika jest niemal identyczny. Oni także wyszukując sami ofert i czekając na klienta w biurze. Przyjmują oferty, ro-

bią zdjęcia i publikują w internecie, prasie. Prowizja? Procentowo jak w PL tyle że u euro. Francuskie biura jednak nie pracują zupełnie na prowizji. Za sporządzenie umowy z biurem pobierana jest opłata oraz za umowy przedwstępne. Jest to ustalane indywidualnie, lecz nad to w granicach 500euro. Od wynajmu mieszkania biuro pobiera opłatę w wysokości jednej stawki czynszu i to jest ich prowizja. W czym rzecz zatem? Pani pośrednik zadała mi pytanie zwrotne jak działają i zarabiają biura w Polsce. Była ogromnie zdziwiona gdy odpowiedziałam jej że u nas często klienci obchodzą biura i rynek kuleje przez to. U nich do takich praktyk nie do-

chodzi a jeśli już to bardzo rzadko. Myślę że wpływ ma na to mentalność Francuzów bo oni po prostu tak nie postępują. Jeśli nie mają ochoty korzystać zamieszczają ogłoszenia samodzielnie. Nikt wtedy nie traci i nie jest poszkodowany. Prowizja dla biur są procentowo podobne jak w Polsce. Ceny? Myślę że tak samo jak w Łodzi z tym że w euro czyli dla przykładu 3 pokojowe mieszkanie w Lyonie kosztuje 169.000euro. Umowy z biurem dzieła się na dwa rodzaje. „Exclusivite” czyli wyłączność. Bardzo często praktykowana co jest zaskakujące dla polskiego pośrednika. „Simple” czyli otwarta i ona się dzieli na dwa rodzaje: pierwszy wariant że klient może sprzedawać sam i z biurem a także innymi biurami a drugi że klient może sprzedawać tylko z jednym biurem albo sam. Ten ostatni wariant nie jest spotykany w Polsce. Biura francuskie chętnie jednak wieszają bilbordy na balkonach swoich nieruchomości na sprzedaż. Widnieje wtedy napis „a vente” czyli na sprzedaż i podany jest nr. pośrednika oraz nazwa biura. Ogromnie rozwinął się tutaj rynek mieszkań na wynajem. Ponieważ ceny wynajmu są jak dla Francuza przystępne, bo zakładając że mieszkanie T2 (we Francji stosuje się inne oznaczenie czyli T2 to M2 czyli kuchnia połączona z salonem i sypialnia) o powierzchni 37m2 plus taras to wydatek ok. 600euro jest kusząca. Aczkolwiek wynająć mieszkanie nie jest tak łatwo jak w Polsce. Wszystko przez przepisy chroniące wynajmujących. Wymagana jest wtedy umowa o pracę najlepiej na stałe tzw. kontrakt CDI oraz często i żyrant który również posiada zatrudnienie i pokaże rachunki opłat za swoje mieszkanie. Kaucja roku stawka jednego czynszu. Mieszkania na wynajem

rzadko są urządzone. Jeśli już to tylko kuchnia i to skromnie. Wracając do aspektu sukcesu biur nieruchomości we Francji. Na czym polega? Jak już pisałam chodzi o mentalność klientów. Ale to nie tylko zasługa uczciwości Francuzów. Pośrednicy tutejsi nie bawią się w podchody. Tu nikt nie ukrywa nazw ulic czy robi zdjęcia samego wnętrza. Oferty są bogate w zdjęcia okolicy i budynku. Opis jednoznacznie potrafi określić położenie mieszkania. Biura także chętnie korzystają z powierzchni reklamowej przed marketami zasympując je swoimi ofertami ze zdjęciami. Potrafią się odwzajemnić profesjonalną reklamą i stosują koszyczki z ulotkami przed biurem. Witryny są zapewnione ofertami. W kioskach rozkładają swoje darmowe gazety w eleganckim wydaniu i wykonaniu tzw. „Le Magazine de l'immobilier”. W środku znajdziemy pełno ogłoszeń ze zdjęciami. W moim miasteczku wybudowano dwa bloki w nowoczesnym stylu na osiedlu zamkniętym w całości przeznaczone na wynajem. Obsługuje je jedno biuro nieruchomości. Podsumowując. Biura działają profesjonalnie i uczciwie oraz działając na korzyść klienta nie szcędząc na reklamie. Klient jest uczciwy i korzysta z biura albo i nie. Na do tego prawo. Lecz nikt nikogo nie oszukuje. Niewiarygodne? Dla mnie trochę tak. Ale to działa i sądząc po ilości biur we Francji (a jest na prawdę sporo) ma rację bytu. Czy taki model udałby się w Polsce? Myślę że jeśli wrócić do kraju zaryzykuję i sprawdzę.

*Tymczasem pozdrawiam.*

*Kamila Bartyzel*

Okiem doradcy – felieton

## Chciejstwo na rynku nieruchomości

*Tomasz Bleszyński*

Wygórowane ceny ofertowe nieruchomości od lat psują rynek. To istny koncert życzeń właścicieli. Mają spełniać marzenia klientów o super cenie za ich wyjątkową ofertę.

Konia z rzędem temu, kto poda, jakimi racjonalnymi przesłankami kierują się właściciele mieszkań, domów czy działek ustalając ceny sprzedaży czy czynsze najmu. Zwykle stosują kilka metod ustalając ceny, swoich nieruchomości. Głównym i decydującym czynnikiem prawie zawsze jest nadmierne chciejstwo.

Chciejstwo to ciekawa kategoria pseudo ekonomiczna, która z powodzeniem rządzi nie tylko na rynku nieruchomości.

Chciejstwo jest podstawowym czynnikiem cenotwórczym, jego mechanizm jest bardzo prosty opiera się na zasadzie „jak najdrożej sprzedać, wynająć „bez względu na wszystko. Nie ważne, co oferuję, jakie zalety i wady ma np. mieszkanie liczy się tylko zaspokojenie jak najwyższego poziomu chciejstwa. Bo moją nieruchomością jest tak wyjątkowa i cenna, że nie ma mowy by kosztowała taniej. Przecież nikt lepiej się na tym nie zna jak tylko jej właściciel.

Zjawiska ukształtowane przez chciejstwo wypracowały sobie mocną pozycję i są uważane nawet przez niektórych, jako prawdziwe oblicze wolnego rynku.

Kolejnym czynnikiem kreującym ceny ofertowe jest korzystanie z tzw. bazy sąsiedzkiej. No, bo skoro słyszałem, że mój sąsiad sprzedał swoje mieszkanie za taką cenę, to ja nie mogę być od niego gorszy i ubić jeszcze lepszy, interes tym bardziej, że moje mieszkanie jest o wiele ładniejsza i atrakcyjniejsza. Moc bazy sąsiedzkiej jest ogromna, dysponuje stale nowymi danymi no, bo przecież bardzo interesuje nas to, kto za ile sprzedał czy kupił. Czasem bazę uzupełniają też informacje pozyskiwane od rodziny czy znajomych. Uzbrojony w tak potężną wiedzę oferujący spokojnie może ustalać ceny, wszystkich nieruchomości na każdym rynku. Nikt tych informacji nie weryfikuje, nie zastanawia się nad ich, wiarygodnością no, bo, po co, skoro moja nieruchomość jest i tak najpiękniejsza i najdroższa.

Na rynku nieruchomości są też tacy „specjaliści”, którzy nieustannie wertują serwisy ogłoszeniowe przymierzając swoją nieru-

chomość do publikowanych ofert. Na podstawie uzyskanych tam informacji określają cenę swojej nieruchomości. Zapominają o tym, że podane w ogłoszeniach ceny ofertowe często bardzo różnią się od transakcyjnych. Bywają takie oferty i sytuacje, że różnica pomiędzy tymi cenami może wynosić nawet kilkanaście procent. Wszystko zależy od okoliczności, realizacji danej transakcji i umiejętności negocjacyjnych klientów. Portale ogłoszeniowe przyjmują do swojej bazy wszystkie nieruchomości od wszystkich, byle tylko dużo zdjęć było. Czym więcej ofert, tym poważniejszy serwis, bo o tym wiadomo nie od dzisiaj, że w ilości jest siła.

Jestem w stanie zrozumieć te wszystkie „czary mary” klientów, które mają doprowadzić, do uzyskania jak najwyższej ceny. Bo zdają sobie sprawę, że walka z chciejstwem jest trudna, pokusy silne a ludzie słabi.

Ale dlaczego moje Koleżanki, Koledzy pośrednicy nie tylko, że przyjmują takie oferty z wyśrubowanymi cenami, to jeszcze je sami podnoszą? Obiecując klientom góry złota, byle by tylko przyjąć ofertę nieruchomości do bazy biura.

Pytam, po co nad taką przeszacowaną ofertą pracować, wydawać pieniądze na jej obsługę i czekać na Godotą?

Wiem, że czasem zdarzy się cud i pojawi się zdesperowany klient na daną lokalizację czy ofertę skłonny zapłacić więcej, ale cudami zajmują się przecież inne osoby niż pośrednicy. Niektóre firmy nieruchomościowe stosują też tzw. metodę „na zmiękczenie”.

Przyjmuje się wtedy ofertę za bająską cenę, trzyma w bazie miesiąc, dwa, trzy a później się tłumaczy klientowi, że jest ona nie-realna, że rynek jej nie kupuje i naciska, by zmniejszyć cenę.

Po co takie zabiegi skoro do zmękczenia służą specjalne plyn-y a handlowe triki pośredników są tutaj niepotrzebne. Takie zabawy z cenami negatywnie wpływają na rynek, zaburzając jego wiarygodność.

Najważniejsze i najsmutniejsze jest to, że dzięki takim praktykom tracimy w oczach klientów swój profesjonalizm. Potem dziwię się, że transakcji niewiele, że kupujący chcą negocjować cenę i nasze wynagrodzenie od zawyżonej oferty. Pamiętamy gola, jaki

sobie strzelili kilka lat temu deweloperzy pompując bańkę cenową. Wielu z nich nie wytrzymało późniejszej korekty cen na rynku i popadło w duże kłopoty. Po co powielać błędy innych, lepiej używając merytorycznych argumentów porządkować rynek z korzyścią dla wszystkich.

Czasem mamy na rynku też taki paradoks, że oferta u pośrednika jest droższa niż bezpośrednio u właściciela, który widząc, co się dzieje na rynku obniżył ją w swoim ogłoszeniu, by szybciej zrealizować transakcję. Poszukujący doskonale to widzą i omijają pośrednika i próbują dotrzeć do oferty bezpośrednio od właściciela, bo przecież nikt nie lubi przepłacać.

Chciejstwo zawsze było i będzie. Jedni chcą sprzedać drogo a inni kupić tanio.

Ważne by pośrednik w obrocie nieruchomościami w tym cyklu znalazł dla siebie godne miejsce. Kierował się w swojej pracy rzetelnością, profesjonalizmem i zdrowym rozsądkiem. Nie przyjmował do obrotu wszystkich ofert, tym bardziej tych, gdzie chciejstwo właściciela jest nadmierne. Przecież tego robić nie musi a dzięki temu może rynek się ucywilizuje i będzie więcej transakcji. Tego wszystkim życzę ...



**Tomasz Bleszyński** doradca rynku nieruchomości, licencjonowany zarządca, pośrednik w obrocie nieruchomościami z ponad 26 letnim stażem, coach biznesu, audytor energetyczny, blogger. Wiceprezydent Federacji Porozumienia Polskiego Rynku Nieruchomości, Prezes Stowarzyszenia Profesjonalistów Rynku Nieruchomości Polski Centralnej, członek Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości i wielu innych organizacji biznesowych. Wieloletni wykładowca akademicki, prelegent na konferencjach, seminariach i szkoleniach. Autor analiz, raportów, prognoz i komentarzy oraz publikacji prasowych, uczestnik audycji radiowych i telewizyjnych poświęconych min. ekonomicznym, prawnym zagadnieniom polskiego i zagranicznego rynku nieruchomości. Odznaczony w 2013 r. przez Kapitułę Złotym Medalem Zasłużony dla Polskiego Rynku Nieruchomości „Pro aequo et bono” za wybitne zasługi na rzecz rozwoju rynku nieruchomości. [www.bleszynski.bblog.pl](http://www.bleszynski.bblog.pl)

## Jesteśmy dziś świadkami wielkiej i niesamowitej zmiany w komunikacji

Oskar Płukis

O ile w przeszłości dostęp do masowych środków komunikacji był ograniczony dla wybranych, o tyle dziś jest on w zasięgu ręki każdego człowieka. Trzeba jedynie chcieć po niego sięgnąć i wiedzieć jak z nich korzystać. Narzędziem o którym mówię są Social Media. W przeszłości panowało popularne powiedzenie „tisz je-diesz – dalsze budiesz” zapożyczone od naszego wschodniego sąsiada. Dziś wzorujemy się na zachodnich sąsiadach, którzy ma-

ją zupełnie inną strategię – w wielkim uproszczeniu: „im głośnie-j o nas tym lepiej”

Mamy do wyboru niesamowicie szeroki wachlarz narzędzi do komunikacji i promocji naszej marki dostępne dla każdego. Pierwszym ważnym narzędziem jest YouTube, który jest dziś główna i największa platforma do dzielenia się naszymi materiałami video. To tutaj w pierwszej kolejności pośrednik nieruchomości

ści powinien zamieszczać swoje filmy promujące swoje oferty, swój vlog pamiętając o odpowiednim pozycjonowaniu swojego kanału i każdego filmu w sieci. Uważam osobiście, że warto filmować każdą swoją nieruchomość, ponieważ nigdy nie wiadomo którą ofertę będzie chciał zobaczyć Twój klient na filmie. Nie przejmowałbym się jakością, z doświadczenia wiem, że często klientom chodzi przede wszystkim o to, aby zobaczyć jaki jest układ pomieszczeń, przejść się po nieruchomości będąc przed ekranem swojego ekranu. Tego nawet najlepsze zdjęcia nie są w stanie oddać. Jeśli chcesz możesz stworzyć kanał specjalnie dedykowany tylko takim filmikom plus drugi bardziej oficjalny dla promocji Twojego brandu. Twój kanał YouTube, na którym będzie np. 100 filmów nieruchomości będzie zupełnie inaczej pozycjonował Cię w oczach Twojego klienta niż kanał, na którym będziesz miał 3 filmy i do tego wrzucone np. pół roku. Systematyczne dodawanie filmów i ich duża ilość będą również lepiej pozycjonować Cię w wyszukiwarce YouTube a nawet Google. A więc Twoi klienci mogą trafić do Ciebie nie poprzez portal, ale poprzez Twój kanał YouTube, który jest bezpłatny.

Z wszystkich narzędzi Social Media zdecydowanym numerem 1 jest Facebook, jest on dziś hegemonem na skalę światową. Żadne inne miejsce w Internecie na świecie nie ma dziś takich zasięgów i możliwości targetowania jak Facebook. To kanał, gdzie możemy pokazać pracę pośrednika od zaplecza, komunikować klientom wartości naszej firmy i skutecznie budować swój wizerunek eksperta i skutecznego sprzedawcy. Mówi się, że biznes to przede wszystkim ludzie. Nasza branża pośrednictwa jest świetnym przykładem jak bardzo prawdziwe jest to twierdzenie. Twoi klienci chcą wiedzieć z jakim człowiekiem będą lub mogą potencjalnie robić biznes. Dlatego Facebook jest doskonałym miejscem, aby pokazać naszą „ludzką stronę” pośrednika. Tutaj sugeruję rozgraniczyć treści prywatne, zdjęcia z wakacji i ze spaceru, z treściami biznesowymi. Najlepiej zdecydować się na profil mocno biznesowy, z delikatnymi elementami z życia prywatnego. Przemysłany profil biznesowy daje nam możliwość dzielenia się sukcesami firmy, zdecydowanie pomaga nam rozwijać firmę poprzez personal branding na koncie osobistym i branding na Fun Page-u. Powinniśmy pokazywać klientom jak na co dzień pracujemy, jak wyglądają prezentacje naszych nieruchomości, życie naszej agencji, pokazywać zdjęcia i filmy z właścicielami po podpisaniu umowy, chwalić się kolejnymi transakcjami – pokazywać publicznie pomoc jaką niesiemy na co dzień ludziom – naszym klientom. Prędzej czy później odkryjesz niesamowite narzędzie Facebook Ads – czyli reklamy, które możesz kierować do bardzo wąskich grup konkretnych ludzi na Facebooku. Niesamowitą nowością daną dziś wszystkim użytkownikom jest możliwość nadawania tzw. Live, czyli przekazów na żywo. Agenci w USA już wykorzystują je do relacjonowania na żywo dni otwartych czy też prezentacji nieruchomości. Osobiście nadawałem live na żywo z prezentacji biurowca. Niesamowita sprawa – polecam zaryzykować!

Nie polecam natomiast robienia z Facebooka kolejnego portalu ogłoszeniowego. Nasze oferty niech będą dobrze widoczne na naszej stronie internetowej i na portalach nieruchomościowych. Tam jest ich miejsce i tam będą ich szukać Twoi klienci. Co z tego, że jesteś świetnym agentem, skoro nikt o tym nie wie lub tylko wąska liczba Twoich klientów. Stare polecenia już dziś nie wystarczą.

Koniecznym załóż profesjonalne konto na LinkedIn. LinkedIn już nie jest platformą do szukania pracy. Zdecydowanie ewaluował – stał się w wielkim uproszczeniu „biznesowym fejsbukiem” To tutaj Twój klient może zobaczyć Twoje doświadczenie zawodowe z całego życia, czym się zajmujesz, w czym się specjalizujesz. To tutaj możesz dzielić się ciekawymi informacjami z branży nieruchomości i pokazywać, że „się interesujesz”. Możesz wchodzić w dyskusje merytoryczne z ludźmi branży, potencjalnymi klientami. Możesz nawet pisać krótkie wpisy blogowe na Pulsie, pozycjonując się jako ekspert w branży. Warto założyć również Company Page – odpowiednik Fun Page z Facebooka. To mocno pozycjonuje Twoje resume zawodowe. Poproś, aby Twoi agenci dodali się jako pracownicy w tym miejscu. Moje udostępnienie na temat mojej prelekcji dla studentów w Szkole Głównej Handlowej zobaczyło na LinkedIn ok 6 tys. użytkowników. Wśród nich są moi potencjalni klienci, wśród których buduję świadomość mojej marki i wartości, z której warto skorzystać. To zupełnie darmowe zasięgi, prywatna gazeta, dziennik telewizyjny poprzez który wysyłasz informacje na swój temat.

Kolejnym świetnym narzędziem, wręcz stworzonym dla pośredników nieruchomości jest Instagram. Mamy tam piękne kolorowe zdjęcia, możemy edytować je w kilka sekund. Wrzucamy więc najlepsze zdjęcia i video z naszych nieruchomości, ale dbajmy, aby nie było nudno. Warto na Instagramie naprzemiennie z ofertami publikować zdjęcia i filmiki z życia naszej firmy. Niech Twój Instagram stanie się kolorowym dziennikiem z życia Twojej agencji. Niech Twoi klienci zobaczą, jak ciekawym człowiekiem jesteś, niech zostaną urzeczeni Twoimi zdjęciami, niech zapragną być Twoim klientem. Niech zapragną stać się częścią Twojej historii.

Aplikacja Snapchat to na razie narzędzie troszkę wyśmiewane, kojarzone z młodzieżą. Jednak z własnego doświadczenia wiem, że wbrew pozorom można je świetnie wykorzystać do pozyskania klienta. Tu podobnie w formie krótkich filmików pokazujemy swoją codzienną pracę od kuchni z lekkim przymrużeniem oka, szczególnie że wszystkie filmiki znikają z sieci po 24 godzinach od opublikowania. Snapchat jest świetnym narzędziem, które pomaga nam się oswoić z kamerą i zrozumieć, jak działają nowoczesne media.

Na koniec Twitter, specyficzny kanał, na którym możemy wchodzić w krótkie dyskusje na bieżące tematy nie tylko z branży nieruchomości, ale wszystkie aktualne najbardziej popularne tematy. Przykładem osób aktywnie udzielających się na Twitterze z naszej branży są Marlena Joks pośrednik nieruchomości, Członek Zarządu Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości i Maciej Górka – PR

Menadżer w Domiporta. pl. To tutaj pokazujesz, że nieruchomości to Twoja pasja i masz swoje zdanie na większość aktualnych problemów i wyzwań z branży.

Podsumowując, nie tylko warto, ale należy dać szansę Social Media. Jeśli nauczymy się z nich korzystać, zbliżymy się do konsumenta, a nasza firma będzie się sprawnie rozwijać tak jak otaczający nas świat biznesu, który nigdy nie stoi w miejscu. Pamiętajmy – Status Quo w biznesie nie istnieje. Większość zaczyna korzystać z narzędzi, kiedy wszyscy inni z nich korzystają. Nie czekaj na ten moment, już teraz zbuduj swoją pozycję. Działania w Social Media są trudne do zmierzenia, ale obserwujemy w dłuższej perspektywie, że przekładają się na podniesienie wartości firmy, świadomości jej istnienia, agenta nieruchomości i ostatecznie sprzedaż.

Wielu agentów najczęściej pyta mnie: Oskar czy te działania w Social Media przekładają Ci się na sprzedaż? Tak, przekładają. Jednak to proces długotrwały i na owoce pracy w sieci trzeba poczekać.

Jednak zdecydowanie są one bardziej ciekawe i inne niż te wprost wynikające ze standardowych ogłoszeń na stronie www czy portalach ogłoszeniowych.



**Oskar Płukis** – Właściciel agencji nieruchomości komercyjnych [www.Resident1.pl](http://www.Resident1.pl) Od ośmiu lat pracuje aktywnie w branży nieruchomości. Prowadzi kanał społecznościowy w social media nt. nieruchomości.

## Rynek nieruchomości w warunkach cywilizacyjnych przesileń

Elżbieta Mączyńska

### Wprowadzenie

Rynek nieruchomości jest swego rodzaju zwierciadłem makroekonomicznych i społecznych przemian w wymiarze krajowym ale także globalnym. Zmiany makroekonomiczne, w tym zmiany tempa wzrostu produktu krajowego brutto (PKB), czyli wartości nowo tworzonej, zmiany zatrudnienia i bezrobocia, zmiany demograficzne, zmiany dochodów gospodarstw domowych i dochodów przedsiębiorstw, a także zmiany w polityce monetarnej i finansowej wpływają na kształtowanie się zarówno podaży nieruchomości jak i popytu na nie.

Charakterystyczną cechą współczesnej gospodarki globalnej jest występowanie w niej i to z coraz większą częstotliwością różnego rodzaju zakłóceń, turbulencji i kryzysów.

Od kilku dekad na zjawiska te świat reaguje poprzez zastosowanie konwencjonalnych antykryzysowych metod i narzędzi, typowych dla cywilizacji industrialnej. Są to przy tym przeważnie metody i narzędzia zgodne z neoklasyczną teorią ekonomii, z jej fundamentalną zasadą efektywności i niezawodności wolnego rynku i jego ozdrowieńczego potencjału w warunkach występowania zakłóceń rynkowych. Jednak praktyka wykazuje, że neoklasyczne zasady ekonomii obecnie zawodzą. Przekonują o tym zwłaszcza lekcje wynikające z zapoczątkowanego w roku 2008 w USA kryzysu finansowego, który łączył się z kryzysem na rynku nieruchomości i spektakularnym spadkiem ich cen. Następstwa tego kryzysu do dziś obciążają gospodarki wielu krajów. Łagodzenie tych następstw wymagało i wymaga stosowania niekonwencjonalnych narzędzi, w tym ingerencji państwa, narzędzi sprzecznych z zasadami neoklasycznymi. Powstaje wobec tego pytanie dlaczego tak się dzieje.

Badania wykazują, że przyczyny tego są wielorakie, złożone i synergicznie sprzężone. W artykule tym wychodzi się z założenia, że podstawowe znaczenie mają dwie z nich. Pierwsza to zmiany cywilizacyjne, druga zaś to priorytet dla wzrostu gospodarczego realizowany kosztem postępu społecznego i poprawy jakości życia ludzi, co wyraża się narastaniem nierówności społecznych i rozmaitych przejawów wykluczenia społecznego. Nieprzypadkowo też narastające nierówności znalazły się obecnie na ciele zagrożeń dla gospodarki globalnej. Potwierdza to tegoroczna debata na Światowym Forum Ekonomicznym w Davos (*World Economic Forum Annual Meeting* – WEF, 2017). Z tego typu debat i analiz wynika, że nierówności społeczne w świecie dynamicznie narastają, co przekłada się na bariery popytu. Dane na ten temat szokują. Obecnie 6 najbogatszych osób, zgromadziło taki majątek jak biedniejsza połowa ludzkości, podczas gdy jeszcze przed rokiem na biedniejszą część świata przypadało 62 najbogatszych osób. To dziesięciokrotne pogorszenie (Just 8 men..., 2017).

Trudno się zatem dziwić, że tego typu zagrożenia w gospodarce globalnej znajdują też odzwierciedlenie w niepochlebnych nazwach obecnego systemu gospodarczego, takich jak „turbo-kapitalizm” (Luttwak, 2000), „casino-capitalism” (Strange, 1986), „kapitalizm nowotworowy” (John McMurtry, 2013) czy „McWorld” (Barber, 2007), czy określeniu „fundamentalizm rynkowy” (Rist, 2016 i in.). Fundamentalną przyczyną występujących obecnie w gospodarkach wolnorynkowych dysfunkcji jest dokonujący się w wyniku rewolucji informacyjnej przełom cywilizacyjny, wyrażający się w wypieraniu wzorca cywilizacji przemysłowej przez wzorec nowej gospodarki i nowy, wciąż jeszcze nie zdefiniowany, jej model. Model ten dotychczas nie doczekał się jeszcze jednolitej nazwy

i określany jest rozmaicie: jako gospodarka oparta na wiedzy – GOW, cywilizacja informacyjna, cyfrowa, wikinomia itp.

Przechodzenie od wzorca cywilizacji przemysłowej do poprzemysłowej sprawia, że rozwiązania instytucjonalne i inne stosowane w polityce społeczno-gospodarczej coraz częściej okazują się nieprzystające do wymogów nowej gospodarki. Dochodzi do swego rodzaju regresji kulturowej, zjawiska kulturowego zakotwiczenie, zamknięcia. Tego typu opisywany w literaturze przedmiotu lock-in effect, efekt zamknięcia w dotychczasowych ramach systemowych i przyjmowanych w podejmowaniu decyzji priorytetach, rozwiązaniach i narzędziach, stanowi barierę rozwojową (Hryniwicz 2012). Praktyka potwierdza, że narzędzia skuteczne w kształtowaniu rozwoju społeczno-gospodarczego w cywilizacji industrialnej są utrzymywane i nadal stosowane, mimo ich ograniczonej i zmniejszającej się skuteczności, co wynika ze zderzania się cywilizacji, przesilenia cywilizacyjnego i przechodzenia do nowej ery. Praktyka wykazuje coraz częściej i dobitniej, że w warunkach nowej gospodarki tradycyjne rozwiązania i narzędzia okazują się nie tylko nieskuteczne, ale wręcz zwiększają ryzyko błędnych decyzji społeczno-gospodarczych, podejmowanych na różnych szczeblach instytucjonalnych, co skutkuje brakiem harmonii między wzrostem gospodarczym a postępem społecznym. Nie jest to zjawisko nowe i od dawna jest przedmiotem wielu publikacji. Szczególnie wyraziście przedstawił je Karl Polanyi w głośnym dziele „Wielka transformacja” (Polanyi, 2010). Autor ten już w 1944 r. dowodził, że „gospodarka nie jest zakorzeniona w relacjach społecznych” (Polanyi, 2010, s. 70). Zarazem wskazywał na ryzyko wynikające z „utowarowienia wszystkiego”. Przestrzegał, że: „przyzwolenie na to, aby losem ludzkim i otoczeniem człowieka kierował wyłącznie mechanizm rynkowy, spowodowałoby rozpad społeczeństwa” (Polanyi 2010, s. 88).

Choć przestrogi Polanyiego dotyczyły cywilizacji industrialnej, to zachowują swą aktualność, a nawet się umacniają obecnie, gdy rewolucja cyfrowa przynosi fundamentalne zmiany, m.in. w funkcjonowaniu, gospodarstwach domowych, biznesu, handlu i in. Szczególnie spektakularne są zmiany na rynku pracy, w tym zanikanie niektórych zawodów i miejsc pracy. Dynamika tych przemian jest przy tym tak wielka, że zdaje się coraz bardziej uprawdopodobniać tezę Jeremyego Rifkina o „końcu pracy” (Rifkin, 2008). Potwierdzają to też nowsze analizy, w tym zawarte w książce tego autora na temat społeczeństwa zerowych kosztach krańcowych i gospodarki współdzielenia (Rifkin 2016), a także analizy dotyczące uberyzacji (Uberworld, 2016). Inny z badaczy tej problematyki, Raymond „Ray” Kurzweil, w futurystycznej, dość przy tym kontrowersyjnej książce pod znamiennym tytułem „Nadchodzi osobliwość”, wskazuje na nieuchronne procesy zanikania miejsc pracy wskutek rozwoju sztucznej inteligencji i inżynierii biomedycznej. Kurzweil definiuje ową osobliwość jako „okres w przyszłości, w którym tem-

po zmian technologicznych będzie tak szybkie, a jego wpływ tak głęboki, że życie ludzkie zmieni się w sposób nieodwracalny” (Kurzweil, 2013, s. 23).

Z kolei polski badacz cyfryzacji Andrzej Piotr Wierzbicki w publikacji pod równie znamiennym tytułem „Scenariusz zagłady czy przyszłość pracy w społeczeństwie informacyjnym?” dowodzi, że: „To nie sama technika, ale jej wykorzystanie przez system kapitałistyczny pod hasłem elastycznego rynku pracy (a naprawdę samowoli pracodawców w ustalaniu warunków pracy) powoduje przyspieszanie końca pracy: technika daje kapitalistom możliwość minimalizacji kosztów pracy, zaś ci to skwapliwie wykorzystują, zwiększając własne zyski, pogłębiając bezrobocie i nierówności społeczne. Działo się tak od początków rewolucji przemysłowej, ale dzisiaj postępuje to w znacznie większym tempie i skali” (Wierzbicki, 2015, s. 103)<sup>1</sup>.

Natomiast Jerzy Kleer, wskazuje na występowanie zjawisk związanych z przesileniem cywilizacyjnym, sprawiającym, że zderzają się ze sobą nieprzystające do siebie systemy. „Świat współczesny końca XX i początków XXI w. charakteryzuje się co najmniej czterema rodzajami przesileni. Mają one różny charakter, a także różny zakres czasowy oraz odmienne skutki, w różnych obszarach życia społecznego. Są to przesilenia cywilizacyjne, globalizacyjne, integracyjne oraz transformacyjne. Każde z nich ma inną dynamikę, inny czas realizacyjny oraz inny charakter konfliktów (Kleer, 2016, s. 52). Kleer zwraca zarazem uwagę na jednocześnie występowanie obecnie dwóch głównych typów przesileni cywilizacyjnych. „Pierwsze dotyczy państw rozwiniętych gospodarczo, w których ma miejsce przechodzenie z cywilizacji przemysłowej do cywilizacji wiedzy, i drugie z cywilizacji agrarnej do cywilizacji przemysłowej, z naskórkowymi przejawami cywilizacji wiedzy” (J. Kleer, K. Prandecki, 2017, s. 4).

W związku z dokonującymi się głębokimi przemianami cywilizacyjnymi wielu badaczy tej problematyki wskazuje na konieczność poszukiwania i wdrażania nowych wzorców rozwojowych, umożliwiających przeciwdziałanie dysfunkcjom współczesnej gospodarki i marnotrawstwu potencjału rozwojowego wynikającego z rozmaitych niedostosowań, generowanych przez przesilenia cywilizacyjne. Taka też teza prezentowana jest w niniejszym artykule. Wskazuje się w nim na potrzebę nowego, proinkluzywnego wzorca kształtowania rzeczywistości społeczno-gospodarczej. Uznaje się to za niezbędne dla tworzenia warunków harmonijnego rozwoju społeczno-gospodarczego. Przez taki rozwój rozumie się rozwój inkluzyny. Inkluzyność zaś rozumiana jest tu jako godzenie celów społecznych, gospodarczych i ekologicznych przy równoczesnej optymalizacji wykorzystania potencjału społeczno-gospodarczego. Tym samym wzrost gospodarczy, czyli wzrost PKB traktowany jest tu nie jako cel sam w sobie, lecz jako jeden z trzech (obok postępu społecznego i ekologicznego) filarów rozwoju spo-

<sup>1</sup> U Autor ten wskazuje, że po trzech pierwszych falach rewolucji informacyjnej (komputerów osobistych, telefonii komórkowej i internetu), zarysowują się już przejawy trzech następnych (bardziej powszechnego wykorzystania robotów, inżynierii wiedzy zwanej popularnie sztuczną inteligencją, inżynierii biomedycznej).

leczno-gospodarczego. Miara ta uwzględnia wyłącznie wartości tworzone poprzez rynkowe transakcje kupna sprzedaży. W takim systemie istnieje przymus wzrostu, „żeby nie umrzeć trzeba wzrastać! System jest więc porównywalny do rowerzysty, który by zachować równowagę musi poruszać się do przodu” (Rist, 2015, s. 181). Koresponduje to ze znanym, niepochlebnym dla ekonomistów, powiedzeniem Kennetha E. Bouldinga, krytykującym koncentrowanie się ekonomii na wzroście gospodarczym, przy ignorowaniu następstw społecznych i następstw dla środowiska naturalnego: „Każdy kto wierzy w nieskończony wzrost na mającej fizyczne ograniczenia planecie jest albo szalony, albo jest ekonomistą”<sup>2</sup>. Trafnie wyraził to już w 1968 r. Robert Kennedy, który dyskusję na ten temat skonkludował stwierdzeniem, że: „Produkt krajowy brutto nie odzwierciedla stanu zdrowia naszych dzieci, jakości ich wykształcenia i radości, jaką daje im zabawa. Nie opisuje piękna naszej poezji, trwałości naszych małżeństw, poziomu intelektualnego debaty publicznej czy poczucia integralności naszych urzędników państwowych. Nie mierzy naszej odwagi i mądrości, wykształcenia, empatii, oddania dla kraju. Krótko mówiąc, mierzy wszystko z wyjątkiem tego, co decyduje o tym, że warto żyć” (*Bobby...*, 1968/2012).

Aby rozwój społeczno-gospodarczy był harmonijny niezbędna jest szeroko rozumiana inkluzywność jako mechanizm/system zapewniający ograniczanie do niezbędnego minimum marnotrawstwa zasobów materialnych i kapitału ludzkiego.

Inkluzywny system społeczno-gospodarczy zatem to system zorientowany na optymalizację wykorzystania zasobów, w tym nieruchomości i zmniejszanie rozpiętości między rzeczywistym a potencjalnym poziomem wzrostu gospodarczego i rozwoju społecznego.

Na zasadność podejmowania tej tematyki wskazuje m.in. narastające ryzyko zagrożeń wynikających z coraz wyraźniejszego, zwłaszcza w rozwiniętych gospodarkach Zachodu syndromu marnotrawnej gospodarki nadmiaru (Kornai, 2014) oraz syndromu sekularnej, czyli wiecznej, długotrwałej stagnacji. Rozwija się w związku z tym sprowokowana w 2013 r. w USA przez Lawrence’a Summersa dyskusja na ten temat (*‘New Secular Stagnation Hypothesis’*) (Summers, 2014). Jest coraz więcej dowodów, że narastające w gospodarce globalnej bariery wzrostu gospodarczego pozostają w ścisłym związku właśnie z niezakorzeniem gospodarki w relacjach społecznych. Bariery wzrostu gospodarczego nie mogą – co oczywiste nie przekładać się negatywnie na rynek nieruchomości.

## Nierówności społeczne – gospodarka niezakorzeniona w relacjach społecznych

Jedną z podstawowych asymetrii współczesnego świata wolno-rynkowego jest niedostosowanie dynamiki i rozmiarów podaży produktów i usług do dynamiki i rozmiarów zapotrzebowania na nie. Niedostatek popytu zderza się z gwałtownie rosnącymi wskutek przemian technologicznych możliwościami wzrostu produkcji dóbr i usług. Prowadzi to do nadprodukcji i związanych z nią rozległych negatywnych następstw, takich m.in. jak zmniejszanie się zatrudnienia i inwestycji, wyniszczająca konkurencja, uprzykrzające życie agresywna reklama towarów, konsumpcjonizm, negatywne następstwa dla naturalnego środowiska, w tym klimatyczne itp. W wielu krajach coraz bardziej wyraźne są rozmaite przejawy syndromu gospodarki nadmiaru dóbr i usług oraz wynikające z tego marnotrawstwo rozmaitych zasobów. Jednym z bardziej kompromitujących tego przykładów jest marnotrawstwo żywności w krajach bogatych, przy równoczesnym występowaniu obszarów głodu w niektórych częściach świata (Stuart 2009)<sup>3</sup>. Innym przykładem niedostosowań czy wręcz dychotomii jest rynek pracy. W wielu bowiem krajach bezrobociu towarzyszy występujące w niektórych grupach społecznych zjawisko pracy ponad miarę, szkodliwe społecznie i ekonomicznie zjawisko przepracowania (Najbardziej zaś ostatnio dyskutowanym przejawem asymetrii rozwojowych są narastające w wielu krajach szeroko rozumiane nierówności społeczne, zwłaszcza w przekroju regionalnym. Ich negatywne następstwa społeczno-gospodarcze są rozległe i szczegółowo charakteryzowane w literaturze przedmiotu. Wśród nich jednym z groźniejszych jest właśnie narastanie wskutek tego bariery popytu, czyli nienadążanie popytu za podażą dóbr i usług, co pozostaje w ścisłym związku m.in. z sytuacją demograficzną.

Demografia zajmuje obecnie jedno z czołowych – obok m.in. bezrobocia i deficytu finansów publicznych – miejsc w rankingu najtrudniejszych problemów społeczno-ekonomicznych nie tylko Polski, ale i świata. Nawiązując metaforycznie do filozoficznego wiersza Wisławy Szymborskiej *Trzy słowa najdziwniejsze* – demografię, bezrobocie i deficyt można uznać nie tylko za najdziwniejsze, ale i najtrudniejsze „słowa” /problemy<sup>4</sup>. Czyż bowiem nie jest dziwne, że współczesny, nafaszerowany wiedzą i technologiami informacyjnymi świat nie może sobie poradzić z tak starymi, znany mi niemalże od zarania gospodarki rynkowej, problemami? Wciąż nie chcą one „odejść do przeszłości”, przeciwnie nasilają się. Deficyt finansów publicznych to coraz bardziej groźne dla wielu krajów zjawisko, wyniszczające je, zagrażające gospodarce światowej

<sup>2</sup> Na cytata ten powołuje się także Gilbert Rist, nie podając jednak źródła (Rist, 2015, s.268). Niestety ja także nie dotarłam do oryginalnego źródła, poza licznymi internetowymi powtórkami tego cytatu. Jego uwiarygodnieniem może być jednak książka, K. E. Bouldinga *„The Image: Knowledge in Life and Society”*, University of Michigan Press, 1956. [https://books.google.pl/books?id=w11X66GwvNIC&lpg=PP1&dq=Boulding+Image&pg=PP1&redir\\_esc=y#v=onepage&q=Boulding%20Image&f=false](https://books.google.pl/books?id=w11X66GwvNIC&lpg=PP1&dq=Boulding+Image&pg=PP1&redir_esc=y#v=onepage&q=Boulding%20Image&f=false)

<sup>3</sup> Tristram Stuart, w książce pod znanym tytułem *„Waste: Uncovering the Global Food Scandal”*, wskazuje, że choć liczba głodujących ludzi świata szacowana jest na około miliard osób, to w USA przedsiębiorstwa wytwarzające żywność oraz supermarkety i konsumenci wyrzucają na śmietnik ok. 30-50%, żywności. Zarazem autor ten wskazuje na tkwiące w tym obszarze rezerwy. Bowiem np. w Korei Południowej 98% komunalnych odpadów spożywczych podlega recyklingowi, to w USA dotyczy to zaledwie 2,6% odpadów (Stuart, 2009).

<sup>4</sup> W. Szymborska, *Trzy słowa najdziwniejsze*: „Kiedy wymawiam słowo Przyszłość, pierwsza sylaba odchodzi już do przeszłości. Kiedy wymawiam słowa Cisza, niszczy ją. Kiedy wymawiam słowo Nic, stwarzam coś, co nie mieści się w żadnym niebycie” – (Szymborska, 2003 s. 11).



wej. Także z bezrobociem nie radzi sobie trwale żaden kraj i stanowi ono swego rodzaju dżumę współczesności, dotykającą w wymiarze światowym niemalże 1 mld osób. Zaś kwestie demograficzne, wymagające z natury podejścia długookresowego, są szczególnie narażone na wszelkie dysfunkcje, związane z tak charakterystycznym obecnie zjawiskiem „shorttermizmu”, ze szkodliwą społecznie tendencją do marginalizacji refleksji strategicznej i wizji prognostycznej.

Mimo dzielących ekonomistów różnic poglądów na temat polityki społeczno-gospodarczej, w tym demograficznej, są oni zgodni, że wśród cywilizacyjnych zagrożeń na czołowym miejscu sytuują się zagrożenia wynikające z niebywale szybkiego wzrostu liczby ludności świata, z jednej strony, a z drugiej, narastającego dynamizmu procesu starzenia się społeczeństw w krajach wysoko rozwiniętych. Przekłada się to niekorzystnie na perspektywy harmonijnego rozwoju gospodarczego, a zarazem to właśnie wzrost gospodarczy jest jednym z ważniejszych czynników determinujących procesy demograficzne (w tym także emigracje i imigracje), tak bardzo różne w regionach biednych i bogatych,

podstaw dokonywania wyborów ekonomicznych i związanych z nimi inwestycji. Chodzi tu o wzorce dostosowane do wymogów nowej cywilizacji i stymulujące efektywne, społecznie pożądane działania, w tym prorozwojowe inwestycje. Jednym z fundamentalnych warunków sprostania wymogom nowej gospodarki i cywilizacji wiedzy jest bowiem optymalne wykorzystywanie jej potencjału, a to z kolei jest uwarunkowane inkluzywnością systemu społeczno-gospodarczego. System taki cechuje ukierunkowaniem na racjonalne angażowanie w kształtowaniu rozwoju społeczno-gospodarczego wszystkich dostępnych zasobów materialnych i intelektualnych, przede wszystkim zasobów kapitału społecznego, niedopuszczanie do marnotrawstwa tych zasobów, w tym zjawisk wykluczenia społecznego.

W analizach z tego zakresu ważny jest porządek terminologiczny. Ignacy Sachs zaproponował w połowie lat 90. ubiegłego wieku, żeby pojęcie „rozwój” stosować wyłącznie do takich sytuacji, gdzie ma miejsce równoczesny postęp gospodarczy, społeczny i ekologiczny.

Tab. 1. Rozwój i wzrost gospodarczy – podstawowe kategorie

| Lp. | Kategorie wzrostu i rozwoju      | Sfera gospodarcza | Sfera Społeczna | Sfera ekologiczna |
|-----|----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 1.  | Dziki wzrost gospodarczy         | +                 | –               | –                 |
| 2.  | Wzrost przyjazny społecznie      | +                 | +               | –                 |
| 3.  | Wzrost przychylny dla środowiska | +                 | –               | +                 |
| 4.  | Rozwój                           | +                 | +               | +                 |

Zjawiska te można uznać za potwierdzenie opinii Polanyiego, wg którego „kontrola systemu gospodarczego przez rynek ma /../ wszechogarniający wpływ na całą organizację społeczeństwa – oznacza to, że społeczeństwo może funkcjonować jedynie jako dodatek do rynku.

Gospodarka nie jest zakorzeniona w relacjach społecznych – zamiast tego to relacje społeczne są zakorzenione w systemie gospodarczym. /../

Kiedy bowiem system gospodarczy jest już zorganizowany w ramach odrębnych instytucji, opartych na konkretnych motywach i mających specjalny statut, społeczeństwo musi być ukształtowane w taki sposób, aby system mógł funkcjonować na swoich własnych prawach. Tak należy rozumieć znane stwierdzenie, że gospodarka rynkowa może funkcjonować jedynie w społeczeństwie rynkowym” (Polanyi, 2010, s. 70).

### Nowe wzorce

Nasilające się w gospodarce globalnej dysfunkcje wskazują na konieczność poszukiwania nowych wzorców i teoretycznych

Źródło: Ignacy. Sachs, W poszukiwaniu nowych strategii rozwoju, „Gospodarka i Przyszłość”, Warszawa, 1996, nr 1-4., s. 44

Zaproponowane przez Ignacego Sachsa klasyfikacja kategorii wzrostu i rozwoju wraz z definicją Rozwoju koresponduje z pojęciem rozwoju potrojenie zrównoważonego, jako głównej kategorii w koncepcji ekonomii nowego pragmatyzmu, autorstwa Grzegorza W. Kołodko (Kołodko, 2013).

Rozwój społeczno-gospodarczy rozumiany jako symbioza sfery gospodarczej, społecznej i ekologicznej to wyzwanie niełatwe do urzeczywistnienia, zwłaszcza zważywszy na skalę nieładu społeczno-gospodarczego i społeczno-gospodarczych niedostosowań.

To wyzwanie mające wymiar globalny. Wiele bowiem krajów wolnorynkowych boryka się obecnie z problemami nierówności. bezrobociem i deficytem finansów publicznych, na co nakładają się demograficzne problemy związane z postępującym procesem starzenia się społeczeństw krajów rozwiniętych. To wzajemnie sprzężone, niełatwe do rozwikłania problemy, mające cechy swego rodzaju węzła gordyjskiego. Tworzy to niebezpieczne przedpo-

le nie tylko dla pułapki średniego dochodu, ale też dla nasilającego się w niektórych krajach, w tym w USA, ryzyka trwałej, sekularnej stagnacji (Summers, 2014).

Można to uznać za następstwo niezakorzenia gospodarki w relacjach społecznych. Zakorzenie takie wymagałoby proinkluzywnego wzorca rozwoju społeczno-gospodarczego, wzorca, w którym główną siłą napędową rozwoju i priorytetem publicznym jest spójność społeczna, a efekt chrematystyczny (bogacenie się) i wzrost gospodarczy jest środkiem a nie celem.

Wzorec taki jest spójny z wymogami cywilizacji wiedzy, uwalnia kapitał ludzki, wzmacnia kapitał społeczny, sprzyja optymalnemu wykorzystywaniu potencjału rozwojowego, równocześnie sprzyjając innowacyjności, harmonizacji oraz efektywności długookresowego rozwoju.

Znaczenie inkluzywności społecznej rośnie tym bardziej, że we współczesnej gospodarce podstawową barierą rozwojową jest bariera efektywnego popytu. Jego niedostatek zderza się z gwałtownie rosnącymi wskutek przemian technologicznych możliwościami wzrostu produkcji dóbr i usług, co prowadzi do nadprodukcji i związanych z nią rozległych negatywnych następstw, jak zmniejszanie zatrudnienia, inwestycji, wyniszczającej konkurencji i innych zjawisk, mających syndromy błędnego koła. Jego przerwanie wymaga nowej filozofii, nowego wzorca kształtowania rzeczywistości społeczno-gospodarczej.

Inkluzja jest wartością samą w sobie. System inkluzywny uwalnia i napędza kreatywność oraz przedsiębiorczość poprzez wzmacnianie pozytywnych więzi opartych na poczuciu bezpieczeństwa, zaufania i wspólnoty interesów. Gospodarka inkluzywna – to system oparty na możliwie dużej liczbie, możliwie suwerennych i równoprawnych jego uczestników, połączonych bardziej więzami partnerstwa i świadomej współzależności niż hierarchii i podporządkowania.

Każde wykluczenie jest hamulcem rozwoju, bo zawsze ogranicza społeczną zdolność do wykorzystywania wiedzy. Wykluczenie w decydującej mierze wynika ze słabości rozwiązań instytucjonalnych, w tym mechanizmów społecznych i ekonomicznych.

Wskazują na to liczne badania. M. in. potwierdzają to wyniki analiz prowadzonych przez Darona Acemoglu i Jamesa A. Robinsona. Autorzy ci analizują, dlaczego niektóre narody są bogate, a inne biedne. Badania te prowadzą do wniosku, że nie decyduje o tym ani kultura, ani klimat, ani położenie geograficzne, ani niewiedza, jak uprawiać politykę.

Żaden z tych czynników nie jest – zdaniem tych autorów – determinantą wyznaczającą ścieżki rozwojowe krajów. Odpowiedź autorów na pytanie, co decyduje o bogactwie i wygranej brzmi: „Instytucje, instytucje, instytucje” (Acemoglu, 2014; Lissowska 2008). „Najczęstszą przyczyną tego, że narody dzisiaj przegrywają, jest funkcjonowanie w nich instytucji wyzyskujących” Wyzyskujące instytucje gospodarcze nie zachęcają ludzi do oszczędzania, inwestowania wprowadzania innowacji.

Wyzyskujące instytucje polityczne wspierają te instytucje gospodarcze, koncentrując władzę w rękach ludzi, którzy zyskują dzięki wyzyskowi” (Acemoglu, 2014, s. 446). Otwarte, albo raczej retoryczne, jest natomiast pytanie: czy w Polsce występowały i występują takie instytucje (?)

Szczegółowe charakterystyki proinkluzywnych rozwiązań wykraczają poza ramy tego tekstu. Kierunkowe propozycje na ten temat zostały przedstawione w raporcie „Reforma kulturowa 2020-2030-2040” (Reforma..., 2015).

### **Wpływ trendów globalnych na rynek nieruchomości**

Nie trzeba dowodów na to, że wszystkie wymienione trendy bezpośrednio (tak jak demografia i nierówności społeczne) lub pośrednio (jak przesilenie cywilizacyjne) przekładają się na rynek nieruchomości, zmieniając popytowe i podażowe uwarunkowania rozwoju tego rynku.

Wymaga to dostosowań oferty rynkowej, w tym przede wszystkim elastyczności w reagowaniu na zjawiska przesilenia cywilizacyjnego i inne, co warunkuje rynkowy sukces.

Nierówności społeczne, wykluczenie społeczne, w tym bezrobocie zmniejszają w sposób oczywisty wielkość popytu na nieruchomości. Powstaje luka popytowa. Popyt bowiem tworzą masy. Narastanie dochodów najbogatszych nie przynosi tak korzystnych efektów mnożnikowych jak zwiększenie udziału wynagrodzeń najbiedniejszych (bo ileż jeszcze ci najbogatsi mogą kupić kolejnych nieruchomości, jachtów itp.).

Nierówności dochodowe i charakteryzująca najbogatsze jednostki malejąca krańcowa użyteczność dochodu sprawia, że dochody te przemieszczane są z sektora realnego do sektora finansowego.

Rozrost sektora finansowego kreuje pieniądź, tzw. pieniądź z niczego, co prowadzi do nadmiaru pieniądza i niskich stóp procentowych oraz deflacji. Nieprzypadkowo też współczesne gospodarki borykają się z tzw. pułapką płynności, czyli sytuacją w której inwestorzy, dysponują zasobami finansowymi, ale nie inwestują. Tradycyjne stymulacja monetarna i niskie stopy procentowe nie pomagają w zwiększaniu motywacji do inwestowania. Hamulcem jest luka popytowa i perspektywa deflacji. Na jej powiększanie wpływają też charakterystyczne dla świata zachodu przemiany demograficzne, w tym zmniejszanie się etnicznej ludności Europy i Ameryki Północnej a zarazem zwiększanie się liczby seniorów, czyli starzenie się społeczeństw tych krajów.

Badania naukowe wskazują, że im większy jest udział w ogólnej liczbie ludności osób w wieku poprodukcyjnym tym większa jest rozpiętość między popytem na nieruchomości a ich podażą. Najbardziej bowiem atrakcyjna grupa ludnościowa dla rynku, w tym rynku nieruchomości są osoby w wieku produkcyjnym, których potrzeby rynkowe są najbardziej intensywne. W przeciwieństwie do większości seniorów to młodszy kreują popyt na nieruchomości, podczas gdy seniorzy z przyczyn naturalnych raczej skłon-

ni się upłynniać swe nieruchomości, jeżeli je posiadają, chciałby np. poprzez korzystanie z odwróconego kredytu hipotecznego..

W sytuacji tak niekorzystnie zmieniającej się strukturze demograficznej, zwiększa się zatem luka popytowa na rynku nieruchomości, co kreuje spadkowe trendy cenowe i nie sprzyja wzrostowi podaży nieruchomości. Lukę tę tylko częściowo łagodzić mogą (ale też o w niektórych regionach zwiększać), migracje ludności, migracje wewnątrzkrajowe, przemieszczanie się ludzi ze wsi do miast lub odwrotnie oraz migracje globalne.

Pogłębiają te trendy przemiany rynkowe jakie przynosi rewolucja cyfrowa, w tym procesy, które popularnie określane są jako procesy uberyzacji, ale w odniesieniu do rynku nieruchomości występujące w formie nowej oferty generowanej przez m.in. Airbnb (Air bed'n'breakfast) czy Homeaway. Airbnb przedsiębiorstwo – pośrednik i platforma internetowa oferująca osobom podróżującym po świecie wynajem odpowiedniego miejsca pobytu na krótko (overnight) lub dłużej. W odróżnieniu od tradycyjnych pośredników typu booking.com i in., nie stanowiących konkurencji dla branży hotelarskiej i współpracujących z nią poprzez kierowanie do niej klientów, przedsiębiorstwa typu Airbnb (podobnie jak Uber w branży taksówkowej) naruszają interesy branży hotelarskiej. Korzystają bowiem nie z hoteli, ale z zasobów gospodarstw domowych, które stają się usługowymi prosumentami czyli producentami i konsumentami jednocześnie.

To tylko jeden z przykładowych obszarów, w których rewolucja cyfrowa zmienia obraz rynku. Ale czynników takich jest więcej. Osobnego omówienia wymaga Internet rzeczy (Internet of Things), który zmienia wymogi dotyczące jakościowych cech nieruchomości, co przejawia się w rozwoju takich produktów jak np. inteligentne domy i in.

Te wyżej scharakteryzowane wybrane, dalece nie wszystkie zjawiska i globalne trendy na rynku nieruchomości generowane w wyniku przesilenia cywilizacyjnego, przemian demograficznych i narastających zjawisk wykluczenia społecznego wskazują na dynamizm i nową jakość przemian. Polska jako kraj na dorobku nie doświadcza jeszcze tego w pełni, ale niektóre z trendów przejawy już zaczynają się urzeczywistniać.

Zaś biorąc pod uwagę efekt zarażania jaki cechuje gospodarkę globalną, trendy globalne wcześniej czy później zdomowią się na polskim rynku. Już obecnie Polska wielu asymetrii na rynku nieruchomości.. Obok regionów wysokiej intensywności inwestowania w nieruchomości występują regiony inwestycyjnej martwicy. Polska bowiem doświadcza swego rodzaju demograficznej katastrofy, depopulacji wielu miast i wsi, a ponadto silnych wewnętrznych i zewnętrznych migracji. Zaś z prognoz krajowych i międzynarodowych wynika, że z powodu niskiej liczby urodzeń i emigracji do 2050 roku liczb ludności w Polsce zmniejszy się o około 4,5 mln osób. Nie może to pozostać bez wpływu na rynek nieruchomości, w tym zwłaszcza i popyt na nie. Z tym muszą się liczyć i in-

westorzy, i konsumenci, jak i główni kreatorzy życia społeczno-gospodarczego.

### Zakończenie

Polski rysownik Andrzej Mleczo w jednym ze swych rysunków przedstawia zatroskanego Pana Boga niosącego globus i kroczącego drogą oznaczoną drogowszkazem: „Serwis”. Można to uznać za najkrótszą recenzję stanu współczesnego świata, świata wymagającego naprawy, leczenia z konsumpcjonizmu, rynkowej bulimii, komercji i narastających nierówności społecznych, z rosnącą rzęszą społecznie wykluczonych. To świat, w którym ubóstwo połączone jest z nadmiarem i marnotrawstwem produktów i usług. Trudnym do rozwiązania problemem całego wolnorynkowego świata są obecnie rozmaite niedostosowania i asymetrie rozwojowe. Uwydatniają się one także na rynku nieruchomości.

Jedną z najbardziej obecnie dyskutowanych asymetrii to niedostosowanie popytu do podaży i związane z tym marnotrawstwo potencjału rozwojowego, nieodłącznego dla gospodarki nadmiaru. Bariery popytu są z kolei pochodną narastających nierówności dochodowych, co wywołuje inne dysfunkcje, w tym demograficzne, zwiększając zagrożenie sekularną stagnacją. Skoro zaś podstawowym problemem są bariery popytu i wykluczenie społeczne, to przeciwdziałanie temu wymaga nowej filozofii, nowego, proinkluzywnego wzorca kształtowania rzeczywistości społeczno-gospodarczej.

### Bibliografia

- Acemoglu D., Robinson J. A, Dlaczego narody przegrywają, Zysk i S-KA, Poznań, 2014.
- Balcerzak A, Pietrzak M., Efektywność instytucji a jakość życia w kontekście globalnej gospodarki wiedzy, No 45/2015, Working Papers from Institute of Economic Research, [http://www.badania.gospodarcze.pl/images/Working\\_Papers/2015\\_No\\_45.pdf](http://www.badania.gospodarcze.pl/images/Working_Papers/2015_No_45.pdf) First version, 2015
- Barber: B, Dżihad kontra McŚwiat., MUZA, Warszawa 2007
- Bobby Kennedy on GDP: 'measures everything except that which is worthwhile', <https://www.theguardian.com/news/datablog/2012/may/24/robert-kennedy-gdp>
- Hansen A. H. Full Recovery or Stagnation?, W. W. Norton, London, 1938
- Innovation Union Scoreboard 2015, European Union, 2015.
- Just 8 men own same wealth as half the world, Published: 16 January 2017, <https://www.oxfam.org/en/pressroom/pressreleases/2017-01-16/just-8-men-own-same-wealth-half-world>
- Komai J., Dynamizm, rywalizacja i gospodarka nadmiaru. Dwa eseje o naturze kapitalizmu, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014,
- Kurzweil, R. Nadchodzi osobiwość. Kiedy człowiek przekroczy granice biologii, Kurhaus Publishing, 2013
- Lissowska M., Instytucje gospodarki rynkowej w Polsce. Institutions for Market Economy. The Case of Poland, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa, 2008

Looking to 2060: Long term global growth prospects. A going for growth report. Paris, OECD, November 2012

Luttwak E., Turbokapitalizm. Zwycięzcy i przegrani światowej gospodarki, Wrocław 2000, Wydawnictwo Dolnośląskie.

McMurtry J., The Cancer Stage of Capitalism. From Crisis to Cure, London, Pluto., 2013,

Polanyi Karl, Wielka transformacja, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2010

Reforma Kulturowa 2020–2030–2040. Sukces wymaga zmian, 2015, KIG Warszawa,

Rifkin J. Koniec pracy, Koniec pracy. Schyłek siły roboczej na świecie i początek ery postrynkowej, Wydawnictwo Dolnośląskie, Wrocław 2003,

Rifkin J., Społeczeństwo zerowych kosztów krańcowych. Internet przedmiotów. Ekonomia współdzielenia. Zmierzch kapitalizmu, Wyd. Sudio Emka, Warszawa, 2016

Rist G., Urojenia ekonomii, Instytut Wydawniczy Książka i Prasa, Warszawa 2015

Sachs I., W poszukiwaniu nowych strategii rozwoju, „Gospodarka i Przyszłość” Nowe Życie Gospodarcze, Warszawa, 1996, nr 1-4

Stiglitz, J. E. Cena nierówności. W jaki sposób dzisiejsze podziały społeczne zagrażają naszej przyszłości? Wydawnictwo Krytyki Politycznej, Warszawa. 2015.

Strange, S. Casino Capitalism. Oxford: Basil Blackwell, 1986..

Stuart T., Waste: Uncovering the Global Food Scandal, Publisher: W. W. Norton & Company, 2009

Summers L. H. (2014), Reflections on the 'New Secular Stagnation Hypothesis', w: Secular Stagnation: Facts, Causes and Cures, C. Teulings, R. Baldwin (red.), Centre for Economic Policy Research (CEPR), London, s. 27–41

Summers L. H. IMF Fourteenth Annual Research Conference in Honor of Stanley Fischer, November 8, Washington, 2013

Szyborska W, Chwila/Moment, Społeczny Instytut Wydawniczy Znak, Kraków, 2003

The Inclusive Growth and Development Report 2017, <https://www.weforum.org/reports/the-inclusive-growth-and-development-report-2017>

Uberworld, The world's most valuable startup is leading the race to transform the future of transport

The Economist Sep 3rd 2016 |

Wierzbicki A. Scenariusz zagłady czy przyszłość pracy w społeczeństwie informacyjnym?, Biuletyn Ekonomiczny, PTE, 2015 nr 2, Warszawa

Wilkinson R, Pickett K., 2011, Duch równości Tam gdzie panuje równość, wszystkim żyje się lepiej Wydawnictwo: Czarna Owca,

World Economic Forum Annual Meeting, <https://www.weforum.org/events/world-economic-forum-annual-meeting-2017> (dość 16.01.20017)



**Prof. zwycz., dr hab. Elżbieta Mączyńska.** Wykładowca w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie (kierownik Zakładu Badań nad Bankructwami Przedsiębiorstw, Kolegium Nauk o Przedsiębiorstwie). Członek Rady Naukowej Instytutu Nauk Ekonomicznych PAN oraz członek Prezydium Komitetu Prognoz „Polska 2000 Plus”. Członek Komitetu

Nauk Ekonomicznych Polskiej Akademii Nauk. Prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego. Członek Narodowej Rady Rozwoju. Specjalistka z dziedziny ekonomii, w tym systemów gospodarczych, analizy ekonomicznej, finansów i wyceny nieruchomości oraz przedsiębiorstw. Autorka ponad 200 publikacji z tego zakresu.



Sekretariat zamiejscowy F PPRN,  
adres do korespondencji  
90 -418 Łódź, AL. Kościuszki 3 [www.pprn.pl](http://www.pprn.pl),  
mail [biuro@pprn.pl](mailto:biuro@pprn.pl),  
tel. mobilny Sekretariatu 510 069 316  
00-503 Warszawa ul. Żurawia 6/12 lok. 307



Sekretariat zamiejscowy PTiDRN,  
adres do korespondencji  
90 -418 Łódź, AL. Kościuszki 3 [www.profesjonalista.net](http://www.profesjonalista.net),  
mail [biuro@profesjonalista.net](mailto:biuro@profesjonalista.net),  
tel. mobilny Sekretariatu 510 069 316  
00-503 Warszawa ul. Żurawia 6/12 lok. 307

**Sigma**

93-480 Łódź, ul. Libijska 4a  
tel. kom. 508 390 666  
e-mail: [biuro@sigma-druk.com.pl](mailto:biuro@sigma-druk.com.pl)  
[www.sigma-druk.com.pl](http://www.sigma-druk.com.pl)

**PERSONALIZACJA DRUKÓW  
DRUK RECEPT  
NUMEROWANIE DRUKÓW  
PROJEKTY GRAFICZNE  
PRZYGOTOWANIE DO DRUKU**

**DRUKARNIA OFFSETOWA  
POLYDRUK**

Łódź, ul. Zaolziańska 54  
tel. 42 640 32 37  
e-mail: [polydruk@gazeta.pl](mailto:polydruk@gazeta.pl)

Firma zajmuje się kompleksową obsługą poligraficzną od projektu poprzez skład, druk, aż po wykończenie introligatorskie. W skład oferty wchodzi między innymi:

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| KALENDARZE         | POCZTÓWKI             |
| ULOTKI             | TECZKI                |
| FOLDERY I KATALOGI | KOPERTY               |
| KSIĄŻKI            | BLOCZKI REKLAMOWE     |
| PAPIER FIRMOWY     | BLOCZKI SAMOKOPIUJĄCE |
| PLAKATY            | NAKLEJKI              |



# Powszechna Akademia Nieruchomości PTEiDRN

## Jak zostać Doradcą Rynku Nieruchomości PTEiDRN?

Powszechna Akademia Nieruchomości PTEiDRN zaprasza na kolejną sesję wszystkich dotychczasowych uczestników, którzy już zdobyli Certyfikaty PTEiDRN oraz nowych zainteresowanych zdobyciem spe-

cialistycznej wiedzy potwierdzonej przyznaniem tytułu Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN.

W trakcie naszych spotkań sukcesywnie staramy się poznawać jak najwięcej zagadnień i możliwie jak najwięcej procedur występujących na rynku nieruchomości. Certyfikowani Doradcy PTEiDRN nie kończą edukacji, kształcą się ustawicznie zdobywając „Laury PTEiDRN” do swoich Certyfikatów.

Zacznij uczestniczyć w naszej Akademii a otworzysz sobie szansę zdobycia Certyfikatu PTEiDRN.

**Zapraszamy nowych uczestników.** Jesteśmy otwarci dla wszystkich uprawnionych osób (pośredników, rzeczoznawców i zarządców) na rynku nieruchomości. Nasza otwartość to przemyślany model działania PTEiDRN. Każdy z Was może zdobyć Certyfikat naszego Towarzystwa. Każdy z Was może stać się członkiem naszej nieruchomościowej rodziny. Jesteśmy ze sobą zaprzyjaźnieni, lubimy się. Poprzez naukę chcemy być nową elitą tego rynku. Warunkiem uzyskania Certyfikatu Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN jest udział w co najmniej 5 sesjach Powszechnej Akademii Nieruchomości PTEiDRN zakończony zdaniem egzaminu przed Centralną Komisją Egzaminacyjną PTEiDRN. Aby utrzymać tytułu Doradcy Rynku Nieruchomości należy brać udział w doskonaleniu zawodowym w ramach PAN PTEiDRN.



**Certyfikat Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN – to potwierdzenie uzyskania tytułu Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN.**

**Rejestr Doradców Rynku Nieruchomości PTEiDRN.** Na stronie [www.profesjonalista.net](http://www.profesjonalista.net) umieszczony jest rejestr Doradców Rynku Nieruchomości PTEiDRN pokazujący również jakie szkolenia przebyli doradcy w ramach kształcenia ustawicznego.

**Pieczęć Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN.** Zarząd Powszechnego Towarzystwa Ekspertów i Doradców Rynku Nieruchomości – PTEiDRN ustalił wzór pieczęci Doradcy Rynku

Nieruchomości PTEiDRN i zasady posługiwania pieczęcią. Do posługiwania się pieczęcią Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN uprawnione są wyłącznie osoby umieszczone w rejestrze Doradców Rynku Nieruchomości PTEiDRN – posiadające Certyfikat Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN zgodnie z regulaminem określonym przez Zarząd PTEiDRN. Posługiwanie się pieczęcią Doradcy Rynku Nieruchomości ma charakter informacyjny wobec klientów o posiadanym tytule Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN.



## Kasetony, tablice informacyjne, Legitymacja Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN

Osoby, które uzyskały tytuł Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN mają prawo oznaczyć swoją firmę kasetonem wg wzoru lub tablicą informacyjną.

Doradca Rynku Nieruchomości PTEiDRN może ubiegać się o otrzymanie legitymacji Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN. Ważność legitymacji jest odnawiana co roku.

**Znaczek Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN.** Osoby, które uzyskały tytuł Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN mają prawo oznaczać swoje materiały informacyjne, promocyjne, znacznikiem Doradcy Rynku Nieruchomości PTEiDRN.





**Powszechny Portal  
Pośredników Nieruchomości**



**Najlepszych Przyjaciół  
mamy w sobie !!!**



**Rekomendacja:**

