

Rewitalizacja a instrumenty z zakresu gospodarki nieruchomościami

dr Michał Miłośz

Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego

Instrumenty prawne z zakresu gospodarki nieruchomościami służące szeroko rozumianym procesom rewitalizacyjnym wprowadzone ustawą o rewitalizacji

- A.** Instrumenty wprowadzone ustawą o rewitalizacji mające wyłączenie zastosowanie na obszarach rewitalizacji i Specjalnej Strefie Rewitalizacyjnej.

[art. 11 ust. 5, art. 27, art. 36 pkt 2-3 u.r.]

- B.** Instrumenty wprowadzone ustawą o rewitalizacji mające charakter generalny, tj. mające zastosowanie także na terenach nie objętych rewitalizacją.

[art. 36 pkt 1, 4-5 u.r.]

A. Instrumenty mające zastosowanie na obszarach rewitalizacji i w Specjalnej Strefie Rewitalizacyjnej

- Prawo pierwokupu przysługujące gminie :
 - które może zostać ustanowione na obszarze rewitalizacji,
 - na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej.
- Nowa kategoria celu publicznego w postaci budowy lub przebudowy budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej.
- Możliwość zastosowania wyższej stawki procentowej opłat adiacenckich ponoszonych w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomościach położonych na obszarze SSR.
- Możliwości udzielania bonifikat przy sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości, jeśli jest ona sprzedawana na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych (określonych w GPR dla obszaru rewitalizacji).

B. Instrumenty o charakterze powszechnym

- Nowe kategorie celów publicznych:
 - budowa i utrzymanie pomieszczeń dla państwowych lub samorządowych instytucji kultury – art. 6 pkt 6 u.g.n.
 - wydzielanie gruntu pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę i przebudowę – art. 6 pkt 9c u.g.n.
- Wprowadzenie nowej podstawy wywłaszczenia przejawiającą się ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości określonej w art. 124c u.g.n.

PRAWO PIERWOKUPU

- Na podstawie art. 109 ust. 1 u.g.n. gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży:
 - nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, jeżeli przewiduje to uchwała w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (art. 109 ust. 1 pkt 4a u.g.n.);
 - nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (art. 109 ust. 1 pkt 4b u.g.n.).
- Na podstawie art. 11 ust. 5 pkt 1 u.r. w uchwale w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji rada gminy może ustanowić **na rzecz gminy prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji.**

Mankamentem prawa pierwokupu wprowadzonego jest brak elastyczności

Niedopuszczalne jest ustanowienie na rzecz gminy prawa pierwokupu :

- w stosunku do nieruchomości położonych jedynie na określonych częściach obszaru rewitalizacji;
- jedynie określonych rodzajów nieruchomości,
- wyłączenie określonych rodzajów nieruchomości z zakresu prawa pierwokupu ustanowionego na rzecz gminy.

Ustawodawca nie przewidział możliwości jakichkolwiek ograniczeń prawa pierwokupu w razie jego ustanowienia w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Odmienne uregulowania prawa pierwokupu w uchwale rada gminy należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa.

Porównanie: przewidziane przez ustawę elastyczność co do możliwości wprowadzenia i kształtowania zakresu zakazu wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarze rewitalizacji (na podstawie art. 11 ust. 5 pkt 2 u.r.) oraz na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (na podstawie art. 30 u.r.) – dla wszystkich albo określonych zmian sposobu zagospodarowania terenu .

Przykłady uchwały - nieprawidłowe kształtowanie zakresu prawa pierwokupu

UCHWAŁA Nr XXVIII.303.2016 RADY MIASTA ZIELONA GÓRA

z dnia 2 lutego 2016 r.

w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Miasta Zielona Góra.

§ 2.

1. Ustanawia się na rzecz miasta Zielona Góra prawo pierwokupu nieruchomości w części podobszaru A w granicach wskazanych w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Prawo pierwokupu, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy:
 - 1) lokali położonych powyżej 2 kondygnacji;
 - 2) garaży wbudowanych w budynki o innych funkcjach;
 - 3) miejsc postojowych w halach garażowych lub garażach wielopoziomowych.

Ograniczenie czasowe prawa pierwokupu

Zgodnie z art. 11 ust. 6 u.r. w przypadku gdy w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji nie weszła w życie uchwała w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji „uprawnienia i zakazy, o których mowa w ust. 5, tracą moc” - a zatem w tym prawo pierwokupu.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 u.r. Specjalną Strefę Rewitalizacji ustanawia się na okres nie dłuższy niż 10 lat, bez możliwości przedłużenia.

(kwestia przedłużenia istnienia SSR, jeżeli pierwotnie SSR została ustanowiona na okres krótszy niż 10 lat – wydaje się być możliwe poprzez zmianę uchwały, przy zastrzeżeniu, że łączny okres ustanowienia danej SSR nie będzie dłuższy niż dziesięcioletni)

*Prawo pierwokupu w kontekście nowych celów publicznych
z art. 6 pkt 6 i 9c u.g.n.*

Gminie przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla których została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego [art. 109 ust. 1 pkt 3 u.g.n.].

Zgodnie art., 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n. prawo pierwokupu nie przysługuje, w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, jeżeli prawo pierwokupu nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

NOWE KATEGORIE CELÓW PUBLICZNYCH

- budowa i utrzymanie pomieszczeń dla państwowych lub samorządowych instytucji kultury – art. 6 pkt 6 u.g.n.
[zgodnie z ustawą o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej są nimi w szczególności: teatry, opery, operetki, filharmonie, orkiestry, instytucje filmowe, kina, muzea, biblioteki, domy kultury, ogniska artystyczne, galerie sztuki oraz ośrodki badań i dokumentacji w różnych dziedzinach kultury]
- wydzielanie gruntu pod publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę i przebudowę – art. 6 pkt 9c u.g.n.
- budowa lub przebudowa budynków służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego [art. 27 u.r.]

Status celu publicznego - konsekwencje prawne

- **wywłaszczenie** nieruchomości możliwe jest wyłącznie, gdy jest dokonywane na cele publiczne (por. art. 21 ust. 2 Konstytucji RP);
- wykorzystywanie gminnych zasobów nieruchomości m.in. na cele publiczne (art. 24 ust. 2 u.g.n.);
- **wyłączenie pierwszeństwa** w nabyciu nieruchomości w przypadku zbycia między Skarbem Państwa a JST albo między JST dla realizacji celów publicznych (art. 34 ust. 8 u.g.n.);
- możliwość zwolnienia (w drodze stosownego aktu) z obowiązku zbycia w drodze przetargu nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne (art. 37 ust. 3 u.g.n.);
- **możliwość dokonania podziału nieruchomości z urzędu** w przypadku, gdy jest to niezbędne do realizacji celów publicznych (art. 97 ust. 3 pkt 1 u.g.n.) oraz możliwość poniesienia kosztów podziału nieruchomości przez osobę lub jednostkę organizacyjną, która będzie realizowała cel publiczny (art. 97 ust. 6 u.g.n.);
- **prawo pierwokupu gminy** w przypadku nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne lub objętym decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 109 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 3 pkt 5 u.g.n.).

- możliwość **udzielenia bonifikaty od ceny** przy sprzedaży nieruchomości przeznaczonych (m.in.) na cele publiczne (art. 68 ust. 1 pkt 1 u.g.n.) oraz na cele realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych (art. 68 ust. 1 pkt 12 u.g.n.);
- wysokość stawki procentowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości przeznaczonych na cele publiczne wynosząca 1% (art. 72 ust. 3 pkt 4 u.g.n.);
- wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości oddane na cele publiczne wynosząca 0,3% (art. 83 ust. 2 pkt 2 u.g.n.);
- możliwość udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu za nieruchomości oddane na cele publiczne (art. 84 ust. 3 pkt 1 u.g.n.).

Co do zasady lokalizacja inwestycji celu publicznego następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego

- dotyczy to także nowych kategorii celów wprowadzonych na mocy art. 38 u.r.

Lokalizację inwestycji służących rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego określa się wyłącznie w planie miejscowym (w tym w miejscowym planie rewitalizacji) – art. 27 ust. 3 u.r.

MOŻLIWOŚĆ STOSOWANIA PODWYŻSZONEJ STAWKI OPŁATY ADIACENCKIEJ

W odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji wysokość opłaty adiacenckiej, ponoszonej związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej, może zostać ustalona do wysokości 75% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu (maksymalna wysokość w odniesieniu do innych nieruchomości to 50%).

NOWA PODSTAWA WYWŁASZCZENIOWA PRZEJAWIAJĄCA SIĘ OKREŚLONYMI OGRANICZENIAM I KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI (art. 124c u.g.n.)

W drodze decyzji administracyjnej możliwe jest ograniczenie sposobu korzystania z danej nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na:

- 1) zakładanie na obiektach budowlanych elementów trakcji, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich,
 - 2) urządzenie i utrzymywanie ogólnodostępnego ciągu pieszego, przebiegającego przez prześwity lub podcienia, w obrysie obiektu budowlanego
- jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.