

ACTA SCIENTIARUM POLONORUM

Czasopismo naukowe założone w 2001 roku przez polskie uczelnie rolnicze

Administratio Locorum

Gospodarka Przestrzenna

8(1) 2009



Bydgoszcz Kraków Lublin Olsztyn
Poznań Siedlce Szczecin Warszawa Wrocław

Rada Programowa *Acta Scientiarum Polonorum*

Kazimierz Banasik (Warszawa), Janusz Falkowski (Olsztyn),
Florian Gambuś (Kraków), Franciszek Kluza (Lublin),
Edward Niedźwiecki (Szczecin), Janusz Prusiński (Bydgoszcz),
Jerzy Sobota (Wrocław) – przewodniczący, Stanisław Socha (Siedlce),
Waldemar Uchman (Poznań)

Rada Naukowa serii *Administratio Locorum*

Christian Ahl (Getynga), Jan Falkowski (Toruń), Arturas Kaklauskas (Wilno),
Urszula Litwin (Kraków), Tadeusz Markowski (Łódź),
Hieronim Olenderek (Warszawa), Antoni Sobczak (Poznań),
Zofia Więckowicz (Wrocław), Sabina Żróbek (Olsztyn) – przewodnicząca

Opracowanie redakcyjne
Agnieszka Orłowska-Rachwał

Projekt okładki
Daniel Morzyński

ISSN 1644–0749

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego
Olsztyn 2009



Redaktor Naczelny – Aurelia Grejner
ul. Jana Heweliusza 14, 10-718 Olsztyn
tel. (48) (089) 523 36 61, fax (48) (089) 523 34 38
e-mail: wydawca@uwm.edu.pl
www.uwm.edu.pl/wydawnictwo/

Nakład 300 egz. Ark. wyd. 4,4; ark. druk. 3,5
Druk: Zakład Poligraficzny UWM w Olsztynie, nr zam. 321

Od Redakcji

Jednym z czynników determinujących ceny na rynku nieruchomości, w szczególności na rynku mieszkaniowym – obok dochodów i cen lokali mieszkalnych w relacji do innych dóbr – są preferencje ich nabywców, rozumiane jako odzwierciedlenie gustów konsumentów.

W tym numerze kwartalnika *Administratio Locorum* przedstawiono wyniki badań ankietowych opisujących ujawnione preferencje nabywców nieruchomości lokalowych w Poznaniu.

W kolejnym artykule zaprezentowano również tematykę związaną z lokalami mieszkalnymi. Autorki analizują w nim procedurę ustalania stanu prawnego gruntów będących we władaniu spółdzielni mieszkaniowej na potrzeby przeniesienia odrębnej własności lokalu.

Nowym wątkiem badawczym przedstawionym na łamach kwartalnika jest właściwe zagospodarowanie terenu, aby stanowiło ono czynnik stymulacji zmysłowej osób niepełnosprawnych intelektualnie. Bardzo ważną rolę w rozwiązywaniu tego problemu ma do spełnienia architektura krajobrazu.

W ostatnim artykule przedstawiono problematykę nieruchomości w kontekście gospodarki nieruchomościami prowadzonej przez gminy. Przytoczono również wyniki badań nad strukturą podatków od nieruchomości w gminach woj. zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Naukowej
serii *Administratio Locorum*



prof. dr hab. Sabina Żróbek

PREFERENCJE NABYWCÓW NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM W POZNANIU

Maria Trojanek

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu

Streszczenie. Analiza preferencji nabywców na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu dostarczyła informacji o czynnikach, które brano pod uwagę w trakcie podejmowania decyzji o zakupie mieszkania. Jako najważniejsze czynniki uznano kolejno: lokalizację, cenę, posiadanie balkonu/tarasu, dostępność komunikacyjną, koszty utrzymania mieszkania. Uzyskane odpowiedzi na pytania zawarte w ankiecie wskazują na zróżnicowanie preferencji nabywców. Systematycznie prowadzone badania preferencji, nie tylko na rynku pierwotnym, mogą m.in. stanowić źródło informacji o niedopasowaniu oferty do oczekiwań potencjalnych nabywców oraz stać się inspiracją do podejmowania działań w sferze regulacji zmierzających do zaspokojenia jednej z najważniejszych potrzeb człowieka.

Słowa kluczowe: preferencje nabywców, rynek mieszkaniowy

WSTĘP

W badaniach rynku mieszkaniowego istotna jest analiza czynników determinujących decyzje zakupu mieszkań. W odróżnieniu od motywów dokonywania zakupu, należy je postrzegać jako cechy opisujące lokal i można utożsamiać z jego atrybutami. Identyfikacja tych czynników ma istotne znaczenie w procesie zakupu mieszkania, gdyż potencjalni nabywcy kierują się nimi, wybierając konkretny lokal. Inaczej, czynniki te pozwalają nabywcom na ocenę atrakcyjności lokalu z punktu widzenia ich preferencji. Waga wpływu poszczególnych czynników w podejmowaniu decyzji o zakupie mieszkania jest zróżnicowana. Niektóre z nich mają większe znaczenie i determinują decyzje nabywców mieszkań, wpływ innych jest zaś marginalny.

PREFERENCJE W BADANIACH RYNKU

Jednym z czynników determinujących popyt na rynku mieszkaniowym – obok dochodów i cen mieszkań w relacji do innych dóbr – są preferencje potencjalnych nabywców.

Przez preferencje klientów najczęściej rozumie się subiektywne oceny będące podstawą wyborów dokonywanych w procesie zakupu [Czarny 2006, Rybicka 2003, Rekowski 2002].

W teorii ekonomii preferencje są odzwierciedleniem gustów konsumenta. Preferuje on jedne kombinacje (koszyki) dóbr nad innymi, tj. takie, które maksymalizują jego użyteczność (satisfakcję wynikającą z ich konsumpcji) [Begg i in. 1995, Varian 2002]. Preferencje charakteryzują się tym, iż:

- dotyczą konkretnych przedmiotów wyboru, tj. rzeczy materialnych bądź niematerialnych,
- ujawniają się bezpośrednio przed zakupami lub w ich trakcie,
- ujawniają się bardzo często w procesie podejmowania decyzji o zakupie i są jednym z czynników determinujących decyzję o zakupie konkretnego produktu,
- pomiar ich jest uzależniony od ich rodzaju (preferencje wewnętrzne i zewnętrzne) [Kaczmarczyk 2006].

Badania preferencji konsumentów przeprowadza się w celu identyfikacji systemu subiektywnych ocen, na podstawie których konsument dokonuje wyboru [Rybicka 2003]. Analiza preferencji umożliwia także poznanie cech produktu, którymi kierują się nabywcy, podejmując decyzję o zakupie.

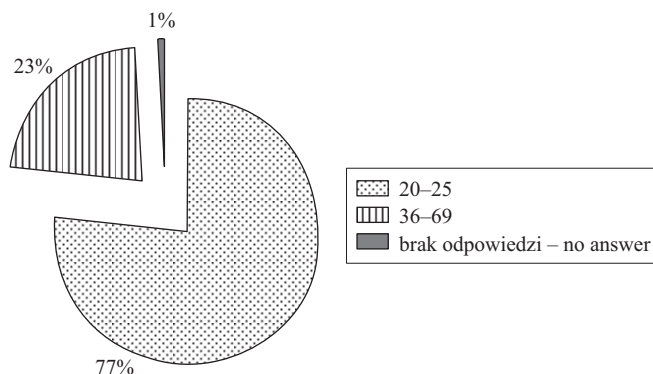
W rozpoznaniu preferencji można wykorzystać dane historyczne bądź dane o charakterze antycypacyjnym. Rodzaj danych stanowi podstawę rozróżnienia metod analizy preferencji, odpowiednio metody analizy preferencji ujawnionych i metody preferencji wyrażanych [Głuszak 2006]. Preferencje ujawnione są odbiciem rzeczywistych wyborów rynkowych, zaś preferencje deklarowane dotyczą hipotetycznych zachowań nabywców na rynku. W pierwszej z opisanych sytuacji, podstawą analizy jest materiał statystyczny dotyczący danych warunkujących wybory rynkowe i przeprowadzone wywiady oraz ankiety (*a posteriori*). W drugim przypadku w badaniach wykorzystuje się dane zgromadzone *a priori*, także za pomocą ankiet bądź wywiadów, dotyczące zachowań konsumentów w momencie przeprowadzania ankiety bądź wywiadu [Rybicka 2003].

W opracowaniu przedstawiono wyniki badań ankietowych opisujących preferencje ujawnione nabywców lokali mieszkalnych (nieruchomości lokalowych). Badanie przeprowadzono na przełomie maja i czerwca 2007 r. w Poznaniu, w trzech wybranych lokalizacjach (Osiedle Zielony Taras przy ulicy Milczańskiej, Osiedle nad Wartą przy ulicy Milczańskiej, Osiedle Batorego). Były to realizacje inwestycji trzech różnych deweloperów, w kolejności: Budimexu SA., Wechty SA. oraz UWJ SA. Na pytania zawarte w ankiecie udzielali odpowiedzi właściciele 120 losowo wybranych mieszkań oddanych do użytku w 2006 r.

CHARAKTERYSTYKA ANKIETOWANYCH OSÓB

W przeprowadzonym badaniu wzięło udział 120 właścicieli mieszkań. Prawie wszyscy nabywali nieruchomości we własnym imieniu, jedynie jedna osoba odpowiedziała, iż zakupione mieszkanie stanowi własność firmy.

Przeprowadzając weryfikację wiekową ankietowanych, zauważyć można, iż zdecydowana większość – ponad 75% – ma poniżej 35 lat (rys. 1, tab. 1).



Rys. 1. Wiek ankietowanych

Fig. 1. Age of the respondents

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Tabela 1. Rozkład wieku ankietowanych

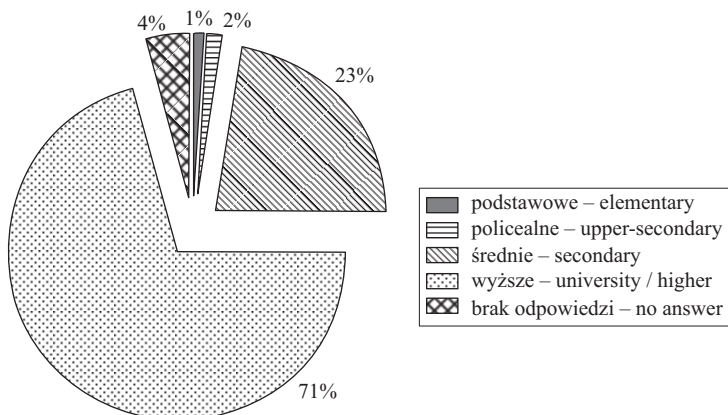
Table 1. Age distribution among the respondents

Wiek Age	Odpowiedzi Answers [%]
20-25	25,00
26-30	34,17
31-35	17,50
36-40	5,00
41-45	3,33
46-50	3,33
51-55	4,17
56-60	2,50
61-65	2,50
66-69	1,67
Brak odp. No answer	83,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Z przedstawionych danych (rys. 1, tab. 1) wynika, iż przebadane osiedla zamieszkiwane są głównie przez ludzi młodych. Osoby poddane badaniu posiadają w większości wyższe wykształcenie, co przedstawiono na rys. 2.



Rys. 2. Rozkład wykształcenia ankietowanych

Fig. 2. Education distribution among the respondents

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Zawody wykonywane przez respondentów są głównie związane z wykształceniem ekonomicznym (25%) i technicznym (20,83%) – tab. 2. Osoby bezrobotne stanowią 1,67%, ale jak wynika z odpowiedzi, są to głównie matki wychowujące dzieci i zajmujące się domem. Najmniejsza liczba osób ankietowanych pracuje na stanowiskach robotniczych – 0,83%.

Tabela 2. Rozkład wykształcenia ankietowanych

Table 2. Education distribution among the respondents

Zawód Profession	Odpowiedzi Answers [%]
Bezrobotni – The unemployed	1,67
Studenci, uczniowie – Students, pupils	10,83
Edukacja, ochrona zdrowia, adm. publiczna – Education, healthservice, public administration	15,83
Stanowiska robotnicze – Manual workers	0,83
Wolne zawody – Free professions	7,50
Rzemieślnicy, właściciele firm – Craftsmen, busines owners	4,17
Kadra ekonomiczna – Economic personel	25,00
Kadra techniczna – Technical personel	20,83
Brak odpowiedzi – No answer	13,33
Razem – Total	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

25% przebadanych gospodarstw domowych osiągało dochód brutto 4501–5500 zł, natomiast 20,83% w wysokości 3501–4500 zł (tab. 3).

Tabela 3. Rozkład dochodów ankietowanych
Table 3. The income distribution among the respondents

Dochód Income [zł]	Odpowiedzi Answers [%]
Do 2500 Up to 2500	12,50
2501–3000	19,17
3001–3500	11,67
3501–4500	20,83
4501–5500	25,83
Powyżej 5500 Above 5500	0,83
Brak odpowiedzi No answer	9,17
Razem Total	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych
Source: Own study based on poll data

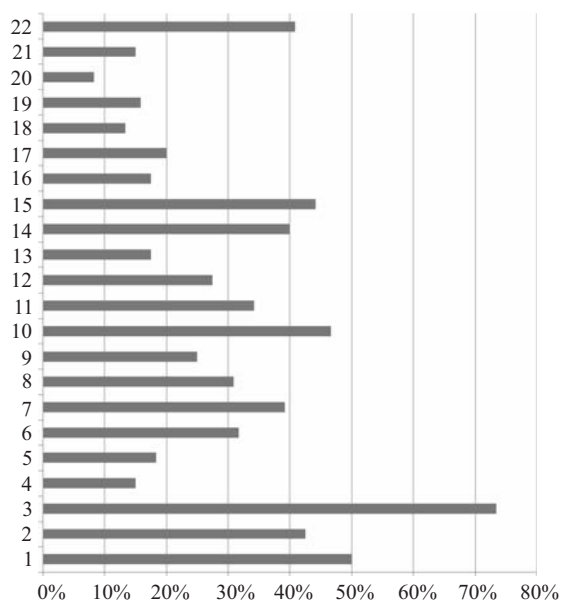
ANALIZA CZYNNIKÓW DETERMINUJĄCYCH WYBÓR MIESZKANIA NA PIERWOTNYM RYNKU MIESZKANIOWYM

Każdy z przebadanych respondentów zaznaczał na pięciopunktowej skali istotność czynnika mogącego wpłynąć na wybór mieszkania. Pod uwagę brano takie cechy jak:

- 1) cena mieszkania;
- 2) koszty utrzymania mieszkania;
- 3) lokalizacja;
- 4) wysokość bloku;
- 5) piętro, na którym znajduje się mieszkanie;
- 6) powierzchnia mieszkania;
- 7) liczba pokoi, z których składa się mieszkanie;
- 8) rozkład pokoi;
- 9) nasłonecznienie mieszkania;
- 10) posiadanie balkonu/tarasu;
- 11) poziom wykończenia;
- 12) garaż/miejsce parkingowe;
- 13) ochrona;
- 14) spokojna okolica;
- 15) dostępność komunikacyjna;

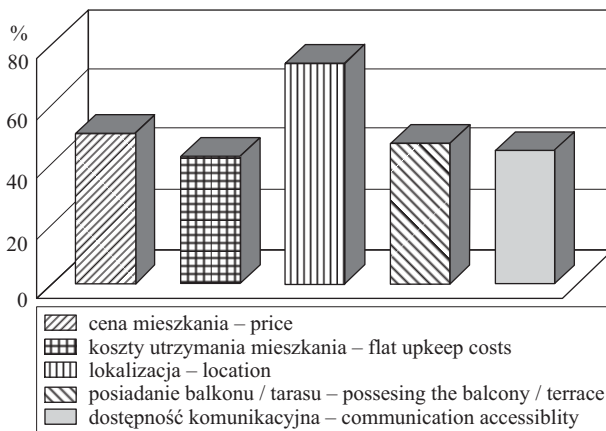
- 16) bliskość miejsc handlowo-usługowych;
- 17) bliskość miejsc rekreacji;
- 18) bliskość miejsc handlu;
- 19) bliskość szkół i przedszkoli;
- 20) bliskość obiektów sakralnych;
- 21) miejsca dla dzieci (plac zabaw, piaskownice);
- 22) tereny zielone (parki, zieleńce).

Najbardziej istotna, z punktu widzenia potencjalnych klientów pierwotnego rynku mieszkaniowego, okazała się lokalizacja inwestycji (rys. 3). Cechę tę za najważniejszą uznało ponad 73% respondentów. Znaczącym czynnikiem była również cena mieszkania. Dla dużej części odpowiadających bardzo ważne okazało się także posiadanie balkonu lub tarasu, dostępność komunikacyjna czy koszty utrzymania mieszkania – wskazało je ponad 40% osób. Rysunek 4 przedstawia zestawienie cech uznanych za najbardziej istotne w czasie wyboru mieszkania.



Rys. 3. Cechy mieszkania uznane przez ankietowanych za bardzo ważne w trakcie jego wyboru
 Fig. 3. Features of flats specified by the respondents as very important during its selection

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych
 Source: Own study based on poll data



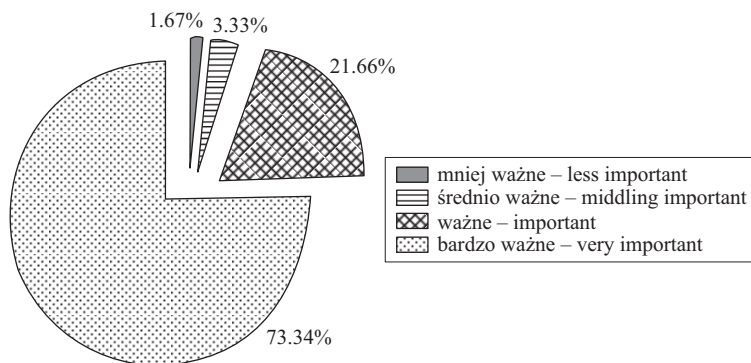
Rys. 4. Wybrane cechy mieszkania uznane przez ankietowanych za bardzo ważne w trakcie jego wyboru

Fig. 4. Specific characteristics considered significant by the respondents in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Pierwszą z nich jest lokalizacja inwestycji, którą to prawie 75% osób wskazało jako kluczową (rys. 5). Tylko dla kilku procent badanych jest to czynnik średnio lub mniej ważny. Nikt w tym przypadku nie zaznaczył natomiast odpowiedzi, iż lokalizacja jest dla niego nieistotna.



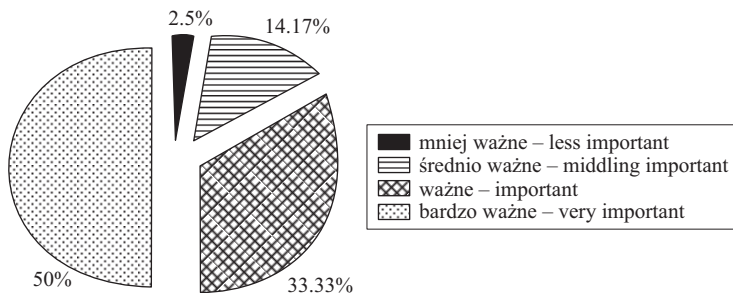
Rys. 5. Ocena przez ankietowanych istotności lokalizacji w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 5. Estimation of the significance of location factor in the proces of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Cenę również uznano za niezwykle istotny czynnik przy podejmowaniu decyzji o nabyciu mieszkania (rys. 6). Połowa ankietyowanych stwierdziła, że jest ona bardzo ważna, a 1/3 – że ważna. Podobnie, jak w przypadku lokalizacji, nikt nie wskazał, że jest to zupełnie nieistotne w jego hierarchii preferencji.



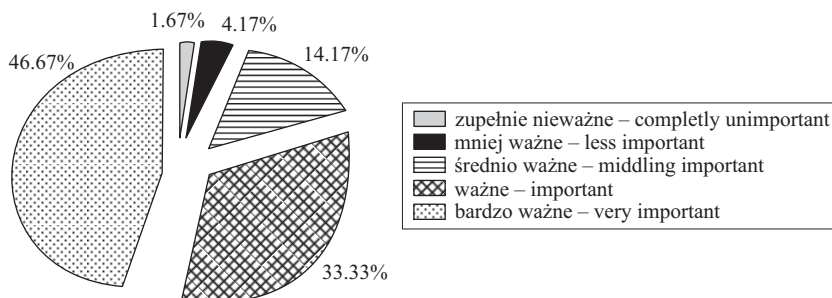
Rys. 6. Ocena przez ankietyowanych istotności ceny mieszkania w trakcie jego wyboru

Fig. 6. Respondents' assessment of the importance of price factor in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietyowanych

Source: Own study based on poll data

Ważną cechą, która okazała się dość istotna dla ankietyowanych, jest posiadanie przez mieszkanie balkonu lub tarasu. Ponad 46% określiła ją jako bardzo ważną, a 1/3 jako ważną (rys. 7).



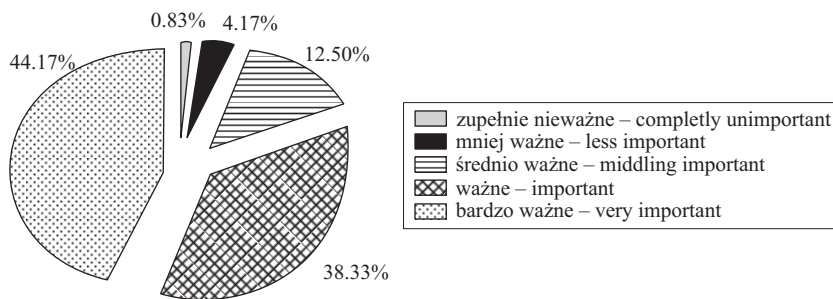
Rys. 7. Ocena przez ankietyowanych istotności posiadania balkonu/tarasu w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 7. Respondents' assessment of the importance of presence of balcony/terrace in a flat in the process of choosing one

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietyowanych

Source: Own study based on poll data

Dostępność komunikacyjna jest związana z lokalizacją (rys. 8). Uznano ją za kolejną cechą bardzo istotną w trakcie wyboru mieszkania. Większość respondentów uznaje ją za bardzo ważną lub ważną. Poznań, podobnie jak pozostałe duże polskie miasta, boryka się z problemami komunikacyjnymi w godzinach szczytu. Szczególnie istotna jest więc w miejscu zamieszkania dostępność komunikacji miejskiej.



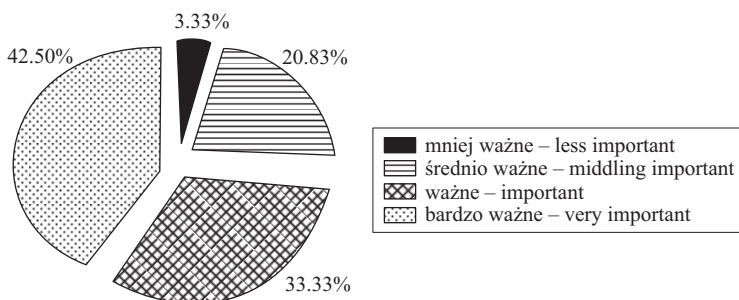
Rys. 8. Ocena przez ankietowanych istotności dostępności komunikacyjnej w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 8. Respondents’ assessment of the importance of transport accessibility in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Kolejnym czynnikiem odgrywającym znaczącą rolę w wyborze mieszkania są koszty jego utrzymania. Decyduje tu rachunek ekonomiczny, podobnie jak w przypadku ceny, który skłania kupujących do minimalizacji kosztów. Zakup mieszkania to często wydatek jednorazowy, koszty jego utrzymania są natomiast naliczane miesięcznie, wpływają więc w zdecydowany sposób na budżet domowy. Na jego obciążenie jeszcze w większym stopniu ma wpływ finansowanie zakupu kredytem hipotecznym.



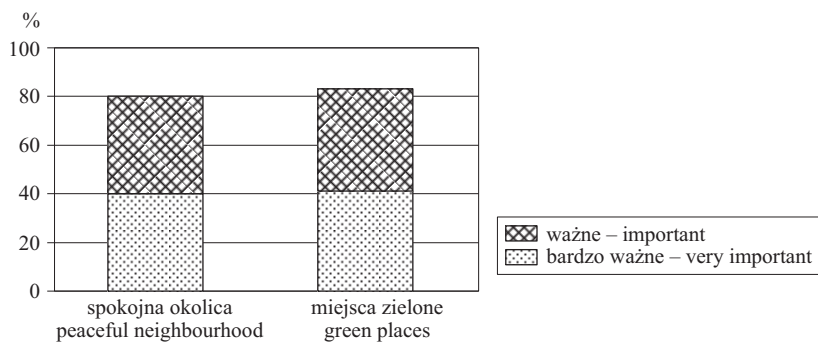
Rys. 9. Ocena przez ankietowanych istotności kosztów utrzymania mieszkania w trakcie jego wyboru

Fig. 9. Respondents’ assessment of the importance of maintenance costs in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

Konsekwencją wysokiej oceny lokalizacji jest również wysoka ocena takich cech jak bliskość terenów zielonych i mieszkanie w spokojnej okolicy. Ponad 80% osób w każdym z tych dwóch przypadków uznało, że jest to czynnik co najmniej ważny (rys. 10, rys. 11, rys. 12).

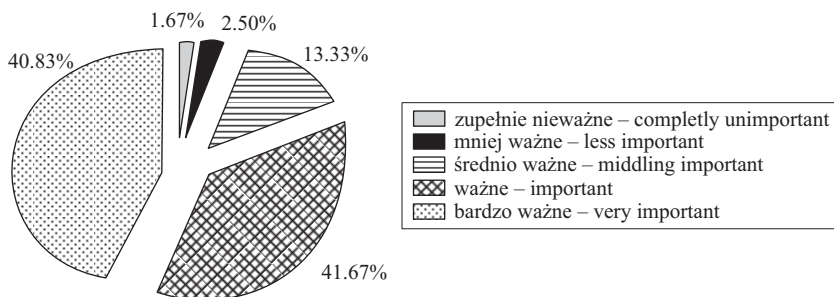


Rys. 10. Ocena przez ankietowanych istotności spokojnej okolicy oraz bliskości terenów zielonych w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 10. Respondents' assessment of the importance of greenery and tranquil neighbourhood in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

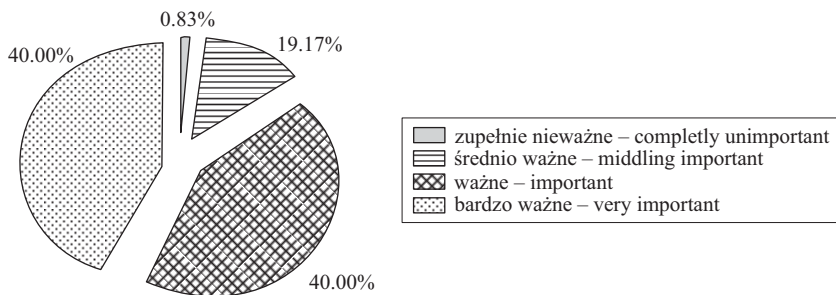


Rys. 11. Ocena przez ankietowanych istotności bliskości terenów zielonych w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 11. Respondents' assessment of the importance of proximity of greenery in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

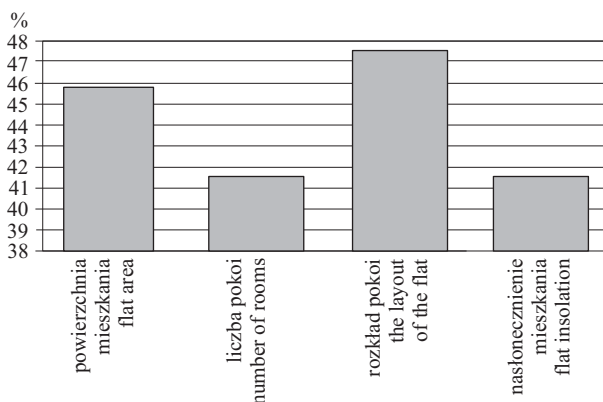
Source: Own study based on poll data



Rys. 12. Ocena przez ankietowanych istotności spokojnej okolicy w trakcie wyboru mieszkania
 Fig. 12. Respondents' assessment of the importance of tranquil neighbourhood in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych
 Source: Own study based on poll data

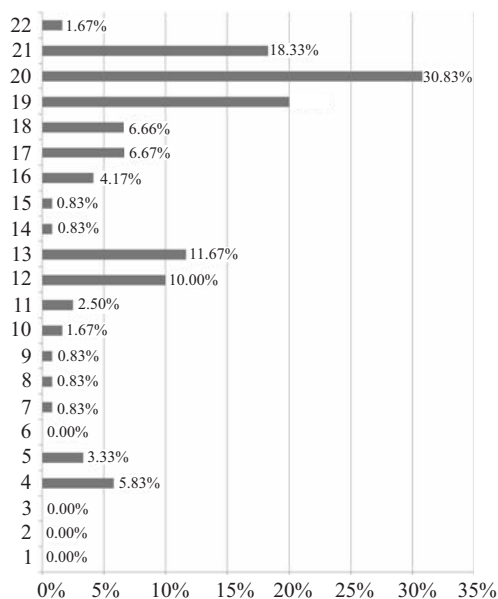
Następne w kolejności czynniki dotyczyły samego mieszkania i zostały uplasowane na dość odległym miejscu w hierarchii preferencji, po wszystkich wcześniej opisanych cechach. Jednak dla ponad 40% respondentów są one bardzo ważne w czasie wyboru mieszkania (rys. 13).



Rys. 13. Wybrane kryteria uznane przez ankietowanych za ważne w trakcie wyboru mieszkania
 Fig. 13. Particular criteria considered significant by the respondents in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych
 Source: Own study based on poll data

Dla respondentów ważny jest przede wszystkim rozkład pokoi – 47,5% wskazań. Jest on istotniejszy od powierzchni samego mieszkania – 45,83% odpowiedzi. Wynika to z funkcjonalności lokalu, która w zależności od zaprojektowanego układu, może być wyższa nawet w przypadku mniejszych powierzchniowo mieszkań. Liczba pokoi to kolejna z cech mieszkania, która ma dość istotne znaczenie dla ankietowanych – 41,67% respondentów

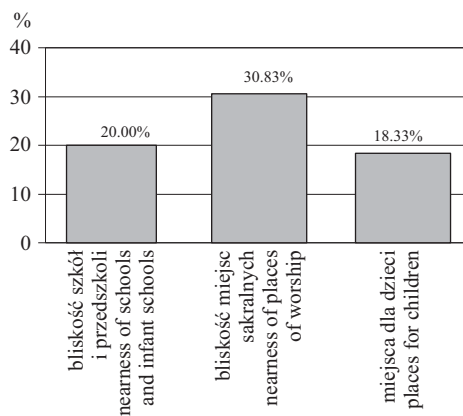


Rys. 14. Cechy mieszkania uznane przez ankietowanych za zupełnie nieistotne w trakcie jego wyboru

Fig. 14. Flat characteristics considered entirely irrelevant in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data



Rys. 15. Wybrane cechy mieszkania uznane przez ankietowanych za zupełnie nieistotne w trakcie jego wyboru

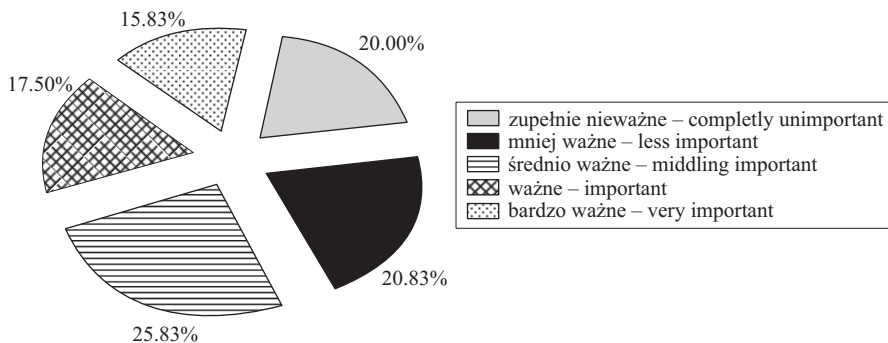
Fig. 15. Flat characteristics considered entirely irrelevant in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

uznało ten czynnik za ważny w czasie wyboru mieszkania. Podobnie jak nasłonecznienie mieszkania, który to czynnik uzyskał taką samą liczbę wskazań.

Zupełnie nieistotne dla potencjalnych klientów pierwotnego rynku mieszkaniowego okazały się kolejno bliskość miejsc sakralnych, szkół i przedszkoli oraz miejsc zabaw dla dzieci (rys. 14–18). Wymienione cechy, jako zupełnie nieistotne, stanowią odzwierciedlenie zmian w stylu życia. Większość ankietowanych to ludzie młodzi w wieku do 35 lat, rozpoczynający życie zawodowe i odkładający decyzję o potencjalnym potomstwie, a większe znaczenie przywiązujący do rozwoju kariery.

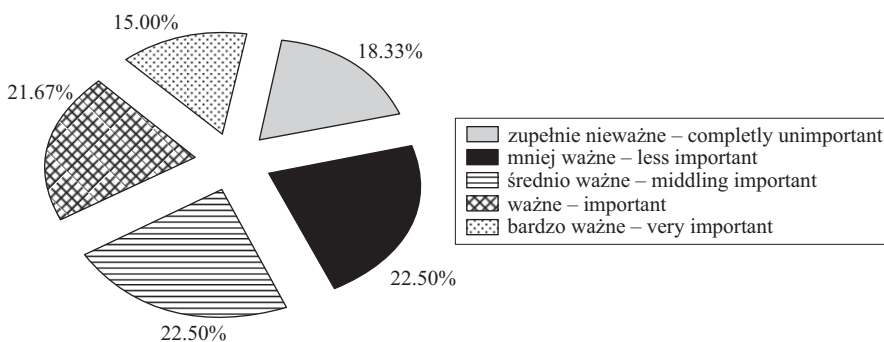


Rys. 16. Ocena przez ankietowanych istotności bliskości szkół i przedszkoli w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 16. Respondents’ assessment of the importance of convenient access to schools and kindergartens in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

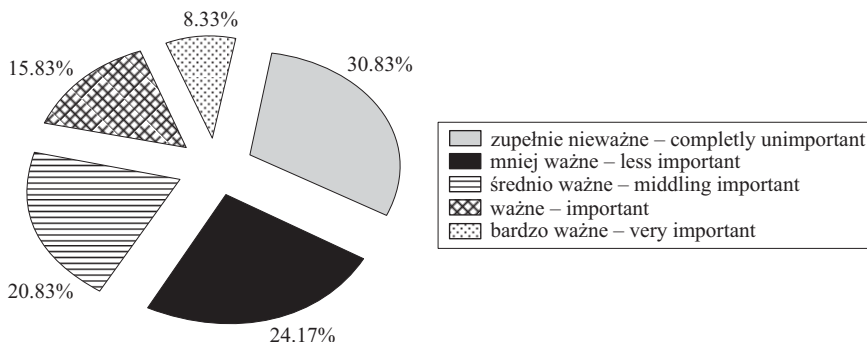


Rys. 17. Ocena przez ankietowanych istotności miejsc dla dzieci w trakcie wyboru mieszkania

Fig. 17. Respondents’ assessment of the importance of proximity of places for children in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data



Rys. 18. Ocena przez ankietowanych istotności bliskości miejsc sakralnych w trakcie zakupu mieszkania

Fig. 18. Respondents' assessment of the importance of proximity of sacred places in the process of choosing a flat

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ankietowych

Source: Own study based on poll data

ZAKOŃCZENIE

Analizie poddano preferencje właścicieli nowo nabytych nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu. Przebadano 120 nabywców mieszkań, uwzględniono różne lokalizacje, pod kątem preferencji dotyczących zakupu mieszkania. Respondentami byli głównie ludzie młodzi, w wieku do 35 lat, oraz posiadający wyższe wykształcenie. Wykonywane przez nich zawody były związane głównie z wykształceniem ekonomicznym i technicznym, a dochody uzyskiwane z pracy zarobkowej wahały się pomiędzy 3501 a 5500 zł brutto dla całego gospodarstwa domowego.

Badania wykazały, iż większość ankietowanych po raz pierwszy kupiła mieszkanie, a ci, którzy zrobili to już wcześniej, najczęściej wybrali tego samego inwestora, co poprzednio. Prawie $\frac{3}{4}$ respondentów przeprowadziło się do obecnego mieszkania z innego, tylko nieliczni z domu jednorodzinnego. Decydując się na zakup konkretnego mieszkania, respondenci kierowali się przede wszystkim lokalizacją inwestycji. Drugorzędna była informacja o marce inwestora czy cenie nieruchomości. Pomimo iż zakup był na własne potrzeby, nabywcy upatrywali w nim także inwestycje w postaci lokaty kapitału.

Lokalizacja okazała się najistotniejszym czynnikiem także w przypadku decyzji o zakupie mieszkania w ogóle. Kolejno wymieniano takie czynniki jak cena mieszkania, posiadanie balkonu lub tarasu, koszty utrzymania nieruchomości czy dostępność komunikacyjną. Inne właściwości mieszkania były nieco mniej istotne. Na uwagę zasługuje natomiast oznaczenie dwóch z nich – miejsc dla dzieci (piaskownice, place zabaw) oraz bliskości miejsc sakralnych jako zupełnie nieważnych dla ankietowanych. Wybór taki zdecydowanie związany jest z przemianami zachodzącymi w społeczeństwie oraz obraniem nowego stylu życia.

PIŚMIENNICTWO

- Begg D., Fischer S., Dornbusch R., 1995. *Ekonomia*, t. I. PWE Warszawa, 68.
- Czarny E., 2006. *Mikroekonomia*, PWE Warszawa, 20.
- Głuszak M., 2006. Segmentacja rynku mieszkaniowego na podstawie preferencji nabywców, w: *Inwestycje i nieruchomości*, Praca zbiorowa pod red. A. Nalepki, Wyd. AE Kraków, 177, 178.
- Kaczmarczyk H., 2006. Zastosowanie badań marketingowych: zarządzanie marketingowe i otoczenie przedsiębiorstwa, PWE Warszawa, 96.
- Rekowski M., 2002. *Wprowadzenie do mikroekonomii*, WROKOPA Poznań, 42.
- Rybicka A., 2003. Wybrane metody badań preferencji konsumentów, *Prace naukowe AE we Wrocławiu – Zarządzanie i Marketing* 978, 108, 239.
- Varian H.R., 2002. *Mikroekonomia. Kurs średni. Ujęcie nowoczesne*, PWN Warszawa, 62–81

THE CUSTOMERS' PREFERENCES ON THE PRIMARY RESIDENTIAL MARKET IN POZNAŃ

Abstract. The analysis of customers' preferences on the primary residential market in Poznan supplied information on factors that affected customers in the process of choosing a flat to buy. These considered the most significant were respectively: localisation, price, presence of balcony / terrace, transport accessibility and maintenance costs. The findings derived from a survey show a notable diversity of the prospective customers' preferences. Carrying out systematic research on customers' preferences not only on primary market may among others. be the source of information about the incompatibility of offers and customers' expectations and could initiate changes in regulations, as well as "real" sphere, whose goal is meeting the basic demands of humans.

Key words: customers' preferences, residential market

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 15.04.2009

PROCEDURA USTALANIA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH NA POTRZEBY PRZENIESIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Agnieszka Napiórkowska-Baryła, Martyna Michalska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Rozpoczęcie procesu przekształceń własnościowych zasobów mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych uzależnione jest od stanu prawnego gruntów, na których wybudowano budynki. W wielu przypadkach stan ten jest określany jako nieuregulowany, co uniemożliwia dalsze procedury związane z przeniesieniem odrębnej własności. Przedmiotem opracowania jest opis procedur podjętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” w celu uporządkowania sytuacji prawnej gruntów. Proces rozpoczęto w 2001 r. Były to czynności związane z rozgraniczeniem oraz scaleniem nieruchomości, a także ze zmianami w ewidencji gruntów i budynków w celu oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali położonych na nieruchomości gruntowej zabudowanej. Proces zakończył się w styczniu 2005 r. podpisaniem ostatecznych aktów notarialnych, na mocy których dokonano przekształcenia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym na własność.

Słowa kluczowe: spółdzielnia mieszkaniowa, prawa do gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych, odrębna własność lokalu

WSTĘP

Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. nr 4, poz. 27, 2001 r.], obok istniejących praw – spółdzielczego lokatorskiego oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, wprowadziła odrębną własność lokalu mieszkalnego. Wiąże to się z przeniesieniem odrębnej własności na rzecz członków spółdzielni wraz z prawem do części wspólnych budynku, jak również do gruntu na którym wybudowano budynek. Bardzo ważną kwestią przy przenoszeniu na rzecz członków odrębnej własności lokali jest uregulowanie stanu prawnego gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych.

Adres do korespondencji – Coresponding author: Agnieszka Napiórkowska-Baryła, Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Michała Oczapowskiego 4, 10-719 Olsztyn, e-mail: agnieszka.baryla@uwm.edu.pl

Służyć temu ma między innymi przyznanie spółdzielniom prawa roszczenia o zmianę warunków umowy użytkowania wieczystego, w celu ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego, a także umożliwienie ujednoczenia tytułu prawnego, gdy budynek położony jest na działkach ewidencyjnych, do których spółdzielnia ma różne tytuły prawne. Wiele samorządów lokalnych podjęło także inicjatywę zastosowania wysokich bonifikat w czasie przekształcania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni w prawo własności.

Proces przekształceń własnościowych wywołuje nie tylko duże zainteresowanie spółdzielców (szczególnie po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 lipca 2007 r.), ale również dużo niejasności oraz wiele dyskusji. W opracowaniu wykorzystano metodę studium przypadku. Na podstawie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie przedstawiono proces (procedura, koszty) regulowania stanu prawnego gruntów.

PRAWA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH DO GRUNTÓW

W związku z realizacją ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wystąpiła potrzeba prawnego uregulowania praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów. Możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych powoduje, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [Dz.U. nr 85, poz. 388, 1994 r.], konieczność określenia udziału właściciela lokalu w częściach wspólnych budynku oraz udziału we własności lub prawie użytkowania wieczystego działki budowlanej, na której usytuowany jest budynek. Działka budowlana musi być wyraźnie określona geodezyjnie i mieć w pełni uregulowany stan prawny. Dotyczy to również pozostałych, poza działkami budowlanymi, gruntów, które w całości pozostają własnością lub przedmiotem prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej. W praktyce dość często zdarzają się sytuacje, w których spółdzielnia wprawdzie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkami lub innymi urządzeniami, jednakże ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na rzecz członków lub innych osób uprawnionych wymaga uprzedniego przeprowadzenia określonych czynności o charakterze geodezyjnym [Pietrzykowski 2004].

Porządkowanie stanu prawnego gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych może polegać na:

- nabyciu własności działki budowlanej,
- nabyciu własności działki budowlanej będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni,
- nabyciu przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działki budowlanej,
- oddaniu w użytkowanie wieczyste działki budowlanej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej [Bojar 2004].

Nabywanie przez spółdzielnie mieszkaniowe działek budowlanych bez tytułów prawnych

Mimo istnienia przepisów prawnych dających podstawę do nabywania gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego w licznych przypadkach zdarza się, że wybudowane przez spółdzielnie budynki mieszkaniowe lub inne urządzenia znajdują się w całości bądź częściowo na cudzych gruntach.

Podjęmowane w latach ubiegłych próby uregulowania stanu prawnego tych gruntów nie rozwiązały omawianego problemu. W ustawie z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [Dz.U. nr 30, poz.127, 1991 r.], jak też w obowiązującej ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. nr 115, poz. 741, 1997 r.] zawarty jest przepis, na podstawie którego spółdzielniom mieszkaniowym przysługiwało rozszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami, w granicach niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynku. Przysługiwało ono pod warunkiem, że grunt zabudowany został przed 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych spółdzielni, z zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego. Wymienione przepisy nie były wystarczające, gdyż dotyczyły jedynie gruntów Skarbu Państwa lub gminy. Obecnie odnoszą się jedynie do wniosków złożonych w tej sprawie do końca 1996 r. Niezbędna okazała się w tej sprawie odrębna regulacja w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Reguluje to art. 35 ustawy dotyczący usytuowania spółdzielczych budynków i innych urządzeń na cudzych gruntach. Przepis ten umożliwi nabycie tych gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe od każdego rodzaju właściciela i w każdej sytuacji, zapewniając przy tym pozycję dominującą spółdzielni w momencie żądania przeniesienia na jej własność praw do działki budowlanej. Warunki zawarte w omawianym przepisie są na ogół spełnione przez wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, gdyż wymaga się jedynie, aby spółdzielnia mieszkaniowa:

- była posiadaczem cudzych gruntów 5 grudnia 1990 r.;
- przed 5 grudnia 1990 r. wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni, budynki lub urządzenia trwale związane z gruntem.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana wypłacić właścicielowi wynagrodzenie za przeniesienie własności działki budowlanej, w wysokości równej jej wartości rynkowej, z ewentualnym wykorzystaniem drogi sądowej. Nie ma przeszkód w nabyciu działki budowlanej przez spółdzielnię mieszkaniową, nawet wtedy gdy nie można ustalić jej właściciela, ze względu na brak księgi wieczystej albo innych dokumentów stanowiących dowody własności. Wówczas spółdzielnia nabywa nieruchomość przez zasiedzenie, po spełnieniu ogólnych kryteriów wymaganych przy nabyciu nieruchomości za wynagrodzeniem [Bojar 2005].

Wyodrębnienie gruntów spółdzielni mieszkaniowej z gruntów niezbędnych do korzystania z budynków, w których może być ustanowiona odrębna własność lokali

Możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych wywołuje nie tylko konieczność uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, ale również potrzebę rozdzielenia gruntów będących własnością spółdzielni mieszkaniowej lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym od gruntów zabudowanych, na których może być ustanowiona odrębna własność lokali. Zagadnienie to reguluje art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten zawiera ogólną formułę w tym względzie, wedle której spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w zakresie, w jakim nie narusza to odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych przysługujących członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, jednak z zastrzeżeniem Kodeksu Cywilnego, gdyż urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.
- nieruchomości niezabudowane [Bończak-Kucharczyk 2003].

Działki budowlane jako nieruchomości, z których wyodrębnia się własność lokali, są więc wynikiem wyodrębniania gruntów stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia jest zobowiązana wystąpić z wnioskiem w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeśli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, oraz podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także z ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności byłoby niemożliwe, albo działka wydzielona pod budynkiem nie spełniałaby wymogów dla działek budowlanych zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. nr 4, poz. 27, 2001 r.].

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. „Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale” [wyrok SN z 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113]. Chodzi tu przede wszystkim o grunt, ogródki, dachy, kominy, fundamenty oraz wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak np. strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, pralnie,

suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp. Nieruchomość wspólna może być zabudowana jednym lub kilkoma budynkami, a powierzchnia gruntu musi zapewniać w niezbędnym zakresie możliwość korzystania z budynku. Nieruchomość musi także mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej [Dziczek 2008].

Ustanawiając odrębną własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, nie można zapomnieć o tym, że całość spółdzielczego osiedla stanowią osoby będące członkami spółdzielni mieszkaniowej oraz osoby, które członkami nie są. W związku z tym należy przyjąć, że obiekty infrastruktury technicznej, takie jak: parkingi, tereny zielone, place zabaw itp. należą do wszystkich mieszkańców osiedla, na którym znajduje się spółdzielnia mieszkaniowa i mają oni prawo z tych obiektów i urządzeń ogólnosiedlowych korzystać. Jednak, aby wszyscy mieszkańcy osiedla mogli korzystać z tych obiektów, musi być spełniony warunek, aby grunty, na których znajdują się te obiekty były w całości własnością spółdzielni mieszkaniowej. Wiąże się to również z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. nr 4, poz.27, 2001 r.]. Z przepisu tego wynika, że wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, czyli nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy budynku lub osiedla, ponoszą wszyscy mieszkańcy, zarówno członkowie spółdzielni, jak i właściciele lokali mieszkalnych, którzy nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej.

Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustaleń w nim zawartych. Nie można go przeprowadzić, jeśli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 41 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia występuje z wnioskiem do właściwego organu, wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości. Decyzja o podziale nieruchomości jest podstawą do wpisów w księgach wieczystych oraz ujawnienia nowego stanu w ewidencji gruntów i budynków.

STAN PRAWNY GRUNTÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORMORAN” W OLSZTYNIE

Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” założono 24 marca 1987 r. Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miasta Olsztyn, na Osiedlu Generałów.

Spółdzielnia na koniec grudnia 2007 r. władała 13,56 ha gruntów, z czego 9,86 ha było jej własnością, 2,0 ha było w użytkowaniu wieczystym, 1,0 ha spółdzielnia miała w bezpłatnym użyczeniu, a 0,7 ha gruntów dzierżawiła. Szczegółowe zestawienie posiadanych gruntów w latach 2001–2007 przedstawia tabela 1.

Ustanowienie odrębnej własności lokali, wraz z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymogło na spółdzielniach rozpoczęcie procesu porządkowania stanu prawnego gruntów. Zgodnie z ustawą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kormoran” w 2001 r. podjęła czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków w celu oznaczenia przedmiotu własności lokali położonych na nieruchomości. Procedury realizacji procesu są następujące:

– wystąpienie z wnioskiem o podział, scalenie i rozgraniczenie nieruchomości,

- podjęcie czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz połączeniem w taki sposób, aby nieruchomości zabudowane objęte były jedną księgą wieczystą,
- wyodrębnienie pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych w piwnicach i strychach oraz części wspólnych nieruchomości.

Tabela 1. Stan prawny gruntów w SM „Kormoran” w latach 2001–2007

Table 1. Legal status of land of „Kormoran” Housing Cooperative during the years 2001–2007

Wyszczególnienie Item	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stan gruntów we władaniu spółdzielni z tego [ha]: Status of land administered by the cooperative, including [ha]:	11,86	11,86	11,86	11,86	13,56	13,56	13,56
Własność [ha] Ownership [ha]	–	–	–	9,86	9,86	9,86	9,86
Użytkowanie wieczyste [ha] Perpetual usufruct [ha]	11,86	11,86	11,86	2,0	2,0	2,0	2,0
Bezpłatne użyczenie [ha] Free off charge use [ha]	–	–	–	–	1,0	1,0	1,0
Dzierżawa [ha] Lease [ha]	–	–	–	–	0,7	0,7	0,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM „Kormoran”

Source: own work based on the data of „Kormoran” Housing Cooperative

W drodze przetargu, w oparciu o przepisy ustawy z 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych [Dz.U. nr 7, poz. 664, 2002 r.], wybrano biuro geodezyjne, które podzieliło grunty na poszczególne nieruchomości. Gmina Olsztyn wydała stosowne decyzje zatwierdzające przedstawione projekty podziałów, a VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dokonał stosownych wpisów w księgach wieczystych.

Z uwagi na to, że budynki stanowiące własność spółdzielni położone były na kilku działkach gruntu, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, po otrzymaniu odpisów ksiąg wieczystych uwzględniających dokonany podział działek, spółdzielnia zawarła z Gminą Olsztyn umowy ujednolicające terminy użytkowania wieczystego, po czym biuro geodezyjne połączyło działki w celu stworzenia odrębnych nieruchomości. Uzyskano decyzje zatwierdzające projekty scalenia działek, a VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie założył nowe księgi wieczyste dla tych nieruchomości. Wymienione czynności niezbędne były do oznaczenia nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali.

16 marca 2003 r. Rada Miasta Olsztyn podjęła Uchwałę nr VII/82/03 w sprawie udzielenia 90% bonifikaty przy sprzedaży na własność spółdzielniom mieszkaniowym gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych. Warunkiem skorzystania z możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych było podjęcie i dostarczenie do Urzędu Miasta przez spółdzielnię uchwał zarządu określających przedmiot odrębnej własności

lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. Zdaniem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran”, w oparciu o przepisy Prawa Spółdzielczego [Dz.U. nr 30, poz. 210, 1982 r.], do wystąpienia o kupno na własność gruntów niezbędna była także Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

Uchwałą nr 15/2003 z 27 czerwca 2003 roku Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni upoważniło Zarząd Spółdzielni do kupna od Gminy Olsztyn gruntów niezabudowanych i zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi w użytkowaniu wieczystym spółdzielni na warunkach określonych w Uchwale nr VII/82/03 Rady Miasta z dnia 16 marca 2003 r. Upoważniono zarząd spółdzielni do zaciągnięcia niezbędnego kredytu na kupno gruntu z odpowiednią bonifikatą. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Miasta Olsztyn stosowne dokumenty dotyczące kupna gruntu na własność. Jednocześnie Uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 29 stycznia 2004 r. upoważniono jej Zarząd do kupna od Skarbu Państwa gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na warunkach określonych w Zarządzeniu nr 203 z 15 grudnia 2003 r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży Spółdzielniom Mieszkaniowym gruntu będącego w ich użytkowaniu wieczystym.

Koszt przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu na własność Gmina Olsztyn ustaliła na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego. Jako metodę sporządzenia operatu przyjęto ustalenie wartości nieruchomości niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności, a następnie przemnożono ją przez obliczony dla tej nieruchomości współczynnik korygujący. W czasie ustalania kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego brano pod uwagę opłaty wniesione przez spółdzielnię, tj. 25% jako pierwszą wpłatę oraz 1% za każdy rok użytkowania wieczystego, zwaloryzowane do wartości rynkowej użytkowania wieczystego. Przyjęto do wyceny cenę 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkalną w wysokości 100 zł, a dla pozostałych gruntów – 50 zł. Obliczoną w ten sposób wartość 11 057 600 zł pomniejszono o wartość pierwszej wpłaty oraz coroczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (83 000 zł rocznie, co stanowiło około 1/5 wyliczonej opłaty za przekształcenie) i otrzymano kwotę 4 038 259 zł. Po odliczeniu 90% bonifikaty, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Olsztyn, kwota do zapłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność wyniosła 403 825,90 zł, co daje około 5 zł na 1m² lokalu. Dla poszczególnych nieruchomości koszt ten był różny w zależności od powierzchni danej nieruchomości i powierzchni znajdujących się na niej lokali.

Szczegółowe zestawienie kosztów prac związanych z porządkowaniem stanu prawnego nieruchomości oraz określeniem przedmiotu odrębnej własności przedstawiono w tabeli 2.

Całkowite koszty poniesione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” w związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyniosły 580 943,57 zł. Za prace geodezyjne związane z oznaczeniem nieruchomości, obejmujące budynki lub budynek, zapłacono 63 992,88 zł, a za prace związane z określeniem przedmiotu odrębnej własności – 516 950,69 zł.

Do 12 stycznia 2005 r. spółdzielnia wykupiła wszystkie grunty (większość aktów notarialnych zawarto 8–30 kwietnia 2004 r.), zgodnie z uchwałami zarządu określającymi przedmiot odrębnej własności. Wnioski spółdzielni, zawarte w spisanych z Urzędem Miasta aktach notarialnych, wraz z kompletem dokumentów, przekazano do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie w celu dokonania stosownych wpisów.

Jednocześnie spółdzielnia wystąpiła do sądu o przyspieszenie założenia ksiąg wieczystych na poszczególne nieruchomości i dokonania wpisów. Istniała bowiem obawa, że niezakończenie procesu regulowania stanu prawnego gruntów uniemożliwi złożenie do wojewody wniosku o refundację kosztów związanych z pracami.

Tabela 2. Koszty poniesione przez SM „Kormoran” w związku z oznaczeniem nieruchomości i przenoszeniem odrębnej własności lokali mieszkalnych

Table 2. Costs incurred by „Kormoran” Housing Cooperative related to designation of real property and transfer of separate ownership of housing units

Wyszczególnienie kosztów /Cost item	Koszty w zł Cost in PLN
Koszty wykupu gruntu – Land purchase costs	393 084,24
Wpis własności działek – Registration of lots’ ownership	47 449,60
Stwierdzenie samodzielności lokali – Determination of separateness of housing units	34 629,20
Opłata notarialna związana z wykupem gruntu na własność – Notary fees related to purchases of land	27 520,20
Wykreślenie hipoteki – Repealing of mortgage	25 992,10
Geodezyjne podziały i połączenia działek – Land survey division and mergers of lots	24 700,00
Koszty zakupu gruntów na poprawę warunków użytkowania – Costs of land purchase for improvement of the conditions of use	7 957,00
Przetarg na podział działek – Tender for division of lots	5 818,42
Założenie Księgi Wieczystej – Establishing of the Registers of Land and Mortgages	2 000,00
Opis i mapa działek do wyrównania okresów wieczystego użytkowania – Description and map of lots for balancing the perpetual usufruct periods	1 945,51
Ujawnienie budynków – Revealing of buildings	1 710,00
Sporządzenie kartotek budynków – Preparation of the register of buildings	1 551,50
Koszty notarialne – Notary costs	1 476,80
Opłata notarialna za wyrównanie okresów użytkowania wieczystego oraz poświadczenia – Notary fee for balancing the perpetual usufruct periods	1 416,42
Wpis z rejestru budynków – Registration with the register of buildings	1 268,40
Wycena nieruchomości – Valuation of real property	1 025,00
Sporządzenie wykresów zmian gruntowych – Preparation of graphs of land changes	464,68
Wpis połączenia, podziału, przyłączenia działek – Registration of merger, division or connection of lots	440,00
Znaczk skarbowe – Stamp tax stamps	387,50
Kontrola ilości kondygnacji – Control of the number of floors	107,00
Razem – Total	580 943,57

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM „Kormoran”

Source: own work based on the data of „Kormoran” Housing Cooperative

Po założeniu przez sąd ksiąg wieczystych na poszczególne nieruchomości, co nastąpiło w 2005 roku, spółdzielnia przystąpiła do zawierania umów o przeniesienie i ustanowienie własności lokali na gruntach wykupionych na własność. Do grudnia 2007 r. zrealizowała 202 wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Dla nieruchomości położonej przy ul. gen. Grotta-Roweckiego, będącej w wieczystym użytkowaniu, spółdzielnia ustanowiła natomiast własność lokali w 2004 r. Jest to jedyna nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym, której nie wykupiła ona na własność. Budynek ten oddano do użytku z tzw. nowych inwestycji, dlatego w ciągu 3 miesięcy po przekazaniu go do eksploatacji, spółdzielnia była zobowiązana ustanowić odrębną własność lokali na rzecz nabywających lokale mieszkalne w tym budynku.

PODSUMOWANIE

Proces regulowania stanu prawnego gruntów w SM „Kormoran” polegał na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Mimo tego przebieg procedury był skomplikowany i czasochłonny (trzy lata). SM „Kormoran” była jedną z pierwszych w Olsztynie, która wykonała czynności niezbędne do przekształcania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Nie bez znaczenia dla tego procesu pozostaje fakt, że jest ona spółdzielnią o średniej wielkości. Na koniec 2007 r. posiadała w swoich zasobach 1495 lokali mieszkalnych (dla porównania SM „Jaroty” – 12 158 lokali mieszkalnych). Wnioski o ustanowienie odrębnej własności spółdzielnia zaczęła realizować od końca 2004 r. 31.12.2007 r. odrębnych lokali było 304 (20,33%), mieszkań z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu – 884 (59,13%), mieszkań lokatorskich – 273 (18,26%), innych – 34 (2,27%). Prawo odrębnej własności budzi duże zainteresowanie członków spółdzielni, szczególnie posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Najwięcej przekształceń przypadło na rok 2007 (64 akty notarialne), po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 r., która wprowadziła korzystne warunki finansowe dla spółdzielców. Mniejsze zainteresowanie przekształceniami wykazują członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Można to interpretować jako wynik niewystarczającej świadomości spółdzielców w kwestii różnicy między ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, a odrębną własnością lokalu.

Regulacja stanu prawnego nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych jest niezbędna dla procesu przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych jest ważnym problemem społecznym i ekonomicznym. W zasobie spółdzielczym pozostaje 3,5 mln lokali mieszkalnych. Nie udało się dotychczas wypracować jednolitych zasad przekształceń obejmujących wszystkich członków spółdzielni. Powracającą kwestią są warunki finansowe tzw. wykupu, które kilkakrotnie się zmieniały i związany z tym różny udział członków w kosztach przekształceń dokonywanych w czasie obowiązywania różnych przepisów prawa. Rodzi to pewne niezadowolenie wśród członków spółdzielni, którzy przekształcali prawa spółdzielcze na mniej korzystnych warunkach finansowych,

jak również zarządów spółdzielni obawiających się o dalsze funkcjonowanie spółdzielni. Należy jednak sądzić, że jest to proces nieodwracalny, na podsumowanie którego jest jednak za wcześnie.

PIŚMIENNICTWO

- Bojar Z., 2004. Rzeczoznawcy majątkowi a przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych, cz. I, *Nieruchomości C.H. Beck* 2(66), 25-30.
- Bojar Z., 2004. Rzeczoznawcy majątkowi a przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych cz. II, *Nieruchomości C.H.Beck* 3(67).
- Bojar Z., 2005. Podziały nieruchomości, Gall Wrocław.
- Bończak-Kucharczyk E., 2003. Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów. Twigger Warszawa.
- Dziczek R., 2008. Prawo mieszkaniowe. LexisNexis Warszawa.
- Pietrzykowski K., 2004. Spółdzielnie mieszkaniowe. C.H Beck Warszawa.

PROCEDURE FOR DETERMINING THE LEGAL STATUS OF LAND IN HOUSING COOPERATIVES FOR THE PURPOSE OF TRANSFER OF SEPARATE HOUSING UNITS' OWNERSHIP

Abstract. Commencement of the ownership transformation process concerning the housing resources of housing cooperatives depends on the legal status of land on which the buildings were built. In many cases that status is described as not determined, which makes further procedures related to transfer of separate ownership impossible. The study deals with the description of procedures undertaken by „Kormoran” Housing Cooperative for the purpose of setting the legal status of land in order. The process was started in 2001. This involved division and merger of real properties as well as changes in the register of land and building for the purpose of identification of the object of separate ownership of housing units situated on built up land real property. The process was completed in 2005 by signing the final notary deeds according to which perpetual usufruct rights to the land were covered into ownership.

Key words: housing cooperative, rights to land in housing cooperative, separate ownership of a housing unit

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 12.03.2009

ZAGOSPODAROWANIE TERENU JAKO CZYNNIK STYMULACJI ZMYSŁOWEJ OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH INTELEKTUALNIE

Kamila Adamczyk

Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu

Streszczenie. Problematyka osób niepełnosprawnych jest coraz częściej obecna w momencie podejmowania działań projektowych oraz w dyskusjach społecznych. Architektura krajobrazu, obok innych dziedzin zajmujących się kreowaniem przestrzeni, odgrywa bardzo ważną rolę w integracji społeczeństwa. Celem pracy jest zagospodarowanie terenu otaczającego ośrodek dla osób niepełnosprawnych intelektualnych, tak by stanowił czynnik rekreacyjny, rehabilitacyjny, integracyjny i edukacyjny.

Słowa kluczowe: architektura krajobrazu, zagospodarowanie terenu, integracja, zmysły, bezpieczeństwo

WSTĘP

Ograniczenia, na które napotykają osoby niepełnosprawne, spowodowały powstawanie równoległe funkcjonującego świata. Idee integracji proponują przekraczanie szeroko rozumianych barier między sprawnymi a niepełnosprawnymi [Bendych 1974, Clarke 1969, Hall 1976, Kirejczyk 1957, Klajs i in. 1998, Kruk-Lasocka 1998, Kuryłowicz 1996, Mayer-Bohe 1998, Maas 1998, Witkowski 1993, Zasepa 2003].

Architektura krajobrazu, obok architektury, urbanistyki i wielu innych dziedzin, ma wpływ na kształtowania przestrzeni, decyduje o charakterze miejsca i jego dostępności. Odpowiednio zaprojektowana przestrzeń może stać się elementem integracyjnym, rozwijającym i otwartym na różne możliwości fizyczne i psychiczne użytkowników. Stanowić o podniesieniu jakości życia, być podłożem do działań osób bez względu na ich przynależność do grup społecznych [Bell i in. 2004, Kuryłowicz 1996].

Zagospodarowanie terenu otaczającego ośrodek dla osób niepełnosprawnych intelektualnie wymaga uwzględnienia wielu aspektów. Od tych najbardziej ogólnych dotyczących

potrzeb kontaktu z przyrodą każdego człowieka, poprzez potrzeby osób opóźnionych intelektualnie, z koncentracją na potrzebach podopiecznych wybranej placówki.

Celem pracy jest ukazanie czynników stymulacji zmysłowej możliwych do uzyskania po odpowiednim zagospodarowaniu terenu otaczającego ośrodek dla dorosłych osób niepełnosprawnych intelektualnie. W szczególności uwzględniono walory rekreacyjne oraz rehabilitacyjne terenów zielonych i projektowanych elementów małej architektury.

MATERIAŁ I METODA

Jako materiał badawczy posłużyło otoczenie ośrodka przy ul. Okulickiego we Wrocławiu. Pełni on wraz z otoczeniem następujące funkcje:

- Środowiskowego Domu Samopomocy (ŚDS) typu B – placówki opiekuńczo-wychowawczej, w ramach której prowadzone są pracownie: ceramiczna, kulinarna, plastyczna, stolarska, rehabilitacji ruchowej, rozwijające podstawowe umiejętności podopiecznych,
- Zespołu Mieszkań Chronionych (ZMCh) – przewidziano 25 miejsc pobytu stałego. Ta część obiektu nie jest jeszcze oddana do użytku (trwają prace wykończeniowe).

Ze względu na różnorodną etiologię i poziom niepełnosprawności posłużono się następującym podziałem wystarczającym do podejmowania działań projektowych:

- niepełnosprawność w zakresie ruchowym,
- niepełnosprawność w zakresie pamięci i uwagi,
- niepełnosprawność w sferze mowy,
- niepełnosprawność w sferze percepcji,
- niepełnosprawność w sferze rozwoju społecznego [Kruk-Lasocka 1998].

Zgodnie z głównymi założeniami placówki, w trakcie prowadzonych zajęć, realizowane są cele rehabilitacji społecznej i zawodowej zmierzające do ogólnego rozwoju wszystkich podopiecznych, poprawy sprawności, niezbędnych do prowadzenia samodzielnego i aktywnego życia, na miarę ich indywidualnych możliwości [Rozporządzenie... 2002].

Biorąc pod uwagę specyfikę dwóch równolegle działających funkcji ośrodka, otaczający go teren powinien zaspokoić potrzeby wszystkim podopiecznych zarówno pobytu stałego, jak i dziennego. Założono, że teren powinien stać się kameralnym ogrodem przydomowym oraz rodzajem ogrodu przyszkolnego, gdzie odbywać się mają zajęcia codzienne oraz imprezy okolicznościowe.

Do sporządzenia użytych w pracy rysunków i wizualizacji posłużono się programami Corel Draw oraz SketchUp.

ANALIZY

W celu uzyskania odpowiednich wniosków, potrzebnych do prawidłowego zagospodarowania terenu, przeprowadzono analizy:

Usłonecznienie

Ze względu na intensywne zadrzewienie terenu objętego opracowaniem problemem są przeważające obszary zacienione. Najlepiej oświetlona jest południowa część działki, o niewielkiej szerokości, granicząca z ulicą, wykorzystana na strefę komunikacyjną. Pozostałe części ogrodu, oświetlane są w określonych porach dnia, co wpływa na sposób rozmieszczenia stref aktywności w ogrodzie oraz na dynamikę zjawisk świetlnych, które można zaobserwować (rys. 1).



Rys. 1. Analiza usłonecznienia – lato, ok. godz. 12 (opr. K. Adamczyk)

Fig. 1. Solar analysis – summer, around midday

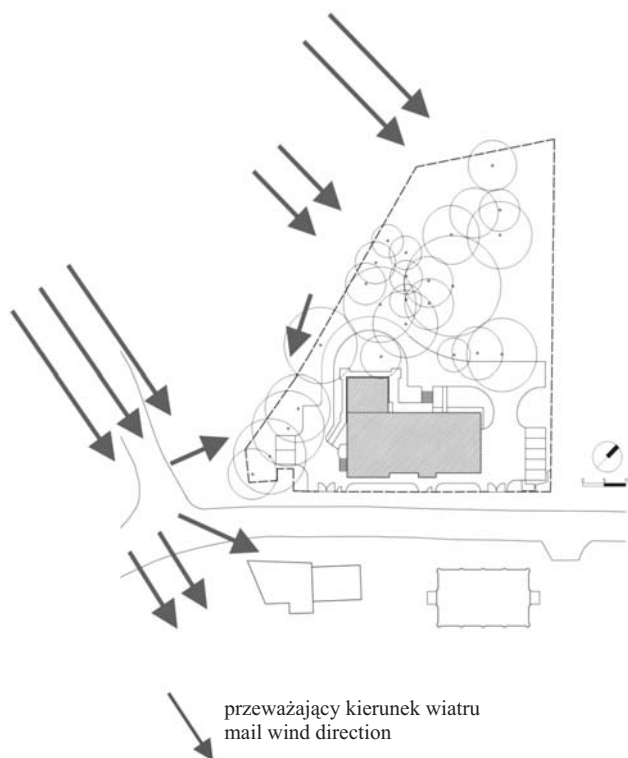
Przewietrzanie

Na projektowanym obszarze przeważa wiatr o kierunku północno-zachodnim i zachodnim [Głowicki 2005]. Dzięki dość zwartemu drzewostanowi oraz wysokiej zabudowie Browaru Zakrzów projektowany ogród jest osłonięty przed niekorzystnymi warunkami wietrznymi, a jednocześnie dobrze przewietrzany (rys. 2).

Komunikacja

Komunikacja kołowa, jak i piesza odbywa się wokół budynku placówki.

Do wejścia głównego od północnej strony prowadzi rampa umożliwiająca osobom niepełnosprawnym ruchowo swobodny dostęp do budynku (rys. 3).



Rys. 2. Analiza przewietrzania (opr. K. Adamczyk)

Fig. 2. Analysis of wind

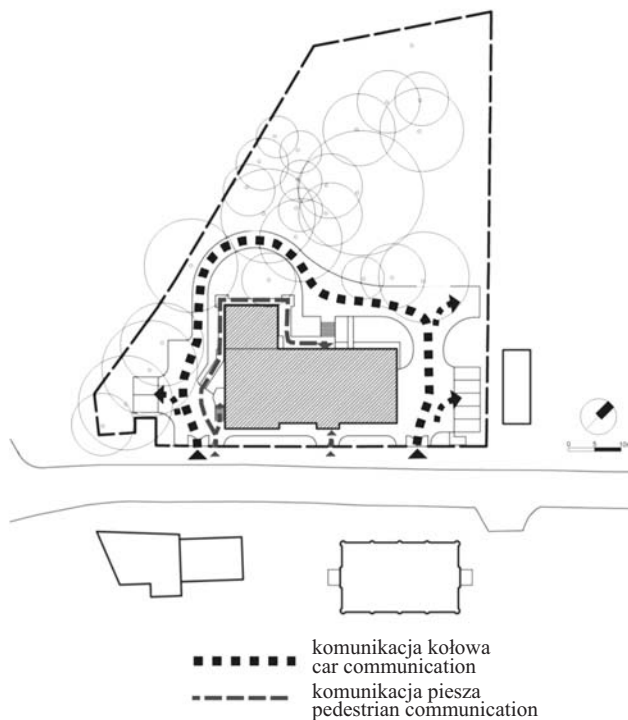
Opis rozwiązań projektowych

Podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne. Podstawą do określenia programu funkcjonalno-przestrzennego terenu otaczającego ośrodek jest specyfika placówki i złożone potrzeby podopiecznych. W tym celu postawiono trzy podstawowe funkcje, które ma spełniać teren objęty opracowaniem (nazywany w dalszej części pracy ogrodem):

- ze względu na podopiecznych mieszkających na stałe w ośrodku jest on rodzajem ogrodu przydomowego,
- ze względu na podopiecznych dochodzących jest on rodzajem „ogrodu przyszkolnego”,
- ze względu na placówkę i odbywające się imprezy okolicznościowe ogród ma być rodzajem wizytówki ośrodka, stanowić atrakcyjne miejsce spotkań dla gości i domowników.

W wyniku podziału funkcji terenu wyodrębniono następujące strefy:

- komunikacyjną,
- gospodarczo-użytkową,
- rekreacyjno-użytkową,
- wypoczynkową (w dwóch miejscach),
- rehabilitacyjno-wypoczynkową,
- „wystawową” (rys. 4).



Rys. 3. Analiza komunikacji (opr. K. Adamczyk)

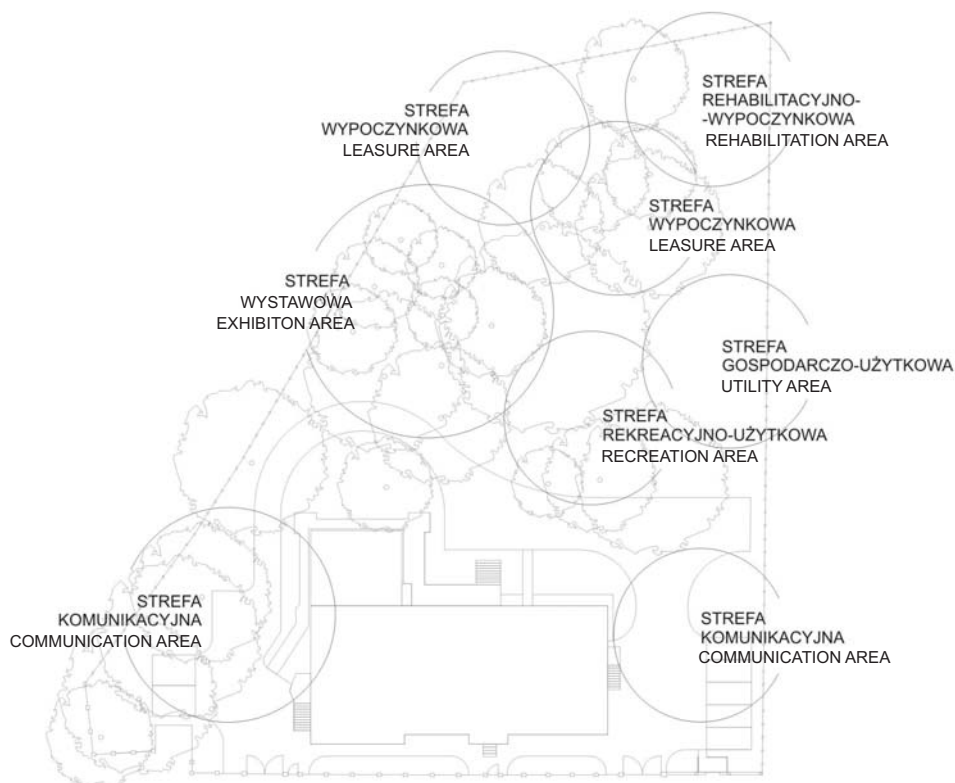
Fig. 3. Analysis of communication

Podział stref aktywności

Funkcje otoczenia placówki rozmieszczono, tak by podopieczni w pełni mogli cieszyć się z walorów ogrodu. Strefy: rekreacyjno-użytkowa, gospodarczo-użytkowa oraz rehabilitacyjno-wypoczynkowa znajdują się we wschodniej części ogrodu. Biorąc pod uwagę zajęcia w ośrodku, obszary te będą użytkowane w przedpołudniowych godzinach dnia. Pozostałe strefy rozmieszczono w środkowej i zachodniej części. Szczególnie istotny wydaje się aspekt nasłonecznienia strefy wypoczynkowej, gdzie znajduje się altana i miejsce na ognisko, a program przewidziany jest na popołudniowy i wieczorny czas użytkowania.

Opis elementów projektowanych

Strefa użytkowa – grządki podniesione i kompostownik. Obiekty małej architektury zaprojektowane w strefie użytkowej ogrodu mają wymiar terapeutyczny. Podopieczni dzięki nim mogą czynnie uczestniczyć w pracach ogrodniczych, co bardzo pozytywnie wpływa na samopoczucie, a dzięki uzyskanym plonom widzą efekty i cel swojej pracy. Część użytkowa ogrodu ma pomagać im w identyfikacji z tym miejscem. Zwłaszcza dla



Rys. 4. Podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne (opr. K. Adamczyk)

Fig. 4. Division into functions areas

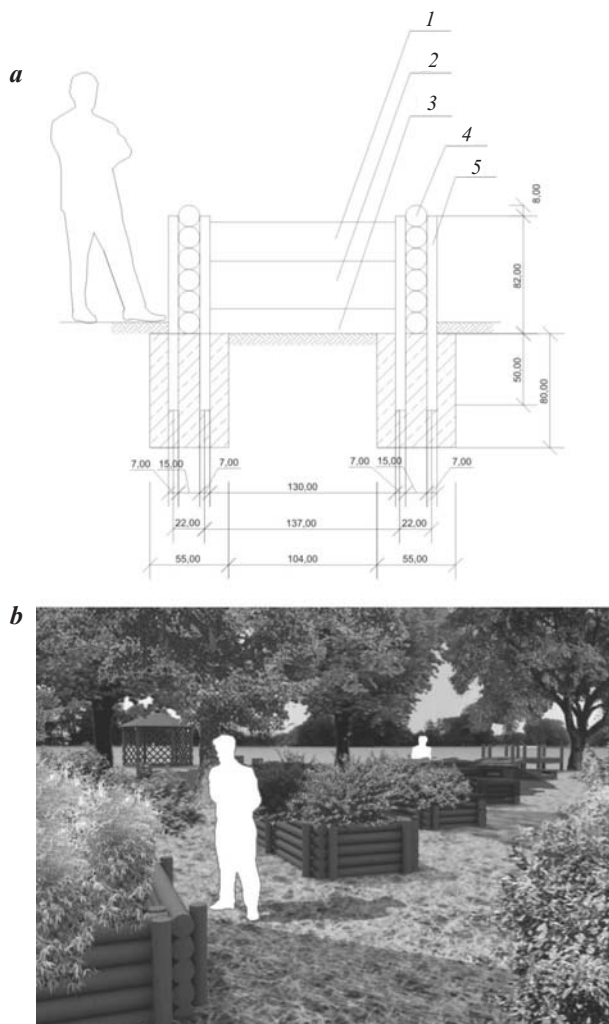
podopiecznych mieszkających na stałe w ośrodku szczególnie ważne jest poczucie bliskości z tym ogrodem, który jest dla nich przydomowym (rys. 5).

Strefa rekreacyjno-użytkowa

Pawilon ogrodowy. Obiekt małej architektury dzięki otwartej formie może spełniać kilka funkcji. Pawilon ogrodowy może służyć jako „sala lekcyjna”. Podczas ciepłych dni daje możliwość przeniesienia z budynku zajęć np. z pracowni plastycznej czy ceramicznej. Zaprojektowana forma umożliwi odbywanie się równolegle dwóch spotkań.

Budynek może pełnić rolę amfiteatru dla przedstawień przygotowanych przez podopiecznych lub zaproszonych gości. Ścianka działowa umożliwi stworzenie mini kulis dla aktorów. Podczas odbywających się spotkań pawilon ma szansę stać się salą wystawową. Ściany pozwalają na zawieszenie prac podopiecznych, a ich ustawienie umożliwia swobodne oglądanie (rys. 6).

Teren przed pawilonem. Jest to wolna przestrzeń porośnięta trawą o powierzchni ok. 180 m², wzmocniona siatką plastikową. Gdy panują korzystne warunki atmosferyczne, umożliwia przeprowadzanie grupowych zajęć ruchowych. Podczas przedstawień przestrzeń ta jest natomiast przeznaczona na widownię.



Rys. 5. Grządki podniesione: *a* – przekrój: 1 – żywna warstwa próchniczna, 2 – gałęzie, konary, 3 – warstwa filtrująca, 4 – drewniane okrągłaki \varnothing 150 mm, 5 – stalowa rurka \varnothing 70 mm, *b* – wizualizacja (opr. K. Adamczyk)

Fig. 5. Higher level bed: *a* – section: 1 – layer of humus, 2 – branches, 3 – filtering layer, 4 – wooden beam \varnothing 150 mm, 5 – steel pipe \varnothing 70 mm, *b* – visualization

Strefa wypoczynkowa

Altana i miejsce na ognisko. Typowo wypoczynkowa część ogrodu rozlokowana jest w północno-zachodniej jego części. Podstawowymi jej elementami są altana i miejsce na ognisko dające możliwość spędzania czasu poza godzinami zajęć w ośrodku.

Urządzenia dźwiękotwórcze. Urządzeniami dźwiękotwórczymi nazwano dzwonki, grzechotki czy wszelkie inne instrumenty, które mogą być wykonane w pracowniach ośrodka z takich materiałów, jak pędy bambusa, sznurki, łupiny orzecha kokosowego i elementów ceramiki. Instrumenty wydające pod wpływem wiatru dźwięki, utworzą muzyczny zakątek wpływający na zmysł słuchu i orientacji przestrzennej.



Rys. 6. Pawilon ogrodowy – wizualizacja (opr. K. Adamczyk)

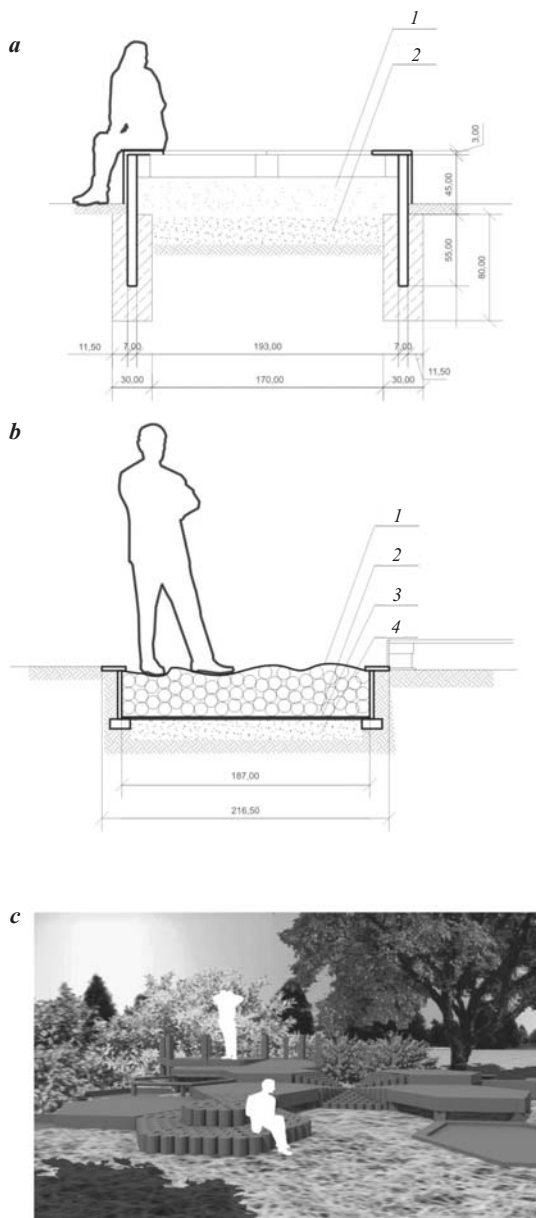
Rys. 6. A garden pavilion – visualization

Plastry. Podstawowym „urządzeniem” tej strefy są drewniane tarasy umieszczone na różnych wysokościach, których forma przypomina kształtem plastry miodu (rys. 7). Kształt ten umożliwi dołączanie kolejnych części, zbudowanych z różnych materiałów dostosowanych do potrzeb ośrodka.

Zaprojektowany układ tarasów-plastrów składa się z następujących części:

- siedmiu komórek o drewnianej powierzchni w podstawowym wymiarze, znajdująca się najwyżej jest dwa razy większa od pozostałych;
- dwóch komórek zbudowanych z drewnianych „bali” o stałej średnicy 16 cm i różnych wysokościach;
- jednej komórki wypełnionej piaskiem;
- jednej komórki „pajęczka”; na obręczy okalającej komórkę rozpięta jest siatka przypominająca hamak;
- jednej komórki wypełnionej plastikowymi piłeczkami o średnicy 10 cm, utrzymywanymi przez swobodnie leżącą siatkę;
- dwóch komórek z roślinnością w środku.

Podstawowym przeznaczeniem tarasów jest pomoc w prowadzeniu zajęć rehabilitacyjnych. Drewniane elementy tworzą dogodne podłoże do ćwiczeń, a ich różna powierzchnia ma usprawniać koordynację ruchową, orientację przestrzenną, uczyć w przyjazny sposób



Rys. 7. Plastry: *a* – przekrój przez piaskownicę: 1 – piasek 30 cm, 2 – żwir 20 cm; *b* – przekrój przez basen z piłeczkami: 1 – metalowa siatka, 2 – piłeczki plastikowe \varnothing 10 cm, 3 – siatka plastikowa, 4 – żwir 20 cm, *c* – wizualizacja (opr. K. Adamczyk)

Fig. 7. Combs: *a* – sandpit section: 1 – sand 30 cm, 2 – gravel 20 cm, *b* – basen with balls section: 1 – metal netting, 2 – plastic balls \varnothing 10 cm, 3 – plastic netting, 4 – gravel 20 cm, *c* – visualization

radzenia sobie z barierami architektonicznymi takimi jak schody. Dzięki zastosowaniu różnych powierzchni i materiałów, strefa wypoczynkowa stymuluje i pobudza zmysły podopiecznych.

Strefa wystawowa

Punkty wystawowe. Głównym założeniem organizacji tej strefy jest rozmieszczenie w równej odległości od siebie (5 m × 5 m) sześciątów na możliwie całej powierzchni ogrodu, oprócz stref komunikacyjnych. Obiekty te przenikają do różnych stref ogrodu, są elementem spajającym i wprowadzają pewien rytm organizacji przestrzeni.

Podstawowym przeznaczeniem sześciątów jest stworzenie powierzchni wystawowej prac podopiecznych. W warsztatach ośrodka powstają prace z różnych materiałów, których wystawianie na siatce ma stymulować zmysł dotyku czy powonienia. Jednocześnie te obiekty stają się pomocne w orientacji przestrzennej, pomagają „oswajać” ogród, dają możliwość podopiecznym osobistego zaangażowania w kreowanie wystawianych obiektów. Siatka może również być bardzo pomocna w przypadku prezentacji prac w szerszym gronie, podczas imprez i spotkań odbywających się w ośrodku.

PODSUMOWANIE

Jednym z najbardziej naturalnych zjawisk, z jakim mamy do czynienia w świecie, jest odmiennosc i różnorodność natury ludzkiej. Obecnie otoczeniu stawia coraz więcej wymagań, wymuszając doskonalenie się, ciągłą specjalizację, rywalizację. Architektura krajobrazu, obok innych dziedzin zajmujących się kreowaniem przestrzeni, odgrywa bardzo ważną rolę w integracji społeczeństwa – dostosowania przestrzeni dla możliwie wszystkich.

Na podstawie zebranych materiałów można stwierdzić, iż zagospodarowanie terenu i aktywizacja podopiecznych w kreowaniu przestrzeni wpływa na następujące zjawiska: organoleptyczny kontakt z przyrodą, uświadamia celowość pracy, identyfikuje z miejscem, umożliwia spotkania plenerowe w ramach arteterapii, poprawia komunikację pacjent – otoczenie, pomaga we współtworzeniu charakteru ogrodu. Przestrzeń staje się miejscem integracji podopiecznych pobytu tymczasowego i stałego, ma wpływ na usprawnianie zmysłów słuchu, dotyku, orientacji przestrzennej, zagospodarowanie terenu pomaga w przezwyciężaniu barier architektonicznych.

Dzięki zastosowanym rozwiązaniom uzyskano czynniki stymulacji zmysłowej. Praca jest na etapie projektu, zatem praktyczne udowodnienie postawionych tez jest jeszcze niemożliwe.

Na podstawie pracy można sformułować dwa stwierdzenia końcowe:

1. Odpowiednie zagospodarowanie terenu i umożliwienie uczestnictwa w tworzeniu ogrodu osobom niepełnosprawnym ma duże znaczenie w stymulacji i usprawnianiu ich zmysłów.

2. Ogród pełni funkcję terapeutyczną i rehabilitacyjną, może być podłożem do działań integracyjnych zarówno między podopiecznymi, jak i zdrowymi gośćmi ośrodka.

PIŚMIENNICTWO

- Bendych E., 1974. Kształtowanie się wyobrażeń przestrzennych u niewidomych. Wybrane zagadnienia z orientacji przestrzennej niewidomych, t. I, PZN Warszawa.
- Bell P.A., Greene Th.C., Fisher J.D., Bum A., 2004. Psychologia Środowiskowa, przeł. Jurkiewicz A., Lewicka M., Skorupka A., Sosnowski T., Suchecki J., GWP Gdańsk.
- Clarke A., Clarke A.D.B., 1969. Upośledzenie umysłowe – nowe poglądy, PWN Warszawa.
- Głowicki B., Otop I., Urban G., Tomczyński K., 2005. Opracowanie ekofizjograficzne dla województwa dolnośląskiego. Klimat Wrocław.
- Hall E. T., 1976. Ukryty wymiar, PIW Warszawa.
- Kirejczyk K., 1957. Głusi, PZWS Warszawa.
- Klajs K., Krzak A., Woźniakowska I., 1998. Samotny jeździec spotyka karawanę – czyli czym jest arteterapia. Carpe Diem, 6.
- Kruk-Lasocka J., 1998. Przystosowanie społeczne dziecka pierwotnie i wtórnie upośledzonego umysłowo. Wyd. UW Wrocław.
- Kuryłowicz E., 1996. Projektowanie uniwersalne. Udostępnienie otoczenia osobom niepełnosprawnym. CEBRON Warszawa.
- Meyer-Bohe W., 1998. Budownictwo dla osób starszych i niepełnosprawnych, przeł.[z niem.] E. Piliszek. Arkady Warszawa.
- Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej w sprawie szczegółowych zasad tworzenia, działania i finansowania warsztatów terapii zajęciowej. Warszawa dnia 30.09.2002.
- Maas V.F., 1998. Uczenie się przez zmysły. Wprowadzenie do integracji sensorycznej dla rodziców i specjalistów. Przeł. [z ang.] Grzybowiska E., Przyrostki Z., Ślifirska M., WSiP Warszawa.
- Witkowski T., 1993. Rozumieć problemy osób niepełnosprawnych (13 rodzajów niepełnosprawności), MDBO Warszawa.
- Zasępa E., 2003. Rozwój intelektualny dzieci z zespołem Downa, WAPS Warszawa.

A LAND DEVELOPMENT PLAN AS AN INITIATOR OF SENSORY STIMULATION FOR INTELLECTUALLY DISABLED PEOPLE

Abstract. A disabled issue are often taken into consideration in design process and in public discussions. Landscape architecture just like different fields of design plays an important role in the process of public integration. The aim of this work is to create a development plan around a center for intellectually disabled adult people, so the area could be an initiator of recreation, rehabilitation, integration and education.

Key words: landscape architecture, land plan, integration, senses, safety

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 26.03.2009

SYSTEM OPODATKOWANIA NIERUCHOMOŚCI W POLSCE JAKO ELEMENT GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY – SPECYFIKACJA ISTOTNYCH PROBLEMÓW

Sebastian Kokot

Uniwersytet Szczeciński w Szczecinie

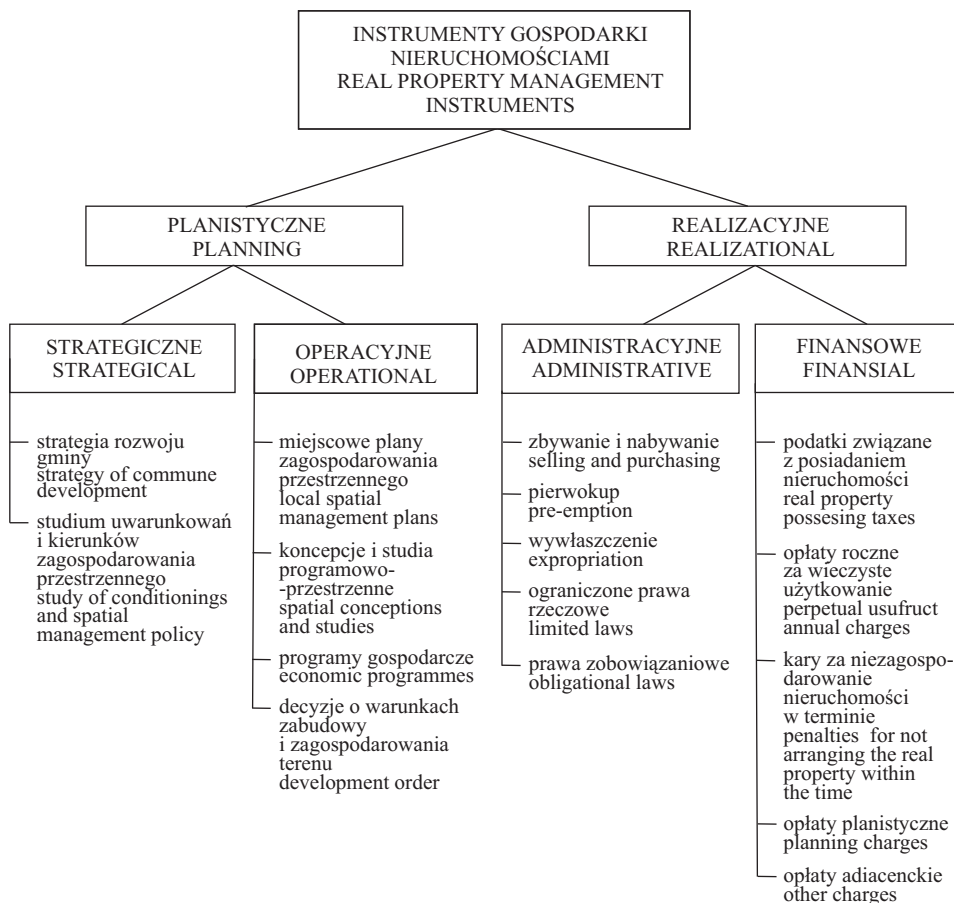
Streszczenie. W artykule przedstawiono rolę i miejsce problematyki opodatkowania nieruchomości w kontekście gospodarki nieruchomościami prowadzonej przez gminy. Omówiono podstawowe problemy przeprowadzania zmian systemu opodatkowania nieruchomości. Przytoczono również wyniki badań nad strukturą podatków od nieruchomości w gminach woj. zachodniopomorskiego.

Słowa kluczowe: nieruchomości, gminy, podatki

WSTĘP

Prowadzona przez gminy gospodarka nieruchomościami odgrywa rolę dualną. Po pierwsze – pełni wiele funkcji natury techniczno-administracyjnej, które odnoszą się do porządkowania i obsługi spraw związanych z funkcjonowaniem zasobów nieruchomości na obszarze gminy. Po drugie – dostarcza istotną część dochodów do gminnych budżetów, dzięki którym gminy uzyskują zdolność realizacji ustawowo nałożonych na nie zadań. Wypełnianie tych obydwu ról jest możliwe poprzez operowanie przez gminy zestawem instrumentów. Ogólną klasyfikację instrumentów gospodarki nieruchomościami przedstawiono na rys. 1.

Opodatkowanie nieruchomości, a ściślej mówiąc opodatkowanie faktu władania nimi, jest elementem, a w sytuacji kiedy w odniesieniu do danej gminy przyjmuje konkretne rozwiązania – instrumentem gospodarki nieruchomościami o charakterze finansowym. W praktyce funkcjonowania struktur organizacyjnych gminnych i miejskich urzędów kwestie dotyczące opodatkowania nieruchomości najczęściej są oddzielone od jednostek



Rys. 1. Klasyfikacja instrumentów gospodarki nieruchomościami
Fig. 1. Classification of economy real-estate instruments

Źródło – Source: Opracowanie własne na podstawie: Topczewska T., Siemiński W., 2003. Gospodarka gruntami w gminie. Difin Warszawa, s. 12-25.

odpowiedzialnych za gospodarke nieruchomościami *sensu stricte*, czyli od jej sfery planistycznej i administracyjnej, a częściowo też finansowej. Z reguły techniczna obsługa opodatkowania nieruchomości leży w gestii jednostek odpowiedzialnych za całokształt tzw. podatków i opłat lokalnych. Powoduje to rozłączość zagadnień opodatkowania nieruchomości od pozostałych instrumentów gospodarki nieruchomościami, czego naturalną konsekwencją jest brak wewnętrznej spójności między nimi i trudność podporządkowania całokształtu gospodarki nieruchomościami gminy określonym celom o charakterze nadrzędnym.

Poświęcenie uwagi zagadnieniom opodatkowania nieruchomości w kontekście gospodarki nieruchomościami gminy, jest o tyle zasadne, że to właśnie dochody gminnych

budżetów z tego tytułu wskazywane są zarówno w teorii, jak i w praktyce jako najważniejsze, a także stałe i stabilne źródło dochodów własnych gmin [Belniak 2001, Nieruchomości... 2002]. Celem artykułu jest ukazanie roli, którą ten instrument gospodarki nieruchomościami odgrywa w funkcjonowaniu gmin.

Obowiązujący w Polsce ustrój opodatkowania nieruchomości ma swoją autonomiczną historię. Balansował między dwoma systemami. Jeden z nich za podstawę opodatkowania przyjmował wartość nieruchomości (jakkolwiek rozumianą), drugi – ich parametry fizyczne, w szczególności powierzchnię [Europejskie... 2003]. Obecny system jest wynikiem ciągłych zmian przepisów, które się na niego składają. Powstał w efekcie permanentnego ich dostosowywania do bieżącej sytuacji politycznej. *Ex post*, w procesie jego budowy wskazuje się zasadnicze kierunki tych zmian. Należą do nich [Etel 2001]:

- stopniowe ujednoczenia podatków dotyczących nieruchomości prowadzące do stworzenia grupy świadczeń, w których podstawą opodatkowania jest powierzchnia nieruchomości;
- dążenie do uproszczenia konstrukcji poszczególnych podatków;
- ciągłe ulepszanie istniejących regulacji, bez próby realizacji gruntownej reformy systemu.

Pierwsze polskie regulacje dotyczące opodatkowania nieruchomości (po I wojnie światowej) wskazywały jako podstawę wymiaru podatku wartość nieruchomości, w szczególności określaną jako wartość czynszową, obiegową, amortyzacyjną czy bilansową, przyjmując zbliżone rozwiązania w zakresie opodatkowania i gruntów i budynków [Ustawa z dnia 11 sierpnia... Dz.U nr 94, poz. 747, Rozporządzenie... Dz.U. nr 51, poz. 523, Dekret Prezydenta... Dz.U. nr 3, poz. 14, Dekret z dnia 20 marca... Dz.U. z 1947 r. nr 40, poz. 198, Ustawa z 26 lutego... Dz.U. nr 14, poz. 110]. Po raz pierwszy przyjęto powierzchnię jako podstawę opodatkowania gruntów (wartość nadal stanowiła podstawę opodatkowania budynków) w 1955 r. [Dekret z dnia 20 maja... Dz.U. nr 21, poz. 136]. Rozwiązanie to funkcjonowało przez kolejnych dwadzieścia lat. Dopiero w 1975 r. powierzchnia zaczęła stanowić podstawę opodatkowania gruntów i budynków niewynajętych i niewydzierżawionych stanowiących własność osób fizycznych i prawnych niebędących jednostkami gospodarki uspołecznionej [Ustawa z 19 grudnia... Dz.U. nr 45, poz. 229]. W 1982 r. sformułowano odrębne zasady opodatkowania nieruchomości podmiotów gospodarki uspołecznionej i nieuspołecznionej oraz ludności [Ustawa z dnia 26 lutego... Dz.U. nr 7, poz. 55, Ustawa z dnia 14 marca... Dz.U. nr 12, poz. 50]. W odniesieniu do jednostek gospodarki uspołecznionej podstawę opodatkowania budynków i budowli stanowiła ich wartość amortyzacyjna, a gruntów – powierzchnia. W odniesieniu do osób fizycznych i jednostek gospodarki nieuspołecznionej podstawę opodatkowania budynków podlegających ubezpieczeniu ustawowemu stanowiła natomiast wartość ustalona do celów tego ubezpieczenia, a dla budynków pozostałych i dla gruntów – powierzchnia. Ponowne ujednoczenie zasad opodatkowania nieruchomości jednostek gospodarki uspołecznionej i nieuspołecznionej oraz osób fizycznych nastąpiło w 1989 r. [Ustawa z dnia 28 grudnia... Dz.U. nr 12, poz. 50]. Podstawą opodatkowania budynków podlegających obowiązkowemu ubezpieczeniu była ich wartość ubezpieczeniowa, budowli – wartość amortyzacyjna, a pozostałych budynków i gruntów – powierzchnia. Od 1991 r. jedynym

przejawem opodatkowania nieruchomości *ad valorem** jest opodatkowanie budowli, za podstawę którego wskazuje się ich wartość amortyzacyjną [Ustawa z dnia 12 stycznia... Dz.U. nr 9, poz. 31 z późn. zm.].

Równoległe zmiany zachodziły w zakresie regulacji dotyczących tzw. podatku rolnego. W 1971 r. przyjęto rozwiązanie, w którym obok opodatkowania progresywnymi stawkami przychodu z szacunkowego gospodarstwa rolnego, ustalonego na podstawie odpowiednich norm, pojawił się podatek, którego podstawę stanowiła powierzchnia użytków rolnych (w hektarach fizycznych) i powierzchnia gruntów ornych (w hektarach przeliczeniowych) [Ustawa z dnia 26 października... Dz.U. nr 27, poz. 254]. Był to pierwszy krok w kierunku przejścia od formuły dochodowej do formuły majątkowej opodatkowania nieruchomości rolnych. Taki dochodowo-majątkowy charakter opodatkowania nieruchomości rolnych, choć z wieloma zmianami [Ustawa z dnia 15 listopada... Dz.U. nr 94, poz. 431], utrzymał się do 1992 r., gdy to skutek wejścia w życie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych [Ustawa z dnia 26 lipca... Dz.U. nr 80, poz. 350] i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania [Ustawa z dnia 15 lutego... Dz.U. nr 21, poz. 86], nastąpiło całkowite odejście od opodatkowania nieruchomości rolnych według formuły dochodowej. W obecnym stanie rzeczy podstawę opodatkowania nieruchomości rolnych stanowi powierzchnia gruntów wyrażona w hektarach przeliczeniowych.

Do 1992 r. opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegały także lasy. Dopiero wtedy, na zasadzie dostosowania do istniejącej konstrukcji podatku rolnego i podatku od nieruchomości, wprowadzono tzw. podatek leśny [Ustawa o lasach... Dz.U. nr 101, poz. 444]. Konstrukcja tego podatku wzorowana była na obowiązującej konstrukcji podatku rolnego, a więc za podstawę opodatkowania przyjmowano powierzchnię lasu wyrażoną w hektarach przeliczeniowych. Warto dodać, że normowane w powoływanej ustawie o lasach kwestie podatku leśnego wprowadzono w pewnym sensie jakby „przy okazji”, gdyż to nie one stanowiły filary tej ustawy, o czym wnioskować można choćby po jej tytule. Sytuację tę zmieniono w 2003 r., kiedy to kwestie opodatkowania lasów doczekały się odrębnej ustawy o podatku leśnym.

W efekcie zarysowanej wcześniej ewolucji opodatkowania, obecnie mamy do czynienia z formalnie trzema podatkami związanymi z władaniem nieruchomościami:

- podatkiem od nieruchomości [Ustawa z dnia 12 stycznia... Dz.U. nr 9, poz. 31 z późn. zm.],
- podatkiem rolnym [Ustawa z dnia 15 listopada... Dz.U. nr 94, poz. 431 z późn. zm.],
- podatkiem leśnym [Ustawa z dnia 30 października... Dz.U. nr 200, poz. 1682 z późn. zm.].

Formuła tego artykułu nie pozwala na przedstawienie wnikliwej charakterystyki wymienionych podatków. Zaprezentowano więc jedynie w sposób ogólny najważniejsze uregulowania z nimi związane.

Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane:

- grunty,
- budynki lub ich części,

* Łac. „zgodnie z wartością”

– budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Podstawę opodatkowania stanowi:

- dla gruntów – powierzchnia,
- dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa,
- dla budowli lub ich części, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wartość, o której mowa w przepisach o podatkach dochodowych, ustalona na 1 stycznia roku podatkowego, stanowiąca podstawę obliczania amortyzacji w tym roku, niepomniejszona o odpisy amortyzacyjne, a w przypadku budowli całkowicie zamortyzowanych – ich wartość z 1 stycznia roku, w którym dokonano ostatniego odpisu amortyzacyjnego.

Wysokość stawek podatku określa rada gminy, z tym że nie mogą one przekroczyć stawek ustawowych, corocznie aktualizowanych przez Ministra Finansów obwieszczeniem publikowanym w Monitorze Polskim. W 2006 r. stawki te wynosiły:

1) od gruntów:

- a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 0,68 zł od 1 m² powierzchni;
- b) pod jeziorami, zajętych na zbiorniki wodne retencyjne lub elektrownie wodne – 3,61 zł od 1 ha powierzchni;
- c) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,33 zł od 1 m² powierzchni.

2) od budynków lub ich części:

- a) mieszkalnych – 0,56 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- b) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 18,43 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- c) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym – 8,58 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- d) zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie udzielania świadczeń zdrowotnych – 3,71 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- e) pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 6,17 zł od 1 m² powierzchni użytkowej.

3) od budowli – 2% ich wartości określonej na podstawie art. 4 ustawy.

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne lub jako grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym stanowi:

- dla gruntów gospodarstw rolnych – liczba hektarów przeliczeniowych ustalana na podstawie powierzchni, rodzajów i klas użytków rolnych wynikających z ewidencji gruntów i budynków oraz zaliczenia do okręgu podatkowego,
- dla pozostałych gruntów – liczba hektarów wynikająca z ewidencji gruntów i budynków.

W ustawie ustalono cztery okręgi podatkowe, do których zaliczono gminy oraz miasta w zależności od warunków ekonomicznych i produkcyjno-klimatycznych, a także specjalne

przeliczniki hektarów fizycznych na hektary przeliczeniowe w zależności od okręgu podatkowego oraz rodzajów i klas użytków rolnych. Podatek rolny za rok podatkowy wynosi:

- od 1 ha przeliczeniowego gruntów gospodarstw rolnych – równowartość pieniężną 2,5 q żyta,
- od 1 ha gruntów pozostałych – równowartość pieniężną 5 q żyta, obliczonych według średniej ceny skupu żyta za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy. Średnią cenę skupu żyta ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Monitorze Polskim w terminie 20 dni po upływie trzeciego kwartału. Rady gmin są uprawnione do obniżenia w ten sposób określonych cen skupu, przyjmowanych jako podstawa obliczania podatku rolnego na obszarze gminy.

Opodatkowaniu podatkiem leśnym podlegają grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy, z wyjątkiem lasów zajętych na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna. Podstawę opodatkowania podatkiem leśnym stanowi powierzchnia lasu, wyrażona w hektarach, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków. Podatek leśny od 1 ha, za rok podatkowy wynosi, z pewnym zastrzeżeniem, równowartość pieniężną 0,220 m³ drewna, obliczaną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy. Średnią cenę sprzedaży drewna ustala się na podstawie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Monitorze Polskim w terminie 20 dni po upływie trzeciego kwartału. Rada gminy może obniżyć kwotę stanowiącą średnią cenę sprzedaży drewna, przyjmowaną jako podstawa obliczania podatku leśnego na obszarze gminy.

Przedstawione podatki składają się *de facto* na system opodatkowania władania nieruchomościami. Każda nieruchomość, w zależności od celu, na który jest wykorzystywana, podlega opodatkowaniu jednym z tych podatków. Posiada to szereg mankamentów, tak o charakterze formalnym, jak i merytorycznym. Przede wszystkim wątpliwości budzi uregulowanie opodatkowania władania nieruchomościami w trzech zupełnie różnych ustawach, z czego tylko w jednej mówi się wprost o podatku od nieruchomości. Od strony formalnej podatek rolny i leśny nie są zaliczane do kategorii podatków lokalnych, a sam podatek od nieruchomości normatywnie jest umiejscowiony bliżej takich kategorii dochodów gminnych budżetów jak podatek od posiadania psów, podatek od środków transportu, czy opłat targowych, miejscowych i administracyjnych. Stąd, dla zapewnienia swego rodzaju ładu w warstwie merytorycznej, w literaturze przedmiotu formułuje się pojęcie podatków samorządowych [Patrzalek 2004, Hanusz 1995].

Z chwilą odejścia od centralnie sterowanej gospodarki nakazowo-rozdziałowej, w 1989 r., powrócił temat zmiany obowiązującego systemu opodatkowania nieruchomości w kierunku, w którym podstawę podatku ma stanowić wartość nieruchomości (tzw. podatku katastralnego) [Czajkowski 1999]. Systemy takie funkcjonują, choć oparte na różnych rozwiązaniach szczegółowych, w zdecydowanej większości rozwiniętych krajów. Niestety, mimo że tematyka wprowadzenia podatku katastralnego w Polsce stanowi przedmiot debat i dyskusji zarówno w gronie naukowców, jak i urzędników państwowych oraz polityków, na razie brakuje nawet powszechnie zaakceptowanej koncepcji realizacji

tego zadania. Dzieje się tak, mimo że obecny system destymuluje właściwą alokację kapitału w przestrzeni, a jego sprawiedliwość budzi powszechne wątpliwości. Obecnie podatek od władania nieruchomościami jest tym wyższy, im więcej metrów kwadratowych ma nieruchomość. Właściciele takich samych np. 100 metrowych mieszkań w całej gminie płacą zatem podatek od nieruchomości w takiej samej wysokości, bez względu na to, czy jest to mieszkanie nowe, czy stare, zlokalizowane w najatrakcyjniejszej dzielnicy, czy też w dzielnicy powszechnie uznawanej za wyjątkowo nieatrakcyjną, położone na pierwszym piętrze, czy na piętrze trzynastym. Polskie społeczeństwo jest bogate majątkowo, a jednocześnie ubogie kapitałowo. W 2003 r., według danych GUS, 59% osób żyło w gospodarstwach domowych, których wydatki kształtowały się poniżej minimum socjalnego, a więc poniżej granicy określającej sferę niedostatku i ostrzegającej przed ubóstwem. Swoją sytuację materialną jako bardzo dobrą lub raczej dobrą oceniali tylko niespełna 13% gospodarstw domowych. Jednocześnie prawie 75% mieszkań w Polsce to mieszkania stanowiące własność prywatną osób fizycznych lub przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa. Często spotykamy się z sytuacją, że ubodzy renciści czy emeryci zamieszkują samotnie duże, atrakcyjnie zlokalizowane domy, o bardzo dużej wartości. Domy takie nie są przez całe lata poddawane stosownym remontom i konserwacjom, z wolna popadając w ruinę. Polacy, a zwłaszcza starsze ich pokolenia, przywiązują dużą wagę do własności nieruchomości, często nierozsądnie nie dopuszczając nawet myśli o ich sprzedaży. Bywa to z kolei poważną barierą w nabyciu takich nieruchomości przez podmioty, które stać na to, aby je nabyć i utrzymać w należyтым stanie. Podstawową doktryną sprawiedliwości podatku katastralnego jest to, że każdy może być właścicielem takiej nieruchomości, na której utrzymanie go stać. Jeśli kogoś nie stać na utrzymanie nieruchomości, powinien ją sprzedać i kupić sobie tańszą, tzn. mniejszą lub mniej atrakcyjnie usytuowaną. Nieruchomości są dobrami bardzo specyficznymi. Każdy niemal budynek, choć służy przede wszystkim właścicielowi, jest elementem przestrzeni, której walory estetyczne są dobrem wspólnym. Wyrazem nieadekwatności systemu do realiów gospodarczych jest przypadek, gdy w centrum miasta „trwają” zdekapitalizowane kamienice, bo ich właściciele nie stać na to, aby doprowadzić je do właściwego stanu technicznego. Podatek katastralny, ma być zatem takim podatkiem od nieruchomości, którego podstawę obliczenia stanowi jej rynkowa wartość. Im cenniejsza nieruchomość, tym wyższy podatek. Doświadczenia wielu wysoko rozwiniętych państw wskazują na słusność i skuteczność takiego rozwiązania. Stanowi ono swego rodzaju kontrę wobec nieodpowiedniej alokacji kapitału w przestrzeni, tak typowej dla krajów postcjalistycznych. Oparty na rynkowej wartości nieruchomości podatek „wprowadza w czyn ideę maksymalnego i najefektywniejszego wykorzystania danej nieruchomości. W rezultacie może on służyć jako katalizator obrotu nieruchomościami i relokacji przedsiębiorstw” [Raport Banku Światowego... 1999].

Podstawowym wymogiem wprowadzenia podatku od nieruchomości w systemie *ad valorem* jest budowa tzw. katastru nieruchomości, czyli odpowiednio skonstruowanej ewidencji informacji dotyczących danych o nieruchomościach. Etymologia wyrazu kataster wywodzi się z greckiego *katastichion*, co oznacza po prostu rejestr, a także z łacińskiego *capitastrum* – rejestr podatku poglównego [Nowecki 1996]. W Encyklopedii Powszechnej kataster jest to „urzędowy spis gruntów i budynków (...)” [Nowa Encyklopedia

Popularna 1995]. W tym kontekście pierwsze ślady katastru spotykamy już w czasach starożytnych. Pierwotnie Egipt, a następnie za jego wzorem państwo rzymskie, wprowadził regulacje prawne dotyczące zasad określania i rejestrowania stanu posiadania gruntów, handlu ziemią i wytyczania granic posiadłości. We współczesnym kształcie pierwsze katastry nieruchomości zaczęto zakładać w XIX wieku we Francji (1850) i w monarchii austriacko-węgierskiej (1881) [Bień 1995]. W dzisiejszych czasach każde w miarę rozwinięte państwo posiada odpowiedni system gromadzenia, przetwarzania i udostępniania danych o nieruchomościach. W skład takich systemów wchodzi mapy i rejestry. W Polsce rolę takiego systemu spełnia ewidencja gruntów i budynków, prowadzona przy starostwach powiatowych. Sprawny system ewidencji nieruchomości powinien stanowić podstawowe źródło informacji wykorzystywanych dla potrzeb [Hozer, Kokot 2004]:

- ochrony interesów majątkowych podmiotów działających na rynku nieruchomości;
- szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami;
- zagospodarowania przestrzennego;
- statystyki publicznej;
- wymiaru podatków.

Reforma systemu opodatkowania nieruchomości ma sprawić, żeby podatek ten stanowił podstawowe źródło dochodów samorządów terytorialnych. Za wzrostem znaczenia władz samorządowych idzie coraz większa liczba zadań, z którymi budżety gmin, w głównej mierze składające się z dotacji państwowych, nie są w stanie sobie poradzić. Jak każdy system podatkowy, tak i ten wymaga określenia w szczególności: przedmiotu i podmiotów opodatkowania oraz określenia wysokości stawek podatkowych [Hozer, Kokot 2004].

Zarówno przedmioty, jak i podmioty opodatkowania podatkiem katastralnym, aczkolwiek stwarzają podstawowy problem w trakcie konstruowania stosownych przepisów, w gruncie rzeczy nie stanowią szerokiego pola do dyskusji. Chodzi o sformułowanie prawnie szczelnych przepisów, tzn. w taki sposób, aby każdej nieruchomości, lub w określonych sytuacjach ich poszczególnym częściom był przypisany podmiot podatkowo zobowiązany. Zainteresowanych ogarnął kilka lat temu duży strach, gdy ówczesny minister finansów wypowiedział się publicznie, iż stawki te powinny wynosić ok. 10% wartości nieruchomości. Oznaczałoby to, że właściciel przeciętnego mieszkania, które np. w szczecińskich warunkach jest warte 300 tys. PLN, musi rocznie zapłacić 30 tys. PLN. Nie budzi żadnych wątpliwości fakt, iż w takiej sytuacji relacje te są mocno zachwiane, by nie powiedzieć zupełnie zwichrowane. Dziś coraz częściej mówi się o stawkach podatkowych podatku katastralnego rzędu 0,1–1,0%. Póki co, kwestia stawek podatku katastralnego nie została jeszcze ostatecznie rozstrzygnięta.

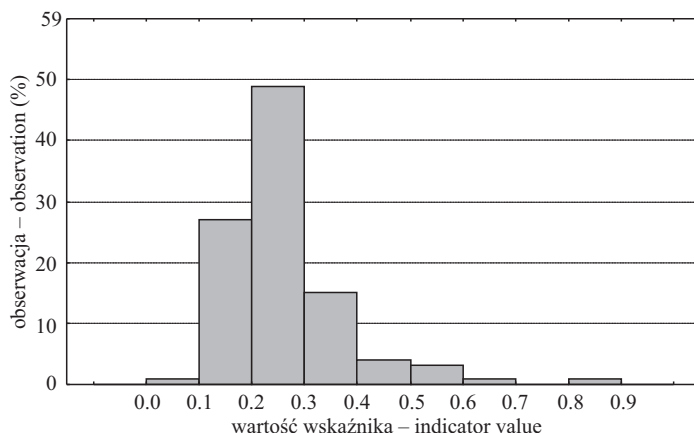
Inną, niezwyklej wagi, kwestią jest sama tzw. powszechna taksacja, czyli wycena nieruchomości na potrzeby wymiaru podatku katastralnego. W tej materii pojawiały się w ostatnich latach przeróżne koncepcje, począwszy od opartych na deklaracjach właścicieli nieruchomości, poprzez określanie stref nieruchomości, dla których miałyby obowiązywać zestandaryzowane wartości, do w pełni profesjonalnych narzędzi – algorytmów wyceny [Hozer, Kokot 2006].

Wysokość wpływów do gminnych budżetów z tytułu opodatkowania władania nieruchomościami, w obecnie obowiązującym systemie, jest zdeterminowana dominującym przeznaczeniem nieruchomości. W gminach o charakterze rolniczym najistotniejszą rolę odgrywa podatek rolny, w gminach w znacznym obszarze pokrytych lasami – podatek leśny. Najkorzystniej wychodzą na tym gminy, których znaczące obszary są zurbanizowane, gdyż w przeliczeniu na jednostkę powierzchni stawki podatku od nieruchomości są znacząco wyższe od stawek podatku rolnego i leśnego. Niestety, gminy mają znikomą wpływ na kształtowanie się proporcji w tym zakresie, w praktyce ograniczający się do możliwości obniżenia maksymalnych stawek ustawowych lub podstawowych. Należy zwrócić uwagę, że z możliwości tej gminy korzystają rzadko, w zasadzie stosując stawki maksymalne. Wprowadzenie podatku katastralnego dałoby im znacznie większe pole manewru w tej sferze. Stanowiłoby swego rodzaju bodziec motywujący gminy do podejmowania działań, których efektem byłby wzrost wartości nieruchomości położonych na ich terytoriach. Nie może on nastąpić samoistnie, w oderwaniu od uwarunkowań gospodarczych [Zachodnie rynki nieruchomości 2004], na które w lokalnym zasięgu gminy są w stanie skutecznie oddziaływać.

Na rys. 2 przedstawiono rozkład udziału podatków związanych z władaniem nieruchomościami (od nieruchomości, rolnego i leśnego) w dochodach własnych gmin województwa zachodniopomorskiego, w oparciu o budżety gmin wiejskich, miejsko-wiejskich i miejskich województwa zachodniopomorskiego na rok 2005 uchwalone uchwałami odpowiednich rad gmin lub miast, opublikowanych w Dziennikach Urzędowych Województwa Zachodniopomorskiego.

Przedstawione wyniki badań potwierdzają, że podatki od władania nieruchomościami stanowią bardzo ważne, a nawet główne źródło dochodów gminnych budżetów. W większości gmin, bo w prawie 50% zbadanych przypadków, udział dochodów z podatków od władania nieruchomościami, t.j. podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego, w całości ich dochodów własnych wynosił 20–30%. Istotny jest także odsetek gmin, dla których ten udział wyniósł stanowił 10–20% dochodów (28% poddanych badaniu gmin). Duża rozpiętość wartości wskaźników oraz prawostronna asymetria rozkładu wskazują z jednej strony na brak ukształtowania się w tym zakresie pewnych norm, a z drugiej – na znaczące możliwości zwiększania tego udziału. W obecnym systemie, cechą charakterystyczną dochodów z tych źródeł jest to, że są one uzyskiwane przez gminy bez specjalnej aktywności z jej strony – każdy posiadacz nieruchomości jest zobowiązany do odprowadzania na rzecz gminy określonego rodzaju podatku. Wprowadzenie podatku katastralnego spowoduje, że w interesie gmin będzie prowadzenie swojej polityki, a w tym i gospodarki nieruchomościami w taki sposób, aby kreować jak najwyższą wartość nieruchomości położonych na swoim terytorium. Obecny system nie zachęca do aktywności w tym kierunku. Dlatego w porównaniu do dochodów z podatków związanych z władaniem nieruchomościami dochody uzyskiwane z pozostałych form aktywności gminy w sferze gospodarki nieruchomościami są niskie [Kokot 2005].

Mimo zaprezentowanych wad polskiego systemu opodatkowania nieruchomości, udział tych podatków w dochodach samorządów gminnych jest wysoki, nawet w porównaniu z większością wysoko rozwiniętych państw europejskich, gdzie w różnych formach i konstrukcjach obowiązuje podatek katastralny. W 1999 r. udział ten dla Polski określono



Rys. 2. Histogram udziału dochodów z podatków związanych z władaniem nieruchomościami w dochodach własnych gmin woj. zachodniopomorskiego

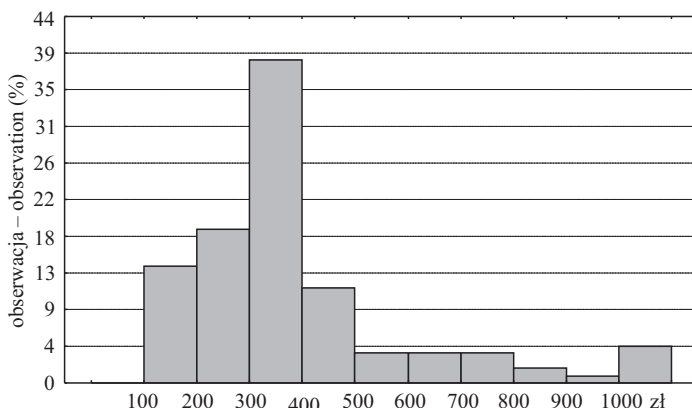
Fig. 2. Histogram of quotas of taxes related with estate possession in revenues of gminas (communes) of West Pomeranian Voivodeship

Źródło – Source: Kokot S., 2005. Wybrane wyniki badań struktury dochodów gmin związanych z gospodarką nieruchomościami, w: *Nieruchomości 2005 – stan i perspektywy*, pr. zbior. pod red. J. Hozera

na poziomie 13,9%, podczas gdy średnia dla krajów członkowskich ówczesnej Unii Europejskiej wynosiła – 7,33%, a dla krajów postsocjalistycznych aspirujących do członkostwa w Unii – 8%. Najwyższy udział odnotowano we Francji (20,73%), Belgii (17,22%) i Wielkiej Brytanii (12,56%), a najniższy w Austrii (1,08%), Luksemburgu (2%) i w Finlandii (2,62%) [Raport Banku Światowego... 1999]. W tej sytuacji trudno stawiać zwiększenie udziału finansowania samorządów gminnych podatkiem od nieruchomości jako jeden z celów priorytetowych wprowadzenia w Polsce podatku katastralnego. Chodzi raczej o naprawę mechanizmów alokacji kapitału w przestrzeni, które podatek stanowiący pochodną powierzchni nieruchomości drastycznie wypacza, oraz o stworzenie mechanizmów aktywizacji gmin w sferze gospodarki nieruchomościami, rozumianej jako niezwykle istotny element ich działalności.

Dla lepszego zobrazowania skali rozpiętości dochodów gmin z tytułu podatków związanych z władaniem nieruchomościami przedstawiono, na przykładzie gmin województwa zachodniopomorskiego, ich strukturę w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Okazuje się, że dominują gminy o dochodach 300–400 zł w przeliczeniu na jednego mieszkańca (38% gmin). Zastanawiająca jest bardzo duża rozpiętość w tym zakresie – od 100 zł do kwot wyrażanych w tysiącach złotych. Świadczy to o różnorodnym sposobie zagospodarowania gmin, zróżnicowanej strukturze rodzajów nieruchomości oraz o dużych możliwościach uzyskiwania z tego tytułu istotnych dochodów (rys. 3).

W przedstawionej, pobieżnej analizie systemu opodatkowania nieruchomości w Polsce, w odniesieniu do wyznaczonych kierunków zmian tego systemu (przejście z systemu powierzchniowego do systemu katastralnego), w kontekście gospodarki nieruchomościami,



Rys. 3. Histogram dochodów z podatków związanych z władaniem nieruchomościami na jednego mieszkańca w gminach woj. zachodniopomorskiego

Fig. 3. Histogram of taxes related with estate possession in revenues per capita of gminas (communes) of West Pomeranian Voivodeship

Źródło – Source: Kokot S., 2005. Wybrane wyniki badań struktury dochodów gmin związanych z gospodarką nieruchomościami, w: *Nieruchomości 2005 – stan i perspektywy*, pr. zbior. pod red. J. Hozera, IADiPG Szczecin, s. 31.

nieuniknione jest zwrócenie uwagi, iż niezależnie od systemu podatkowego, niemal równolegle funkcjonuje w Polsce system opłat zaliczanych wprawdzie do grupy opłat cywilnoprawnych [Cymerman 2001], lecz których beneficjentami są jednostki samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, a podstawą naliczenia jest cena sprzedaży lub wartość nieruchomości. Chodzi o opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego. Dotyczą one wprawdzie stosunkowo wąskiej grupy nieruchomości, z wyłączeniem budynków i budowli na nich posadowionych, które oddano w użytkowanie wieczyste. Konstrukcja prawno-finansowa tych opłat, wraz z towarzyszącymi jej procedurami ustalania i ich aktualizacji jest jednak *de facto* systemem mającym wiele cech systemu opodatkowania nieruchomości *ad valorem*. Jest też oczywiście wiele cech rozbieżnych, w szczególności to, że opłaty te nie spełniają kryteriów stawianych zobowiązaniom podatkowym, gdyż stanowią w rzeczywistości opłaty za korzystanie z nieruchomości cudzej.

PIŚMIENNICTWO

- Belniak S., 2001. *Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych*. Wyd. AE Kraków.
- Bień A., 1995. *Kataster i podatek od nieruchomości*, Monitor Podatkowy 2.
- Czajkowski J.M., 1999. *Podatek od nieruchomości. Zmiana opodatkowania nieruchomości w Polsce – możliwości i oczekiwania*, Materiały Konferencyjne, Warszawa.
- Cymerman J., 2001. *Opłaty od nieruchomości*, Educaterra Olsztyn.
- Dekret Prezydenta RP z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości, Dz.U. nr 3, poz. 14.
- Dekret z dnia 20 marca 1946 r. o podatkach komunalnych, Dz.U. z 1947 r. nr 40, poz. 198.

- Dekret z dnia 20 maja 1955 r. o podatkach i opłatach terenowych, Dz.U. nr 21, poz. 136.
- Etel L., 2001. Opodatkowanie nieruchomości. Temida 2 Białystok.
- Europejskie systemy opodatkowania nieruchomości, 2003. pr. zbior. pod red. L. Etela, Kancelaria Sejmu, Biuro Studiów i Ekspertyz, Warszawa.
- Hanusz A., 1995. Podatki samorządowe. Przepisy i komentarz, Warszawa.
- Hozer J., Kokot S., 2004. Podatek katastralny w Polsce. Nieruchomości i finansowanie inwestycji, pr. zbior. pod. red. J. Hozer, IADiPG Szczecin.
- Hozer J., Kokot S., 2006. Problemy powszechnej taksacji nieruchomości w Polsce, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego 415, Metody ilościowe w ekonomii, Wyd. US Szczecin.
- Kokot S., 2005. Wybrane wyniki badań struktury dochodów gmin związanych z gospodarką nieruchomościami, w: Nieruchomości 2005 – stan i perspektywy, pr. zbior. pod red. J. Hozer, IADiPG Szczecin.
- Nieruchomości, zagadnienia prawne, 2002, pr. zbior. pod red. H. Kisilowskiej, Wyd. Prawnicze Lexis Nexis Warszawa.
- Nowa encyklopedia popularna. 1995, t. 3, PWN Warszawa.
- Nowecki G., 1996. Kataster i system katastralny, Przegląd Podatkowy 5.
- Patrzalek L., 2004. Finanse samorządu terytorialnego. Wyd. AE im. Oskara Langego Wrocław.
- Raport Banku Światowego. Reforma w kierunku podatku ad valorem: zyski fiskalne i pozafiskalne w warunkach gospodarki okresu przekształceń rynkowych, 1999, w: Zmiana opodatkowania nieruchomości w Polsce – możliwości i oczekiwania. Materiały Konferencyjne, Warszawa.
- Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 17 czerwca 1924 r. o wymiarze i poborze państwowego podatku od nieruchomości w gminach miejskich oraz od niektórych budynków w gminach wiejskich, Dz.U. nr 51, poz. 523.
- Topczewska T., Siemiński W., 2003. Gospodarka gruntami w gminie, Difin Warszawa.
- Ustawa z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych, Dz.U. nr 94, poz. 747.
- Ustawa z dnia 26 lutego 1951 r. o podatkach terenowych, Dz.U. nr 14, poz. 110.
- Ustawa z dnia 26 października 1971 r. o podatku gruntowym, Dz.U. nr 27, poz. 254.
- Ustawa z 19 grudnia 1975 r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych, Dz.U. nr 45, poz. 229.
- Ustawa z dnia 26 lutego 1982 r. o opodatkowaniu jednostek gospodarki uspołecznionej, Dz.U. Nr 7, poz. 55).
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, Dz.U. nr 94, poz. 431.
- Ustawa z dnia 14 marca 1985 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Dz.U. nr 12, poz. 50).
- Ustawa z dnia 28 grudnia 1989 r. o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania, Dz.U. nr 12, poz. 50.
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Dz.U. nr 9, poz. 31.
- Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, Dz.U. nr 80, poz. 350.
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, Dz.U. nr 101, poz. 444.
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania, Dz.U. nr 21, poz. 86.
- Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym, Dz.U. nr 200, poz. 1682.
- Zachodnie rynki nieruchomości, 2004, pr. zbior. pod red. E. Kucharskiej-Stasiak, Twigger Warszawa.

**PROBLEMS OF TAXATION OF REAL-ESTATE IN CONTEXT
OF THE COMMUNAL REAL-ESTATE ECONOMY**

Abstract. In the article author presents role and place of problems of real-estate taxation in real-estate economy led by gminas. It discuss basic problems of conducting of real-estate taxation system changes. Besides, it quote results of research over structure of tax from estate in gminas of West Pomeranian Voivodeship

Key words: properties, gminas (communes), taxes

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 31.03.2009

SPIS TREŚCI CONTENTS

Maria Trojanek

Preferencje nabywców na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu	5
The customers' preferences on the primary residential market in Poznań	

Agnieszka Napiórkowska-Baryła, Martyna Michalska

Procedura ustalania stanu prawnego gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych na potrzeby przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego	21
Procedure for determining the legal status of land in housing cooperatives for the purpose of transfer of separate housing units' ownership	

Kamila Adameczyk

Zagospodarowanie terenu jako czynnik stymulacji zmysłowej osób niepełnosprawnych intelektualnie	31
A land development plan as an initiator of sensory stimulation for intellectually disabled people	

Sebastian Kokot

System opodatkowania nieruchomości w Polsce jako element gospodarki nieruchomościami gminy – specyfikacja istotnych problemów	43
Problems of taxation of real-estate in context of the communal real-estate economy	

