

**PRACE NAUKOWE**

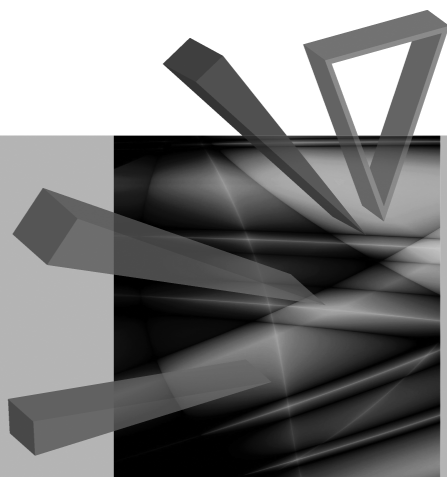
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

**RESEARCH PAPERS**

of Wrocław University of Economics

**320**

# **Gospodarka przestrzenna Uwarunkowania ekonomiczne, prawne i samorządowe**



Redaktorzy naukowci

**Jacek Potocki**

**Jerzy Ładysz**



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu  
Wrocław 2013

Redaktor Wydawnictwa: Jadwiga Marcinek

Redaktor techniczny: Barbara Łopusiewicz

Korektor: Barbara Łopusiewicz

Łamanie: Adam Dębski

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna w Internecie na stronach:

[www.ibuk.pl](http://www.ibuk.pl), [www.ebscohost.com](http://www.ebscohost.com),

w Dolnośląskiej Bibliotece Cyfrowej [www.dbc.wroc.pl](http://www.dbc.wroc.pl),

The Central and Eastern European Online Library [www.ceeol.com](http://www.ceeol.com),

a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon

[http://kangur.uek.krakow.pl/bazy\\_ae/bazekon/nowy/index.php](http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php)

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania znajdują się  
na stronie internetowej Wydawnictwa

[www.wydawnictwo.ue.wroc.pl](http://www.wydawnictwo.ue.wroc.pl)

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie  
wymaga pisemnej zgody Wydawcy

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu  
Wrocław 2013

**ISSN 1899-3192**

**ISBN 978-83-7695-347-2**

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk i oprawa:

EXPOL, P. Rybiński, J. Dąbek, sp.j.

ul. Brzeska 4, 87-800 Włocławek

## Spis treści

<b>Wstęp</b> .....	9
<b>Bartosz Dąbrowski:</b> Uwarunkowania prawne i przestrzenne realizacji inwestycji w postaci parku solarnego.....	11
<b>Katarzyna Domańska, Anna Iwanicka:</b> Konkurencyjność przedsiębiorstw mleczarskich a kryzys gospodarczy na przykładzie województwa lubelskiego.....	20
<b>Marcin Jurewicz:</b> Źródła finansowania działalności izb gospodarczych .....	31
<b>Marcin Kalinowski:</b> Kontrakt wyborczy czy artykulacja interesów? Dylematy kształtowania polityki gospodarczej na szczeblu lokalnym .....	38
<b>Alina Kulczyk-Dynowska:</b> Kształcenie w zakresie wiedzy ekologicznej a zrównoważony rozwój regionu.....	46
<b>Henryk Łabędzki:</b> Kapitał ludzki i społeczny na przygranicznych obszarach wiejskich w południowo-zachodniej Polsce.....	56
<b>Magdalena Łyszkiewicz:</b> Kontrola zarządcza w jednostkach samorządu terytorialnego w świetle polskich uregulowań prawnych .....	67
<b>Piotr Maleszyk:</b> Specyfika lubelskiego rynku pracy.....	80
<b>Karol Mroziak:</b> Zmiany jakości życia mieszkańców w gminie wiejskiej podlegającej suburbanizacji.....	91
<b>Ciechosław Patrzalek, Maria Heldak:</b> Rola rzeczoznawcy majątkowego w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości .....	102
<b>Andrzej Pawlik:</b> Klasyfikacja województw pod względem poziomu innowacyjności.....	111
<b>Agnieszka Perzyńska:</b> Marka w marketingu terytorialnym .....	120
<b>Jan Polski:</b> Ekonomiczne znaczenie ładu przestrzennego w regionie .....	128
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Przekształcenia bazy ekonomicznej Wrocławia.....	137
<b>Adam Przybyłowski:</b> Strategie regionalne polskich województw w obszarze zrównoważonego rozwoju i transportu .....	145
<b>Małgorzata Rogowska:</b> Koncepcja kreatywnego miasta w teorii i praktyce. ....	156
<b>Anna Romanów-Struzik:</b> Analiza postępów w procesie kontraktacji i wydatkowania w ramach PO KL w latach 2007-2010 .....	166
<b>Łukasz Satola:</b> Zróżnicowanie wykorzystania funduszy Unii Europejskiej w układzie centrum – peryferia .....	176
<b>Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak:</b> Przemiany funkcjonalne obszarów wiejskich Dolnego Śląska w latach 1996-2010 .....	186
<b>Alina Walenia:</b> Kierunki i cele polityki rozwoju regionalnego Podkarpacia w latach 2007-2013 .....	196

<b>Magdalena Wiśniewska:</b> Współpraca międzysektorowa na rzecz dynamizacji procesów innowacyjnych.....	207
<b>Dariusz Zawada:</b> Miasto jako produkt skumulowany .....	216
<b>Adam Zydrón, Piotr Szczepański:</b> Ekonomiczne implikacje decyzji planistycznych a kształtowanie struktury przestrzennej gminy Luboń .....	226

## Summaries

<b>Bartosz Dąbrowski:</b> Legal and spatial conditions of performance of solar farm investment.....	19
<b>Katarzyna Domańska, Anna Iwanicka:</b> The competitiveness of dairy enterprises and economic crisis (on the example of Lublin Voivodeship) .	30
<b>Marcin Jurewicz:</b> Sources of financing of the activity of chambers of commerce .....	37
<b>Marcin Kalinowski:</b> Electoral contract or articulation of interest? Dilemmas of forming of economic policy on the local level .....	45
<b>Alina Kulczyk-Dynowska:</b> Education in the field of ecological knowledge and sustainable development of the region.....	55
<b>Henryk Łabędzki:</b> Human and social capital on borderland rural areas in south western Poland .....	66
<b>Magdalena Łyszkiewicz:</b> Management control in local government in the light of Polish legislature .....	78
<b>Piotr Maleszyk:</b> Characteristics of the labour market in Lublin Voivodeship	90
<b>Karol Mroziak:</b> Changes of quality of life in a rural community undergoing suburbanization.....	101
<b>Ciechosław Patrzalek, Maria Heldak:</b> The role of the expert in real estate in the management of communal property resources .....	110
<b>Andrzej Pawlik:</b> The classification of innovation level in voivodeships.....	119
<b>Agnieszka Perzyńska:</b> Brand in territorial marketing.....	127
<b>Jan Polski:</b> Economic meaning of spatial order in region.....	136
<b>Katarzyna Przybyła, Eleonora Gonda-Soroczyńska:</b> Transformation of Wrocław economic base .....	144
<b>Adam Przybyłowski:</b> Sustainable development and transport in the Polish voivodeships strategies .....	155
<b>Małgorzata Rogowska:</b> Creative city concept in theory and practice.....	165
<b>Anna Romanów-Struzik:</b> Progress analysis in the process of contracting and spending under Human Capital Operational Programme in the period 2007-2010.....	175
<b>Łukasz Satola:</b> The differences in the use of the European Union funds in the centre – peripheries system .....	185

---

<b>Agnieszka Stacherzak, Maria Heldak:</b> Functional transformation in rural areas of Lower Silesia in the years 1996-2010.....	195
<b>Alina Walenia:</b> Directions and aims of the regional development policy for the region of Podkarpacie in the years 2007-2013.....	206
<b>Magdalena Wiśniewska:</b> Fostering innovation processes through inter-sectoral cooperation .....	215
<b>Dariusz Zawada:</b> City as a cumulative product .....	225
<b>Adam Zydróż, Piotr Szczepański:</b> Economic implications of planning decisions and shaping spatial structure of Luboń community .....	236

**Ciechosław Patrzalek, Maria Heldak**

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

---

## **ROLA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO W GOSPODAROWANIU GMINNYM ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI**

---

**Streszczenie:** W pracy opisano udział rzeczoznawcy majątkowego w czynnościach związanych z obrotem nieruchomości oraz w gospodarowaniu zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Podstawowe czynności rzeczoznawcy majątkowego wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz podstawę prawną działań rzeczoznawcy zestawiono w tabeli. Poza czynnościami wynikającymi z ustawy o gospodarce nieruchomościami, rzeczoznawcy majątkowi uczestniczą w opracowywaniu planów miejscowych, sporządzając prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W prognozie rzeczoznawca majątkowy szacuje potencjalne koszty realizacji ustaleń zapisanych w danym projekcie planu, a także prognozuje spodziewane dochody wynikające z jego realizacji. Obecność opinii o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego, sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego, jest wymagana praktycznie przy każdej czynności związanej z nabywaniem lub zbywaniem nieruchomości gminnych, co podyktowane jest znacznym majątkiem gmin oraz długotrwałym, często nieodwracalnym charakterem podejmowanych decyzji. Wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego posiada funkcje informacyjną, decyzyjną, negocjacyjną, doradczą i pośrednią.

**Słowa kluczowe:** gminny zasób nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy.

### **1. Wstęp**

Gospodarowanie mieniem komunalnym w Polsce ulegało dość znacznym przemianom, związanym często z sytuacją polityczną naszego kraju. Na mocy ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej<sup>1</sup>, jako wynik inwigilacji państwa i przejmowania kontroli nad kolejnymi dziedzinami gospodarki, zniesiono samorząd terytorialny oraz terenowe organy administracji ogólnej. Jednocześnie powołano do życia rady narodowe, którym przydzielono zadania w istotny sposób wykraczające poza uprawnienia organów samorządu. Stały się one organami planowania działalności publicznej i kontroli, którym wojewodowie i starostowie

---

<sup>1</sup> DzU 1950, nr 14, poz. 130.

powinni składać okresowe sprawozdania<sup>2</sup>. W kolejnych latach, na mocy ustawy z 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach oraz ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, wprowadzono wyjątkowy reżim w stosunku do obrotu nieruchomościami<sup>3</sup>.

Ostatecznie samorząd terytorialny został reaktywowany dopiero w 1990 r. poprzez nowelę do Konstytucji oraz ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym<sup>4</sup> (pierwotna nazwa: ustawa o samorządzie terytorialnym). Zmiany te były konsekwencją obalenia rządów władzy ludowej i związanych z tym przemian ustrojowych naszego kraju. Pierwotnym źródłem własności gminnej stał się proces komunalizacji mienia państwowego, rozumiany jako wydzielenie i przekazanie gminom części zasobów tego mienia, proporcjonalnie do zakresu powierzonych zadań publicznych<sup>5</sup>.

Wskutek komunalizacji mienia Skarbu Państwa gminy wyposażono w dość znaczny majątek, a decyzje związane z ich obrotem mają długotrwały, często nieodwracalny charakter. Prawodawca uznał za celowe skonkretyzowanie prawnych reguł dotyczących gospodarowania nieruchomościami należącymi do Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego<sup>6</sup>. Zasady związane z powyższym ustalono w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>7</sup>. Wśród reguł postępowania szczególną rolę przypisano rzeczoznawcy majątkowemu. Rozwój gospodarki rynkowej w Polsce na początku lat 90. wywołał potrzebę wyceny (określenia wartości) rynkowej nieruchomości, rezultatem czego była kodyfikacja tego zawodu<sup>8</sup>. Rzeczoznawcy majątkowi stali się nieodzowni podczas licznych czynności wykonywanych w ramach gospodarowania zasobami nieruchomości.

Celem pracy jest wskazanie roli rzeczoznawcy majątkowego w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości oraz wskazanie czynności wymagających udziału biegłego w zakresie szacowania nieruchomości. W pracy badano, które czynności wykonywane w związku z gospodarowaniem mieniem komunalnym wymagają udziału rzeczoznawcy majątkowego.

<sup>2</sup> H. Izdebski, *Samorząd terytorialny, Podstawy ustroju i działalności*, LexisNexis, Warszawa 2004, s. 57.

<sup>3</sup> M. Heldak, *Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości – studium przypadku*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, vol. 17, nr 3, s. 19-28.

<sup>4</sup> DzU 2001, nr 142, poz. 1591 z późn. zm.

<sup>5</sup> E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck, Warszawa 2008.

<sup>6</sup> M. Heldak, wyd. cyt., s. 19-28.

<sup>7</sup> DzU 2010, nr 102, poz. 651 z późn. zm.

<sup>8</sup> R. Pawlukowicz, *Użyteczność modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości – polskie i zagraniczne opinie*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 450, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki nr 17, Wydawnictwo Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2006.

## 2. Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości

Obecnie gminny zasób nieruchomości tworzą nieruchomości, które do dnia wejścia w życie ustawy stanowiły własność gminy i nie znajdowały się w użytkowaniu wieczystym lub trwałym zarządzie oraz nie były obciążone prawem użytkowania, w tym nieruchomości nabyte na podstawie ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych<sup>9</sup>.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 i art. 25 ust. 2. ustawy o gospodarce nieruchomościami, gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości należy do obowiązku wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Wśród czynności organu wykonawczego można wymienić m.in.: zapewnienie wyceny tych nieruchomości, sporządzanie planów wykorzystania zasobu, naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności, współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego, zbywanie oraz nabywanie (za zgodą rady gminy) nieruchomości wchodzących w skład zasobu, wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości, wyposażanie nieruchomości – w miarę możliwości gminy – w urządzenia infrastruktury technicznej<sup>10</sup>. Ogólna zasada obowiązująca właściwe organy gospodarujące nieruchomościami gminnymi, została zawarta w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami i brzmi: organy, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości oznacza aktywność gminy, której celem jest materialna realizacja zadań lub zdobywanie na nią środków. Prowadzona w tym zakresie aktywność nie jest zorientowana na zysk, lecz na realizację zadań publicznych. W odniesieniu do nieruchomości tworzących gminny zasób nieruchomości cele gospodarki wynikają z ustaw nakładających na gminę obowiązek wykonywania zadań publicznych w różnych dziedzinach (obszarach) aktywności (np. oświata, rekreacja, zieleń miejska, mieszkalnictwo gminne), przy wykorzystaniu składników mienia komunalnego<sup>11</sup>.

Obrót nieruchomościami gminnymi odbywa się na zasadzie prawa cywilnego z możliwością jego modyfikacji w obrocie między Skarbem Państwa i jednostkami samorządu terytorialnego oraz na rzecz niektórych podmiotów lub na niektóre cele określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomości gminne mogą być zatem przedmiotem wszelkich praw znanych polskiemu prawu cywilnemu. Czynności związane z obrotem nieruchomościami można podzielić na administra-

<sup>9</sup> DzU 1990, nr 32, poz. 191.

<sup>10</sup> M. Heldak, wyd. cyt., 19-28.

<sup>11</sup> J. Cymerman, *Aktywna gospodarka nieruchomościami a dochody gminy*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, vol. 17, nr 3, s. 29-46.



cyjno-prawne i cywilnoprawne. Administracyjno-prawne formy obrotu to: oddanie nieruchomości w trwały zarząd, podziały nieruchomości, scalenie i podziały nieruchomości, wywłaszczenie nieruchomości, zwrot wywłaszczonych nieruchomości. Cywilnoprawne formy to: zbycie, nabycie nieruchomości<sup>12</sup>.

### 3. Zadania rzeczoznawcy majątkowego w obrocie nieruchomościami gminnymi

Zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym z art. 7, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Każda forma obrotu nieruchomościami oraz wiele czynności związanych z obrotem nieruchomości wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego, który sporządza opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Podstawowe czynności, w toku których niezbędna jest opinia o wartości nieruchomości, oraz podstawę prawną wymogu sporządzenia operatu szacunkowego zestawiono w tabeli 1.

**Tabela 1.** Podstawowe czynności związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości z udziałem rzeczoznawcy majątkowego

Lp.	Podstawowe czynności z udziałem rzeczoznawcy majątkowego	Podstawa prawna udziału rzeczoznawcy majątkowego wynikająca z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn)
1	2	3
1	Oddanie nieruchomości w trwały zarząd	<b>Art. 7.</b> Jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w przepisach rozdziału 1. działu V uogn
2	Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu	<b>Art. 87. 2.</b> Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego
3	Oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste	<b>Art. 7.</b> uogn: wartość określają rzeczoznawcy majątkowi
4	Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego	<b>Art. 77.</b> Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego

<sup>12</sup> J. Jagoda, D. Łobos-Kotowska, M. Stańko, *Gospodarka mieniem komunalnym*, LexisNexis, Warszawa 2008.

Tabela 1, cd.

1	2	3
5	Oddanie w najem lub dzierżawę, użyczenia, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji, przekazanie nieodpłatne, darowizna na cele publiczne	<b>Art. 7.</b> uogn: wartość określają rzeczoznawcy majątkowi <b>Art. 67.</b> 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości
6	Scalenie i podział nieruchomości gminnych	<b>Art. 7.</b> uogn: wartość określają rzeczoznawcy majątkowi
7	Wywłaszczeniu nieruchomości na rzecz gminy	<b>Art. 130.</b> 2. Ustalenie wysokości odszkodowania następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość nieruchomości
8	Zwrot wywłaszczonych nieruchomości	<b>Art. 7.</b> uogn: wartość określają rzeczoznawcy majątkowi
9	Zbycie nieruchomości z gminnego zasobu nieruchomości – sprzedaż jednostkom samorządu terytorialnego lub Skarbowi Państwa – zbycie w drodze przetargu – zbycie w drodze bezprzetargowej	<b>Art. 7.</b> uogn: wartość określają rzeczoznawcy majątkowi <b>Art. 67.</b> 1. Cenę nieruchomości ustala się na podstawie jej wartości
10	Nabywanie nieruchomości do gminnego zasobu nieruchomości	<b>Art. 7.</b> uogn: wartość określają rzeczoznawcy majątkowi

Źródło: opracowanie własne.

Powyższe czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami gminy nie mogą się odbywać bez udziału rzeczoznawcy majątkowego. Wyłonienie rzeczoznawcy w celu wyceny nieruchomości dla celów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami następuje w drodze postępowania przetargowego na usługi w zakresie wyceny nieruchomości lub – w przypadku niewielkich kosztów wyceny poza przetargiem – z tzw. wolnej ręki. Sporządzona opinia o wartości nieruchomości jest podstawą do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, ustalania opłat adiacenckich oraz innych opłat związanych z obciążeniem nieruchomości prawami zobowiązaniowymi, także podstawą ustalenia odszkodowania przy wywłaszczeniu nieruchomości oraz podstawą ustalenia ceny zbywania i nabywania nieruchomości.

#### 4. Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu

Obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>13</sup> narzuciła obowiązek sporządzania prognozy skutków finansowych

<sup>13</sup> DzU 2003, nr 80, poz. 717.

w toku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu polega na oszacowaniu spodziewanej wysokości dochodów i wydatków gminy. Prognozę sporządza rzeczoznawca majątkowy w trakcie prac nad planem, przed skierowaniem projektu planu do opiniowania. Głównym celem opracowania jest zapoznanie się z kosztami realizacji ustaleń zapisanych w projekcie planu. Prognoza określa także spodziewane dochody wynikające z jego realizacji. Wśród podstawowych dochodów wskazuje się podatki od nieruchomości<sup>14</sup>. Poza podatkiem rolnym, leśnym oraz podatkiem od nieruchomości można wyodrębnić dodatkowo: opłaty za udostępnienie przez właściciela prawa do korzystania z nieruchomości, opłaty ponoszone przy dokonywaniu czynności cywilnoprawnych oraz opłaty z tytułu prowadzenia działań powodujących „rozwój nieruchomości”<sup>15</sup>. W odniesieniu do osób uprawnionych do sporządzania prognoz skutków finansowych zastosowanie znajdują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z przepisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>16</sup>, prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna zawierać w szczególności:

1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36;

2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;

3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wśród dochodów gminy wynikających ze zwiększenia podatków i z obrotu nieruchomościami wymienić należy: zwiększenie cen sprzedanych przez gminę nieruchomości, zwiększenie podatku od nieruchomości, zwiększenie opłat od dzierżawy nieruchomości i najmu lokali, opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, opłaty adiacenckie, inne dochody związane z nieruchomościami. Dochody te prognozuje rzeczoznawca majątkowy w prognozie skutków finansowych sporządzanej obowiązkowo w toku realizacji prac nad planem miejscowym. Obciążenia finansowe będące

<sup>14</sup> O. Kempa, M. Heldak, *Opłata planistyczna jako źródło dochodu gminy. Gospodarka przestrzenna XXI wieku – nowe wyzwania*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 152, Wydawnictwo UE we Wrocławiu, Wrocław 2011.

<sup>15</sup> R. Cymerman, J. Cymerman, L. Kotlewski, *Opłaty od nieruchomości źródłem dochodu gminy*, III Konferencja Naukowo-Techniczna PSRWn z cyklu „Aktualne problemy w teorii i praktyce wyceny nieruchomości” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych”, Wydawnictwo Verso, Gdańsk 2003, s. 21-36.

<sup>16</sup> DzU 2003, nr 164, poz. 1587.

następstwem uchwalenia projektu planu miejscowego mogą mieć różny charakter. W literaturze spotyka się podział na następujące grupy<sup>17</sup>:

- obciążenia finansowe za negatywne skutki wywołane na nieruchomościach (odszkodowania, o których mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- obciążenia finansowe związane z wykupieniem nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- obciążenia finansowe związane z kosztami budowy infrastruktury,
- obciążenia finansowe związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

W grupie obciążeń finansowych związanych z budową infrastruktury technicznej może się znaleźć budowa dróg gminnych, budowa ciągów pieszych, budowa sieci kanalizacyjnej, sieci deszczowej, sieci wodociągowej, sieci gazowej, sieci energetycznej i oświetleniowej oraz urządzenie terenów zielonych.

Prognozowanie kosztów na potrzeby sporządzanego planu miejscowego dotyczy tylko zadań własnych gminy wynikających z ustawy o samorządzie gminnym, w tym z art. 7.1, który mówi, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują m.in. kwestie: gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego; wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz<sup>18</sup>. Na rzeczoznawcy majątkowym spoczywa odpowiedzialność za prawidłowe oszacowanie rozmiaru zobowiązań mogących być następstwem uchwalenia projektu planu miejscowego. Sporządzenie prognozy w toku prac nad planem może skłonić władze gminy do odstąpienia od projektowanych rozwiązań przestrzennych i przyjęcia innego wariantu zagospodarowania przestrzeni.

## 5. Podsumowanie

Podejmowanie decyzji związanych z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości wymaga udziału rzeczoznawcy majątkowego. Obligują do tego przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. W każdej sytuacji, jeżeli zachodzi potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określa rzeczoznawca majątkowy w formie operatu szacunkowego. Znajomość wartości nieruchomości umożliwia transfer nieruchomości gminnych, obliczanie odszkodowań, naliczanie opłat i po-

<sup>17</sup> R. Cymerman, T. Bajerowski, H. Kryszk *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*. Wydawca EDUKATERRA Sp. z o. o., Olsztyn 2008, s. 118.

<sup>18</sup> M. Heldak, J. Szczepański, A. Stacherzak *Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego w zakresie realizacji infrastruktury technicznej. Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, Komisja Techniczna Infrastruktury Wsi, 2011, nr 1, Kraków 2011, s. 139-150.

datków, a także podejmowanie innych decyzji dotyczących nieruchomości gminnych (wniesienie nieruchomości w formie aportu). Ustawa nie wprowadza możliwości zastąpienia funkcji rzeczoznawcy majątkowego w szacowaniu wartości nieruchomości przez inne osoby, w tym osoby zatrudnione w gminie. Wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego posiada funkcje informacyjną, decyzyjną, negocjacyjną, doradczą i pośrednią<sup>19</sup>.

Udział rzeczoznawcy w gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości wynika także z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rzeczoznawcy majątkowi uczestniczą w prognozowaniu kosztów i dochodów stanowiących następstwo uchwalenia każdego planu miejscowego, stojąc na pozycji doradcy. Znajomość kosztów realizacji dokumentu pozwala zmienić zapisy planu miejscowego przed jego uchwaleniem tak, by zminimalizować koszty jego realizacji. Tutaj przepisy nie są tak jednoznaczne i często to nie rzeczoznawca majątkowy szacuje potencjalne koszty realizacji planu miejscowego oraz dochody wynikające z jego uchwalenia, lecz przypadkowe osoby. Naraża to gminy na nieprzewidziane, często niemałe koszty wynikające z przyjętych w planie miejscowym rozwiązań. Z drugiej strony, to uchybienie nie jest podnoszone w toku sprawdzania zgodności procedury uchwalania planów miejscowych z przepisami prawa przez organ nadzoru, jakim jest wojewoda. Biegli w zakresie wyceny nieruchomości poprzez ustalenie wartości nieruchomości decydują o wysokości odszkodowania za pozbawienie praw do nieruchomości i pośrednio na nich spada ciężar ustalenia właściwego odszkodowania. Podobnie ponoszą każdorazowo odpowiedzialność zawodową, co z kolei pośrednio zwalnia organ z odpowiedzialności za prawidłowe określenie wartości nieruchomości.

## Literatura

- Cymerman J., *Aktywna gospodarka nieruchomościami a dochody gminy*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, vol. 17, nr 3.
- Cymerman R., Cymerman J., Kotlewski L., *Oplaty od nieruchomości źródłem dochodu gminy*, III Konferencja Naukowo-Techniczna PSRW z cyklu „Aktualne problemy w teorii i praktyce wyceny nieruchomości” na temat „Gospodarowanie nieruchomościami jako źródło dochodów jednostek samorządu terytorialnego w świetle nowych uregulowań prawnych, Wydawnictwo Verso, Gdańsk 2003.
- Cymerman R., Bajerowski T., Kryszk H., *Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*, Wydawca EDUKATERRA Sp. z o. o., Olsztyn 2008.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, C.H. Beck, Warszawa 2008.
- Gniewek E. (red.), *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Zakamycze, Kraków 1999.
- Hełdak M., *Gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości – studium przypadku*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2009, vol. 17, nr 3.
- Hełdak M., Szczepański J., Stacherzak A., *Prognozowanie skutków finansowych uchwalenia planu*

<sup>19</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.

- miejscowego w zakresie realizacji infrastruktury technicznej. Infrastruktura i ekologia terenów wiejskich*, Polska Akademia Nauk, Oddział w Krakowie, Komisja Techniczna Infrastruktury Wsi, 2011, nr 1, Kraków 2011.
- Izdebski H., *Samorząd terytorialny, Podstawy ustroju i działalności*, LexisNexis, Warszawa 2004.
- Jagoda J., Łobos-Kotowska D., Stańko M., *Gospodarka mieniem komunalnym*, LexisNexis, Warszawa 2008.
- Kempa O., Heldak M., *Oplata planistyczna jako źródło dochodu gminy. Gospodarka przestrzenna XXI wieku – nowe wyzwania*, Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu nr 152, Wydawnictwo UE we Wrocławiu, Wrocław 2011.
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., DzU 1997, nr 78, poz. 483 z późn. zm.
- Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.
- Pawlukowicz R., *Użyteczność modeli ekonometrycznych w wycenie nieruchomości – polskie i zagraniczne opinie*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego nr 450, Prace Katedry Ekonometrii i Statystyki nr 17, Wydawnictwo Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin 2006.
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, DzU 2003, nr 164, poz. 1587.
- Ustawa z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej, DzU 1950, nr 14, poz. 130.
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, DzU 1961, nr 32 poz. 159
- Ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, DzU 1985, nr 22, poz. 99.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, DzU 2001, nr 142, poz. 1591 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, DzU 1990, nr 32, poz. 191.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn. DzU 2010, nr 102, poz. 651 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, DzU 2003, nr 80, poz. 717 z późn. zm.

## THE ROLE OF THE EXPERT IN REAL ESTATE IN THE MANAGEMENT OF COMMUNAL PROPERTY RESOURCES

**Summary:** As a result of the Treasury property issuance, Polish communes have been equipped with significant property. Decisions connected with public property trading have long-lasting and irreversible character. It was necessary to introduce rational rules of managing the communal property resources. Legal regulations concerning rational management of property belonging to the Treasury as well as that of local government units, attribute particular role to experts in real estate. In accordance with legal regulations of the Act on Real Estate Management, if necessary to assess the market value of the property it is the task for an expert in real estate. They are also consulting bodies for communal authorities that express their opinion at a stage of drawing up site development plan by forecasting financial effects of its adopting.

**Keywords:** communal property resources, expert in real estate.