

# PODMIOTOWA STRUKTURA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE JEGO PROFESJONALNEJ OBSŁUGI

podmioty obsługi technicznej – część 2

ELŻBIETA GOŁĄBESKA ■ ALDONA HARASIMOWICZ



Elżbieta Gołąbeska • Aldona Harasimowicz

**PODMIOTOWA STRUKTURA  
RYNKU NIERUCHOMOŚCI W KONTEKŚCIE  
JEGO PROFESJONALNEJ OBSŁUGI –  
PODMIOTY OBSŁUGI TECHNICZNEJ  
CZĘŚĆ 2**



OFICyna WYDAWNICZA POLITECHNIKI BIAŁOSTOCKIEJ  
BIAŁYSTOK 2026

Recenzent:  
dr Teresa Mikulska

Redaktor naukowy dyscypliny inżynieria lądowa, geodezja i transport:  
prof. dr hab. inż. Katarzyna Zabielska-Adamska

Redakcja i korekta językowa:  
Katarzyna Duniewska

Skład i okładka:  
Marcin Dominów

Zdjęcia na okładce:  
vicznutz: <https://pixabay.com/illustrations/barrow-street-townhouse-west-7208586/>  
sohag\_hawlander: <https://pixabay.com/illustrations/business-customer-recruitment-8788604/>

© Copyright by Politechnika Białostocka, Białystok 2026

ISBN 978-83-68673-22-7 (e-Book)  
DOI: 10.24427/978-83-68673-22-7



Publikacja jest udostępniona na licencji  
Creative Commons Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0  
(CC BY-NC-ND 4.0).

Pełną treść licencji udostępniono na stronie  
[creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode.pl](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/legalcode.pl).  
Publikacja jest dostępna w internecie na stronie Oficyny Wydawniczej PB.

# Spis treści

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Wprowadzenie ( <i>Elżbieta Gołąbeska, Aldona Harasimowicz</i> ) .....                                         | 5  |
| Rozdział 1                                                                                                    |    |
| Zarządca jako gwarant utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym<br>( <i>Elżbieta Gołąbeska</i> ) ..... | 8  |
| 1.1. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa .....                                             | 8  |
| 1.2. Zakres obowiązków operacyjnych i strategicznych zarządcy nieruchomości                                   | 12 |
| 1.3. Plan zarządzania jako podstawa rzetelnego i efektywnego zarządzania<br>nieruchomością .....              | 19 |
| 1.4. Innowacyjne formy zarządzania nieruchomościami .....                                                     | 23 |
| 1.5. Administrowanie jako element zarządzania nieruchomościami .....                                          | 30 |
| 1.6. Zasady konkurencyjności zarządców nieruchomości na rynku .....                                           | 32 |
| Rozdział 2                                                                                                    |    |
| Rzeczoznawca majątkowy jako specjalista od wartości nieruchomości<br>( <i>Elżbieta Gołąbeska</i> ) .....      | 35 |
| 2.1. Geneza rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce .....                                                 | 35 |
| 2.2. Warunki uzyskiwania uprawnień zawodowych<br>rzeczoznawców majątkowych .....                              | 40 |
| 2.3. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego .....                                                      | 49 |
| 2.4. Etyka i odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych .....                                        | 50 |
| 2.5. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości<br>w rzeczoznawstwie majątkowym .....                  | 53 |
| 2.6. Tendencje rozwojowe zawodu rzeczoznawcy majątkowego .....                                                | 69 |
| Rozdział 3                                                                                                    |    |
| Architekt i planista jako projektanci przestrzeni<br>( <i>Aldona Harasimowicz</i> ) .....                     | 72 |
| 3.1. Cel i zakres działalności architekta .....                                                               | 72 |
| 3.2. Wymagania związane z zawodem architekta .....                                                            | 75 |
| 3.3. Odpowiedzialność zawodowa w pracy architekta .....                                                       | 80 |
| 3.4. Rola planisty w kształtowaniu przestrzeni .....                                                          | 82 |
| 3.5. Wymagania związane z zawodem planisty .....                                                              | 85 |

## Rozdział 4

|                                                                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gmina i urząd skarbowy jako organy właściwe w sprawach podatków i opłat<br>( <i>Aldona Harasimowicz</i> ) .....             | 87  |
| 4.1. Obowiązek podatkowy w odniesieniu do nieruchomości .....                                                               | 87  |
| 4.2. Gmina jako organ podatkowy<br>w odniesieniu do podatku od nieruchomości, podatku rolnego<br>oraz podatku leśnego ..... | 89  |
| 4.3. Władztwo podatkowe gminy i urzędu skarbowego w zakresie podatku<br>od spadków i darowizn nieruchomości .....           | 93  |
| 4.4. Obrót prawami do nieruchomości a obowiązek podatkowy –<br>rola gminy i urzędu skarbowego .....                         | 97  |
| 4.5. Uprawnienia gminy w zakresie opłat związanych z nieruchomościami .....                                                 | 102 |

## Rozdział 5

|                                                                                                       |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Kredytodawca jako podmiot zapewniający finansowanie transakcji<br>( <i>Elżbieta Gołąbeska</i> ) ..... | 106 |
| 5.1. Rozwój rynku nieruchomości determinantą rozwoju rynku kredytowego .....                          | 106 |
| 5.2. Formy finansowania transakcji nieruchomościowych .....                                           | 109 |
| 5.3. Kredyt hipoteczny jako podstawowe źródło finansowania zakupu<br>nieruchomości .....              | 116 |
| 5.4. Podstawowe warunki kredytowania nieruchomości .....                                              | 125 |
| 5.5. Ryzyko kredytowe i rodzaje zabezpieczeń .....                                                    | 127 |
| Bibliografia .....                                                                                    | 136 |
| Spis tabel .....                                                                                      | 142 |
| Spis rysunków .....                                                                                   | 143 |
| Streszczenie .....                                                                                    | 144 |
| Abstract .....                                                                                        | 146 |

# Wprowadzenie

Rynek nieruchomości w Polsce jest obszarem dynamicznie rozwijającym się i tym samym przedmiotem wielu teoretycznych oraz praktycznych analiz. Jednymi z aspektów świadczących o rozwoju tego rynku są liczba zatrudnionych przy jego obsłudze oraz dynamika zmian zatrudnienia. Wymóg profesjonalnej obsługi w przypadku rynku nieruchomości stanowi jego cechę charakterystyczną, a pojawienie się poszczególnych podmiotów i ich rozwój w tym zakresie wynikają w dużej mierze z funkcji, jakie pełni współcześnie nieruchomość. Zaspokaja ona bowiem nie tylko podstawową potrzebę człowieka, jaką jest posiadanie miejsca do życia (potrzeba mieszkaniowa), ale również stanowi przedmiot inwestowania, budowania prestiżu czy uzyskiwania dochodu.

Dodatkowo sama specyfika nieruchomości i rynku, na którym jest towarem – na przykład wysoka kapitałochłonność nieruchomości czy mała przejrzystość rynku – powoduje, że dla sprawnego funkcjonowania rynku nieruchomości muszą istnieć podmioty ułatwiające przeprowadzanie transakcji, a także gwarantujące ich bezpieczeństwo.

W Polsce rozwój zawodów związanych z profesjonalną obsługą rynku nieruchomości nastąpił po transformacji ustrojowej, na początku lat 90. minionego stulecia, a więc w momencie powrotu do gospodarki rynkowej. Część profesji z biegiem czasu doczekała się regulacji prawnych, jednak należy pamiętać, że obok zawodów bezpośrednio kojarzonych z obsługą rynku nieruchomości, jak na przykład pośrednik w obrocie nieruchomościami, zarządca nieruchomości czy rzeczoznawca majątkowy, istnieją również te, które choć nie dotyczą wyłącznie rynku nieruchomości, to są z nim ściśle związane i mają wpływ na jego rozwój. Mowa tu między innymi o podmiotach samorządowych, organach podatkowych, kredytodawcach czy choćby planistach.

Książka *Podmiotowa struktura rynku nieruchomości w kontekście jego profesjonalnej obsługi – podmioty obsługi technicznej* stanowi drugą część publikacji opisującej podmiotową strukturę rynku nieruchomości, tym razem od strony podmiotów obsługi technicznej. Praca ta została podzielona na pięć głównych części, z których każda odnosi się do innego podmiotu podejmującego profesjonalne działania w kontekście nieruchomości lub rynku nieruchomości.

Rozdział pierwszy poświęcono zarządcy nieruchomości, którego działania stanowią gwarancję utrzymania nieruchomości w stanie przynajmniej nie pogorszonym. Zarządzanie nieruchomościami jest działalnością zawodową, której zakres podzielono

na obowiązki operacyjne i strategiczne. Z uwagi na wysoką wartość nieruchomości zarządzanie nimi powinno być przede wszystkim rzetelne i efektywne, dlatego też podkreślono istotę planu zarządzania jako dokumentu gwarantującego te kwestie. Zawód zarządcy naturalnie ewoluuje wraz z rozwojem rynku nieruchomości, jednak po deregulacji zawodów w roku 2014 znoszącej konieczność posiadania licencji pojawiły się obawy co do profesjonalizmu osób podejmujących się tych trudnych zadań, jakimi są zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Środowisko zawodowe szybko jednak zareagowało na tę zmianę, organizując szkolenia i warsztaty, a także wprowadzając regulacje dotyczące innej formy uzyskiwania uprawnień zawodowych, o czym traktuje niniejsza publikacja. Wraz z rozwojem technologii obejmującym wiele sektorów, w tym również rynek nieruchomości, konieczne stało się także wdrażanie innowacyjnych form zarządzania i administrowania, które równocześnie stanowią odpowiedź na pojawienie się konkurencji w zawodzie zarządcy nieruchomości.

Rozdział drugi przedstawia rzeczoznawcę majątkowego jako specjalistę w zakresie oceny wartości nieruchomości. Niewątpliwie interesująca jest geneza rozwoju tego zawodu w Polsce, omówienie której stanowi wprowadzenie do wspomnianego rozdziału. Rzeczoznawca majątkowy obecnie jest jedynym podmiotem obsługi rynku nieruchomości (bezpośrednio z nim związanym), od którego wymaga się posiadania odpowiednich uprawnień zawodowych, dlatego też ważną częścią niniejszego opracowania jest prezentacja obecnie obowiązujących warunków uzyskiwania takich uprawnień. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego, opierająca się na licznych regulacjach prawnych (ustawy, rozporządzenia, standardy zawodowe), prowadzona jest w bardzo szerokim zakresie. Określanie wartości różnych rodzajów nieruchomości przeznaczonych do rozmaitych celów wymaga szerokiej wiedzy i solidnego warsztatu. Ponadto jest to zawód zaufania publicznego, zatem istotne jest zachowanie etyki i odpowiedzialności zawodowej. Rzeczoznawca majątkowy przy sporządzaniu operatów szacunkowych oraz ekspertyz i opinii o wartości nieruchomości korzysta wyłącznie z dopuszczonych podejść, metod i technik szacowania. Rynek nieruchomości i jego otoczenie stają się coraz bardziej wymagające, dlatego uznano, iż warto skupić się również na tendencjach rozwojowych zawodu rzeczoznawcy majątkowego, którym również poświęcono uwagę w niniejszej publikacji.

Architekt i planista to kolejne podmioty profesjonalnej obsługi rynku nieruchomości. Specyfika tych zawodów, dotyczące ich wymogi oraz znaczenie dla rynku nieruchomości zostały opisane w rozdziale trzecim książki. Są to bowiem profesje, które bez wątpienia mają za zadanie kształtowanie przestrzeni i jej poszczególnych elementów w sposób optymalny z punktu widzenia potrzeb jej użytkowników i ładu przestrzennego. Ich działania mają więc wpływ na liczbę, rodzaj i jakość poszczególnych nieruchomości, a także na ich lokalizację i otoczenie.

W związku z tym, że rynek nieruchomości podlega nie tylko określonym mechanizmom rynkowym czy wymogom prawnym, ale również regulacjom podatkowym, rozdział czwarty książki opisuje rolę gminy i urzędu skarbowego jako podmiotów

rynku nieruchomości związanych z podatkami i opłatami, ze szczególnym uwzględnieniem poszczególnych zobowiązań finansowych wynikających z posiadania nieruchomości, jej zbycia lub nabycia, obrotu prawami do niej, a także zmiany wartości nieruchomości.

Ostatni rozdział książki odnosi się do kredytodawcy jako podmiotu zapewniającego finansowanie transakcji na rynku nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że obydwa rynki (rynek nieruchomości i rynek kredytów hipotecznych) są ze sobą ściśle związane. Można nawet uznać, że jeden nie istniałby bez drugiego. Zakup nieruchomości jako dobra o wysokiej wartości zazwyczaj wymaga finansowania zewnętrznego. Środki własne nabywcy wystarczają zwykle na pokrycie tylko części wymaganej kwoty, stanowią wkład własny. W zależności od rodzaju transakcji i celu pożyczki banki i inne instytucje finansowe oferują rozmaite formy finansowania transakcji nieruchomościowych, przy czym najbardziej powszechną jest kredyt hipoteczny. W każdym przypadku, niezależnie od formy kredytowania i rodzaju zabezpieczenia, kredytobiorca musi spełnić określone warunki, wykazując zdolność kredytową i zapewniając tym samym, że kredyt wraz z należnymi odsetkami zostanie spłacony w określonym w umowie terminie. Niemniej i tak należy mieć na uwadze ryzyko kredytowe, które dotyczy zarówno kredytodawcy, jak i kredytobiorcy. Ważne jest zachowanie ostrożności, aby inwestycja okazała się opłacalna dla obu stron umowy.

Dwie części publikacji *Podmiotowa struktura rynku nieruchomości w kontekście jego profesjonalnej obsługi* stanowią próbę usystematyzowania wiedzy na temat głównych podmiotów funkcjonujących na rynku nieruchomości, która będzie pomocna dla wszystkich osób chcących zgłębić wiedzę na temat funkcjonowania tego obszaru. Jednocześnie są to zagadnienia przydatne dla studentów kierunków związanych z gospodarką przestrzenną, budownictwem czy administracją samorządową.

*Elżbieta Gołąbeska i Aldona Harasimowicz*

# Rozdział 1

## Zarządca jako gwarant utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym

### 1.1. Zarządzanie nieruchomościami jako działalność zawodowa

Zarządzanie nieruchomościami to skomplikowany proces, obejmujący szeroki zakres obowiązków i wymagający od zarządcy interdyscyplinarnej wiedzy z zakresu prawa, ekonomii czy budownictwa. Do roku 2013 posiadanie takiej wiedzy przez zarządcę gwarantowała konieczność uzyskania licencji zawodowej, o której była mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (u.g.n.). W celu jej otrzymania trzeba było spełnić następujące warunki: mieć wykształcenie wyższe, ukończone odpowiednie studia podyplomowe (lub studia kierunkowe, których program był zgodny z wymogami studiów podyplomowych), odbyłą praktykę w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami oraz zdać egzamin przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną. Wysokie wymagania stawiane kandydatom na zarządców nieruchomości i obowiązek zdania egzaminu państwowego w formie pisemnej i ustnej przekładały się na wysokie standardy świadczonych później usług. Klienci mogli mieć pewność, że licencjonowany zarządca posiada odpowiednią wiedzę i kompetencje niezbędne do prawidłowego wykonywania zawodu. Ponadto obowiązkiem licencjonowanego zarządcy było stałe doskonalenie zawodowe, co od 2008 roku regulowało właściwe rozporządzenie ministra infrastruktury. Nakładało ono na wszystkie osoby związane z gospodarowaniem nieruchomościami (pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości i rzeczoznawców majątkowych) obowiązek udziału w przynajmniej 24 godzinach szkoleń, seminariów lub specjalistycznych kursów rocznie. Wraz z wejściem w życie ustawy z 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. poz. 829) zrezygnowano z normatywnego określania zasad wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Powyższa ustawa – będąca elementem tzw. deregulacji zawodów – wprowadziła zmiany m.in. do przepisów u.g.n., które w kompleksowy sposób regulowały zasady wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości. Przepisy ustawy w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2014 r. nie tylko regulowały postępowanie w sprawie nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, ale także porządkowały

kwestię odpowiedzialności zawodowej zarządców. Wraz ze zniesieniem obowiązku posiadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości pojawiło się ryzyko, że dostęp do wykonywania zawodu będą mieć osoby niewykształcone i pozbawione kluczowych kompetencji, co mogłoby mieć poważne konsekwencje. W konsekwencji likwidacji od 1 stycznia 2014 r. państwowych licencji zarządcy nieruchomości Instytut Zarządzania Nieruchomościami (IZN) powołał do życia Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami (KIGN), aby chronić i zabezpieczać interesy obywateli. Ta utworzyła natomiast ogólnopolski i niezależny wspólny Centralny Rejestr Zarządców Nieruchomości (CRZN). Bezpłatnie mogą dopisać się do niego wszyscy dotychczasowi zarządcy nieruchomości, którzy zdobyli uprawnienia zawodowe przed zmianą ustawy i posiadają licencję nadaną w trybie przepisów UOGN (czyli wydaną przez Polską Federację Rynku Nieruchomości), a także osoby, które mają ukończone kierunkowe studia wyższe, przy czym studia rozpoczęły się nie wcześniej niż w 2008 roku i zakończyły nie później niż w 2013 roku, oraz odbyły i zaliczyły praktykę zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozostałe osoby mogą uzyskać licencję zarządcy KIGN, jeśli mają wyższe wykształcenie, ukończą kurs praktyczny i zdadzą egzamin. Kurs zarządcy nieruchomości zarejestrowany w KIGN prowadzony jest z uwzględnieniem zatwierdzonego programu obejmującego 100-godzinne minimum dla kursów na licencję zarządcy nieruchomości. Kurs obejmuje zajęcia teoretyczne i praktyczne w terenie. Po zakończeniu kursu należy przystąpić do egzaminu państwowego, który sprawdza znajomość przepisów prawa oraz umiejętności praktyczne związane z zarządzaniem nieruchomościami. Dodatkowo kandydaci muszą wykazać się doświadczeniem zawodowym w tej dziedzinie, co może obejmować pracę w firmach zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami lub praktyki zawodowe.

Reasumując, można stwierdzić, że proces uzyskiwania licencji na zarządzanie nieruchomościami składa się z kilku kluczowych etapów, które mają na celu zapewnienie odpowiednich kwalifikacji przyszłych zarządców:

1. Pierwszym krokiem jest zdobycie odpowiedniego wykształcenia wyższego oraz ukończenie kursu specjalistycznego z zakresu zarządzania nieruchomościami. Kursy te są organizowane przez różne instytucje edukacyjne i trwają zazwyczaj od kilku tygodni do kilku miesięcy.
2. Po zakończeniu kursu uczestnicy przystępują do egzaminu państwowego, który sprawdza ich wiedzę oraz umiejętności praktyczne.
3. Po zdaniu egzaminu kandydaci muszą zgromadzić dokumenty potwierdzające swoje doświadczenie zawodowe w branży.
4. Kolejnym krokiem jest złożenie wniosku o wydanie licencji do odpowiedniego organu administracji publicznej, najczęściej do Ministerstwa Infrastruktury lub jego delegatur.
5. Wydana licencja stanowi druk ścisłego zarachowania przygotowany w formacie A4 (do 10 lipca 2017 r. licencje wydawane były w formacie A3). Jest ona ważna wraz z aktualnym wpisem do Centralnego Rejestru Zarządców Nieruchomości KIGN i wydawana bezterminowo.

Izba zastrzega, że w przypadku nieprzestrzegania kodeksu Etyki Zawodowej Zarządców Nieruchomości KIGN możliwe jest zawieszenie wydanej licencji na czas oznaczony do trzech miesięcy lub jej odebranie wraz z wykreśleniem z CRZN. Ponadto osoby, które uzyskały Licencję Zarządcy Nieruchomości KIGN są wpisywane do CRZN prowadzonego przez KIGN na stronie [www.kign.pl](http://www.kign.pl), co stanowi potwierdzenie ich kompetencji i kwalifikacji. Można zatem uznać, że celem utworzenia CRZN było rekomendowanie opinii publicznej oraz wszystkim potencjalnym zleceniodawcom najlepszej jakości usług świadczonych przez wykwalifikowanych specjalistów i doradców z zakresu zarządzania nieruchomościami.

W świetle powyższego należy podkreślić, że mimo iż licencje na zarządzanie nieruchomościami są wydawane przez KIGN, nadzorującą działalność w tej dziedzinie, to kluczowym organem odpowiedzialnym za regulację tego sektora jest Ministerstwo Infrastruktury, które zajmuje się tworzeniem przepisów prawnych oraz standardów dotyczących zarządzania nieruchomościami.

Ważną kwestią jest też występowanie różnic w rodzajach licencji. Wydawane w Polsce licencje na zarządzanie nieruchomościami dostosowane są do specyfiki różnych form działalności w tym obszarze. Dwie główne kategorie to licencje dla osób fizycznych i dla firm zajmujących się profesjonalnym zarządzaniem nieruchomościami. Licencje dla osób fizycznych są skierowane do indywidualnych zarządców, którzy chcą prowadzić działalność samodzielnie lub jako freelancerzy<sup>1</sup>. Z kolei licencje dla firm wymagają spełnienia dodatkowych kryteriów dotyczących struktury organizacyjnej oraz posiadania odpowiednich zasobów ludzkich i technicznych. Warto również zauważyć, że niektóre licencje mogą być ograniczone do konkretnego rodzaju nieruchomości, na przykład mieszkalnych czy komercyjnych. Każdy rodzaj licencji wiąże się z innymi obowiązkami prawnymi i etycznymi, co wpływa na sposób wykonywania pracy przez zarządców.

Posiadanie licencji na zarządzanie nieruchomościami niesie za sobą wiele korzyści dla samych zarządców, ale przede wszystkim dla ich klientów. Z oczywistych względów licencjonowani zarządcy nieruchomości cieszą się większym zaufaniem ze strony właścicieli nieruchomości oraz najemców, co przekłada się na lepsze relacje biznesowe. Klienci zazwyczaj preferują współpracę z osobami posiadającymi odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie, co sprawia, że licencja staje się istotnym atutem na rynku. Ponadto zarządcy z licencją mają dostęp do szkoleń i zasobów edukacyjnych, które pozwalają im na bieżąco aktualizować swoją wiedzę i umiejętności. Dzięki temu mogą lepiej reagować na zmieniające się przepisy prawne czy trendy

---

<sup>1</sup> Freelancer (z ang. „wolny strzelec”) – osoba, która wykonuje dla zleceniodawcy wyznaczone przez niego zadania na podstawie umowy innej niż umowa o pracę. Freelancer funkcjonuje nieco inaczej niż osoba pracująca na podstawie kodeksowej umowy o pracę. Ma większą swobodę wyboru zleceń, ustalania godzin pracy i przede wszystkim miejsca jej wykonywania, zwyczajowo przyjmuje się bowiem, że freelancer pracuje we własnym biurze, mieszkaniu lub w każdym innym miejscu, które wyda mu się odpowiednie.

rynkowe. Posiadanie licencji może również otworzyć drzwi do współpracy z innymi profesjonalistami w branży, takimi jak prawnicy czy doradcy finansowi, co sprzyja tworzeniu sieci kontaktów.

Warto zwrócić uwagę na zasady wykonywania działalności zawodowej przez zarządców nieruchomości. Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 184a określa zarządcę nieruchomości jako przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami, podając w art. 184b, że zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i wykonywaniu czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, a w szczególności:

- właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- bieżącego administrowania nieruchomością;
- utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;
- uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

Jak można zauważyć, niewątpliwie osoby zajmujące się zarządzaniem nieruchomościami powinny znać przepisy prawa cywilnego, administracyjnego oraz budowlanego, co jest kluczowe w ich codziennej pracy. Podkreśla to zasadność posiadania licencji, której uzyskanie wiąże się z koniecznością odbycia kształcenia w tym zakresie. Ponadto zarządcy muszą być dobrze zorientowani w rynku nieruchomości, aby móc podejmować trafne decyzje dotyczące wynajmu czy sprzedaży lokali. Warto również zaznaczyć, że zarządzanie nieruchomościami wiąże się z odpowiedzialnością za finanse właścicieli, co oznacza konieczność prowadzenia rzetelnej księgowości oraz posiadania umiejętności negocjacyjnych. Zarządca nieruchomości powinien być profesjonalnym podmiotem, często określanym jako „prawa ręka” właściciela, który odpowiada za bieżące administrowanie, eksploatację, bezpieczeństwo użytkowników oraz zachowanie wartości majątku w czasie.

Status zarządcy w Polsce ugruntowany jest w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami (m.in. obowiązek posiadania ubezpieczenia OC)<sup>2</sup> oraz w regulacjach dotyczących kontroli technicznych wynikających z prawa budowlanego. Prawo budowlane nakłada ponadto na właściciela lub zarządcę obowiązek okresowych kontroli stanu technicznego obiektu (corocznych, co pięć lat i innych specjalistycznych), co systemowo łączy funkcję zarządcy z dbaniem o utrzymanie niepogorszonego stanu techniczno-użytkowego. Definitywnie zakres zarządzania technicznego

<sup>2</sup> Art. 186 pkt 3. u.g.n. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145): zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, podlega on również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób.

przenika się z międzynarodową koncepcją *facility management* (FM) integrującą ludzi, procesy, miejsce i technologię dla zapewnienia funkcjonalności obiektu. W literaturze dotyczącej FM akcentuje się interdyscyplinarność (ekonomia, inżynieria, nauki behawioralne) oraz cele, jakimi są ochrona wartości i zapewnienie wysokiej jakości środowiska pracy/użytkowania, co wpisuje się w obowiązek utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym.

## 1.2. Zakres obowiązków operacyjnych i strategicznych zarządcy nieruchomości

W związku z tym, że brak jest normatywnego określenia zasad wykonywania zawodu zarządcy nieruchomości, należy je przyjąć z norm ogólnych dotyczących wykonywania umów, o których była mowa w przepisach u.g.n. w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2014 r., przede wszystkim z postanowień zawartych w takich umowach. Jak bowiem stanowi przepis art. 185 ust. 2 u.g.n., zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa o zarządzanie nieruchomościami wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Zakres obowiązków powinna więc określać konkretna umowa.

Obowiązki zarządcy nieruchomościami zawarte w umowie dotyczą m.in. podejmowania decyzji i wykonywania czynności mających na celu dbanie o właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa jej użytkowania i właściwej eksploatacji, w tym bieżącego administrowania nieruchomością. Zarządzanie nieruchomością obejmuje również czynności zmierzające do utrzymania jej w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nią. Stan nie pogorszony obejmuje integralność konstrukcyjno-technologiczną, parametry użytkowe (komfort, bezpieczeństwo), sprawność instalacji oraz efektywność kosztową w cyklu życia. Systematyczne kontrole dają podstawę do planów konserwacji zapobiegawczej i remontów kapitalnych, których harmonogramowanie ogranicza akumulację ukrytej degradacji wartości (ang. *deferred maintenance*). Przepis art. 62 ust. 1 pkt 2 Prawa budowlanego nakazuje przeprowadzanie co najmniej raz na pięć lat sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, a także jego estetyki i otoczenia.

Według zapisów dotyczących okresowych kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów zawartych w tym artykule Prawa budowlanego<sup>3</sup>:

1. Obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:
  - 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
    - a) elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu;
    - b) instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska;
    - c) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
  - 2) okresowej, co najmniej raz na pięć lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, jego estetyki i otoczenia, a także obejmującej badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów;
  - 3) okresowej w zakresie, o którym mowa w pkt 1, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada, w przypadku budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2000 m<sup>2</sup> oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) bezpiecznego użytkowania obiektu każdorazowo w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 61 pkt 2;
- 4a) W przypadku zgłoszenia przez osoby zamieszkujące lokal mieszkalny znajdujący się w obiekcie budowlanym dokonanie nieuzasadnionych względami technicznymi lub użytkowymi ingerencji lub naruszeń powodujących, że nie są spełnione warunki określone w art. 5 ust. 2.
  - 5) (uchylony);
  - 6) (uchylony).
- 4b. W trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1, należy sprawdzić wykonanie zaleceń z poprzedniej kontroli.
- 1c. (uchylony).
2. Obowiązek kontroli, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, nie obejmuje właścicieli i zarządców:
  - 1) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 2) obiektów budowlanych:
    - a) budownictwa zagrodowego i letniskowego,
    - b) wymienionych w art. 29 ust. 1 i 2, z wyłączeniem sieci gazowych.

<sup>3</sup> System Informacji Prawnej LEX, Art. 62. – [Okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów], <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/prawo-budowlane-16796118/art-62> [dostęp: 22.07.2025].

- 2a. Kontrolę, o której mowa w ust. 1 pkt 4a, właściciel lub zarządca jest zobowiązany przeprowadzić w terminie trzech dni od otrzymania zgłoszenia.
3. Organ nadzoru budowlanego w razie stwierdzenia nieodpowiedniego stanu technicznego obiektu budowlanego lub jego części, mogącego spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska, nakazuje przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1, a także może żądać przedstawienia ekspertyzy stanu technicznego obiektu lub jego części.
4. Kontrole, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 5–6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
5. Kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, piorunochronnych i gazowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c i pkt 2, mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych.
6. Kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w ust. 1 pkt 1 lit. c, powinny przeprowadzać:
  - 1) osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim – w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
  - 2) osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności – w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolnostojących i kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.
- 6a. Kontrolę stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa budowli piętrzących mogą przeprowadzać także upoważnieni pracownicy państwowej służby do spraw bezpieczeństwa budowli piętrzących.
7. Szczegółowy zakres kontroli niektórych budowli oraz obowiązek przeprowadzania ich części, niż zostało to ustalone w ust. 1, może być określony w rozporządzeniu, o którym mowa w art. 7 ust. 3 pkt 2.

Zarządca sprawuje zatem kontrolę nad stanem technicznym budynków. Prowadzi nadzór nad administrowaniem, sporządza listy niezbędnych wydatków i remontów, które należy przeprowadzić w danym budynku, przegląda i sprawdza realizację procedur oraz określa zasady i terminy kontroli, a także przygotowuje podsumowujące je raporty.

W niektórych sytuacjach, jeśli umowa to obejmuje, zarządzanie może łączyć się także z administrowaniem. Wówczas do obowiązków zarządcy należą także nadzorowanie wpłat czynszowych, opłaty za różnego rodzaju usługi świadczone na terenie obiektu, na przykład usługi remontowe czy też porządkowe, oraz utrzymywanie nieruchomości w należytym stanie. Umowa z zarządcą nieruchomości może też przewidywać sporządzanie opracowań i ekspertyz, jak również doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Zarządca nieruchomości przy wykonywaniu powierzonych mu zadań powinien bezwzględnie kierować się zasadą dbałości o ochronę interesu osób, na których rzecz świadczy swoje usługi. Ma temu służyć m.in. obowiązek posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, o czym wspomniano wcześniej. Obowiązek ten przewiduje art. 186 ust. 3 u.g.n. W świetle tego przepisu zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością. Jeżeli zarządca nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób działających pod jego nadzorem, podlega również ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Tak więc ubezpieczenie OC zarządcy przenosi część ryzyka finansowego szkód na instytucję ubezpieczeniową, wzmacniając wymóg należytej staranności w nadzorze nad personelem technicznym i podwykonawcami.

Z uwagi na to, że zarządca nieruchomości wykonuje swoje obowiązki w ramach prowadzonej działalności zawodowej, powinien podczas pracy postępować z zachowaniem szczególnej staranności. Poza posiadaniem takich cech, jak sumienność, pilność, obowiązkowość czy dokładność – którymi powinny się odznaczać wszystkie osoby podejmujące się wykonywania określonych zadań, nawet niemających związku z prowadzoną przez nie działalnością gospodarczą – zarządca powinien dodatkowo spełniać znacznie surowsze wymogi.

Reasumując, można stwierdzić, że zarządcy nieruchomości w ramach swojej działalności są odpowiedzialni za zarządzanie nieruchomościami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz standardami etyki zawodowej. Obejmuje to m.in.:

- dbałość o stan techniczny budynków;
- organizację prac konserwacyjnych;
- zapewnienie bezpieczeństwa najemcom, lokatorom i mieszkańcom;
- prowadzenie dokumentacji dotyczącej zarządzanych nieruchomości (ewidencja umów najmu, protokoły z zebrań wspólnoty oraz raporty finansowe);
- komunikację z właścicielami nieruchomości oraz najemcami, lokatorami, mieszkańcami, co wymaga umiejętności interpersonalnych i zdolności rozwiązywania konfliktów;
- monitorowanie rynku nieruchomości oraz analizowanie trendów w celu podejmowania świadomych decyzji dotyczących wynajmu czy sprzedaży;
- współpracę z prawnikami oraz podejmowanie działań mających na celu ochronę interesów swoich klientów w przypadku wystąpienia problemów prawnych związanych z zarządzanymi nieruchomościami.

Zakres codziennych zadań zarządcy nieruchomości obejmuje ponadto gospodarkę ekonomiczno-finansową, planowanie remontów, windykację należności, zapewnienie bezpieczeństwa eksploatacji, koordynację usług serwisowych i utrzymywanie relacji z użytkownikami. Obowiązki administracyjno-dokumentacyjne dotyczą prowadzenia ewidencji lokali, dokumentacji technicznej, sprawozdawczości dla wspólnoty i przygotowywanie zebrań – narzędziowo wspiera to transparentność i wpływa na decyzje o nakładach odtworzeniowych.

Zadania zarządcy i zakres jego działalności są niezwykle wszechstronne i wymagają interdyscyplinarnej wiedzy oraz wszechstronnych umiejętności – od marketingu nieruchomości, poprzez obsługę najemców, zadania administracyjne, utrzymanie i konserwację, aż po zarządzanie finansami i ryzykiem, przy czym każdy z wymienionych aspektów ma tak samo kluczowe znaczenie dla skutecznego zarządzania nieruchomościami. Efektywny zarządca nieruchomości to osoba dbająca nie tylko o stan techniczny budynków, ale także o zadowolenie najemców oraz stabilność finansową właścicieli.

#### **MARKETING NIERUCHOMOŚCI**

Promowanie nieruchomości w celu ich wynajmu, szukanie nowych najemców. Skuteczna strategia marketingowa z wykorzystaniem różnych kanałów promocji, takich jak internet, media społecznościowe czy współpraca z agencjami nieruchomości.

#### **OBSŁUGA NAJEMCÓW**

Utrzymywanie dobrych relacji z najemcami. Wynajem mieszkań i lokali użytkowych, co obejmuje przygotowywanie umów najmu, przeprowadzanie weryfikacji najemców oraz rozwiązywanie ewentualnych konfliktów. Reagowanie na potrzeby i zgłoszenia najemców, takie jak naprawy i konserwacje, przekłada się na zadowolenie i lojalność najemców.

#### **ZADANIA ADMINISTRACYJNE**

Prowadzenie wszelkich spraw administracyjnych związanych z zarządzanym obiektem. Obejmuje to przygotowywanie i kontrolę budżetu, opłacanie rachunków, prowadzenie dokumentacji oraz sporządzanie raportów dla właścicieli nieruchomości. Zarządca musi być również na bieżąco z przepisami prawa dotyczącymi nieruchomości, tak aby zapewnić zgodność działań z obowiązującymi regulacjami.

#### **UTRZYMANIE I KONSERWACJA NIERUCHOMOŚCI**

Utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie technicznym. Regularne przeglądy techniczne, konserwacje oraz naprawy w celu zapewnienia bezpieczeństwa i komfortu użytkowania budynku. Przeglądy instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych czy grzewczych celem zabezpieczenia przed awariami i przedłużenia ich żywotności.

#### **ZARZĄDZANIE FINANSAMI**

Umiejętne planowanie budżetu, kontrola kosztów i dbałość o terminowe opłacanie zobowiązań. Regularna analiza finansów nieruchomości i identyfikacja możliwości wprowadzenia oszczędności poprzez np. termomodernizację budynków czy wdrożenie energooszczędnych rozwiązań, które nie tylko obniżą koszty eksploatacji, ale także zwiększą wartość nieruchomości.

#### **ZARZĄDZANIE RYZYKIEM**

Konieczność identyfikacji i minimalizacji różnych ryzyk (np. awarie techniczne, problemy z najemcami czy zmiany w przepisach prawnych). Opracowanie planów awaryjnych oraz odpowiednich ubezpieczeń, które zabezpieczą zarówno nieruchomość, jak i jej właścicieli przed niespodziewanymi sytuacjami.

### **RYSUNEK 1.1. Zakres zarządzania nieruchomościami**

ŹRÓDŁO: opracowanie własne.

Znając obowiązki zarządcy nieruchomości, można sklasyfikować je według zakresu działania, dzieląc na operacyjne i strategiczne. Obowiązki operacyjne w zarządzaniu nieruchomościami dotyczą wszystkich aspektów związanych z posiadaniem i użytkowaniem nieruchomości. Jest to szeroki zakres, obejmujący utrzymanie i eksploatację nieruchomości – od planowania i budowy po utrzymanie i naprawy. Dotyczy również zarządzania finansami, kwestii prawnych, technicznych i marketingowych. Celem zarządcy przy realizacji obowiązków operacyjnych jest optymalizacja wykorzystania nieruchomości oraz osiągnięcie maksymalnych korzyści finansowych dla właściciela. Istotnym elementem wdrożenia zarządzania operacyjnego jest nie tylko znajomość prawa, ale też jasno określony plan działania, który pozwoli na realizację zamierzonych celów, uwzględniający wszystkie aspekty zarządzania nieruchomościami, takie jak: opracowanie strategii marketingowej, określenie budżetu i harmonogramu prac oraz wybór odpowiednich narzędzi i technik do realizacji planu. Ważne jest również monitorowanie postępów i regularne aktualizowanie planu dostosowanego do aktualnych potrzeb. Ponadto należy utrzymywać dobre relacje z lokatorami i innymi interesariuszami, tak aby móc skutecznie realizować cele zarządzania nieruchomościami<sup>4</sup>.

Zarządzanie operacyjne mogą znacznie usprawnić nowoczesne technologie. Dzięki wykorzystaniu systemów informatycznych możliwe jest na przykład automatyzowanie procesów zarządzania nieruchomościami, co pozwala na skuteczną optymalizację nie tylko czasu, ale i kosztów. Systemy informatyczne, coraz częściej wspomagane sztuczną inteligencją (AI), mogą być wykorzystywane do monitorowania i analizowania danych dotyczących nieruchomości, takich jak lokalizacja, stan techniczny budynku czy koszty jego utrzymania. Nowoczesne technologie umożliwiają tworzenie szerokich baz danych dotyczących nieruchomości, ich właścicieli i najemców. Dzięki temu możliwe jest łatwe przechowywanie i udostępnianie informacji o nieruchomościach oraz szybkie reagowanie na potrzeby klientów. Ponadto technologie informatyczne umożliwiają tworzenie narzędzi do zarządzania budynkami w czasie rzeczywistym, co pozwala na bardziej efektywne planowanie i koordynację prac związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Zarządzanie operacyjne nieruchomości obejmuje:

- stałe monitorowanie i aktualizację informacji o nieruchomościach, w tym danych dotyczących ich lokalizacji, wielkości, stanu technicznego i wartości;
- tworzenie i utrzymywanie dokumentacji dotyczącej nieruchomości;
- regularne przeglądy techniczne i konserwacyjne;
- zapewnienie bezpieczeństwa i ochrony przed uszkodzami;
- zarządzanie umowami najmu, w tym ustalanie stawek czynszu;
- zarządzanie kosztami eksploatacyjnymi;
- monitorowanie płatności czynszu i innych należności;
- prowadzenie działań marketingowych w celu pozyskiwania nowych najemców.

---

<sup>4</sup> *Zarządzanie nieruchomościami: operacyjne wyzwania*, ArchiWnętrze, <https://archiwnetrze.pl/zarządzanie-nieruchomosciami-operacyjne-wyzwania> [dostęp: 22.07.2025].

Jak można zauważyć, zarządzanie operacyjne jest niezwykle ważnym elementem w zarządzaniu nieruchomościami. Skupia się na zapewnieniu, że wszystkie zawierające się w nim aspekty są właściwie administrowane i utrzymywane. Wymaga to od zarządcy odpowiedniego planowania, monitorowania i kontroli, tak aby wszystkie procesy były przeprowadzane prawidłowo. Zarządzanie operacyjne nieruchomościami może stanowić skuteczną metodę optymalizacji kosztów i poprawy efektywności dla właścicieli nieruchomości.

Zarządzanie nieruchomościami to jednak nie tylko działania dotyczące bieżącej eksploatacji, ale również strategiczne planowanie przyszłości nieruchomości. Zarządca musi analizować rynek, przewidywać potrzeby najemców oraz planować inwestycje, które nie tylko utrzymają nieruchomość w stanie niepogorszonym, ale też podniosą jej wartość.

Zarządzanie strategiczne według Rokity<sup>5</sup> jest to: „proces określający i ustanawiający relację między organizacją i jej otoczeniem, wyrażany przez ustalanie odpowiednich celów odzwierciedlających dążenie do osiągnięcia pożądanych stanów tych relacji za pomocą alokacji zasobów umożliwiających zrealizowanie w efektywny sposób programów działań przez całą organizację i jej części składowe”. Z kolei Stoner i Wankel<sup>6</sup> twierdzą, że zarządzanie strategiczne, inaczej „(...) planowanie strategiczne, jest procesem wyboru celów organizacji, ustaleniem jej polityki i programów potrzebnych do realizacji konkretnych zadań za pomocą osiągania celów oraz wyboru metod niezbędnych do zapewnienia wdrożenia polityki i programów strategicznych”. Obie definicje wpasowują się w ogólną charakterystykę zarządzania, które można określić jako zespół działań skierowanych na osiągnięcie określonych celów. Należy podkreślić, że zarządzanie strategiczne opiera się na określonym planie działania, który z założenia jest długofalowy, a jego realizacja odbywa się w warunkach zmieniającego się otoczenia prawnego czy gospodarczego.

Odnosząc powyższe do zarządzania nieruchomościami, należy podkreślić, że zarządzanie strategiczne jako jeden z elementów strategicznego gospodarowania nieruchomościami<sup>7</sup> polega na:

- podejmowaniu czynności zmierzających do osiągnięcia możliwie najlepszego pożytku z nieruchomości;
- realizacji przyjętych planów i programów;
- optymalnym zarządzaniu ograniczonymi zasobami nieruchomości;
- wykonywaniu zadań szczegółowych związanych z bieżącymi potrzebami;
- racjonalnym inwestowaniu w nieruchomości;

<sup>5</sup> J. Rokita, *Zarządzanie strategiczne – tworzenie i utrzymanie przewagi konkurencyjnej*, PWE, Warszawa 2005, s. 28.

<sup>6</sup> J.A.F. Stoner, C. Wankel, *Kierowanie*, PWE, Warszawa 1996, s. 99.

<sup>7</sup> S. Kokot, *Gospodarka nieruchomościami gminy jako specyficzna forma zarządzania nieruchomościami*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2006, t. 14, nr 1, s. 95.

- stosowaniu odpowiednich narzędzi oceny i nadzorowania realizowanych czynności;
- podejmowaniu innych niezbędnych działań dotyczących nieruchomości, których celem jest realizacja i wykonanie zadań<sup>8</sup> w określonym horyzoncie czasowym.

Wskazany zakres obowiązków w kontekście gospodarowania nieruchomościami wykonywany jest przez duże podmioty, często z sektora publicznego, na przykład gminy, i jest nieco szerszy niż w przypadku zarządzania. Natomiast zarządzanie strategiczne, o którym mowa, należy traktować jako czynności wykonywane przez zarządców nieruchomości w ramach ich działalności zawodowej, ich zakres odnosi się zaś do konkretnej nieruchomości.

Różnica między pojęciami zarządzania operacyjnego i zarządzania strategicznego polega na tym, że to pierwsze ogranicza się do wykonywania codziennych spraw, fizycznego utrzymania obiektu i może być utożsamiane z administrowaniem, zaś zarządzanie strategiczne obejmuje zespół czynności zmierzających do zabezpieczenia wartości kapitałowej nieruchomości oraz, gdy jest to możliwe, do jej podwyższenia<sup>9</sup> poprzez długofalową realizację określonego planu zarządzania.

### 1.3. Plan zarządzania jako podstawa rzetelnego i efektywnego zarządzania nieruchomością

Podstawą rzetelnego i efektywnego zarządzania nieruchomością jest plan zarządzania. Opracowanie to pozwala określić stan techniczny i użytkowy budynku, poznać silne i słabe strony nieruchomości, jak również określić możliwości zwiększenia przychodów i redukcji kosztów jej utrzymania<sup>10</sup>.

Można zatem powiedzieć, że plan zarządzania jako opracowanie specjalistyczne tworzone przez zarządców nieruchomości ma na celu:

- przeprowadzenie analizy stanu nieruchomości;
- zaplanowanie realizacji założeń sformułowanych przez właściciela;
- utworzenie strategii realizacji założeń, które właściciel nieruchomości stawia zarządcy;
- zaplanowanie uzasadnionego inwestowania w nieruchomość wraz z harmonogramem i kosztorysem wskazanych działań inwestycyjnych.

<sup>8</sup> R. Wiśniewski (red.), *Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości*, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn 2008, s. 24.

<sup>9</sup> E. Kucharska-Stasiak (red.), *Zarządzanie nieruchomościami*, Valor, Łódź 2000, s. 27.

<sup>10</sup> *Plan zarządzania nieruchomością*, Lordbud Nieruchomości, <https://www.lordbud.pl/pl/plan-zarzadzania-nieruchomoscia> [dostęp: 25.07.2025].

Tworzenie planów jest jedną z podstaw działania zarządcy i stanowi narzędzie organizujące czynności zarządcze, usprawniające procesy administrowania nieruchomością oraz pozwalające właścicielowi, wspólnocie i zarządcy podejmować dobre i skuteczne decyzje, które, co najważniejsze, porządkują jego pracę. Co prawda żadne przepisy nie narzucają konieczności tworzenia takich planów, niemniej jednak należy mieć na uwadze, że dobry plan zarządczy sprzyja realizacji strategicznych celów długoterminowych, nie ograniczając w żaden sposób wykonywania bieżących zadań administracyjnych.

Plan zarządzania nieruchomością należy tworzyć zgodnie z założonymi celami, a działania w nim zawarte powinny być nakierowane na rozwój potencjału nieruchomości. Plan powinien zawierać cele oraz strategie działania przewidziane na kilka lat (najczęściej od trzech do pięciu). Wskazane jest, by w planie zaproponować kilka opcji zarządzania nieruchomością, które zostały wyznaczone przez jej właściciela, ze wskazaniem na tę najbardziej odpowiadającą celom.

Proces powstawania planu zarządzania nieruchomością można podzielić na dwie fazy: analityczną i wdrożeniową. Zakończeniem fazy pierwszej jest sporządzenie podstawowego planu zarządzania nieruchomością, który stanowi dokument zbiorczy, łączący czynności wykonywane na poszczególnych etapach planu. Efektem fazy drugiej powinno być przygotowanie dokumentów stanowiących spis procedur, standardów czy też zasad postępowania dla odrębnych dziedzin, które wchodzi w skład czynności zarządczych<sup>11</sup>. Tworzą one tzw. szczegółowe plany operacyjne. Podstawowy plan zarządzania z fazy pierwszej powinien więc zostać uzupełniony opracowaniami częściowymi z fazy drugiej. Tak przygotowana pełna dokumentacja stanowi plan zarządzania nieruchomością, który zawiera wszystkie zebrane dane, analizy i obliczenia<sup>12</sup>.

Jeśli chodzi o strukturę i zawartość planu, nie jest ona jednoznacznie określona i narzucona, ale powinna wynikać z wymogów formalnych, potrzeb właściciela czy specyfiki nieruchomości. W przypadku wspólnoty mieszkaniowej cele zawarte w planie powinny skupiać się na bezpieczeństwie i komforcie mieszkańców, natomiast w przypadku nieruchomości komercyjnych plan zarządzania będzie w dużej mierze dotyczył zapewnienia warunków do realizacji celów związanych z zyskiem. Projekt takiego planu powinien przedstawiać trzy warianty administrowania nieruchomością (zachowawczy, modernizacji płytkiej, modernizacji głębokiej), ze wskazaniem, który model byłby najkorzystniejszy w konkretnym przypadku. Zanim zarządca przystąpi do tworzenia planu zarządzania, powinien zebrać dokumentację i inne dane: prawne, techniczne, ekonomiczne, oraz przeprowadzić szczegółową analizę zagrożeń dla danej nieruchomości i ocenić, na jakich aspektach należy się skupić. Następnie powinien wskazać wariant nadzorowania i dopiero przystąpić do jego realizacji. Posiadając wymaganą wiedzę z zakresu zarządzania nieruchomościami (prawną, ekonomiczną

<sup>11</sup> K. Jurkiewicz, K. Radlińska, *Znaczenie planu zarządzania nieruchomością*, „Zeszyty Naukowe Wydziału Nauk Ekonomicznych Politechniki Koszalińskiej” 2016, nr 20, cz. 1.

<sup>12</sup> A. Sobczak, *Plany zarządzania nieruchomościami*, Poltext, Warszawa 2008, s. 24–25.

i techniczną), można opracować harmonogram realizacji oraz oszacować budżet. Przykładowo plan zarządzania nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej może zawierać w sobie szczegółowy harmonogram prac remontowych związanych z modernizacją budynku. W przypadku takich celów należy także ustalić miesięczną składkę mieszkańców na fundusz remontowy.

W planie znaleźć powinny się ponadto wszystkie szczegółowe dane dotyczące nieruchomości oraz jej otoczenia. Informacje te są kluczowe przy podejmowaniu każdego działania zarządczego. Administrowanie określoną nieruchomością związane jest z wieloma czynnikami, m.in. warunkami prawnymi, ekonomicznymi, technicznymi, dlatego też analiza stanu nieruchomości jest punktem wyjścia do stworzenia dobrego planu zarządzania, który powinien obejmować:

- cele i oczekiwania właściciela – określenie głównych celów dotyczących m.in. poprawy stanu technicznego obiektu, zwiększenia wartości nieruchomości czy optymalizacji kosztów eksploatacyjnych;
- strategię marketingowe – opracowanie strategii mających na celu zwiększenie atrakcyjności nieruchomości na rynku, co może obejmować modernizację budynku oraz poprawę jego estetyki;
- plan finansowy – ustalenie budżetu na remonty i modernizacje wraz z podaniem źródeł finansowania, które mogą obejmować dotacje, kredyty lub inwestycje zewnętrzne;
- monitorowanie i ocenę – regularne sprawdzanie postępów w realizacji planu oraz dostosowywanie go do zmieniających się warunków rynkowych i potrzeb właścicieli.

Plan zarządzania nieruchomością jest zatem kompleksowym narzędziem, które pozwala na efektywne administrowanie nią, zwiększając jej wartość i rentowność. Oczywiście każdy plan zarządzania powinien być dostosowany do konkretnej nieruchomości i choć schemat ogólny jest standardowy, to jego ostateczna konstrukcja zależy od zarządcy i właściciela nieruchomości. Warto zaznaczyć, że rozsądnym wyjściem byłoby przygotowanie kilku wariantów planu zarządzania, które uwzględniałyby możliwe sytuacje i tym samym usprawniały pracę zarządcy oraz przewidywały możliwości rozwojowe nieruchomości, jednak stworzenie takiego opracowania jest zadaniem nie tylko pracochłonnym, ale i kapitałochłonnym. W związku z tym, że ich sporządzenie nie jest jednak obligatoryjne, to zarządcy rzadko je wykonują. Jako podsumowanie na rysunku 1.2. przedstawiono przykładowy schemat projektu planu zarządzania wraz z zawartością poszczególnych punktów.

Profesjonalizacja zawodu zarządcy nieruchomości wymusza standaryzację procesów zarządczych (procedury przeglądów, plany finansowe, remonty i modernizacje, analizy rynku i ryzyka), co gwarantuje efektywność jego działań w zgodzie z prawem. Określanie strategii poprzez zapisy zawarte w planie koreluje zaś z dążeniem do maksymalizacji wartości rynkowej oraz utrzymania konkurencyjności.

### **WSTĘP**

- Określenie celu opracowania
- Zdefiniowanie oczekiwań właściciela nieruchomości

### **INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI**

- Opis stanu prawnego nieruchomości i statusu właściciela
- Określenie lokalizacji ogólnej – przeznaczenia w MPZP
- Określenie lokalizacji szczegółowej
- Opis nieruchomości i stanu technicznego budynku
- Charakterystyka nieruchomości
- Opis zawartości dokumentacji technicznej
- Opis sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości
- Określenie potrzeb remontowych i modernizacyjnych
- Opis obecnego sposobu zarządzania nieruchomością

### **ANALIZA RYNKU NIERUCHOMOŚCI**

- Określenie zasięgu rynku
- Określenie potrzeb, preferencji i upodobań klientów
- Opis nieruchomości konkurencyjnych
- Analiza nieruchomości porównywalnych/konkurencyjnych

### **ANALIZA FINANSOWA**

- Określenie przychodów i kosztów związanych z nieruchomością
- Wskazanie możliwości zwiększenia przychodów oraz zmniejszenia kosztów
- Wskazanie potencjalnych źródeł finansowania
- Określenie wartości przedmiotowej nieruchomości

### **ANALIZA STRATEGICZNA**

- Wskazanie mocnych i słabych stron nieruchomości, szans i zagrożeń – analiza SWOT
- Opis możliwych działań wraz z wyliczeniami kosztów i oceną ich opłacalności

### **OCENA WARIANTÓW POSTĘPOWANIA**

- Ustalenie stopy dyskonta
- Wskazanie skutków wdrożenia poszczególnych wariantów
- Wskazanie optymalnego wariantu postępowania

### **PLAN REALIZACJI WSKAZANEGO WARIANTU Z UWZGLĘDNIENIEM RYZYKA**

- Opracowanie planu marketingowego
- Opracowanie planu finansowego
- Opracowanie harmonogramu realizacji planowanych przedsięwzięć

RYSUNEK 1.2. Struktura planu zarządzania nieruchomością

ŹRÓDŁO: opracowanie własne.

## 1.4. Innowacyjne formy zarządzania nieruchomościami

Zarządzanie nieruchomościami, rozumiane jako podejmowanie czynności faktycznych i prawnych mających na celu przede wszystkim prawidłową eksploatację, można odnieść do każdej nieruchomości, bez względu na przyjęte kryterium rozróżnienia rodzajowego. Czynności zarządzania mogą być podejmowane w przypadku każdej kategorii nieruchomości – zarówno nieruchomości gruntowych, jak i budynkowych czy lokalowych. Ze względu na specyfikę budynków oraz obowiązki ciążące na ich właścicielach i użytkownikach z mocy ustaw szczególnych, przede wszystkim obowiązki określone w ustawie z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>13</sup>, potrzeba dokonywania czynności administrowania nieruchomością dotyczy przede wszystkim nieruchomości zabudowanych budynkami. Mogą to być zarówno nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jak i budynkami o innym przeznaczeniu<sup>14</sup>.

Mając na uwadze rozwój rynku nieruchomości, a wraz z nim również wzrost wymagań mieszkańców co do efektywności zarządzania nieruchomościami, które są coraz bardziej zaawansowane technologicznie, zarządcy muszą wychodzić im naprzeciw i nadążać za postępem technologicznym. W budynkach już istniejących, a tym bardziej w nowo budowanych instalowane są urządzenia, które pozwalają na przykład zmniejszyć koszty ich eksploatacji oraz usprawnić użytkowanie. To właśnie innowacje technologiczne i analiza danych okazują się kluczowe dla rozwoju branży zarządzania budynkami. Pojawia się bowiem konieczność dostosowania strategii zarządzania do wymagań i oczekiwań klientów. Aby sprostać wyzwaniom przyszłości, firmy opracowują holistyczne strategie pozwalające na efektywną ocenę danych dotyczących zarządzania obiektami. Ma to pomóc w realizacji ich celów i prowadzeniu bardziej zrównoważonej działalności. Przykładem mogą być tu innowacje wspierane przez sztuczną inteligencję (AI) oraz nowoczesne interfejsy łączące aplikacje online i offline, umożliwiające pracę bez konieczności dostępu do internetu. Należy bowiem pamiętać, że w dobie cyfryzacji wszelkie działania zarządców opierają się na programach komputerowych wspomagających proces zarządzania. Poniżej podano kilka przykładów<sup>15</sup>.

### Wykorzystanie sztucznej inteligencji w zarządzaniu budynkiem

Nowe narzędzia oparte na sztucznej inteligencji (AI) zyskują na popularności w branży zarządzania budynkami. Już teraz można dostrzec ich ogromny potencjał w zakresie zwiększania doskonałości operacyjnej, optymalizacji doświadczeń użytkowników, wspierania innowacji czy efektywnej analizy danych. Sztuczna inteligencja służy na przykład do zwiększania produktywności poprzez usprawnianie przepływów pracy,

<sup>13</sup> Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418 t.j. ze zm.).

<sup>14</sup> A. Sikorska-Lewandowska, *Status prawny zarządcy nieruchomości*, C.H. Beck, Warszawa 2023.

<sup>15</sup> *Kluczowe trendy w zarządzaniu nieruchomościami 2025: Facility Management 2.0*, Sescom, <https://sescom.eu/blog/2025/07/02/kluczowe-trendy-w-zarzadzaniu-nieruchomosciami-2025-facility-management-2-0> [dostęp: 25.07.2025].

jak w przypadku powszechnego zastosowania technologii RFID (ang. *radio-frequency identification*). Czujnik RFID może być umieszczony przy domofonie jako nowoczesne rozwiązanie, które zwiększa wygodę i bezpieczeństwo dostępu do budynku. Dzięki wykorzystaniu technologii RFID użytkownicy mogą otwierać drzwi bez konieczności używania tradycyjnych kluczy. Wystarczy zbliżyć specjalną kartę lub brelok z tagiem do modułu RFID, aby uzyskać dostęp. Tego typu systemy są szczególnie popularne w budynkach mieszkalnych, biurach oraz obiektach użyteczności publicznej, gdzie zarządzanie dostępem musi być szybkie i bezpieczne. Wprowadzenie RFID w domofonach minimalizuje ryzyko nieautoryzowanego dostępu, a jednocześnie usprawnia codzienną obsługę, eliminując problem zagubionych kluczy. Co więcej, możliwość zintegrowania systemu z dodatkowymi funkcjami, takimi jak rejestracja osób wchodzących, sprawia, że technologia ta staje się coraz bardziej popularna w obiektach o podwyższonym standardzie bezpieczeństwa<sup>16</sup>. Systemy RFID coraz częściej stosują hotele, zastępując nimi tradycyjne klucze czy karty magnetyczne. Pozwalają one na bezkontaktowe otwieranie drzwi przy pomocy kart zbliżeniowych lub opasek. Technologia ta zwiększa wygodę gości, eliminując problem demagnetyzacji kart czy konieczności stosowania tradycyjnych kluczy. Ponadto moduł RFID może służyć również do obsługi innych usług hotelowych, umożliwiając na przykład bezgotówkowe płatności w restauracjach i strefach rekreacyjnych. Dla zarządców hoteli technologia RFID oferuje większą kontrolę i bezpieczeństwo, umożliwiając monitorowanie dostępu do poszczególnych pomieszczeń oraz śledzenie wykorzystywania udogodnień przez gości. To wszystko sprawia, że RFID staje się standardem w nowoczesnych obiektach hotelarskich, poprawiając zarówno efektywność zarządzania, jak i komfort gości<sup>17</sup>. Sztuczna inteligencja znajduje również zastosowanie w planowaniu rutynowych zadań oraz automatyzacji systemów budynkowych (szczególnie za pomocą systemów zarządzania budynkiem BMS (ang. *building management system*). System BMS lub automatyka budynkowa to nic innego jak zarządzanie systemami automatycznego sterowania funkcjami technicznymi budynku, zwłaszcza w budynku inteligentnym. Zadaniem automatyki BMS jest integrowanie instalacji występujących na obiekcie. Spaja on wszystkie systemy w jedną całość, która pozwala efektywnie i w sposób oszczędny zarządzać całym obiektem z jednego miejsca. System BMS kontroluje parametry pracy poszczególnych urządzeń, informuje o problemach i awariach. Zazwyczaj udostępnia interfejs graficzny, który w czytelny sposób przedstawia parametry pracy i umożliwia zmianę wartości nastawionych<sup>18</sup>.

BMS integruje przede wszystkim systemy sterowania funkcjami technicznymi budynku, które można zgrupować w dwa podsystemy<sup>19</sup>:

---

<sup>16</sup> L. Marcinkiewicz, *RFID w praktyce – gdzie stosuje się łączność radiową?*, <https://mebius.pl/porady/rfid-w-praktyce-gdzie-stosuje-sie-lacznosc-radiowa> [dostęp: 25.07.2025].

<sup>17</sup> Ibidem.

<sup>18</sup> J. Mikulik, *Budynek inteligentny*, t. 2, *Podstawowe systemy bezpieczeństwa w budynkach inteligentnych*, pod red. E. Niezabitowskiej, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2010.

<sup>19</sup> Ibidem.

1. Podsystem zasilania i sterowania energią elektryczną:
  - zabezpieczenia i rozdzielnie elektryczne,
  - instalacje pomiarowe,
  - sterowanie i monitorowanie zadań,
  - okablowanie instalacji zasilających,
  - instalacje oświetleniowe,
  - urządzenia i układy zasilania awaryjnego,
  - transport pionowy i poziomy.
2. Podsystem sterowania komfortem:
  - sterowanie klimatyzacją,
  - sterowanie wentylacją,
  - sterowanie ogrzewaniem,
  - sterowanie oświetleniem,
  - sterowanie nagłośnieniem,
  - sterowanie systemami parkingowymi,
  - obsługa urządzeń audio-wideo,
  - system pogodowy.

Rozwiązania systemu automatyki budynkowej BMS przeznaczone są w pierwszej kolejności do obiektów, takich jak:

- biurowce,
- hotele,
- centra handlowe,
- centra danych,
- osiedla mieszkaniowe,
- szpitale.

Rozwiązania z zakresu AI i automatyzacji, w których technologia uzupełnia lub usprawnia procesy decyzyjne, pozostają obecnie w centrum uwagi. Coraz więcej firm ufa zarządzaniu budynkami wspomaganemu sztuczną inteligencją, ponieważ optymalizuje ono procesy i znacząco odciąża zarządców nieruchomości od części obowiązków.

### Sieciowe technologie zarządzania obiektami

W obszarze zarządzania nieruchomościami nowoczesne technologie wykorzystywane są coraz częściej. Jedną z nich jest inteligentne zarządzanie obiektami FM (ang. *facility management*), które obejmuje m.in. internet rzeczy (ang. *Internet of Things*, IoT), czyli koncepcję rzeczy (urządzeń, maszyn, przedmiotów, ludzi, a nawet zwierząt) wchodzących ze sobą w interakcje za pośrednictwem internetu. Jednym z jego podstawowych elementów są urządzenia z czujnikami, na przykład temperatury, wilgotności, ciśnienia, obecności i inne. Czujniki monitorują stan danej rzeczy (obiektu) i mogą wysłać wiadomość do mechanizmu decyzyjnego, czyli wydać polecenie do pracy. Następnie, poprzez połączenia bezprzewodowe, dane są przesyłane do chmury. Otrzymane

informacje można również analizować lokalnie. Chmura jest jednak często niezbędna, ponieważ czujniki mają ograniczone zasoby i potrzebują punktu, do którego mogą wysyłać dane. Po przeanalizowaniu dane wyjściowe są przesyłane do chmury. Ostatni element internetu rzeczy to interfejs użytkownika. Jest to zazwyczaj aplikacja mobilna lub webowa, która pomaga w interakcji z systemem. Internet rzeczy ma wiele różnych zastosowań – są one praktycznie nieograniczone. Zarządcy nieruchomości mogą wykorzystywać aplikacje oparte na IoT do powiadamiania właścicieli i użytkowników o masowych przerwach w dostawie wody, energii elektrycznej itp. Aplikacje IoT mogą natomiast zbierać dane na temat zakresu awarii i rozmieszczać zasoby tak, aby pomóc im w szybszym ich usuwaniu. Internet rzeczy znajduje powszechne zastosowanie w przypadku różnych zadań domowych poprzez wykorzystywanie takich narzędzi, jak inteligentne odkurzacze, pralki z funkcją opóźnionego prania czy elektroniczne nianie. W przyszłości zaś inteligentne miasta mają pomóc mieszkańcom w zmniejszeniu ilości odpadów i zużycia energii<sup>20</sup>.

Innym przykładem nowoczesnej technologii znajdującej zastosowanie w zarządzaniu nieruchomościami jest zintegrowany system urządzeń HVAC (ang. *heating, ventilation, and air conditioning*), który odpowiada za ogrzewanie, wentylację oraz klimatyzację w budynkach. Systemy te są niezbędne w nowoczesnych obiektach mieszkalnych, komercyjnych i przemysłowych, gdzie zapewniają odpowiednią temperaturę i jakość powietrza. Centralne systemy HVAC zawierają wiele różnych komponentów i urządzeń, z których wszystkie muszą być prawidłowo zainstalowane, aby pracować w idealnej synchronizacji. W skład takiego systemu wchodzi:

- ogrzewanie – systemy ogrzewania, takie jak kotły gazowe, olejowe, elektryczne czy pompy ciepła, zapewniają ciepło w pomieszczeniach w chłodniejsze pory roku;
- wentylacja – kluczowa dla wymiany powietrza, poprawia jego jakość poprzez usuwanie zanieczyszczeń i dostarczanie świeżego powietrza z zewnątrz, przy czym może być zarówno mechaniczna, jak i naturalna;
- klimatyzacja – działa na zasadzie obiegu chłodniczego i odpowiada za chłodzenie i osuszanie powietrza, co jest szczególnie ważne w cieplejszych miesiącach.

Wszystkie składniki tego systemu (wentylacja, klimatyzacja i ogrzewanie) pracują jednocześnie. W związku z tym powinny być dobrane w taki sposób, aby mogły pracować, zapewniając jednocześnie optymalny komfort oraz wymaganą wydajność i wysoką sprawność energetyczną<sup>21</sup>.

Stosowanie systemów HVAC przynosi wymierne korzyści, takie jak:

- komfort – umożliwiają utrzymanie optymalnej temperatury i wilgotności w pomieszczeniach, co pozytywnie wpływa na komfort mieszkańców;

<sup>20</sup> A. Czajkowski (red.), *Internet Rzeczy (IoT) – Co to jest? Jak działa? Zastosowanie, przykłady*, <https://crys.pl/poradnik/internet-rzeczy-iot-co-to-jest-jak-dziala-zastosowanie-przyklady> [dostęp: 25.07.2025].

<sup>21</sup> *HVAC system – czym jest?*, DACPOL, <https://www.dacpol.eu/pl/Baza-Wiedzy/wpis/co-to-jest-system-hvac.html> [dostęp: 25.07.2025].

- efektywność energetyczna – zintegrowane systemy HVAC mogą zmniejszyć zużycie energii, co przekłada się na niższe rachunki za energię;
- poprawa jakości powietrza – dzięki odpowiedniej wentylacji systemy HVAC przyczyniają się do lepszej jakości powietrza wewnątrz budynków, co jest istotne dla zdrowia mieszkańców.

Systemy HVAC są kluczowe dla zapewnienia komfortu i zdrowia osobom przebywającym w budynkach. Dzięki integracji ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji możliwe jest efektywne zarządzanie panującymi w nich warunkami, co ma pozytywny wpływ na jakość życia mieszkańców i użytkowników.

Kolejnym rozwiązaniem technologicznym, wspomagającym sztuczną inteligencją, jest modelowanie informacji o budynku BIM (ang. *building information modeling*). Jest to cyfrowa metoda pracy w budownictwie polegająca na tworzeniu i zarządzaniu modelami 3D budynków. Umożliwia ona integrację szczegółowych informacji dotyczących fizycznych i funkcjonalnych aspektów projektu. Oprogramowanie BIM umożliwia stworzenie cyfrowego modelu inwestycji oraz zarządzanie nim na każdym etapie cyklu życia budynku: począwszy od projektu, przez budowę, aż po obsługę. Stało się ono fundamentem efektywnego zarządzania obiektami, pozwalając na inteligentną eksploatację, konserwację i podejmowanie decyzji w oparciu o dane. Dzięki usługom skanowania laserowego i modelowania BIM przejście od projektu i budowy do nowoczesnego zarządzania budynkiem stwarza nieograniczone możliwości. BIM, wykorzystując cyfrowe modele 3D obiektów budowlanych wzbogacone o dane techniczne i eksploatacyjne, wspomaga zarządzanie instalacjami i systemami administrowanego budynku. Z uwagi na to, że modele oferują natychmiastowy dostęp do danych technicznych, można dzięki nim<sup>22</sup>:

- planować przeglądy i konserwacje,
- monitorować zużycie energii,
- lokalizować i zarządzać zasobami,
- wspierać zgodność z normami i przepisami,
- usprawniać komunikację między zespołami.

Stosowanie oprogramowania BIM przynosi wymierne korzyści<sup>23</sup>:

1. Stanowi centralną bazę danych o budynku – wszystkie informacje znajdują się w jednym cyfrowym modelu, co eliminuje konieczność przeszukiwania papierowej dokumentacji lub wielu plików.
2. Umożliwia planowanie konserwacji – elementy modelu BIM można powiązać z harmonogramami konserwacji, co umożliwia wdrażanie działań zapobiegawczych zamiast wykonywania kosztownych napraw awaryjnych.

<sup>22</sup> BIM w zarządzaniu obiektami – przyszłość inteligentnej eksploatacji budynków, SCANM2, <https://scanm2.com/pl/post-pl/bim-w-zarzadzaniu-obiektami-przyszlosc-inteligentnej-eksploatacji-budynkow> [dostęp: 25.07.2025].

<sup>23</sup> Ibidem.

3. Usprawnia zarządzanie wyposażeniem – każdy system budynku (od klimatyzacji po oświetlenie) może być zidentyfikowany, opisany i monitorowany w czasie rzeczywistym.
4. Przynosi oszczędności – dzięki lepszej organizacji pracy i redukcji awarii BIM pomaga zmniejszyć koszty eksploatacji.
5. Monitoruje zgodność z zasadami zrównoważonego rozwoju – modele BIM umożliwiają monitorowanie efektywności energetycznej, wspierając tym samym działania ekologiczne i zachowując zgodność z przepisami dotyczącymi emisji.

Koncepcje technologiczne oparte na systemach zdolnych do adaptacji, uczenia się i ewolucji poprzez integrację sztucznej inteligencji z zaawansowanymi czujnikami są coraz powszechniejsze w procesach nowoczesnego zarządzania nieruchomościami. Wielu zarządców inwestuje w rozwój i wdrażanie technologii AI oraz skuteczne integrowanie jej z istniejącymi sieciami czujników, tak aby w pełni zoptymalizować przeprowadzane operacje. Ciągła analiza danych generowanych przez nowe systemy przekłada się na lepsze wyniki i bardziej efektywne przepływy pracy w zarządzaniu nieruchomościami. Ma to na celu nie tylko usprawnienie procesu zarządzania, ale przede wszystkim zmniejszenie kosztów operacyjnych i znaczącą poprawę wskaźników zrównoważonego rozwoju.

### Analiza i bezpieczeństwo danych

W świetle obowiązujących przepisów, jak również w związku z wdrażaniem nowoczesnych rozwiązań dotyczących zarządzania nieruchomościami, coraz cenniejszym zasobem dla każdego zarządcy stają się dane. Zarządcy nieruchomości pozyskują wartościowe informacje z ogromnych zbiorów danych, które pomagają im podejmować strategiczne decyzje. Poprawa jakości informacji dotyczących nieruchomości odgrywa niezwykle istotną rolę we wspomaganiu procesów decyzyjnych poprzez zwiększanie dokładności danych, co z kolei pozwala na tworzenie efektywnych strategii zarządzania. Decyzje oparte na danych uznaje się zatem za kluczowy element skutecznego działania. Dzięki analityce zarządcy i inwestorzy mogą nie tylko lepiej rozumieć rynek, ale też optymalizować strategię, ograniczać ryzyko i zwiększać rentowność swoich portfeli.

Szczególne znaczenie zyskuje tzw. analityka predykcyjna, czyli wykorzystywanie danych historycznych do przewidywania trendów, oceny ryzyk i identyfikacji nadchodzących szans. W praktyce pozwala to lepiej zarządzać pustostanami, przewidywać potrzeby najemców czy wyprzedzać zmiany cen energii i usług<sup>24</sup>.

Kiedy porównamy tradycyjne podejście do decyzji zarządczych z podejściem opartym na danych, zauważymy wyraźne różnice (tabela 1.1).

<sup>24</sup> Zarządzanie nieruchomościami w oparciu o dane – przewaga, której nie warto ignorować, Forum Firm Zarządzających Nieruchomościami, <https://pl.linkedin.com/pulse/zarz%C4%85dzanie-nieruchomo%C5%9Bciami-w-oparciu-slozf> [dostęp: 27.07.2025].

TABELA 1.1. Różnice między zarządzaniem tradycyjnym a zarządzaniem opartym na danych

| Tradycyjne zarządzanie      | Zarządzanie oparte na danych   |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Intuicja i doświadczenie    | Twarde dane i analizy          |
| Ręczne zbieranie informacji | Automatyczna agregacja danych  |
| Reagowanie na problemy      | Przewidywanie i zapobieganie   |
| Częściowy obraz rynku       | Kompleksowa analiza i prognozy |

ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie: *Zarządzanie nieruchomościami w oparciu o dane – przewaga, której nie warto ignorować*, Forum Firm Zarządzających Nieruchomościami, <https://pl.linkedin.com/pulse/zarz%C4%85dzanie-nieruchomo%C5%9Bciami-w-oparciu-slozf> [dostęp: 27.07.2025].

Coraz powszechniejsze w procesie zarządzania nieruchomościami stało się wdrażanie:

1. Systemów raportowania KPI (ang. *key performance indicator*), dzięki którym, korzystając z kluczowych wskaźników efektywności (KPI), zarządcy nieruchomości mogą mierzyć wydajność swoich działań. Wskaźniki KPI są niezwykle przydatne w ocenie ogólnej wydajności, a także przy wyznaczaniu celów biznesowych. Pomagają poprawić ogólną efektywność działań, a konsekwentnie prowadzone pomiary mają pozytywny wpływ na rozwój nieruchomości. KPI pozwalają w wymierny sposób weryfikować postępy i sprawdzać, na ile efekty działań zarządcy są zgodne z założonymi celami i czy prowadzą do ich realizacji. Warto wspomnieć, że wyróżnia się wiele rodzajów wskaźników KPI (całościowe, specyficzne, wyprzedzające, opóźnione, strategiczne, operacyjne, finansowe, sprzedażowe), spośród których zarządca może wybrać te, które okażą się dla niego najbardziej przydatne.
2. Dashboardów (dosł. „tablic rozdzielczych”), które stanowią specyficzny rodzaj raportu. Najważniejsze informacje i wskaźniki powiązane z celami zarządcy nieruchomości podane są w formie wizualnej. Informacje umieszczone są na jednym ekranie lub jednej kartce. Dashboard to, najprościej ujmując, sposób obrazowania i prezentacji danych.
3. Analiz kosztów w czasie rzeczywistym, szczególnie kosztów operacyjnych. Skutecznym narzędziem, które pozwala dokładnie analizować koszty operacyjne, identyfikować nieefektywności i optymalizować wydatki jest BI (ang. *business intelligence*). W pracy zarządcy BI okazuje się przydatne do monitorowania wszystkich wydatków ponoszonych w ramach bieżącej działalności, obejmujących m.in.: koszty pracy (wynagrodzenia, świadczenia pracownicze), koszty materiałów wykorzystywanych nie tylko w pracy biura, ale również w bieżącej działalności związanej z utrzymaniem nieruchomości (remonty, modernizacje), opłaty za media i infrastrukturę (energia, woda, czynsze) czy subskrypcje narzędzi i oprogramowania. Dzięki BI zarządcy mogą śledzić wszelkie wydatki w czasie rzeczywistym, automatyzować raportowanie i podejmować bardziej świadome decyzje finansowe.

Wymienione narzędzia w połączeniu z AI umożliwiają uzyskiwanie jeszcze dokładniejszych prognoz, szybsze reagowanie na zmiany i lepsze dopasowanie strategii zarządzania do potrzeb rynku.

Pry wykorzystywaniu baz danych do prowadzenia działalności zarządczej w dowolnym zakresie należy pamiętać o ich ochronie i zasadach cyberbezpieczeństwa, zwłaszcza w obliczu rosnącej liczby połączeń między systemami i platformami. Na szczęście poprawa kontroli bezpieczeństwa danych staje się już trendem w zarządzaniu nieruchomościami.

### Strategie i praktyki w miejscu pracy zarządcy

Zarządcy nieruchomości nie pracują w pojedynkę, ale zatrudniają pracowników bądź współpracują z podmiotami zewnętrznymi. W związku z tym istotna staje się potrzeba stworzenia przyjaznego i ergonomicznego środowiska pracy. Dotyczy to przede wszystkim biur, które powinny odpowiadać na potrzeby pracowników, promować ich produktywność, a jednocześnie minimalizować ryzyko wypalenia zawodowego, przepracowania i rozpraszania uwagi. Dobry zarządca powinien zachęcać pracowników do wydajnej pracy w biurze, motywując ich do rzetelnego wykonywania obowiązków, a także umożliwiać rozwój. Miejsce pracy powinno być przyjemne i odpowiadać różnicowanym potrzebom pracowników, łącznie z warunkami umożliwiającymi spontaniczne interakcje (np. kąciki gastronomiczne i strefy relaksu).

## 1.5. Administrowanie jako element zarządzania nieruchomościami

Pojęcia administrowania i zarządzania nieruchomościami często są mylone. Aby wyjaśnić różnice między nimi, należy oba pojęcia precyzyjnie zdefiniować. Zarządzanie nieruchomościami obejmuje szerszy zakres działań związanych z planowaniem, organizowaniem i kontrolowaniem różnych aspektów dotyczących użytkowania obiektów. Zarządca podejmuje decyzje odnośnie do strategii wynajmu, marketingu czy utrzymania budynków. Administracja nieruchomościami koncentruje się natomiast głównie na bieżących obowiązkach związanych z obsługą techniczną i finansową obiektu. Administrator zajmuje się m.in. prowadzeniem dokumentacji, rozliczaniem opłat czy organizacją prac konserwacyjnych. W praktyce oznacza to, że osoba zajmująca się zarządzaniem ma szersze uprawnienia i odpowiedzialność niż administrator. Warto zauważyć, że w małych firmach te role mogą być łączone, jednak w większych organizacjach zazwyczaj są one wyraźnie rozdzielone<sup>25</sup>.

Administrowanie nieruchomościami obejmuje szereg działań związanych z codziennym zarządzaniem obiektami mieszkaniowymi, biurowymi czy komercyjnymi.

<sup>25</sup> Zarządzanie nieruchomościami. Jakie uprawnienia?, Rutenika, <https://rutenika.pl/zarządzanie-nieruchomosciami-jakie-uprawnienia> [dostęp: 27.07.2025].

TABELA 1.2. Główne zadania administratora nieruchomości

| Zadanie                       | Zakres                                                                                                      |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utrzymanie budynku            | Dbanie o czystość, organizowanie prac konserwacyjnych oraz reagowanie na zgłoszenia dotyczące usterek       |
| Zarządzanie finansami         | Prowadzenie księgowości, zbieranie czynszów oraz planowanie wydatków na utrzymanie i rozwój obiektu         |
| Komunikacja z najemcami       | Monitorowanie potrzeb mieszkańców oraz organizowanie zebrań wspólnoty, jeśli dotyczy to danej nieruchomości |
| Okresowe przeglądy instalacji | Nadzór nad okresowymi przeglądami instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej itp.                      |
| Konserwacje i remonty         | Organizowanie i nadzorowanie prac konserwacyjnych oraz remontowych                                          |
| Prowadzenie dokumentacji      | Utrzymywanie dokumentacji oraz kontrola realizacji umów na dostarczanie mediów                              |

ŹRÓDŁO: opracowanie własne.

Warto zauważyć, że administrowanie nieruchomościami nie obejmuje aspektów prawnych i strategicznych, do których zalicza się przygotowywanie projektów uchwał wspólnoty oraz reprezentowanie jej interesów na zewnątrz. Administrator zajmuje się głównie bieżącymi sprawami, podczas gdy kompetencje i odpowiedzialność prawna zarządcy są znacznie szersze.

Można powiedzieć, że administrowanie nieruchomością obejmuje załatwianie wszelkich bieżących spraw związanych z jej obsługą oraz dbanie o utrzymanie jej w dobrym stanie technicznym i wizualnym. Obowiązki administratora dotyczą m.in. napraw awarii, utrzymywania czystości w obrębie nieruchomości oraz należących do niej terenów, prowadzenia dziennika korespondencji, a także dbania o terminowe uiszczanie opłat czynszowych przez najemców. Administrator sprawuje kontrolę nad realizacją wszystkich tych czynności.

W celu doprecyzowania zadań administratora zawartych w tabeli 1.2 należy dodać, że zakres jego codziennych obowiązków jest nieco bardziej rozbudowany. Zaliczają się do nich na przykład wydawanie zleceń poszczególnym wykonawcom oraz nadzorowanie jakości realizowanych przez nich prac, a w przypadku zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi dodatkowo prowadzenie i aktualizowanie spisu lokatorów oraz organizowanie zebrań wspólnoty, jak również sprawowanie kontroli nad właściwym stanem technicznym budynków, a także realizowanie wszelkich potrzebnych prac naprawczych, konserwacyjnych i porządkowych. Ponadto administrator odpowiada za prawidłowe wykonywanie umów związanych z dostarczaniem mediów (energii elektrycznej, wody, gazu) oraz wywozem nieczystości. W jego kompetencjach leży zlecanie takich prac porządkowych, jak m.in. odśnieżanie chodników, sprzątanie wewnątrz i na zewnątrz nieruchomości oraz wszystkich innych zadań, których wykonanie jest niezbędne w celu utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym i wizualnym.

Reasumując, można stwierdzić, że administrowanie nieruchomościami to niewątpliwie kluczowy proces, który zapewnia efektywne funkcjonowanie obiektów budowlanych (o dowolnym przeznaczeniu) oraz zadowolenie ich użytkowników.

## 1.6. Zasady konkurencyjności zarządców nieruchomości na rynku

Zawód zarządcy nieruchomości stale ewoluuje, co wynika nie tylko z samego rozwoju rynku, ale też konkurencji usług, które się pojawiają. Deregulacja zawodu zarządcy w roku 2013 z jednej strony przyczyniła się do tego, że wśród profesjonalnych zarządców zaczęły pojawiać się osoby bez żadnego przygotowania, co niosło ze sobą pewne ryzyko. Z jednej strony środowisko zawodowe szybko zareagowało na tę niedogodność i zajęło się problemem kształcenia kandydatów na to stanowisko i ponownego licencjonowania ich działalności. Z drugiej strony zaś sam rynek szybko wyeliminował samozwańczych zarządców, którzy sobie na nim nie poradzili. Nowoczesny zarządca musi być bowiem gotów na wyzwania.

### Dostosowanie się do oczekiwań klientów

Właściciele i użytkownicy oczekują znacznie więcej niż tylko zarządzania technicznymi aspektami nieruchomości czy prostego administrowania. Pożądane jest chociażby szybkie reagowanie na zgłoszenia techniczne. Sygnalizowane problemy powinny być szybko rozwiązywane przez zarządcę, powinien on także śledzić postępy prac. Od zarządcy wymagane są ponadto transparentność działań, sprawna komunikacja, reagowanie na zgłaszane potrzeby i nowoczesny sposób zarządzania w oparciu o dostępne narzędzia i zaawansowane technologie.

### Inwestowanie w technologię

W obecnych czasach technologia odgrywa kluczową rolę w zarządzaniu nieruchomościami, a odpowiednie narzędzia mogą znacznie ułatwić zarządcy pracę. Oprogramowanie do zarządzania nieruchomościami, które umożliwia automatyzację wielu procesów, takich jak wystawianie faktur, monitorowanie płatności czy prowadzenie ewidencji najemców, to obecnie już standard. Takie systemy pozwalają na centralizację danych i ułatwiają dostęp do informacji, co jest niezwykle istotne w codziennej pracy. Dodatkowo platformy internetowe umożliwiają prezentację ofert wynajmu oraz sprzedaży nieruchomości, co zwiększa ich widoczność na rynku. Warto również zwrócić uwagę na aplikacje mobilne, które pozwalają zarządcom na bieżąco monitorować stan nieruchomości oraz reagować na zgłoszenia najemców. Współczesne

technologie umożliwiają także zdalne zarządzanie obiektami, co stało się szczególnie istotne w czasie pandemii. Dzięki temu zarządcy mogą efektywnie pracować zdalnie, co pozwala im oszczędzić czas i zasoby<sup>26</sup>.

### Pozytywne relacje z właścicielem, najemcami, lokatorami

Znajomość potrzeb właścicieli, najemców czy mieszkańców to kluczowa kompetencja nowoczesnego zarządcy. Dlatego też niezwykle ważne jest stworzenie kanałów komunikacji, na przykład przez platformy online, aby najemcy i mieszkańcy czuli się usłyszani i docenieni. Obustronna wymiana informacji, umożliwiająca szybkie powiadamianie mieszkańców o planowanych pracach, spotkaniach czy ważnych zmianach, zwiększa ich poczucie zadowolenia.

### Wdrażanie ekologii i zrównoważonego rozwoju

Trendy ekologiczne i zrównoważony rozwój odgrywają coraz większą rolę w procesie zarządzania nieruchomościami. Inwestycje w energooszczędne rozwiązania oraz promocja zielonych inicjatyw mogą przyciągnąć uwagę klientów usług zarządczych, dlatego zarządcy powinni nie tylko promować te kwestie w swoich ofertach, ale też sukcesywnie je realizować.

### Rozwój zawodowy

Ciągły rozwój zawodowy zarządcy i jego zespołu, oparty na szkoleniach i kursach doskonalących umiejętności, zapewnia nie tylko pozostawanie na bieżąco z przepisami prawnymi i działanie zgodnie z obowiązującymi normami, ale też umiejętności wykorzystywania nowoczesnych narzędzi wspomagających proces zarządzania oraz wdrażania nowoczesnych rozwiązań technicznych w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz udoskonalania tego stanu, co przyczynia się do wzrostu wartości nieruchomości.

### Transparentność finansowa

Właściciele, najemcy czy mieszkańcy wspólnot oczekują transparentności w zarządzaniu finansami. Zarządca ma natomiast wgląd w płatności, zadłużenia oraz koszty niezbędnych napraw. Narzędzie to umożliwia skuteczne zarządzanie budżetem i minimalizowanie ryzyka finansowego. Zarządca ma obowiązek zapewnić czytelne rozliczenia, umożliwiając osobom zainteresowanym dostęp do informacji o finansach.

Jak można zauważyć, zarządzanie nieruchomościami to nie tylko obowiązki i uprawnienia wynikające z definicji zarządzania, ale także szereg wyzwań, które mogą pojawić się w trakcie pracy. Jednym z największych problemów jest zmieniająca się sytuacja na rynku nieruchomości, która może wpłynąć na ceny wynajmu czy sprzedaży lokali. Zarządcy muszą być na bieżąco z trendami rynkowymi oraz dostosowywać swoje strategie do aktualnych warunków. Kolejnym wyzwaniem są konflikty między najemcami a właścicielami mieszkań, które mogą wymagać

---

<sup>26</sup> Ibidem.

mediacji lub interwencji prawnej. W takich sytuacjach umiejętności interpersonalne oraz negocjacyjne stają się kluczowe dla rozwiązania problemu. Dodatkowo zmiany w przepisach prawnych dotyczących rynku nieruchomości mogą wpływać na sposób działania zarządców i wymagać od nich ciągłego kształcenia się oraz dostosowywania do nowych regulacji<sup>27</sup>.

Wraz z rozwojem rynku nieruchomości, w odpowiedzi na zmieniające się potrzeby i oczekiwania klientów, rozwija się i ewoluuje także branża zarządzania. Jednym z widocznych trendów jest rosnące zainteresowanie ekologicznymi rozwiązaniami w budownictwie oraz zarządzaniu obiektami. Właściciele coraz częściej poszukują sposobów na zmniejszenie zużycia energii i wody oraz ograniczenie emisji CO<sub>2</sub>. W tym kontekście popularność zdobywają technologie *smart home* oraz systemy zarządzania budynkami (BMS), które pozwalają na optymalizację zużycia mediów i zwiększenie komfortu mieszkańców. Kolejnym istotnym trendem jest digitalizacja procesów związanych z wynajmem i sprzedażą nieruchomości. Coraz więcej firm korzysta z platform internetowych do prezentacji ofert oraz przeprowadzania transakcji online, co znacząco przyspiesza procesy sprzedaży i wynajmu nieruchomości. Również rozwój rynku najmu krótkoterminowego staje się coraz bardziej zauważalny, co wymaga od zarządców elastyczności i umiejętności dostosowywania się do nowych realiów rynkowych<sup>28</sup>.

Skuteczne zarządzanie nieruchomościami, wobec dużej konkurencji w tej branży, jest w cenie. Do efektywności działań, która przekłada się na satysfakcję właścicieli, najemców i użytkowników, przyczynia się stosowanie sprawdzonych praktyk. Warunkiem tej efektywności jest przede wszystkim właściwa komunikacja. Regularne informowanie o stanie technicznym budynku czy planowanych pracach remontowych pozwala budować zaufanie i pozytywne relacje między stronami. Z kolei systematyczne monitorowanie rynku oraz analiza trendów dotyczących cen wynajmu czy sprzedaży lokali pozwalają podejmować lepsze decyzje i właściwie dostosowywać ofertę do potrzeb klientów. Natomiast rzetelne prowadzenie dokumentacji i transparentność finansowa budują zaufanie, które jest niezbędne dla utrzymywania właściwych relacji i efektywnego zarządzania.

W dobie intensywnego rozwoju rynku nieruchomości perspektywy zawodowe zarządców są niewątpliwie bardzo obiecujące. Można powiedzieć, że zapotrzebowanie na profesjonalnych zarządców z roku na rok rośnie. Właściciele mieszkań oraz inwestorzy coraz częściej decydują się na outsourcing usług zarządczych. Należy jednak pamiętać, że ten popyt dotyczy osób posiadających odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie w branży. Dodatkowo rozwijający się rynek najmu krótkoterminowego oraz wzrost znaczenia ekologicznych rozwiązań wiąże się z kolejnymi wyzwaniami dla zarządców.

---

<sup>27</sup> Ibidem.

<sup>28</sup> Ibidem.

# Rozdział 2

## Rzeczoznawca majątkowy jako specjalista od wartości nieruchomości

### 2.1. Geneza rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce

Rzeczoznawstwo majątkowe w Polsce istnieje stosunkowo od dawna, choć występowało pod różnymi nazwami i funkcjonowało na podstawie różnych przepisów prawnych. Formalne pojawienie się tego zawodu było konsekwencją zmian ustrojowych po roku 1989, które przyczyniły się do rozwoju gospodarki rynkowej, a tym samym rozwoju rynku nieruchomości. To spowodowało pojawienie się zapotrzebowania na niezależnych i wysoko wykwalifikowanych specjalistów w dziedzinie określania wartości praw majątkowych. Zarówno wcześniej, jak i wówczas osoby podejmujące zadania związane z wyceną nieruchomości nie miały prawnie sformułowanej nazwy. Dopiero od roku 1998 zaczęto je określać mianem rzeczoznawców majątkowych.

Sama profesja istniała już jednak znacznie wcześniej, a w jej rozwoju można wyróżnić kilka faz. Okres powojenny rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce można zasadniczo podzielić na cztery etapy:

- przedrynkowy, który trwał do roku 1989;
- rynkowy bez odpowiednich regulacji prawnych: 1990–1997;
- rynkowy z ustawą o gospodarce nieruchomościami: 1998–2004;
- rynkowy z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: od roku 2004 do dzisiaj.

**W okresie przedrynkowym** specjalistami wykonującymi zadania z zakresu wyceny byli biegli z list wojewody lub biegli sądowi powoływani przez prezesów sądów okręgowych na potrzeby postępowań sądowych. Wycena biegłych z list wojewódzkich polegała na wykonywaniu czynności rzeczoznawczych, przy czym zgodnie z zasadami ustalonymi przez prezydium wojewódzkich rad narodowych, określali oni wartość nieruchomości dla różnych, zwykle urzędowych, celów. W zasadzie tak było również na początku transformacji systemowej, zanim pojawiły się jakiekolwiek regulacje prawne w tym zakresie.

**Drugi etap** ma związek z przemianami ustrojowymi w kraju po 1989 r. i początkami rozwijającej się gospodarki rynkowej, obejmującej także rynek nieruchomości, co spowodowało pojawienie się zapotrzebowania na niezależnych i wysoko wykwalifikowanych specjalistów w dziedzinie określania wartości praw majątkowych. Potrzeby te znalazły swój wyraz w powołaniu w roku 1992 pierwszych specjalistów wyceny nieruchomości. Osoby, które przeszły z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne w sprawie nadawania uprawnień zawodowych – przewidzianych wówczas w obowiązujących przepisach – uzyskiwały uprawnienia państwowe do wyceny nieruchomości potwierdzone świadectwem wydanym przez ministra i były wpisywane do rejestru państwowego. Zawód nie posiadał jednak jeszcze wówczas prawnie określonej nazwy.

Pierwsze wyceny nieruchomości na początku lat 90. XX wieku prowadzone były na potrzeby uwłaszczenia, likwidacji i upadłości przedsiębiorstw państwowych, ustalania odszkodowań za wywłaszczane nieruchomości (według obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości), a także banków udzielających kredytów pod zastaw hipoteczny. Wówczas określana wartość nieruchomości i jej części składowych nie była w pełni wartością rynkową, ponieważ trudno było mówić o istnieniu rynku nieruchomości, który dopiero zaczynał się rozwijać. Dlatego oddzielnie określana była wartość gruntów, a oddzielnie wartość ich części składowych. Ponadto wartość odtworzeniowa części składowych nie była wówczas zdefiniowana, a osoby dokonujące wycen budynków i budowli sporządzali tak naprawdę jedynie kosztorysy.

Wraz z pojawieniem się zawodu, nieformalnie już nazywanego rzeczoznawstwem majątkowym, zaczęły powstawać organizacje zawodowe i stowarzyszenia, których zadaniem było wypracowanie standardów oraz przygotowywanie członków do zdobycia uprawnień zawodowych według obowiązujących wówczas przepisów (tj. ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz rozporządzenia ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa), a co za tym idzie – przeprowadzanie kursów i szkoleń przygotowawczych do egzaminu państwowego dla osób, które pragnęły poświęcić się wycenie nieruchomości. Byli wśród nich także biegli z list wojewodów lub list sądowych posiadający praktykę w zakresie wyceny nieruchomości, ale nieposiadający uprawnień państwowych. Takie listy funkcjonowały do końca 1997 roku.

Stowarzyszenia funkcjonujące w dużych miastach zrzeszyły się w Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM), która prowadziła prace nad ustaleniem nazwy zawodu, zakresem uprawnień i zasadami odpowiedzialności zawodowej. W dyskusji i spotkaniach poświęconych tym zagadnieniom brali udział przedstawiciele wielu zawodów: pracownicy branży budowlanej, geodeci, leśnicy, mechanicy, architekci, ekonomiści i inni. Rozmowy dotyczyły m.in. zakresu obowiązków rzeczoznawców majątkowych (w tym czasie nazwa ta nadal nie była jeszcze normatywnie ustalona). Zastanawiano się, czy powinni oni posiadać pełne uprawnienia do wyceny nieruchomości i powiązanych z nimi maszyn, czy też należy wyodrębnić zakresy czynności rzeczoznawcy odpowiednio do wyceny: gruntów, budynków, maszyn i urządzeń oraz lasów, co wynikało z praktykowanego przez wiele lat podziału

specjalności na listach wojewodów i listach sądowych. Sytuacja stała się jasna po określeniu nowych procedur wyceny oraz zdefiniowaniu rodzajów wartości nieruchomości. Ponadto z samej definicji nieruchomości gruntowej wynikało, że tego typu nieruchomości i ich części składowe nie mogą stanowić sumy wartości gruntów i części składowych wycenianych odrębnie. Jak widać, dla właściwej interpretacji zakresu działalności zawodowej rzeczoznawcy niezbędne okazały się nie tylko nowe regulacje prawne, ale też precyzyjne definicje pojęć związanych z nieruchomościami i ich wartością.

Środowisko zawodowe zadbało o promocję aktywności rzeczoznawców w zakresie dzielenia się wiedzą i doświadczeniem. Od 1995 r. zaczęto wydawać „Biuletyn Rzeczoznawcy Majątkowego”, którego treść dotyczyła ważnych wydarzeń w stowarzyszeniach i PFSRM oraz bieżących informacji o nowych lub znowelizowanych przepisach prawa, a później standardach zawodowych. Pismo docierało nie tylko do członków oddziału stowarzyszenia, które je wydawało<sup>29</sup>, ale także, poprzez zarząd główny PSRWN, do jego wszystkich działaczy. W miarę upływu czasu biuletyn przestano regularnie wydawać, a jego miejsce zajęły czasopismo PFSRM „Rzeczoznawca Majątkowy” oraz czasopismo RM „Wycena”.

Choć nazwa zawodu „rzeczoznawstwo majątkowe” prawnie jeszcze nie występowała, to nieformalnie była już stosowana w środowisku osób zajmujących się wyceną. Prawne uregulowanie nazwy pojawiło się wraz z publikacją ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (u.g.n.), która weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Duży wpływ na wprowadzenie tej regulacji miał intensywnie rozwijający się rynek nieruchomości, a tym samym istniejące zapotrzebowanie na ustalanie wartości rynkowej nieruchomości. Od tego momentu rozpoczął się **trzeci etap** rozwoju rzeczoznawstwa majątkowego.

Wspomniana ustawa nie tylko kompleksowo uregulowała prawnie funkcjonowanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego, ale też określała zasady wyceny nieruchomości, kategorie wartości nieruchomości, prawa i obowiązki rzeczoznawcy majątkowego, a także znowelizowane, obowiązujące do chwili obecnej, zasady nadawania uprawnień zawodowych. Od roku 1998 aktywniej zaczęły działać stowarzyszenia rzeczoznawców majątkowych, co przejawiało się w szkoleniach dotyczących nowych przepisów, ich interpretacji i zastosowania w procesie wyceny w zależności od jej celu i rodzaju nieruchomości.

Należy zauważyć, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie zawierała jednak jednolitych zasad wyceny czy przejrzystego opisu dokumentowania procesu wyceny ani ustalenia nazwy dokumentu przedstawiającego wynik szacowania, który ostatecznie został nazwany „operatem szacunkowym” (wcześniej używano różnych nazw, m.in. elaborat, opinia, kosztorys i inne). PSRWN przy współpracy z pracownikami naukowymi Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego (wówczas Akademia

---

<sup>29</sup> *Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Regionalny w Łodzi im. prof. Andrzeja Hopfera. Historia oddziału*, PSRWN, <https://lodz-psrwn.pl/historia> [dostęp: 15.08.2025].

Rolniczo-Techniczna w Olsztynie) jako pierwsze podjęły prace nad nowymi, a przede wszystkim merytorycznymi, podstawami zasad wyceny, stosowanymi przez kilka lat jako jedyne sposoby określania wartości nieruchomości.

Rynek nieruchomości rozwijał się, jednak nadal brakowało szczegółowych regulacji prawnych (poza u.g.n.). W zakresie normowania zasad wyceny dużą rolę odegrało w tym czasie PSRWN, które opracowało pierwsze standardy zawodowe obowiązujące jako powszechne normy wykonywania zawodu, porządkujące procedury wyceny. Następnie ich zasadność została potwierdzona wieloletnią praktyką stosowania, co uznano za podstawę do umieszczenia ich w przepisach prawa. Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych miały na celu:

- ujednolicenie praktyki zawodowej – zapewnienie jednolitych zasad postępowania w wycenie nieruchomości, co sprzyja rzetelności i przejrzystości w pracy rzeczoznawców;
- promowanie profesjonalizmu – dążenie do podnoszenia standardów jakości usług świadczonych przez rzeczoznawców majątkowych oraz wspieranie ich w rozwoju zawodowym;
- ochronę interesów członków – ochronę interesów rzeczoznawców oraz integrację środowiska zawodowego, co sprzyja lepszej współpracy i wymianie doświadczeń;
- uporządkowanie podstaw metodycznych – chociaż standardy nie stanowią podstaw prawnych do wykonywania operatu szacunkowego, mogą być, jako oparte na autorytecie organizacji zawodowej, wykorzystywane jako podstawy metodyczne w jego opracowywaniu.

Dzięki tym standardom rzeczoznawcy majątkowi mogli wykonywać swoje obowiązki w sposób zgodny z najlepszymi praktykami zawodowymi, co przyczyniało się do wzrostu zaufania do jakości świadczonych przez nich usług.

PFSRM wspierana przez stowarzyszenia podjęła także określone działania na rzecz utworzenia samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych w rozumieniu art. 17 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Prace nad przygotowaniem projektu ustawy trwały kilka lat, a w międzyczasie przeszły szereg konsultacji środowiskowych. Niestety do chwili obecnej nie udało się wprowadzić projektu ustawy pod obrady parlamentu. Samorząd zawodowy miałby na celu reprezentowanie interesów rzeczoznawców majątkowych oraz sprawowanie w imieniu państwa pieczy nad należytym wykonywaniem tej profesji, która stałaby się w pełni zawodem zaufania publicznego. Samorząd przejąłby znaczną część kompetencji przysługujących dotychczas władzy publicznej (postępowanie kwalifikacyjne w zakresie uzyskiwania uprawnień zawodowych, odpowiedzialność zawodowa, ustanawianie zasad i procedur wyceny) i organizacjom zawodowym rzeczoznawców majątkowych (ocena prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych, organizacja praktyk zawodowych). Normy zawodowe (standardy zawodowe) dotyczące wyceny ustalane przez izbę byłyby obowiązkowe do stosowania. Izba określałaby również zasady etyki i egzekwowałaby ich stosowanie. Federacja wielokrotnie podejmowała ten temat, jednak bez powodzenia. W tym czasie udało się jednak opracować i zalecić stosowanie pierwszego

Kodeksu Etyki Zawodowej Rzeczoznawców Majątkowych (1995 r.), włączonego następnie do standardów zawodowych. W kolejnych latach nowelizowano kodeks, który stał się podstawą postępowania rzeczoznawcy majątkowego podczas wykonywania czynności zawodowych.

**Czwarty okres** rzeczoznawstwa majątkowego w Polsce rozpoczął się w roku 2004. Można powiedzieć, że zawód rzeczoznawcy majątkowego jest prawnie ukształtowany właśnie od tego momentu. Wzrost wymogów kierowanych do rzeczoznawców, w tym rozszerzonego zakresu usług, które mogą oni wykonywać, wynika zaś z art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rzeczoznawca majątkowy może wykonywać opracowania związane z<sup>30</sup>:

- doradztwem w zakresie rynku nieruchomości,
- efektywnością inwestowania w nieruchomości,
- określaniem skutków finansowych uchwalenia lub zmiany planów miejscowych,
- oznaczaniem przedmiotu odrębnej własności lokali,
- określaniem bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości,
- rachunkowością,
- wyceną środków trwałych.

Ponadto w życie weszło Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis ten – o bardzo dużym znaczeniu dla wycen nieruchomości – wyraźnie i kompleksowo unormował procedury wyceny. Ta norma prawna, obowiązująca z drobną nowelą do dziś, po raz pierwszy szczegółowo określiła nie tylko sposoby wyceny odpowiednio do jej celów i rodzajów nieruchomości, ale także sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

Reasumując, należy zauważyć, że potrzeba ustanowienia zawodu rzeczoznawcy majątkowego wynikała głównie z konieczności obsługi mienia Skarbu Państwa i mienia samorządowego (tzw. komunalnego). W celu zapewnienia profesjonalnej obsługi wyceny różnych rodzajów nieruchomości w różnych celach konieczne było wyszkolenie odpowiedniej grupy ekspertów w tej dziedzinie. Procedury formalne związane z nadawaniem uprawnień zawodowych przebiegają zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.), która w sposób kompleksowy i wyczerpujący uregulowała nie tylko cele wyceny nieruchomości, ale także tryb nadawania uprawnień oraz zasady działania rzeczoznawców, oceny ich działalności i wyciągania konsekwencji w przypadkach niewypełnienia lub niewłaściwego wypełnienia obowiązków. Podstawowe zapisy prawne zawarte zostały głównie w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 88) w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości.

---

<sup>30</sup> Ibidem.

## 2.2. Warunki uzyskiwania uprawnień zawodowych rzeczoznawców majątkowych

W świetle obecnie obowiązujących przepisów rzeczoznawcą majątkowym jest osoba fizyczna posiadająca uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości nadane przez ministra rozwoju lub jego poprzedników prawnych w trybie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Kandydat na rzeczoznawcę majątkowego powinien spełniać określone kryteria:

- a) mieć pełną zdolność do czynności prawnych i nie być karany za przestępstwo:
  - przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego;
  - przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, przeciwko wiarygodności dokumentów;
  - przeciwko mieniu;
  - przeciwko obrotowi gospodarczemu;
  - przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi;
  - skarbowe;
- b) mieć wyższe wykształcenie;
- c) mieć ukończone studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, przy czym obowiązek ten nie dotyczy osoby, która ukończyła studia wyższe o programie zgodnym z minimami programowymi dla studiów podyplomowych – stosowne minimum programowe określa minister właściwy ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, obecnie minister rozwoju;
- d) odbyć minimum półroczną praktykę w zakresie wyceny nieruchomości lub posiadać doświadczenie zawodowe na stanowisku związanym z wyceną nieruchomości, przy czym dokumenty potwierdzające dwuletnie doświadczenie zawodowe w omawianym obszarze powinny świadczyć o nabyciu przez kandydata umiejętności zapewniających prawidłowe wykonywanie zawodu rzeczoznawcy majątkowego;
- e) przejść z wynikiem pozytywnym postępowanie kwalifikacyjne, w tym zdać egzamin państwowy przed Państwową Komisją Kwalifikacyjną.

Jeśli chodzi o wymóg wyższego wykształcenia – przed 1 stycznia 2008 r. kandydat musiał mieć skończone studia prawnicze, ekonomiczne bądź techniczne. Przepisy te miały jednak niejasny charakter i nie wiadomo było, jakie wykształcenie należy uznać za ekonomiczne, prawnicze lub techniczne. Dlatego też zniesiono ten wymóg i obecnie każdy ukończony kierunek studiów jest dopuszczalny, aby podjąć studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości, gdyż to one stanowią integralny element procesu uzyskiwania uprawnień zawodowych. Należy podkreślić, że założeniem takich studiów jest przygotowanie absolwentów do zadań zawodowych związanych z odgrywaniem aktywnej roli w procesie szacowania wartości różnych rodzajów nieruchomości. Mają one wykształcić specjalistów zdolnych nie tylko do wykonywania wyceny nieruchomości, ale również ekspertów w dziedzinie szeroko rozumianej

gospodarki nieruchomościami. Celem kształcenia na tym poziomie jest uzyskanie kompetencji merytorycznych do realizacji zadań, takich jak:

- posługiwanie się przepisami prawa cywilnego, prawa rzeczowego, prawa zobowiązań, prawa rodzinnego i spadkowego, prawa postępowania administracyjnego, prawa spółdzielczego oraz prawa budowlanego;
- wykonywanie analiz z zakresu ekonomii, finansów, bankowości i rachunkowości oraz oceny ekonomicznej efektywności inwestycji;
- korzystanie z różnych źródeł informacji o nieruchomościach niezbędnych w procesie wyceny, w tym m.in. z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ksiąg wieczystych, katastru nieruchomości, map geodezyjnych i kartograficznych, GESUT i innych;
- doradztwo w kwestiach gospodarki gruntami i nieruchomościami, a także doradztwo odnośnie do ustalania lokalizacji inwestycji oraz współpraca w opracowywaniu ekspertyz i analiz dotyczących wartości nieruchomości;
- planowanie rozwoju systemów infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów infrastruktury technicznej oraz towarzyszącej temu opłacie adiacencjonalnej wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości.

Absolwenci studiów podyplomowych na kierunku wycena nieruchomości uzyskają zatem niezbędną wiedzę i umiejętności z zakresu podstaw prawa, ekonomii i nauk technicznych, które stanowią z kolei podstawę do wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego w dobie rozwijającego się rynku nieruchomości oraz wszelkich form gospodarowania nieruchomościami. Będą oni posiadać kompetencje analityczne, kreatywne oraz metodologiczne, jak również rozumieć uwarunkowania społeczne swojej działalności. Dzięki temu absolwenci będą przygotowani do:

- sporządzania opracowań i ekspertyz uwzględniających aspekty prawne, ekonomiczne i techniczne w odniesieniu do wartości nieruchomości;
- pełnienia funkcji doradcy i eksperta posiadającego kompetencje w zakresie wyceny nieruchomości;
- współpracy z innymi podmiotami rynku nieruchomości;
- myślenia i działania w sposób przedsiębiorczy;
- uzupełniania i doskonalenia nabytej wiedzy i umiejętności.

Program studiów podyplomowych obejmuje zagadnienia z zakresu prawa, ekonomii, budownictwa, podstaw matematyki finansowej i statystyki, gospodarki nieruchomościami, podejść, metod i technik określania wartości nieruchomości, zasad sporządzania operatów szacunkowych oraz pełnienia funkcji związanych z analizą i oceną rynku nieruchomości. Program studiów określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 344).

TABELA 2.1. Minimum programowe studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości

| Lp.                                    | Nazwa przedmiotu                                                                  | Liczba godzin |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>PODSTAWY WIEDZY Z ZAKRESU PRAWA</b> |                                                                                   | <b>80</b>     |
| 1.                                     | Część ogólna prawa cywilnego                                                      | 6             |
| 2.                                     | Podstawy prawa rzeczowego                                                         | 10            |
| 3.                                     | Podstawy prawa zobowiązań                                                         | 6             |
| 4.                                     | Podstawy prawa i postępowania administracyjnego                                   | 4             |
| 5.                                     | Źródła informacji o nieruchomościach                                              | 10            |
| 6.                                     | Systemy geoinformacyjne                                                           | 4             |
| 7.                                     | Gospodarka przestrzenna                                                           | 8             |
| 8.                                     | Gospodarka nieruchomościami                                                       | 16            |
| 9.                                     | Gospodarka mieszkaniowa                                                           | 6             |
| 10.                                    | Gospodarka gruntami rolnymi, leśnymi i gruntami pod wodami                        | 6             |
| 11.                                    | Ochrona danych osobowych                                                          | 2             |
| 12.                                    | Zamówienia publiczne                                                              | 2             |
| <b>PODSTAWY WIEDZY EKONOMICZNEJ</b>    |                                                                                   | <b>48</b>     |
| 13.                                    | Podstawy ekonomii                                                                 | 6             |
| 14.                                    | Ekonomiczne podstawy rynku nieruchomości                                          | 10            |
| 15.                                    | Podstawy matematyki finansowej                                                    | 8             |
| 16.                                    | Elementy finansów i bankowości                                                    | 4             |
| 17.                                    | Ocena ekonomicznej efektywności inwestycji                                        | 8             |
| 18.                                    | Podstawy statystyki i ekonometrii                                                 | 8             |
| 19.                                    | Elementy rachunkowości                                                            | 4             |
| <b>PODSTAWY BUDOWNICTWA</b>            |                                                                                   | <b>30</b>     |
| 20.                                    | Uwarunkowania prawne i techniczne funkcjonowania obiektów budowlanych             | 8             |
| 21.                                    | Przegląd technologii w budownictwie                                               | 8             |
| 22.                                    | Proces inwestycyjny w budownictwie                                                | 6             |
| 23.                                    | Ocena stanu technicznego budynków                                                 | 4             |
| 24.                                    | Podstawy kosztorysowania                                                          | 4             |
| <b>RZECZOZNAWSTWO MAJĄTKOWE</b>        |                                                                                   | <b>122</b>    |
| 25.                                    | System prawny rzeczoznawstwa majątkowego                                          | 6             |
| 26.                                    | Zasady dobrej praktyki                                                            | 2             |
| 27.                                    | Wprowadzenie do problematyki wyceny nieruchomości                                 | 6             |
| 28.                                    | Wartość nieruchomości jako podstawa wyceny                                        | 6             |
| 29.                                    | Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w Polsce                        | 26            |
| 30.                                    | Wycena praw rzeczowych, w tym ograniczonych praw rzeczowych i zobowiązań umownych | 10            |
| 31.                                    | Wycena nieruchomości zurbanizowanych                                              | 14            |

| Lp.                                   | Nazwa przedmiotu                                                                        | Liczba godzin |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 32.                                   | Wycena nieruchomości rolnych, upraw sadowniczych, roślin ozdobnych i gruntów pod wodami | 8             |
| 33.                                   | Wycena nieruchomości leśnych oraz zadrzewionych i zakrzewionych                         | 6             |
| 34.                                   | Wycena nieruchomości dla celów szczególnych i wycena nieruchomości specjalnych          | 24            |
| 35.                                   | Wycena maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością                             | 4             |
| 36.                                   | Podstawy wyceny przedsiębiorstw                                                         | 2             |
| 37.                                   | Podstawy powszechnej taksacji nieruchomości                                             | 2             |
| 38.                                   | Rola rzeczoznawcy majątkowego w doradztwie na rynku nieruchomości                       | 4             |
| 39.                                   | Koncepcje wyceny nieruchomości na świecie                                               | 2             |
| <b>SEMINARIUM DYPLOMOWE I EGZAMIN</b> |                                                                                         | <b>10</b>     |
| 40.                                   | Seminarium dyplomowe i egzamin                                                          | 10            |
| <b>Suma</b>                           |                                                                                         | <b>290</b>    |

ŹRÓDŁO: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 903).

Uczestnicy studiów po zaliczeniu wszystkich przedmiotów i zdaniu egzaminu końcowego uzyskują świadectwo ukończenia studiów podyplomowych, które potwierdza uzyskane kwalifikacje oraz stanowi dokument umożliwiający przystąpienie do praktyki zawodowej w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Sposób i warunki odbywania praktyk zawodowych, regulamin organizacji tych praktyk, ich program oraz sposób dokumentowania odbycia praktyki zawodowej, w tym wzór dziennika praktyki i koszt jego wydania, reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości (Dz.U. z 2025 r. poz. 88).

Organizatorami praktyki zawodowej mogą być związki stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych, w których co najmniej połowę członków stanowią rzeczoznawcy majątkowi, oraz izby gospodarcze, w których co najmniej połowę członków stanowią przedsiębiorcy, o których mowa w art. 174 ust. 7 pkt 1 u.g.n. Kandydat musi złożyć wniosek do organizatora o odbycie praktyki i wydanie dziennika praktyki zawodowej. We wniosku należy wskazać prowadzącego praktykę zawodową oraz dołączyć zgodę prowadzącego na przeprowadzenie praktyki zawodowej albo zwrócić się do organizatora praktyki zawodowej o zaproponowanie prowadzącego praktykę zawodową spośród podmiotów wpisanych na listę. Organizator praktyki wydaje dziennik praktyki zawodowej po uiszczeniu opłaty za jego wydanie, która wynosi 3% kwoty przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym wydanie dziennika praktyki zawodowej (kwotę tę ogłasza prezes Głównego Urzędu Statystycznego). Sposób wniesienia opłaty ustala organizator praktyki zawodowej.

Ponadto organizator praktyki zawodowej prowadzi rejestr wydanych dzienników praktyki zawodowej, który przekazywany jest do końca każdego kwartału do ministra infrastruktury i budownictwa. Dziennik praktyki zawodowej powinien być zgodny ze wzorem określonym w załączniku numer 1 do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 marca 2014 r. w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości. W dzienniku praktyki zawodowej należy wpisać imię i nazwisko kandydata, numer dziennika, nazwę organizatora praktyki zawodowej oraz dane dotyczące prowadzącego praktykę zawodową. Jeżeli prowadzącym praktykę zawodową jest:

- osoba uprawniona – wpisuje się jej imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych;
- przedsiębiorca, organizacja zawodowa, izba gospodarcza lub uczelnia – wpisuje się jej nazwę i siedzibę, a także imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych osoby uprawnionej, pod kierunkiem której prowadzona jest praktyka zawodowa.

Przebieg praktyki zawodowej jest dokumentowany w dzienniku praktyki zawodowej zgodnie z harmonogramem praktyki, który stanowi załącznik do dziennika praktyki zawodowej. Wpisów w dzienniku praktyki zawodowej dokonuje sam kandydat w sposób odzwierciedlający rodzaje wykonywanych czynności zawodowych, ze wskazaniem dat ich wykonywania. Wpisy potwierdza podpisem pod każdym z nich osoba uprawniona, pod kierunkiem której wykonywane są czynności w ramach praktyki zawodowej. W dzienniku praktyki zawodowej nie mogą być dokonywane zmiany lub poprawki, z wyjątkiem sprostowania omyłek pisarskich. Ewentualne zmiany lub poprawki mogą być zawarte w wyjaśnieniach kandydata załączonych do dziennika praktyki zawodowej. Uznaje się, że praktyka zawodowa rozpoczyna się w dniu dokonania pierwszego wpisu w dzienniku, a kończy ją ostatni wpis. Po jej zakończeniu prowadzący praktykę zawodową potwierdza w dzienniku zrealizowanie jej programu, a organizator praktyki zawodowej sprawdza oraz potwierdza spełnienie warunków jej odbycia poprzez złożenie podpisów. Poprawnie wypełniony dziennik praktyki zawodowej jest dokumentem potwierdzającym odbycie przez kandydata tejsze praktyki.

Prowadzącym praktykę zawodową mogą być wpisani na listę prowadzących praktykę zawodową prowadzoną przez organizatora praktyki zawodowej rzeczoznawca majątkowy, przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie szacowania nieruchomości, organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych, izba gospodarcza zrzeszająca przedsiębiorców prowadzących działalność w zakresie szacowania nieruchomości bądź uczelnia. W przypadku, gdy praktyka zawodowa odbywa się pod kierunkiem rzeczoznawcy istnieje wymóg, aby wykonywał on działalność zawodową w zakresie szacowania nieruchomości nieprzerwanie przez co najmniej trzy lata w okresie pięciu lat poprzedzających dzień złożenia wniosku o wpis na listę prowadzących praktykę zawodową. Należy przy tym pamiętać, że osoba wchodząca w skład Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej nie może być osobą, pod opieką której prowadzona będzie

praktyka zawodowa. Ponadto prowadzący praktykę zawodową nie może sprawować opieki nad więcej niż pięcioma kandydatami.

W ramach praktyki zawodowej prowadzący praktykę zawodową:

- zapewnia właściwą organizację i prawidłowy przebieg praktyki zawodowej;
- ustala harmonogram praktyki zawodowej;
- zapewnia kandydatowi możliwość wykonywania czynności, o których mowa w art. 177 ust. 1 ustawy.

Rozdział 2 rozporządzenia określa zakres praktyki zawodowej dla kandydatów na rzeczoznawcę majątkowego, wskazując w § 4 ust. 1, że w ramach praktyki zawodowej, o której mowa w art. 177 ust. 1 pkt 5 ustawy, kandydat:

- a) uczestniczy w wykonywaniu czynności określonych w art. 174 ust. 3 i 3a ustawy, w tym uczestniczy w oględzinach szacowanych nieruchomości;
- b) samodzielnie sporządza projekty operatów szacunkowych, w których określa wartość co najmniej sześciu rodzajów nieruchomości spośród następujących:
  - nieruchomości lokalowej, w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami;
  - nieruchomości zabudowanej, w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej;
  - nieruchomości przynoszącej lub mogącej przynosić dochód, w podejściu dochodowym;
  - budynku lub budowli, w podejściu kosztowym;
  - nieruchomości gruntowej w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego;
  - nieruchomości rolnej lub leśnej w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie;
  - nieruchomości gruntowej w celu naliczenia opłaty adiacenckiej;
  - nieruchomości jako przedmiotu ograniczonego prawa rzeczowego;
- c) zapoznaje się ze sposobem korzystania z rejestrów i ewidencji prowadzonych przez sądy oraz organy administracji publicznej, a także ze sposobem korzystania z innych dokumentów posiadanych przez urzędy i instytucje zawierających niezbędne dane wykorzystywane przy szacowaniu nieruchomości, o których mowa w art. 155 ust. 1 ustawy.

Po odbyciu praktyki zawodowej, zgodnie z § 22 ust. 1. rozporządzenia w sprawie nadawania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, kandydat składa do ministra wniosek o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości, nie później niż na 40 dni przed wybranym terminem etapu wstępnego. We wniosku, o którym mowa w ust. 1, kandydat wskazuje termin postępowania kwalifikacyjnego, o którym mowa w § 18 ust. 3, podając dzień, miesiąc i rok rozpoczęcia etapu wstępnego oraz dzień, miesiąc i rok przyporządkowanego do niego egzaminu, a także wskazuje wybrany tryb części ustnej egzaminu spośród określonych w § 30 ust. 1.

Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:

- oświadczenie o posiadaniu pełnej zdolności do czynności prawnych;
- oświadczenie o niekaraniu za przestępstwo przeciwko działalności instytucji państwowych oraz samorządu terytorialnego, za przestępstwo przeciwko wymiarowi sprawiedliwości, za przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, za przestępstwo przeciwko mieniu, za przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu, za przestępstwo przeciwko obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
- dokumenty potwierdzające posiadanie wyższego wykształcenia;
- dokumenty potwierdzające ukończenie studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości;
- dwie fotografie o wymiarach 35 × 45 mm przedstawiające wizerunek kandydata;
- dziennik praktyki zawodowej lub inny dokument potwierdzający praktyczne przygotowanie do wykonywania zawodu, w przypadkach, o których mowa w art. 177 ust. 2 i 2b ustawy;
- sześć samodzielnie sporządzonych projektów operatów szacunkowych w przypadku wyboru trybu części ustnej egzaminu polegającego na omówieniu procedur wyceny nieruchomości zastosowanych w projektach operatów szacunkowych;
- dowód wniesienia opłaty za postępowanie kwalifikacyjne.

W przypadku składania kopii dokumentów, o których mowa w ust. 3 pkt 3 i 4, wymagane jest poświadczenie zgodności z oryginałem przez notariusza.

Do postępowania kwalifikacyjnego w sprawie nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości może być dopuszczony kandydat, który do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości dołączył wszystkie dokumenty, o których mowa w ust. 3, z uwzględnieniem ust. 4. Po sprawdzeniu kompletności wniosku minister przekazuje go do Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w celu przeprowadzenia postępowania kwalifikacyjnego.

Postępowanie kwalifikacyjne przeprowadzane jest w dwóch etapach. W trakcie etapu wstępnego zespół kwalifikacyjny ustala, czy kandydat spełnia wymogi, o których mowa w art. 177, a także sprawdza, czy dziennik praktyki zawodowej dołączony do wniosku o nadanie uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości spełnia wymogi przewidziane dla dokumentu potwierdzającego odbycie praktyki zawodowej, o których mowa w § 11–13. W przypadku dołączenia do wniosku projektów operatów szacunkowych zespół kwalifikacyjny sprawdza, czy projekty dotyczą nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2. Na podstawie wyników etapu wstępnego zespół kwalifikacyjny postanawia o dopuszczeniu lub nie kandydata do egzaminu.

W trakcie egzaminu obejmującego część pisemną i ustną zespół kwalifikacyjny sprawdza przygotowanie teoretyczne i praktyczne kandydata do wykonywania działalności zawodowej. Część pisemną egzaminu przeprowadza się w sali zapewniającej kandydatom warunki do samodzielnej pracy. Przed rozpoczęciem części pisemnej przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego informuje kandydatów o:

- warunkach organizacji i sposobie przeprowadzania egzaminu;
- przepisach porządkowych obowiązujących w trakcie przeprowadzania egzaminu;
- zasadach oceny udzielonych odpowiedzi;
- sposobie ogłoszenia wyników części pisemnej egzaminu;
- terminie i miejscu przeprowadzenia części ustnej egzaminu.

Prace pisemne są odpowiednio zakodowane, tak aby zapewnić całkowitą anonimowość zdającym, a tym samym wiarygodność uzyskanych wyników. Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego może wykluczyć z części pisemnej egzaminu kandydata, który w jego trakcie korzystał z pomocy innej osoby, pomagał pozostałym kandydatom, posługiwał się niedozwolonymi materiałami lub zakłócał jego przebieg. W trakcie części pisemnej egzaminu kandydat może opuścić salę po uzyskaniu zgody przewodniczącego zespołu kwalifikacyjnego. Przed opuszczeniem sali kandydat przekazuje pracę sekretarzowi zespołu kwalifikacyjnego. W ten sposób komisja zapewnia całkowitą samodzielność rozwiązywania testu. Część pisemna egzaminu trwa 90 minut i polega na rozwiązaniu testu wielokrotnego wyboru składającego się z 90 pytań. Zakres merytoryczny pytań obejmuje zagadnienia określone w przepisach dotyczących minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości. Za każdą odpowiedź w teście przyznaje się:

- za odpowiedź prawidłową – 1 punkt, przy czym za prawidłową uznaje się odpowiedź wskazującą wszystkie poprawne odpowiedzi cząstkowe;
- za odpowiedź nieprawidłową lub brak odpowiedzi – 0 punktów.

Do części ustnej egzaminu mogą być dopuszczeni kandydaci, którzy uzyskali z testu co najmniej 65 punktów.

Przygotowanie praktyczne kandydatów sprawdza się w części ustnej egzaminu. Zgodnie z dokonaniem wyborem trybu części ustnej egzaminu kandydat omawia procedury wyceny nieruchomości zastosowane w dwóch projektach operatów szacunkowych wybranych przez zespół kwalifikacyjny spośród sześciu dołączonych do wniosku albo omawia dwie wylosowane procedury wyceny nieruchomości, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 2, z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości i celu wyceny.

W przypadku kandydata, o którym mowa w art. 177 ust. 2b pkt 2 ustawy, część ustna egzaminu odbywa się w trybie określonym w ust. 1 pkt 2. Kandydat ma omówić procedurę wyceny zastosowaną w wylosowanym przez komisję operacie według następujących punktów:

1. Przedmiot i zakres wyceny.
2. Cel wyceny.
3. Podstawy prawne wyceny wraz z uzasadnieniem ich wykorzystania.
4. Daty istotne dla określenia wartości nieruchomości wraz z wyjaśnieniem sposobu ich ustalenia.
5. Źródła danych o nieruchomości wraz z podaniem zakresu ich wykorzystania.
6. Charakterystyka nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, w szczególności opis jej stanu oraz przeznaczenie.

7. Analiza i charakterystyka rynku nieruchomości z podaniem odpowiednio do omawianej procedury wyceny:
  - a) rodzaju i obszaru rynku nieruchomości przyjętego dla potrzeb wyceny oraz okresu badania cen;
  - b) źródeł informacji o transakcjach dokonanych na określonym dla potrzeb wyceny rynku nieruchomości oraz zakresu ich wykorzystania;
  - c) sposobu dokonania opisu nieruchomości podobnych;
  - d) wykorzystanej w procesie szacowania nieruchomości jednostki porównawczej;
  - e) sposobu uwzględnienia zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu oraz aktualizacji cen transakcyjnych w dniu określenia wartości nieruchomości;
  - f) sposobu ustalenia cech rynkowych i ich stanów;
  - g) sposobu ustalenia wielkości korekt ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej;
  - h) sposobu analizy czynszów rynkowych lub określania dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości oraz stopy kapitalizacji lub stopy dyskontowej, jeżeli omawiana procedura dotyczy podejścia dochodowego.
8. Wybrane podejście, metoda i technika szacowania wraz z uzasadnieniem dokonanego wyboru.
9. Sposób ustalenia stopnia zużycia nieruchomości, jeżeli omawiana procedura dotyczy określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości.
10. Sposób dokonania obliczeń wartości nieruchomości.
11. Uzasadnienie wyniku wyceny.
12. Klauzule zamieszczone w projekcie operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia.
13. Załączniki dołączone do projektu operatu szacunkowego wraz ze wskazaniem ich znaczenia.

Po omówieniu przez kandydata procedur, o których mowa w ust. 1, zespół kwalifikacyjny do każdej z dwóch omówionych zadaje po trzy pytania dotyczące podstaw prawnych, zastosowanych podejść, metod i technik wyceny, źródeł informacji o nieruchomościach, a także analizy rynku nieruchomości. Część ustną egzaminu uznaje się za zakończoną wynikiem pozytywnym, jeżeli kandydat uzyskał co najmniej 14 punktów z 24 możliwych do zdobycia.

Przewodniczący zespołu kwalifikacyjnego przekazuje ministrowi protokoły z przeprowadzonego postępowania kwalifikacyjnego wraz z dotyczącą go dokumentacją. Na podstawie wyników postępowania kwalifikacyjnego zamieszczonych w protokole, o którym mowa w § 33 ust. 1, wydaje się świadectwo nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości albo decyzję odmawiającą nadania tych uprawnień.

Jednocześnie z wydaniem świadectwa nadania uprawnień zawodowych w zakresie szacowania nieruchomości z urzędu dokonuje się wpisu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, przy czym data wpisu jest tożsama z datą nadania uprawnień zawodowych.

## 2.3. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego

Z dniem wpisu do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych osoba, o której mowa w ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabywa prawo wykonywania zawodu oraz używania tytułu zawodowego „rzeczoznawca majątkowy”. Rzeczoznawca majątkowy ma do wyboru dwie formy wykonywania zawodu. Może:

- prowadzić we własnym imieniu działalność gospodarczą jednoosobowo lub w ramach spółki osobowej w zakresie szacowania nieruchomości;
- świadczyć pracę na podstawie umowy o pracę lub umowy cywilnoprawnej u podmiotu prowadzącego działalność w zakresie szacowania nieruchomości.

Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a, zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zgodnie z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Ponadto zobowiązany jest do stałego podnoszenia kwalifikacji zawodowych poprzez uczestniczenie w szkoleniach, konferencjach, warsztatach i innych formach kształcenia. Ważnym aspektem jego działalności jest zachowanie tajemnicy zawodowej odnośnie do informacji uzyskanych na potrzeby wyceny. Oznacza to, że informacje uzyskane w toku wykonywania czynności zawodowych nie mogą być przekazywane osobom trzecim, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej lub w przypadkach, o których mowa w art. 157, art. 194, art. 195 i art. 195a. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a. W tym przypadku minister właściwy do spraw instytucji finansowych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej, po zasięgnięciu opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń, określa w drodze rozporządzenia szczegółowy zakres ubezpieczenia obowiązkowego, termin powstania obowiązku ubezpieczenia oraz minimalną sumę gwarancyjną. Bierze on w szczególności pod uwagę specyfikę wykonywanego zawodu oraz zakres realizowanych zadań, a także sposoby uznawania ubezpieczeń i gwarancji zawodowych wydanych w państwach, o których mowa w art. 13 ust. 1 Ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2007 r. Nr 155 poz. 1095 z późn. zm.).

Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego opiera się na wielu przepisach prawnych, a ich konkretny zakres zależy od celu wyceny, rodzaju wycenianej nieruchomości czy rodzaju szacowanej wartości. Podstawowymi źródłami są Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832). Ponadto organizacje zawodowe rzeczoznawców w uzgodnieniu z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej ustalają standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych. Standardy zawodowe to reguły postępowania podczas wykonywania zawodu

rzeczoznawcy majątkowego, których celem jest uzupełnienie i rozwinięcie sposobów wyceny określonych w przepisach prawa, a także ujednolicenie praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Komunikat o uzgodnieniu standardów zawodowych zamieszczany jest w dzienniku urzędowym ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

## 2.4. Etyka i odpowiedzialność zawodowa rzeczoznawców majątkowych

Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego powinno cechować się przede wszystkim: rzetelnością, bezstronnością, profesjonalizmem, poszanowaniem zasad prawa, obiektywizmem, zachowaniem tajemnicy zawodowej, uczciwością i odpowiedzialnością.

Rzeczoznawca majątkowy, wykonując w ramach posiadanych uprawnień swój zawód w sposób samodzielny i niezależny, powinien kierować się porządkiem prawnym Rzeczypospolitej Polskiej, interesem klienta oraz kodeksem etyki zawodowej. Zasady etyki zawodowej wynikają z ogólnych norm etycznych przystosowanych do zawodu rzeczoznawcy majątkowego jako zawodu zaufania publicznego i dotyczą:

- rzetelności działania z zachowaniem zasady bezstronności i poszanowania prawa;
- uczciwości wobec klienta, który może w pełni polegać na działaniach rzeczoznawcy oraz przestrzegania jego prawa do poufności;
- otwartości i przejrzystości przy wykonywaniu powierzonych zadań w sposób czytelny i zrozumiały;
- odpowiedzialności za powierzone przez klienta zadanie;
- świadomości własnych umiejętności i niepodjęmowania się zadań wykraczających poza posiadane kompetencje i możliwości;
- obiektywizmu w udzielaniu uczciwych i niezależnych porad;
- wykonywania czynności zawodowych według swojej najlepszej wiedzy i woli, z należytą dokładnością i starannością;
- dbałości o godność zawodu zarówno w działalności zawodowej, jak i w życiu prywatnym;
- odwagi reagowania na negatywne zjawiska, szczególnie w sytuacji, gdy inny rzeczoznawca nie przestrzega zasad etyki zawodowej;
- świadomości wartości własnej pracy, z zachowaniem godnego wynagrodzenia za wykonane dzieło.

PFSRM opracowała kodeks etyki rzeczoznawcy majątkowego w celu zapewnienia wysokiej jakości wykonywanych przez nich usług. Zasady ogólne podają, że:

1. Przepisy kodeksu etyki stanowią zbiór zasad, które rzeczoznawcy majątkowi powinni stosować obligatoryjnie, na równi z przepisami prawa.
2. Rzeczoznawca majątkowy powinien powstrzymać się od wszelkich czynności, które mogą podważyć zaufanie do wykonywanego przez niego zawodu,

- być w sprzeczności z przepisami prawa lub zaszkodzić dobrej opinii o zawodzie rzeczoznawcy majątkowego.
3. Rzeczoznawca majątkowy powinien wykonywać swoje obowiązki, przestrzegając przepisów prawa i zasad współżycia społecznego, a także z dbałością o godność osobistą i zawodową.
  4. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego, które poniża go w opinii publicznej lub podważa zaufanie do podejmowanych czynności zawodowych, stanowi naruszenie norm etycznych.
  5. Postępowanie rzeczoznawcy majątkowego powinny cechować przede wszystkim: rzetelność, bezstronność, profesjonalizm, poszanowanie prawa, obiektywizm, zachowanie tajemnicy zawodowej, uczciwość i odpowiedzialność.
  6. Rzeczoznawca majątkowy powinien powstrzymać się od wykonania danej czynności, jeżeli żądania zamawiającego lub osób zainteresowanych wynikiem jego pracy pozostają w sprzeczności z przepisami prawa lub mogą prowadzić do konfliktu interesów.
  7. Rzeczoznawca majątkowy powinien wykonywać wyłącznie czynności, co do których nie występuje żadna wątpliwość odnośnie do bezstronności, szczególnie na rzecz osób pozostających w stosunku zależności osobistej lub zawodowej z rzeczoznawcą.
  8. Rzeczoznawca majątkowy odpowiada za treść i formę opracowań (lub ich części) jego autorstwa.
  9. Rzeczoznawca majątkowy powinien podejmować czynności tylko w zakresie, w którym posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie.
  10. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do zachowania tajemnicy zawodowej, a także do dbania o jej przestrzeganie przez współpracowników, w zakresie m.in. uzyskanych informacji czy udostępnionych dokumentów. Ponadto jest zobowiązany do podejmowania działań gwarantujących prawidłowe przechowywanie pozyskanych dokumentów. Obowiązek ten spoczywa na rzeczoznawcy majątkowym również po ustaniu wykonywania danych czynności, chyba że z tego obowiązku zwolni go zamawiający, organ śledczy administracji państwowej lub sąd.
  11. Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do prowadzenia swoich czynności w sposób odpowiedzialny, przejrzysty, czytelny, z należytą starannością właściwą dla ich specyfiki oraz zrozumiały dla odbiorcy dokumentu sporządzonego przez rzeczoznawcę.
  12. Rzeczoznawca majątkowy powinien wykazać należyte zaangażowanie w zakresie przestrzegania przez siebie i innych rzeczoznawców zasad kodeksu etyki zawodowej oraz dbałości o godność zawodu.

Kodeks etyki opracowany przez PFSRM zawiera również zasady szczegółowe mówiące o tym, że:

1. Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest powstrzymać się od działań będących nieuczciwą konkurencją lub reklamą. Dotyczy to również umniejszania jakości usług oferowanych przez innego rzeczoznawcę.

2. W zakresie prowadzonych czynności rzeczoznawca majątkowy nie powinien narzucać komukolwiek swoich usług, postępować w sposób nielojalny wobec środowiska rzeczoznawców majątkowych, a także wręczać ani przyjmować honorarium, prowizji ani innych korzyści za polecenie jego usług.
3. Wzajemne stosunki pomiędzy rzeczoznawcami powinny cechować koleżeństwo, lojalność i współpraca. Rzeczoznawcy powinni udzielać sobie pomocy i służyć radą w sprawach zawodowych, jeżeli nie koliduje to z interesem klienta.
4. Rzeczoznawca powinien reagować na nieprzestrzeganie kodeksu etyki zawodowej przez innego rzeczoznawcę.
5. Rzeczoznawca zobowiązany jest zachować umiar i takt wobec sądu, urzędów i instytucji, do których występuje o wydanie dokumentów niezbędnych do wykonywania swojej pracy, a także w trakcie stawiennictwa przed tymi organami.
6. W momencie sporu co do wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien podjąć starania o polubowne rozwiązanie go z innym rzeczoznawcą, który dokonał wyceny tej samej nieruchomości, jeżeli tylko istota przyjętej sprawy na to pozwala.
7. W razie sporu między rzeczoznawcami należy wyczerpać przede wszystkim możliwości jego polubownego rozstrzygnięcia lub skorzystać z pośrednictwa właściwych struktur stowarzyszeniowych.
8. Rzeczoznawcy nie wolno przyjmować od innego rzeczoznawcy lub osoby trzeciej wynagrodzenia za skierowanie klienta do innego rzeczoznawcy ani przekazywać komukolwiek korzyści za skierowanie doń klienta.

W celu zapewnienia wysokiej jakości i rzetelności procesów wyceny wykonywanej przez rzeczoznawców majątkowych PFSRM opracowała również Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW). Są to standardy wyceny zalecane do stosowania przez rzeczoznawców majątkowych w Polsce. Ich celem jest ujednolicenie praktyk wyceny. Obejmują różne aspekty wyceny nieruchomości oraz przedsiębiorstw, a także metody i podejścia stosowane w tym procesie. PKZW są rekomendowane jako zasady dobrej praktyki zawodowej i stanowią dorobek środowiska rzeczoznawców majątkowych.

Krajowe Standardy Wyceny dzielą się na Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP) i Krajowe Standardy Wyceny Specjalistyczne (KSWs). Te pierwsze obejmują ogólne zasady postępowania w wycenie, które są stosowane w różnych jej kontekstach. KSWP definiują wartość rynkową nieruchomości i podają interpretacje pojęć użytych w definicji wartości rynkowej nieruchomości. Z kolei standardy specjalistyczne dotyczą specyficznych obszarów wyceny, takich jak wycena przedsiębiorstw, ograniczonych praw rzeczowych, określania obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji i posadowienia urządzeń przesyłowych, wyceny nieruchomości gruntowych ze złożami kopalin objętymi własnością nieruchomości gruntowej, wyceny nieruchomości rolnych, wyceny praw do nieruchomości oraz maszyn i urządzeń na potrzeby sprawozdań finansowych, a także wyceny dla zabezpieczenia wierzytelności.

Dodatkowe wytyczne dotyczące stosowania różnych metod wyceny, takich jak podejście porównawcze, dochodowe czy metoda pozostałościowa, zawarte zostały w notach interpretacyjnych (NI).

Choć ani standardy zawodowe, ani noty interpretacyjne nie mają mocy prawnej, stanowią ważne narzędzie w praktyce zawodowej i pomagają w podejmowaniu decyzji oraz w zapewnieniu zgodności z najlepszymi praktykami w branży. Można powiedzieć, że jedynie wspomagają one proces wyceny, zapewniając wiarygodność, rzetelność i profesjonalizm. Narzędziami służącymi do szacowania wartości różnych rodzajów nieruchomości w rozmaitych celach są natomiast obowiązujące podejścia, metody i techniki wyceny.

## 2.5. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości w rzeczoznawstwie majątkowym

Szacując wartość nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy ma do wyboru narzucone przez przepisy prawa podejścia, metody i techniki wyceny. Decyzję o tym, jaki sposób wyceny wybierze, podejmuje przy uwzględnieniu jej celu oraz rodzaju, położenia, przeznaczenia w planie miejscowym i charakterystyki nieruchomości, czyli tego, czym się cechuje oraz w jakim jest stanie. Do jednych z najważniejszych elementów wpływających na to, jak będą wyglądały czynności zmierzające do określenia wartości nieruchomości, należy dostępność danych o cenach nieruchomości, a także ich dochodach w przypadku nieruchomości komercyjnych<sup>31</sup>.

Niezależnie od wybranego sposobu wyceny rzeczoznawca musi postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Do najważniejszych aktów prawnych regulujących zasady wyceny nieruchomości należą:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344) – dział IV poświęcony jest wycenie nieruchomości i składa się z trzech rozdziałów: określanie wartości nieruchomości, powszechna taksacja nieruchomości oraz badanie rynku nieruchomości.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 1832) – jeden z najważniejszych aktów wykonawczych odnoszących się do wyżej wymienionej ustawy, przedstawiający metody i techniki wyceny nieruchomości, sposoby określania wartości nieruchomości, a także wartości nakładów i szkód na nieruchomości oraz sposób sporządzania, formę i treść operatu szacunkowego.

<sup>31</sup> *Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości. W jaki sposób można szacować nieruchomości zgodnie z polskim prawem?*, Zahoroda Wycena Nieruchomości, <https://zahorodawycena.pl/blog-o-wycenie-nieruchomosci/podejscia-metody-i-techniki-wyceny-nieruchomosci> [dostęp: 16.08.2025].

Dodatkowo rzeczoznawca może skorzystać ze Standardów Zawodowych Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, które stanowią zbiór dobrych praktyk wypracowanych przez środowisko zawodowe, lecz nie są obligatoryjne do stosowania. Chcąc jednak wypełnić ustawowy obowiązek szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru czynności, powinien odnieść się do tych standardów w opinii o wartości.

Dobór sposobu wyceny zależy nie tylko od jej celu i rodzaju nieruchomości, jednak to właśnie one decydują, o jaki rodzaj wartości w wycenie chodzi. W związku z tym zanim wskazane zostaną podejścia, metody i techniki wyceny, należy wymienić rodzaje wartości nieruchomości, do których zaliczane są:

1. Wartość rynkowa – szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej. Ten rodzaj wartości określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu.
2. Wartość odtworzeniowa – określa się ją dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. W przypadku tego rodzaju wartości określa się koszty nabycia działki gruntu, a także koszty odtworzenia części składowych nieruchomości (budynku, budowli czy innego obiektu budowlanego), mając na uwadze stopień, w jakim obiekt jest zużyty.
3. Wartość bankowo-hipoteczna – dotyczy określenia ceny, za którą będzie możliwa sprzedaż nieruchomości w przyszłości. Wartość ta obejmuje możliwość zmniejszenia wartości nieruchomości spowodowaną różnymi czynnikami, gdyż brane jest pod uwagę dążenie banków do zabezpieczenia przed ryzykiem wystąpienia negatywnych zjawisk.
4. Wartość katastralna – wyszczególniona w ustawie o gospodarce nieruchomościami z uwagi na to, że w przyszłości podatek od nieruchomości będzie naliczany od wartości, nie tak jak obecnie, od powierzchni użytkowej określonej zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.
5. Wartość godziwa – na podstawie ustawy o rachunkowości przyjmuje się za nią kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami.
6. Wartość dla wymuszonej sprzedaży – uwzględniająca czynniki mające wpływ na wartość nieruchomości w momencie, gdy właściciel musi sprzedać nieruchomość (np. krótszy czas ekspozycji na rynku, co wiąże się z możliwością uzyskania niższej ceny niż wartość rynkowa).
7. Wartość w stanie po zakończeniu rozwoju – określona w rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości dla obiektów, które mają być przedmiotem zabezpieczenia wierzytelności. Najczęściej określana jest na potrzeby uzyskania kredytu

na budowę domu jednorodzinnego. Obejmuje wartość nieruchomości zabudowanej po zakończeniu rozwoju, wartość składnika gruntowego nieruchomości zabudowanej oraz stopień zaawansowania prac.

Znając rodzaj nieruchomości, cel wyceny oraz rodzaj wartości, jaka będzie określana, rzeczoznawca majątkowy dobiera odpowiednie podejście, metodę oraz technikę szacowania, przy czym:

- przez podejście należy rozumieć główną kategorię metodyki szacowania nieruchomości (istnieją cztery podejścia, wyróżnione ze względu na składowe czynniki danej nieruchomości decydujących o wartości: porównawcze, dochodowe, kosztowe oraz mieszane);
- przez metodę należy rozumieć procedurę postępowania przy określaniu wartości w zastosowanym podejściu;
- przez technikę należy rozumieć uszczegółowienie procesu wyceny w ramach zastosowanej metody.

**Podejście porównawcze** polega na określeniu wartości wycenianej nieruchomości przy założeniu, że jej wartość opowiada cenom, jakie zostały uzyskane za podobne nieruchomości będące przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny tych nieruchomości korygowane są ze względu na cechy, jakie różnią nieruchomości podobne, przyjęte do porównania, od wycenianej nieruchomości, uwzględniana jest także zmiana ceny w wyniku upływu czasu. W metodzie tej prawdopodobieństwo określenia poprawnej wartości nieruchomości jest tym większe, im bardziej podobnych nieruchomości do wycenianej dotyczą transakcje wzięte do porównania. W podejściu porównawczym niezbędna jest znajomość cen transakcyjnych wybranych nieruchomości oraz cech tych nieruchomości mających wpływ na poziom ceny. Informacje dotyczące cen transakcyjnych muszą pochodzić z aktów notarialnych, a ponadto nie należy brać do porównania tych transakcji, których ceny różnią się o więcej niż 20% od przeciętnej kwoty, jaką można uzyskać na danym rynku za podobną nieruchomość. Podejście porównawcze stosuje się wyłącznie, gdy nieruchomości podobne były przedmiotem sprzedaży w okresie nie dłuższym niż dwa lata od dnia, w którym określa się wartość nieruchomości. Możliwe jest wykorzystanie cen transakcyjnych z okresów późniejszych, jednak wymaga to szczególnego uzasadnienia i jest bardzo rzadko praktykowane<sup>32</sup>.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym stosuje się metody: porównywania parami, korygowania ceny średniej oraz analizy statystycznej rynku.

---

<sup>32</sup> D. Witkowska-Kołakowska, *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*, LexisNexis, Warszawa 2012, s. 31–33.

TABELA 2.2. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości

| Podejście   | Metoda                          | Technika                         |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------|
| porównawcze | porównywania parami             | –                                |
|             | korygowania ceny średniej       | –                                |
|             | analizy statystycznej rynku     | –                                |
| dochodowe   | inwestycyjna                    | kapitalizacji prostej            |
|             |                                 | dyskontowania strumieni dochodów |
|             | zysków                          | kapitalizacji prostej            |
|             |                                 | dyskontowania strumieni dochodów |
| kosztowe    | kosztów odtworzenia             | szczegółowa                      |
|             |                                 | elementów scalonych              |
|             |                                 | wskaźnikowa                      |
|             | kosztów zastąpienia             | szczegółowa                      |
|             |                                 | elementów scalonych              |
|             |                                 | wskaźnikowa                      |
| mieszane    | pozostałościowa                 | –                                |
|             | kosztów likwidacji              | szczegółowa                      |
|             |                                 | elementów scalonych              |
|             |                                 | wskaźnikowa                      |
|             | wskaźników szacunkowych gruntów | –                                |

ŹRÓDŁO: opracowanie własne.

**Metoda porównywania parami**<sup>33</sup> polega na porównaniu nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ich cechy, ceny transakcyjne oraz warunki zawarcia transakcji. Do porównań wybiera się co najmniej trzy nieruchomości ze zbioru nieruchomości podobnych, stanowiącego podstawę wyceny. Korekty cen transakcyjnych dokonuje się na podstawie różnic w ocenach cech rynkowych nieruchomości wycenianej i nieruchomości przyjętych do porównań, określonych w przyjętych skalach (dokonuje się tzw. poprawek). Powinny być znane cena minimalna i maksymalna, jakie osiągnięto za podobną nieruchomość na danym rynku w badanym okresie. Metoda ta ma zastosowanie m.in. dla wyodrębnionego rynku, który cechuje się małą aktywnością.

Podczas charakterystyki rynku nieruchomości metodą porównywania parami należy wybrać cechy uwzględnione przy porównywaniu nieruchomości, a także ustalić ich wagi. Mogą one zostać ustalone na podstawie analizy bazy danych dotyczącej cen i cech nieruchomości, które były wcześniej przedmiotem obrotu rynkowego

<sup>33</sup> J. Dydenko (red.), *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015, s. 466–469.

w badanym okresie. Inną metodą jest przeprowadzenie badań – obserwacji preferencji potencjalnych nabywców nieruchomości, na przykład w postaci ankiety. Gdy występuje znaczna liczba transakcji rynkowych, wagi cech rynkowych można ustalić za pomocą wzoru:

$$w_{c_i} = \frac{C_w - C_m}{\Delta C} \cdot 100\% \quad (2.1)$$

gdzie:  $w_{c_i}$  – waga i-tej cechy;  $C_w$  – wyższa cena nieruchomości różniącej się tylko cechą, której waga jest określana, przy pozostałych cechach takich samych;  $C_m$  – niższa cena nieruchomości różniącej się tylko cechą, której waga jest określana, przy pozostałych cechach takich samych;  $\Delta C$  – zakres cenowy, czyli różnica między ceną maksymalną a minimalną tej jednostki na analizowanym rynku lokalnym.

Ceny transakcji wybranych do porównania należy przeliczyć na datę wyceny. Dokonuje się tego za pomocą ustalenia trendu czasowego (współczynnika zmiany cen). Pary nieruchomości uwzględniane do obliczeń muszą mieć takie same cechy, a różnić się jedynie datą zawarcia transakcji (metoda *ceteris paribus*<sup>34</sup>). Trend czasowy oblicza się ze wzoru:

$$r_t = \frac{C_p - C_w}{C_w \cdot t} \cdot 100\% \quad (2.2)$$

gdzie:  $r_t$  – współczynnik zmiany cen przypadający na jednostkę czasu wyrażony w procentach;  $C_w$  – cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, w przypadku której data zawarcia transakcji jest bardziej odległa od momentu wyceny (wcześniejsza);  $C_p$  – cena jednostkowa uzyskana za nieruchomość, w przypadku której data zawarcia transakcji jest mniej odległa od momentu wyceny (późniejsza);  $t$  – liczba miesięcy pomiędzy  $C_p$  i  $C_w$ .

Ostateczna wartość współczynnika zmiany cen  $r_t$  określana jest na podstawie średniej arytmetycznej uzyskanej z kilku par nieruchomości. Odrzucić należy wyniki skrajne, które różnią się od pozostałych wartości o więcej niż 30% przeciętnych pozostałych wyników. Następnie należy sprowadzić ceny transakcyjne wybranych nieruchomości do wyceny w konkretnym dniu. Dokonuje się tego za pomocą wzoru:

$$C_{st} = C_t \cdot (1 + r_t \cdot t) \quad (2.3)$$

gdzie:  $C_{st}$  – cena skorygowana na datę wyceny;  $C_t$  – cena transakcyjna (z aktu notarialnego);  $r_t$  – współczynnik zmiany cen (trend czasowy) w postaci dziesiętnej;  $t$  – liczba miesięcy, które upłynęły od daty sprzedaży do daty wyceny.

<sup>34</sup> *Ceteris paribus* – zwrot pochodzący z łaciny, oznaczający dosłownie „inne takie samo”. Na język polski tłumaczy się go zwykle jako: „przy pozostałych warunkach równych” lub „pozostałe równe”.

Kolejnym etapem wyceny w tej metodzie jest charakterystyka nieruchomości przyjętych do porównania za pomocą cech branych pod uwagę przy wycenie oraz porównanie wybranej nieruchomości z nieruchomością wycenianą i korekta ceny na plus lub minus w zależności od oceny, jakie mają obydwie nieruchomości. Po skorygowaniu ceny każdej z przeprowadzonych transakcji należy obliczyć średnią arytmetyczną uzyskaną za metr kwadratowy nieruchomości. W efekcie otrzymaną cenę średnią należy pomnożyć przez powierzchnię wycenianej nieruchomości, uzyskując w ten sposób szacowaną wartość rynkową nieruchomości:

$$W = C_{st} \cdot P \quad (2.4)$$

gdzie:  $C_{st}$  – cena skorygowana na datę wyceny;  $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości.

Przy stosowaniu metody porównywania parami można dodatkowo zastosować współczynnik korekcyjny  $K$  z przedziału 0,9–1,1. Współczynnik ten, zwany również współczynnikiem eksperta, może być uwzględniony wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Wówczas wzór na obliczenie wartości rynkowej szacowanej nieruchomości przyjmuje następującą postać:

$$W = C_{st} \cdot K \cdot P \quad (2.5)$$

gdzie:  $C_{st}$  – cena skorygowana na datę wyceny;  $P$  – powierzchnia wycenianej nieruchomości;  $K$  – współczynnik eksperta [0,9–1,1].

**Metoda korygowania ceny średniej**<sup>35</sup> polega na tym, że do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście podobnych nieruchomości, które były przedmiotem obrotu rynkowego oraz spełniają takie same warunki jak przy metodzie porównywania parami. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych w zbiorze stanowiącym podstawę wyceny za pomocą współczynników korygujących wynikających z oceny wycenianej nieruchomości w odniesieniu do przyjętej skali ocen poszczególnych cech rynkowych, z uwzględnieniem położenia ceny średniej w przedziale pomiędzy ceną minimalną i ceną maksymalną. Metodę tę stosuje się na rynku cechującym się dużą liczbą zawartych transakcji nieruchomości podobnych, które powinny odbyć się w okresie poprzedzającym datę wyceny, przy założeniu, że nie nastąpiły na rynku znaczne zmiany cen. W innym przypadku należy wprowadzić współczynnik korygujący do poziomu cen bieżących. W pierwszej kolejności należy przystąpić do doboru cech branych pod uwagę przy wycenie oraz ustalenia wagi tych cech. Ceny, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, należy zaktualizować na datę wyceny. Dokonuje się tego w analogiczny sposób jak w metodzie

---

<sup>35</sup> J. Dydenko, *Szacowanie nieruchomości...*, s. 474–478.

porównywania parami. Następnie wyznacza się rozstęp cenowy  $\Delta C$ , który jest różnicą pomiędzy ceną maksymalną nieruchomości mającą wszystkie cechy na najwyższym poziomie a cena minimalną nieruchomości o cechach na najniższym poziomie:

$$\Delta C = C_{\max} - C_{\min} \quad (2.6)$$

gdzie:  $C_{\max}$  – najwyższa w próbce skorygowana na datę wyceny jednostkowa cena transakcyjna;  $C_{\min}$  – najniższa w próbce skorygowana na datę wyceny jednostkowa cena transakcyjna.

Kolejnym krokiem w tej metodzie jest obliczenie zakresu współczynników korygujących. Brzegowe wartości współczynników korygujących wyznacza się ze wzorów:

$$g_d = \frac{C_{\min}}{C_{sr}} \\ \text{i} \\ g_g = \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \quad (2.7)$$

gdzie:  $C_{\min}$  – najniższa w próbce skorygowana na datę wyceny jednostkowa cena transakcyjna;  $C_{\max}$  – najwyższa w próbce skorygowana na datę wyceny jednostkowa cena transakcyjna;  $C_{sr}$  – średnia skorygowana jednostkowa cena transakcyjna.

Następnie ustala się zakres współczynnika korygującego dla każdej z cech, będącego iloczynem wagi poszczególniej cechy rynkowej i wartości współczynnika górnego/dolnego. Suma współczynników korygujących powinna zawierać się w przedziale:

$$\frac{C_{\min}}{C_{sr}} \leq \sum_{i=1}^k u_i \leq \frac{C_{\max}}{C_{sr}} \quad (2.8)$$

Obliczenia wartości rynkowej szacowanej nieruchomości dokonuje się za pomocą wzoru:

$$W = C_{sr} \cdot \sum_{i=1}^k u_i \quad (2.9)$$

gdzie:  $u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego;  $C_{sr}$  – średnia skorygowana jednostkowa cena transakcyjna;  $n$  – liczba współczynników korygujących.

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej, podobnie jak przy metodzie porównywania parami, można dodatkowo zastosować współczynnik korekcyjny  $K$ . Wówczas wzór na obliczenie wartości rynkowej szacowanej nieruchomości przyjmuje następującą postać:

$$W = C_{sr} \cdot K \cdot \sum_{i=1}^k u_i \quad (2.10)$$

gdzie:  $u_i$  – wartość i-tego współczynnika korygującego;  $C_{sr}$  – średnia skorygowana jednostkowa cena transakcyjna;  $n$  – liczba współczynników korygujących;  $K$  – współczynnik eksperta [0,9–1,1].

**Metoda analizy statystycznej rynku** jest metodą bardzo rzadko stosowaną w wycenie nieruchomości ze względu na wymóg dużej liczby nieruchomości porównawczych, w odniesieniu do których zostały dokonane już transakcje kupna-sprzedaży. Najczęściej stosowana jest, gdy wycenie podlega wiele podobnych obiektów, na przykład mieszkania komunalne czy grunty, dla których aktualizowane są opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Metoda ta ma na celu wyznaczenie średniej ceny występującej w obrocie nieruchomościami. Opiera się na założeniu, że wartością nieruchomości jest skorygowana cena średnia obliczona dla populacji generalnej lub też na podstawie licznej grupy reprezentatywnej. Proces wyceny rozpoczyna się od opisu wycenianej nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem cech mających istotny wpływ na ceny nieruchomości na danym rynku. Najpierw oblicza się średnią cenę transakcyjną na podstawie wskazanej próby reprezentatywnej. Najlepsza nieruchomość z tej grupy cechuje się ceną najwyższą, natomiast nieruchomość najgorsza ceną najniższą. Na podstawie tych dwóch wartości wyznaczana jest cena średnia, która umożliwia obliczenie brzegowych wartości sumy współczynników korygujących. Współczynnik eksperta stosowany przy obliczaniu wartości końcowej powinien mieścić się w granicach 0,85–1,15. Stanowi on odzwierciedlenie panującej tendencji inflacyjnej w danym czasie. Stosowany jest również w momencie, gdy wyceniana nieruchomość wykracza poza zakres próby reprezentatywnej ze względu na posiadane cechy bądź cenę transakcyjną.

**Podjęcie dochodowe**<sup>36</sup> polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że nabywca zapłaci za tę nieruchomość cenę, której wysokość będzie uzależniona od przewidywanych dochodów możliwych do uzyskania z niej. Podjęcie to ma zastosowanie przy wycenie nieruchomości, które przynoszą lub też mogą przynieść dochód, a jego wysokość jest znana lub też możliwa do przewidzenia. Do zastosowania tej metody niezbędna jest zatem znajomość przychodu, jaki można uzyskać z czynszu, oraz innych dochodów z nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także nieruchomości podobnych. W podjęciu tym wyróżnia się dwie metody: metodę inwestycyjną oraz metodę zysków.

**Metoda inwestycyjna** polega na określeniu wartości nieruchomości na podstawie uzyskiwanego dochodu pochodzącego z czynszów za dzierżawę, najem oraz innych praw do nieruchomości, jak również z innych wpływów pozaczynszowych, możliwych do uzyskania przez typowego, przeciętnie efektywnie działającego właściciela lub innego użytkownika. Metodę tę stosuje się najczęściej w przypadku obiektów, takich jak: biura, magazyny, obiekty handlowe lokale użytkowe czy garaże wielostanowiskowe. Wpływy z tego rodzaju obiektów dotyczą gruntu oraz jego części składowych. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe. W przypadku, gdy wyceniana nieruchomość obciążona jest prawami zobowiązaniami i rzeczowymi, mającymi znaczenie dla oceny wielkości wpływów czynszowych i pozaczynszowych lub dla oceny ryzyka ich uzyskiwania (w szczególności

<sup>36</sup> E. Mączyńska, *Wycena przedsiębiorstw. Zasady, procedury, metody*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005, s. 49.

może to dotyczyć czasu trwania umów i zasad rozliczania nakładów dokonanych przez najemców), skutki obciążenia nimi należy uwzględnić w wycenie. Określenie wartości rynkowej wymaga zatem analizy obciążeń wycenianej nieruchomości prawami i innymi obowiązkami wynikającymi z zawartych umów i decyzji administracyjnych oraz znajomości zasad i warunków zawierania tychże umów na danym rynku. Jeżeli nieruchomość obciążona jest umowami lub decyzjami administracyjnymi, to należy uwzględnić ich skutki w operacie szacunkowym. W związku z tym należy wykonać analizę tych umów i decyzji w zakresie obciążeń danej nieruchomości prawami i obowiązkami, a także w zakresie zasad i warunków zawarcia poszczególnych umów. Analiza umów i decyzji administracyjnych ma prowadzić w szczególności do poznania:

- wysokości stawek czynszu (np. umowy najmu na czas określony);
- sposobu ustalania stawek czynszu;
- zasad indeksacji czynszu;
- wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez właściciela (np. decyzja o wyłączeniu z produkcji rolnej i decyzja o wysokości opłat rocznych);
- wysokości i rodzaju ponoszonych wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości przez najemców (ustalenia z umów najmu).

Z uwagi na to, że dochody generowane przez nieruchomość wyrażane są w ujęciu realnym, inflacja nie stanowi podstawy do różnicowania ich przyszłych poziomów, a określany w wycenie poziom dochodów z nieruchomości odzwierciedla stan rynku nieruchomości w dniu określania jej wartości. W sytuacji, gdy wyceniana nieruchomość lub jej część jest zajmowana przez właściciela, na potrzeby wyceny przyjmuje się, że jest ona wolna i przeznaczona do wynajęcia.

W metodzie inwestycyjnej wyróżnia się cztery etapy wyceny, czyli tzw. poziomy dochodu ustalane dla wycenianej nieruchomości z uwzględnieniem danych rynkowych. Są to:

1. **Ustalenie potencjalnego dochodu brutto (PDB).** Potencjalny dochód brutto wyznaczany jest przy założeniu, że potencjał nieruchomości został wykorzystany w 100%, co oznacza, że nie występują straty z tytułu pustostanów czy zwolnień z płatności czynszu i zaległości czynszowych, przy czym szacunek dochodów uwzględnia zasady panujące na danym rynku i stan wycenianej nieruchomości. Potencjalny dochód brutto jest sumą rocznych wpływów czynszowych i pozaczynszowych.

$$\text{PDB} = (\text{miesięczne wpływy czynszowe} + \text{miesięczne wpływy pozaczynszowe}) \times 12 \text{ miesięcy}$$

2. **Ustalenie efektywnego dochodu brutto (EDB).** Efektywny dochód brutto obliczany jest z różnicy pomiędzy potencjalnym dochodem brutto a stratami w dochodach uzasadnionymi rynkowo i stanem wycenianej nieruchomości, na przykład

zwolnieniami w płatnościach lub zaległościami czynszowymi. Straty w dochodach ustala się na podstawie informacji z danego rynku nieruchomości o występujących na dany dzień poziomach pustostanów i strat spowodowanych zaległościami w czynszu.

$$EDB = PDB - \text{straty w dochodach}$$

3. **Ustalenie dochodu operacyjnego netto (DON).** Dochód operacyjny netto obliczany jest z różnicy pomiędzy efektywnym dochodem brutto a wydatkami operacyjnymi związanymi z utrzymaniem danej nieruchomości, których rodzaj i poziom wynikają z warunków rynkowych.

$$DON = EDB - \text{wydatki operacyjne}$$

4. **Kapitalizacja dochodu.** Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto (DON), wykorzystuje się także odpowiednie stopy zwrotu:
- stopę kapitalizacji, która odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość oraz zwrot wyłożonego kapitału;
  - stopę dyskontową, która odwzorowuje dochód inwestora na kapitale zaangażowanym w nieruchomość.

W celu obliczenia wartości rynkowej nieruchomości metodą kapitalizacji prostej w podejściu dochodowym, po przeprowadzeniu powyższych operacji, wykorzystuje się wzory:

$$W = \frac{DON}{R}$$

lub

$$W = DON \cdot w_k \tag{2.11}$$

gdzie:  $W$  – wartość rynkowa nieruchomości;  $DON$  – dochód operacyjny netto;  $R$  – stopa kapitalizacji;  $w_k$  – współczynnik kapitalizacji.

**Metoda zysków**<sup>37</sup> stosowana jest do określania wartości nieruchomości komercyjnych, których dochodów nie można ustalić na podstawie czynszów rynkowych jak w metodzie inwestycyjnej. W tym przypadku istotny jest dochód z prowadzonej w obiekcie działalności, który określa się jako udział właściciela nieruchomości w dochodzie z prowadzonej w obiekcie działalności. Sposób ustalania dochodu może być różny i zależy od charakteru wycenianej nieruchomości. W metodzie zysków częśc

<sup>37</sup> Rak-Basińska I., *Metoda zysków w podejściu dochodowym*, <https://www.estima-wyceny.pl/blog/metoda-zyskow-2> [dostęp: 19.08.2025].

dochodów z działalności stanowiącej odpowiednik wpływów czynszowych określana jest przy założeniu, że jest kalkulowana na podstawie dochodów typowego, efektywnie działającego użytkownika, pomniejszonych o jego koszty operacyjne i wydatki operacyjne. Nie uwzględnia się przychodów z działalności inwestycyjnej oraz finansowej, a jedynie z działalności operacyjnej dotyczącej nieruchomości. Szacowany dochód odpowiada zatem udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiągniętych z działalności prowadzonej odnośnie do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i nieruchomości podobnych. Źródłem informacji o wysokości dochodów z nieruchomości są dane rynkowe i dane z szacowanej nieruchomości. Do wyceny przyjmuje się dochody z działalności gospodarczej ujmowane w przedziałach rocznych, przy założeniu ich uzyskiwania na koniec takiego przedziału. Metoda zysków stosowana jest zazwyczaj przy wycenie stacji paliw, restauracji, hoteli czy obiektów sportowo-rekreacyjnych.

W metodzie zysków wyróżnia się sześć etapów określania dochodów:

1. **Ustalenie wpływów użytkownika (WU).** Wpływy użytkownika z działalności operacyjnej prowadzonej odnośnie do nieruchomości pochodzą z działalności operacyjnej, bez uwzględniania jego przychodów z działalności inwestycyjnej i finansowej.
2. **Ustalenie kosztów operacyjnych użytkownika (KOU).** Do kosztów operacyjnych użytkownika zalicza się wszelkie wydatki związane z prowadzeniem działalności i warunkujące uzyskanie spodziewanych wpływów. Koszty operacyjne użytkownika obejmują: koszty zakupu towarów, materiałów i usług, płace personelu wraz z narzutami, koszty związane z odtwarzaniem majątku trwałego i wyposażenia, koszty reklamy itp. Do kosztów operacyjnych użytkownika (KOU) nie zalicza się natomiast: amortyzacji, kosztów finansowych (w tym obsługi kredytów) oraz płaconego przez użytkownika podatku dochodowego.
3. **Ustalenie dochodu brutto użytkownika (DBU).** Dochód brutto użytkownika z różnicy wpływów użytkownika i kosztów operacyjnych użytkownika oblicza się za pomocą wzoru:

$$DBU = WU - KOU \quad (2.12)$$

gdzie: *DBU* – dochód brutto użytkownika; *WU* – wpływy użytkownika; *KOU* – koszty operacyjne użytkownika.

4. **Ustalenie dochodu operacyjnego netto użytkownika (DONU).** Dochód operacyjny netto użytkownika z różnicy dochodu brutto użytkownika i wydatków operacyjnych oblicza się za pomocą wzoru:

$$DONU = DBU - WO \quad (2.13)$$

gdzie: *DONU* – dochód operacyjny netto użytkownika; *DBU* – dochód brutto użytkownika; *WO* – wydatki operacyjne.

5. **Ustalenie dochodu operacyjnego netto właściciela (DON).** Dochód operacyjny netto właściciela nieruchomości z udziału właściciela nieruchomości w dochodzie operacyjnym netto użytkownika na podstawie danych rynkowych lub w inny uzasadniony sposób oblicza się ze wzoru:

$$DON = DONU \cdot \text{udział właściciela w } DONU \quad (2.14)$$

gdzie: *DON* – dochód operacyjny netto właściciela; *DONU* – dochód operacyjny netto użytkownika.

6. **Kapitalizacja dochodu.** Przekształcanie dochodu z nieruchomości w wartość nieruchomości nazywane jest kapitalizacją dochodu. Do kapitalizacji dochodu zaleca się wykorzystanie dochodu operacyjnego netto (*DON*), wykorzystuje się także odpowiednie stopy zwrotu: stopę kapitalizacji i stopę dyskontową.

W celu obliczenia wartości rynkowej nieruchomości metodą zysków w podejściu dochodowym, po przeprowadzeniu powyższych operacji, wykorzystuje się wzory:

$$\begin{aligned} W &= \frac{DON}{R} \\ \text{lub} \\ W &= DON \cdot w_k \end{aligned} \quad (2.15)$$

gdzie: *W* – wartość rynkowa nieruchomości; *DON* – dochód operacyjny netto; *R* – stopa kapitalizacji; *w<sub>k</sub>* – współczynnik kapitalizacji.

W obydwu metodach podejścia dochodowego (metodzie inwestycyjnej i metodzie zysków) w zależności od stabilności uzyskiwanych z nieruchomości dochodów stosowane mogą być dwie techniki: technika kapitalizacji prostej i technika dyskontowania strumienia dochodów.

**Technika kapitalizacji prostej**<sup>38</sup> stosowana jest do wyceny nieruchomości, dla których możliwe jest założenie, iż wartość realna dochodu w przyszłości będzie na poziomie dochodu obecnego, czyli że jego poziom będzie stały. W technice tej występuje założenie, że dochód z nieruchomości będzie stabilny w dłuższej perspektywie czasu. W zależności od zgromadzonych danych dotyczących cen transakcyjnych podobnych nieruchomości, dochodu z nich oraz wydatków operacyjnych można stosować ją jako: technikę kapitalizacji prostej dochodu brutto bądź dochodu netto.

Przy zastosowaniu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określana jest jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania

<sup>38</sup> S. Żróbek, R. Żróbek, J. Kuryj, *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*, Gall, Katowice 2012, s. 230.

z nieruchomości wycenianej i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji, co oblicza się wzorami:

$$W = I \cdot \frac{1}{R}$$

lub

$$W = \frac{1}{R}$$
(2.16)

gdzie:  $W$  – wartość rynkowa nieruchomości;  $I$  – średnia wysokość rocznego dochodu możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości;  $R$  – stopa kapitalizacji;  $\frac{1}{R}$  – współczynnik kapitalizacji.

Współczynnik kapitalizacji wskazuje okres, w jakim powinien nastąpić zwrot środków poniesionych w wyniku nabycia nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Zwrot kosztów miałby być związany z dochodami, które są możliwe do uzyskania z danych nieruchomości. Na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej ustalane są wysokość współczynnika kapitalizacji i stopa kapitalizacji. Jest to wzajemna relacja pomiędzy potencjalnymi dochodami z tych nieruchomości i cenami transakcyjnymi, jakie za nie uzyskano. Mamy tu do czynienia z modelem matematycznym uproszczonym, ponieważ do obliczeń brany jest jedynie dochód z jednego roku, mimo iż inwestycja w nieruchomość stanowi wieloletnią inwestycję ze zmiennym dochodem.

**Technika dyskontowania strumieni dochodów**<sup>39</sup> stosowana jest z kolei w przypadku zmiennych dochodów z nieruchomości. Wartość nieruchomości jest sumą zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna obrazuje wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy w dyskontowaniu strumieni dochodów i obliczana jest ze wzoru:

$$W = DON_1 \cdot \frac{1}{(1+r)^1} + DON_2 \cdot \frac{1}{(1+r)^2} + \dots + DON_n \cdot \frac{1}{(1+r)^n} + RV \cdot \frac{1}{(1+r)^n} \quad (2.17)$$

gdzie:  $W$  – wartość rynkowa nieruchomości;  $DON_{1-n}$  – dochód operacyjny netto w poszczególnych latach prognozy;  $r$  – stopa dyskontowa;  $RV$  – wartość rezydualna nieruchomości<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> R. Cymerman, A. Hopfer, *Procedury określania wartości nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2014, s. 19–20.

<sup>40</sup> Wartość rezydualna nieruchomości jest to szacowana wartość nieruchomości na koniec okresu dzierżawy lub użytkowania, po uwzględnieniu odpisów amortyzacyjnych lub zużycia. W kontekście techniki dyskontowania strumieni pieniężnych wartość rezydualna oznacza sumę dyskontowanych strumieni dochodów, jakie są przewidywane do uzyskania z wycenianej nieruchomości.

Liczba lat trwania okresu prognozy przyjmowana jest w zależności od przewidywanego horyzontu, w którym mają wystąpić zmiany w dochodzie z wycenianej nieruchomości. Dyskontowanie wykonywane jest na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna zawierać stopę zwrotu, jaka jest wymagana przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z uwzględnieniem stopy ryzyka inwestowania w nieruchomość będącą przedmiotem wyceny. W przypadku braku informacji dotyczących rynku nieruchomości stopa dyskontowa określana jest na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym. Powinno to uwzględniać również stopę ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Zarówno stopa kapitalizacji, jak i stopa dyskontowa określone są przy zachowaniu zasady współmierności do sposobu obliczania strumieni dochodów z nieruchomości.

**Podejście kosztowe**<sup>41</sup> to sposób określania wartości nieruchomości, który zakłada, że odpowiada ona kosztom odtworzenia nieruchomości pomniejszonym o wartość stopnia jej zużycia. W podejściu tym osobno określa się koszt, jaki należałoby ponieść w związku z zakupem gruntu, a osobno koszt odtworzenia jego części składowych. Jako wartość gruntu należy przyjąć wartość rynkową gruntu o takich samych cechach, natomiast jako koszt odtworzenia części składowych gruntu kwotę równą kosztom ich odtworzenia lub ich zastąpienia, pomniejszoną o wartość zużycia tych części składowych. W podejściu kosztowym stosuje się metodę kosztów odtworzenia lub metodę kosztów zastąpienia. Jest ono stosowane do wyceny nieruchomości, które są rzadko albo nie są wcale przedmiotem obrotu rynkowego lub wtedy, gdy taki sposób wyceny określają przepisy szczególne.

**Metoda kosztów odtworzenia** polega na określeniu wartości odtworzenia części składowych gruntu wykorzystanych do wzniesienia wycenianych części składowych gruntu przy użyciu takich samych materiałów i technologii oraz przy takim samym poziomie jakości wykonania. Ważną kwestią jest fakt, że budynek hipoteczny nie musi być repliką wycenianego budynku. Stanowi to duże ułatwienie, gdyż nie zawsze możliwe jest ustalenie ceny materiałów i robót budowlanych z powodu wyjścia z użycia niektórych z nich. W takiej sytuacji należy przyjąć koszty materiałów i technologii zbliżonych swoimi właściwościami do zastosowanych w wycenianym obiekcie. Należy również uznać za taki sam koszt poniesiony na dokumentację projektową i nadzór budowlany, ale przyjęty na podstawie cen, jakie występują na dzień wyceny.

**Metoda kosztów zastąpienia** opiera się na określeniu kosztów niezbędnych do odtworzenia części składowych gruntu, które posiadają takie same funkcje oraz podobne parametry użytkowe jak obiekt, którego wartość jest określana. Obiekty te powinny być wykonane przy użyciu aktualnie dostępnych i stosowanych technologii oraz materiałów. Podstawową cechą zastosowania metody kosztów odtworzeniowych

---

<sup>41</sup> E. Mączyńska, M. Prystupa, K. Rygiel, *Ile jest warta nieruchomość*, Poltext, Warszawa 2009, s. 191–192.

jest określenie kosztów odtworzenia nieruchomości posiadającej takie same funkcje oraz cechy, lecz przy wykorzystaniu nowoczesnych materiałów i technologii, a także wyposażonych zgodnie z obecnie panującymi standardami.

W każdej z tych metod można użyć jednej z trzech technik: techniki szczegółowej, techniki elementów scalonych bądź techniki wskaźnikowej.

**Technika szczegółowa**<sup>42</sup> zakłada określenie kosztów odtworzenia bądź kosztów zastąpienia na podstawie ilości niezbędnych robót budowlanych, jakie należy wykonać, oraz cen jednostkowych tych robót. Podstawową zasadą wykorzystania tej techniki jest szczegółowa inwentaryzacja techniczna przedmiotu wyceny. Wartość kosztów odtworzenia oblicza się ze wzoru:

$$K_o = \sum_{i=1}^n e_i \cdot p \quad (2.18)$$

gdzie:  $K_o$  – koszt odtworzenia robót budowlanych;  $e_i$  – ilość jednostek obmiaru każdego szczegółowego elementu;  $p$  – cena wykonania jednostki poszczególnych robót budowlanych.

**Technika elementów scalonych**<sup>43</sup> zakłada, że koszt odtworzenia lub zastąpienia obliczany jest na podstawie ilości scalonych elementów robót budowlanych oraz cen scalonych elementów tych robót. Przy obliczaniu wykonywane są te same czynności co w przypadku techniki szczegółowej. Ilość niezbędnych robót w technice szczegółowej zastąpiona jest przez rodzaj i ilość scalonych elementów tych robót. Wartość kosztów określa się za pomocą wzoru:

$$K_{KB} = \sum_{i=1}^n IS_i \cdot CS_{ij} \cdot (1 + W_{KD}) \quad (2.19)$$

gdzie:  $W_{KB}$  – wartość kosztów budowy;  $IS_i$  – rodzaj i ilość elementów scalonych;  $CS_{ij}$  – ceny elementów scalonych;  $W_{KD}$  – wartość kosztów dokumentacji.

**Technika wskaźnikowa**<sup>44</sup> zakłada, że wartość określana jest za pomocą iloczynu ceny wskaźnikowej oraz liczby jednostek odniesienia, dla których cena została ustalona. Technika ta może być stosowana do obiektów, w przypadku których możliwe jest ich porównywanie z obiektami, dla których znane są ceny wskaźnikowe. Ustalenie wartości polega na obliczeniu kosztów odtworzenia poprzez pomnożenie ceny wskaźnikowej oraz ilości jednostek odniesienia, dla których ceny te zostały określone. W większości przypadków jednostkami są metry sześcienne kubatury,

<sup>42</sup> R. Niemczyk, *Gospodarka i obrót nieruchomościami*, Difin, Warszawa 2009, s. 179.

<sup>43</sup> R. Cymerman, A. Hopfer, *Procedury określania...*, s. 22.

<sup>44</sup> Ibidem

metry kwadratowe powierzchni użytkowej lub metry obiektu liniowego. Wartość kosztów budowy oblicza się ze wzoru:

$$K_{KB} = \sum_{i=1}^n Q \cdot C_{jQ} \cdot (1 + W_{KD}) \quad (2.20)$$

gdzie:  $W_{KB}$  – wartość kosztów budowy;  $Q$  – ilość jednostek odniesienia;  $S_{jQ}$  – cena wskaźnikowa;  $W_{KD}$  – wartość kosztów dokumentacji.

**Podείjscie mieszane**<sup>45</sup> zawiera elementy podejśc, metod i technik z innych sposobów wyceny i służy do określania wartości nieruchomości w sytuacji, gdy istniejące uwarunkowania uniemożliwiają zastosowanie jednego podejścia. W podejściu tym możliwe jest zastosowanie elementów podejścia porównawczego dochodowego i kosztowego. Wśróđ metod stosowanych w tym podejściu wyróżnia się metodę pozostałościową, metodę kosztów likwidacji oraz metodę wskaźników szacunkowych gruntów.

**Metoda pozostałościowa**<sup>46</sup> ma zastosowanie do określania wartości rynkowej nieruchomości w sytuacji, gdy mają zostać na niej przeprowadzone prace budowlane związane z budową, odbudową, rozbudową, przebudową, montażem lub remontem obiektu budowlanego. Wartość nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po wykonaniu robót oraz przeciętnej wartości wykonanych robót, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskanego na rynku podobnych nieruchomości do wykorzystania. Zastosowanie tej metody wymaga szczegółowego uzasadnienia zawartego w operacie szacunkowym. Metoda pozostałościowa może zostać zastosowana w sytuacji łącznego zaistnienia następujących warunków:

1. Istniejące warunki nie pozwalają na zastosowanie innej metody.
2. Znane są zakres i rodzaj wykonywanych prac budowlanych.
3. W przyjętych do tej metody elementach odpowiednich podejśc uwzględnili się dane odwzorowujące stan rynku.

Określenia wartości rynkowej dokonuje się przy użyciu wzoru:

$$W_1 = W_2 - (K_{RB} + Z) \quad (2.21)$$

gdzie:  $W_1$  – wartość przedmiotu wyceny (przed wykonaniem robót budowlanych);  $W_2$  – wartość nieruchomości po zakończeniu robót budowlanych;  $K_{RB}$  – koszty robót budowlanych;  $Z$  – zysk inwestora.

**Metoda kosztów likwidacji**<sup>47</sup> ma zastosowanie w przypadku, gdy części składowe gruntu przeznaczone są do likwidacji. Wartość nieruchomości określona za pomocą tej metody jest równa kosztowi nabycia gruntu pomniejszonemu o koszt likwidacji

<sup>45</sup> S. Źróbek, R. Źróbek, J. Kuryj, *Gospodarka nieruchomościami...*, s. 232.

<sup>46</sup> I. Rak-Basińska, *Metoda pozostałościowa w wycenie nieruchomości*, <https://www.estima-wyceny.pl/blog/metoda-pozostalosciowa> [dostęp: 19.08.2025].

<sup>47</sup> S. Źróbek, R. Źróbek, J. Kuryj, *Gospodarka nieruchomościami...*, s. 234.

części składowej. Koszt likwidacji części składowej ustalany jest za pomocą technik wykorzystywanych w podejściu kosztowym, a wartość nieruchomości powiększana jest dodatkowo o wartość materiałów pozostałych w wyniku likwidacji części składowych. Wartość rynkową nieruchomości w metodzie kosztów likwidacji oblicza się ze wzoru:

$$W = K_G - K_L + W_M \quad (2.22)$$

gdzie:  $W$  – wartość rynkowa nieruchomości;  $K_G$  – koszt nabycia gruntu;  $K_L$  – koszt likwidacji części składowej gruntu;  $W_M$  – wartość materiałów pozostałych po likwidacji.

**Metoda wskaźników szacunkowych gruntów**<sup>48</sup> jest stosowana przy określaniu wartości nieruchomości z przeznaczeniem na cele rolne lub leśne, gdy na rynku brak jest transakcji podobnych. Wartość gruntu jest określana jako iloczyn wskaźnika szacunkowego 1 hektara gruntu i ceny 1 decytony ziarna żyta lub ceny 1 metra sześciennego drewna. Cena żyta przyjmowana jest z rynku lokalnego, natomiast cena drewna uwzględnia koszt jego pozyskania oraz transportu i jest przyjmowana z danych uzyskanych z właściwego nadleśnictwa lub z cen występujących na rynku lokalnym. Jest to średnia ważona uwzględniająca rodzaj sortymentów sprzedawanego drewna. Przy zastosowaniu tej metody uwzględniane są następujące cechy:

- w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele rolne – położenie w stosunku do głównych dróg, jakość dróg dojazdowych, zagrożenie erozją, trudność uprawy, kultura rolna, stopień zanieczyszczenia środowiska, struktura użytków gruntowych, występowanie urządzeń melioracyjnych, występowanie infrastruktury utrudniającej agrotechnikę;
- w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonych na cele leśne – stopień degradacji siedliska leśnego, szkodliwe oddziaływanie przemysłu na drzewostan, masowe występowanie szkodników, położenie w stosunku do siedlisk i głównych dróg, możliwość przemieszczenia drewna do miejsca odbioru transportem mechanicznym, jakość dróg dojazdowych, rodzaje gruntów przyległych, walory rekreacyjne.

## 2.6. Tendencje rozwojowe zawodu rzeczoznawcy majątkowego

Rozwój gospodarki rynkowej w Polsce zapoczątkowany w latach 90. ubiegłego wieku stanowił także początek rozwoju rynku nieruchomości. Od tamtego czasu minęło już ponad 35 lat i wiele się zmieniło. Pojawiły się normy prawne regulujące nie tylko zasady wyceny, ale też sposób działalności rzeczoznawców majątkowych. W procesie ustalania wartości nieruchomości to właśnie rzeczoznawca jest kluczowym podmiotem, a jego

<sup>48</sup> *Metoda wskaźników szacunkowych gruntów w wycenie nieruchomości*, <https://www.estima-wyceny.pl/blog/metoda-wskaznikow-szacunkowych-gruntow-2> [dostęp: 19.08.2025].

praca ma ogromne znaczenie zarówno dla rynku nieruchomości, jak i indywidualnych klientów. Jego wiedza i doświadczenie są niezbędne w wielu sytuacjach dotyczących kwestii prawnych, finansowych oraz inwestycyjnych. Rynek stale ewoluuje, co stawia przed rzeczoznawcami nowe wyzwania, otwierając jednocześnie nowe możliwości. Należy pamiętać, że prestiż tego zawodu stanowi zachętę dla coraz większej liczby zainteresowanych jego podjęciem, co z kolei stawia przed kandydatami wymóg bycia konkurencyjnymi. Współczesny rzeczoznawca majątkowy musi nie tylko opanować niezbędne minimum, czyli posiadać wiedzę prawniczą, techniczną czy ekonomiczną, znać metody wyceny i umieć je stosować, ale też iść z duchem czasu i dostosowywać się do panujących realiów. Rozwój tego zawodu wiąże się z określonymi wyzwaniami, do których zaliczyć można:

1. Rozwój technologii, która obecnie odgrywa kluczową rolę w pracy rzeczoznawcy majątkowego. Zaawansowane narzędzia analityczne i oprogramowanie do modelowania danych pozwalają na dokładniejsze i szybsze wyceny nieruchomości. Coraz częściej do analizy dużych zbiorów danych rynkowych wykorzystywane są sztuczna inteligencja (AI) i uczenie maszynowe. Umożliwia to bardziej precyzyjne prognozowanie trendów cenowych i określanie wartości nieruchomości.
2. Wzrost znaczenia zrównoważonego rozwoju i zielonego budownictwa, który powoduje, że rzeczoznawcy muszą coraz częściej uwzględniać kryteria ekologiczne w swoich wycenach. Certyfikaty ekologiczne, takie jak LEED czy BREEAM, stają się istotnym czynnikiem wpływającym na wartość nieruchomości. Inwestorzy i deweloperzy coraz częściej poszukują nieruchomości spełniających wysokie standardy ekologiczne, co wpływa na strategię wyceny i oceny wartości takich obiektów.
3. Zmiany preferencji klientów na rynku nieruchomości, którzy oczekują wiarygodnych wycen pod kątem opłacalności inwestycji i oceny ryzyka. Rosnące znaczenie nieruchomości komercyjnych, w tym biurów, centrów handlowych i magazynów logistycznych, wymaga od rzeczoznawców dogłębnej wiedzy na temat tych segmentów rynku.
4. Wzrost popularności pracy zdalnej i zmiany zachodzące w sposobie komunikacji.
5. Stałe aktualizowanie wiedzy poprzez uczestnictwo w szkoleniach, warsztatach i konferencjach poparte certyfikacją, które ma na celu dostosowywanie pracy do zmieniających się przepisów prawnych i regulacji. Nowe przepisy mogą wpływać na proces wyceny, metody kalkulacji wartości nieruchomości oraz wymagania dokumentacyjne. Rzeczoznawcy muszą być na bieżąco z najnowszymi zmianami legislacyjnymi, tak aby zapewnić zgodność swoich wycen z obowiązującymi przepisami.
6. Stałe podnoszenie kwalifikacji w celu sprostania rosnącym wymaganiom rynku poprzez regularne szkolenia, uczestnictwo w konferencjach branżowych oraz zdobywanie nowych certyfikatów, co jest niezbędne, aby pozostać konkurencyjnym na rynku.

7. Członkostwo w organizacjach branżowych, takich jak Polska Federacja Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych (PFSRM), co zapewnia dostęp do najnowszych informacji i trendów oraz umożliwia nawiązywanie kontaktów zawodowych.
8. Umiejętność przewidywania trendów i reagowania na zmiany w celu minimalizacji ryzyka błędnych wycen. Wysoka dynamika rynków nieruchomości komercyjnych i mieszkaniowych wymaga umiejętności analizy danych i prognozowania, co pozwala na identyfikację potencjalnych zagrożeń i szans. Rynki nieruchomości są bowiem podatne na fluktuacje cen i zmienność warunków ekonomicznych.

W związku z ciągłym rozwojem rynku nieruchomości obowiązki rzeczoznawcy majątkowego także wymagają innowacyjnego podejścia, zwłaszcza, że jest to zawód zaufania publicznego. Jednym z przykładów takiego podejścia do wycen nieruchomości jest zastosowanie technologii BIM (ang. *building information modeling*) pozwalającej na tworzenie cyfrowych modeli budynków, zawierającej szczegółowe informacje o wszystkich elementach konstrukcyjnych i instalacyjnych. Dzięki temu rzeczoznawcy mogą dokładniej analizować stan techniczny nieruchomości i precyzyjnie szacować koszty remontów czy modernizacji.

Innym przykładem może być wdrażanie zaawansowanego oprogramowania do analizy danych rynkowych i prognozowania trendów cenowych. Pozwala to rzeczoznawcom dostarczać bardziej precyzyjnych i aktualnych wycen, co zwiększa ich konkurencyjność.

Rynek nieruchomości będzie nadal ewoluował, odpowiadając na zmieniające się potrzeby klientów i trendy społeczne. Rzecznawcy majątkowi muszą być przygotowani na zmiany i dostosowanie metod wyceny do nowych realiów rynkowych. Powinni być elastyczni i gotowi na ciągłe doskonalenie swoich umiejętności, tak aby sprostać rosnącym wymaganiom rynku. Wykorzystanie nowoczesnych narzędzi i technologii, jak również adaptacja do zmian legislacyjnych i rynkowych, są podstawą sukcesu w tym zawodzie.

# Rozdział 3

## Architekt i planista jako projektanci przestrzeni

### 3.1. Cel i zakres działalności architekta

Zarządzanie przestrzenią, a więc dobrem wspólnym, powinno podlegać określonym regułom, być odpowiednio rozplanowane w czasie, a przede wszystkim być domeną przygotowanych do tego specjalistów. Dla kreowania pożądaných wartości przestrzennych niezbędna jest m.in. wiedza architektoniczna i planistyczna pozwalająca na zachowanie odpowiednich relacji między obiektami budowlanymi i otoczeniem, a także przyczyniająca się do dbałości o przestrzeń publiczną i krajobraz.

Ważnym elementem przestrzeni jest jej zagospodarowanie materialne, co dotyczy zwłaszcza nieruchomości. Zarówno same nieruchomości, jak i rynek nieruchomości są kategoriami złożonymi, będącymi przedmiotem zainteresowania wielu dziedzin i specjalistów, wśród których niewątpliwie znajdują się architekci. Uczestniczą oni w procesach decyzyjnych oraz realizacjach inwestycji na rynku nieruchomości.

Architekt jest przede wszystkim utożsamiany z projektantem realizującym zamierzenia inwestora lub zapisy planu, jednak jego rola jest znacznie szersza – uczestniczy on bowiem w kształtowaniu ładu przestrzennego i estetyki poszczególnych miejsc. Zawód architekta łączy w sobie dwie sfery – architektoniczną (humanistyczną) oraz inżynierską (techniczną), dlatego jest on zawodem komplementarnym, wymagającym szczególnych predyspozycji<sup>49</sup>.

Architekt posiadał pierwotnie znacznie więcej zadań niż ma to miejsce dziś. Postępująca z czasem specjalizacja i wyodrębnianie się innych dziedzin związanych z kształtowaniem przestrzeni, budownictwem, bezpieczeństwem, ochroną wartości kulturowych itd. spowodowały stopniowe ograniczanie roli zawodu architekta. W Polsce po 1990 roku profesja ta została skonfrontowana z nową sytuacją ekonomiczną i społeczną. Stała się ona wówczas jedną z wielu składowych „branży budowlanej”, a zawód architekta sprowadzono w istocie rzeczy do tzw. specjalności architektonicznej<sup>50</sup>.

<sup>49</sup> Z. Paszkowski, G. Wojtkun, *Rola zawodu architekta i architektury w kodeksie architektoniczno-budowlanym*, wrocław.pan.pl/images/pliki/pdf/Komisja\_Architektury\_i\_Urbanistyki/2.\_Z.\_Paszkowski\_G.\_Wojtkun\_Rola\_zawodu\_architekta\_i\_architektury.pdf, s. 1 [dostęp: 06.09.2024].

<sup>50</sup> Ibidem, s. 2.

Obecnie, zgodnie z art. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa, wykonywanie zawodu architekta polega na współtworzeniu kultury poprzez projektowanie architektoniczne obiektów budowlanych, ich przestrzennego otoczenia oraz ich realizację i nadzór nad procesem ich powstawania, a także na edukacji architektonicznej<sup>51</sup>.

Zawód architekta jest zawodem zaufania publicznego, a więc wiąże się wykonywaniem zadań o szczególnym charakterze z punktu widzenia zadań publicznych i troski o realizację interesu publicznego. Ponadto architekt powinien posiadać szczególne kwalifikacje do wykonywania zawodu, obejmujące nie tylko odpowiednie, formalne wykształcenie, ale także nabyte doświadczenie. Architekt pozyskuje również informacje osobiste i dotyczące życia prywatnego osób korzystających z jego usług, w związku z czym tym bardziej musi dawać rękojmię należytego i zgodnego z interesem publicznym wykonywania zawodu.

Zawód architekta jest zaliczany również do tzw. wolnych zawodów, a więc jest wykonywany na podstawie odpowiedniego wykształcenia, samodzielnie (co nie oznacza, że koniecznie indywidualnie) i na własną odpowiedzialność, w sposób niezależny zawodowo, w celu oferowania usług intelektualnych lub koncepcyjnych w interesie klienta lub w interesie publicznym. Ważnymi cechami właściwymi wolnemu zawodowi są misja jego wykonywania, przestrzeganie reguł deontologicznych, zapewnienie klientom przestrzegania tajemnicy zawodowej i zaufania oraz ponoszenie szczególnej odpowiedzialności z racji sposobu wykonywania zleceń<sup>52</sup>.

Celem pracy architekta jest projektowanie różnych obiektów budowlanych, ich modernizacja i rozbudowa z uwzględnieniem funkcjonalności oraz usytuowania w terenie. Do jego zadań należy również sprawowanie kontroli nad właściwą realizacją projektowanych obiektów (prowadzenie nadzoru autorskiego i budowlanego).

Projektant jest jednym z uczestników procesu budowlanego wskazanych przez Prawo budowlane. Do jego podstawowych obowiązków w takim ujęciu należą<sup>53</sup>:

1. Opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy Prawo budowlane, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wynikającymi z wiedzy technicznej.
2. Zapewnienie w razie potrzeby udziału w opracowywaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, a także wzajemne skoordynowanie techniczne wykonywanych przez nie opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem

<sup>51</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 551).

<sup>52</sup> A. Krasnowolski, *Zawody zaufania publicznego, zawody regulowane oraz wolne zawody. Geneza, funkcjonowanie i aktualne problemy*, Kancelaria Senatu. Biuro Analiz i Dokumentacji, Warszawa 2013, s. 3.

<sup>53</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane..., art. 20.

specyfikacji projektu budowlanego, oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

3. Sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnionej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
4. Określenie obszaru oddziaływania obiektu.
5. Uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i weryfikacji rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów.
6. Wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań oraz sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej dla wyrobów dopuszczonych do jednostkowego zastosowania (zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych).
7. Sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:
  - stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem;
  - uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

Projektant zapewnia sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności. Obowiązek ten nie dotyczy zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych oraz projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, takich jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe<sup>54</sup>.

Projektant w trakcie realizacji budowy ma prawo wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji. W sytuacji stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia albo wykonywania robót budowlanych niezgodnie z projektem może również żądać ich wstrzymania (wpisem do dziennika budowy, a przypadku jego braku – przez zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego)<sup>55</sup>.

---

<sup>54</sup> Ibidem.

<sup>55</sup> Ibidem, art. 21.

## 3.2. Wymagania związane z zawodem architekta

Podjęcie pracy w zawodzie architekta wymaga posiadania wyższego wykształcenia kierunkowego. Poza wykształceniem formalnym można wskazać pewne uwarunkowania psychologiczne, umiejętności społeczne czy uzdolnienia, które niewątpliwie mają znaczenie przy wykonywaniu tego zawodu.

Kandydat na architekta powinien być przede wszystkim kreatywny, a także posiadać wyobraźnię przestrzenną, uzdolnienia plastyczne, wrażliwość na formę i przestrzeń oraz na kolor. Niezbędne są również umiejętności tworzenia rysunków technicznych i plastycznych, których nauka może trwać latami. Do precyzji wyliczeń konieczna jest ponadto znajomość matematyki na wysokim poziomie. Jest to zawód związany z dużą odpowiedzialnością (w razie katastrofy budowlanej koordynator odpowiada przed prawem) oraz z koniecznością pracy zespołowej, gdyż na efekt końcowy projektu składa się zazwyczaj praca kilku osób, dlatego powinny one dobrze ze sobą współpracować. Natomiast umiejętności komunikacyjne, koordynowanie i negocjowanie przydadzą się również do konsultowania projektu z klientem oraz do zatwierdzenia gotowego projektu w odpowiednich urzędach<sup>56</sup>. Duża część pracy architekta to właśnie kontakty interpersonalne – z klientami czy innymi członkami zespołów projektowych.

Wśród innych zdolności i umiejętności uznawanych za niezbędne do wykonywania zawodu architekta wskazuje się: uzdolnienia techniczne, otwartość, umiejętność wczucia się w potrzeby innych, pozytywne nastawienie do ludzi oraz umiejętność łatwego nawiązywania kontaktów z ludźmi<sup>57</sup>.

Podstawowym miejscem pracy architekta jest biuro lub pracownia, ale charakter jego pracy wymaga również wyjazdów poza biuro. Architekci jeżdżą na przykład obejrzeć miejsce, w którym ma powstać budynek. Najczęściej pracują oni w niedużych (kilku- lub kilkunastoosobowych) pracowniach architektonicznych. Projekty, które tworzą, mogą wykonywać sami lub w zespole. Praca architekta wymaga częstych kontaktów i współpracy ze specjalistami z innych branż związanych z budownictwem<sup>58</sup>.

Architekci mogą wykonywać swój zawód samodzielnie we własnej pracowni architektonicznej w ramach działalności gospodarczej i jednocześnie pracować dla jednej lub kilku firm oraz szeregu klientów indywidualnych. Mogą też wykonywać go jako tak zwany wolny zawód. Zasadniczą cechą wolnego zawodu jest wykonywanie go osobiście przez daną osobę poza stosunkiem pracy, czyli nie na podstawie umowy o pracę – najczęściej są to dzieła twórcze. Osoba wykonująca wolny zawód zawiera ze zlecniodawcą umowę-zlecenie albo umowę o dzieło. Samodzielne wykonywanie zawodu

<sup>56</sup> *Architekt, Kod zawodu: 216101 wg Klasyfikacji Zawodów i Specjalności MRPiS*, Wojewódzki Urząd Pracy w Szczecinie – Pomorze Zachodnie, [https://www.wup.pl/images/uploads/IV.DLA\\_BEZROBOTNEGO/a.CLIPKZ\\_poradnictwo\\_zawodowe/V.do\\_pobrania/2.ulotki\\_do\\_zawodow/Architekt\\_2017.pdf](https://www.wup.pl/images/uploads/IV.DLA_BEZROBOTNEGO/a.CLIPKZ_poradnictwo_zawodowe/V.do_pobrania/2.ulotki_do_zawodow/Architekt_2017.pdf) [dostęp: 06.09.2024].

<sup>57</sup> E. Kuryłowicz, *Relacje architekt – odbiorca. Stan deklarowany i stan faktyczny*, Builder 2018, t. 247, nr 2, s. 30.

<sup>58</sup> *Architekt...*

wymaga uzyskania uprawnień budowlanych oraz przynależności do izby architektów. Ze względu na konieczność dopilnowania wielu spraw urzędowych architekt musi być także gotowy na częste załatwianie spraw w odpowiednich instytucjach<sup>59</sup>.

Architekt może również pracować na etacie w sektorze publicznym, zazwyczaj w urzędach jednostek terytorialnych (miasta, gminy), jednak w takim przypadku jego praca będzie miała nieco innych charakter, tj. nie będzie bezpośrednio związana z tworzeniem projektów. Będzie on natomiast sprawdzał projekty przygotowane przez innych architektów i wykonywał nadzór budowlany inwestycji budowlanych, tj. sprawdzał, czy realizacja przebiega zgodnie z prawem. Architekt może też być odpowiedzialny za wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę oraz decyzji o przekwalifikowywaniu i przeznaczaniu gruntów na różne rodzaje budownictwa, tj. na cele mieszkaniowe, usługowe czy sportowe<sup>60</sup>.

Samodzielność zawodową architekta umożliwia dopiero uzyskanie uprawnień budowlanych, które może on zdobyć w ramach specjalności architektonicznej (uprawnienia architektoniczne). Uprawnienia te są potwierdzeniem kwalifikacji zawodowych i umożliwiają sprawowanie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Zgodnie z ustawą Prawo budowlane za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązywania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą:<sup>61</sup>

- projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i technicznych oraz sprawowanie nadzoru autorskiego;
- kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi;
- kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów;
- wykonywanie nadzoru inwestorskiego;
- sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych.

Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie mogą wykonywać wyłącznie osoby posiadające odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową dostosowane do rodzaju, stopnia skomplikowania działalności i innych wymagań związanych z wykonywaną profesją. Warunkiem uzyskania uprawnień budowlanych jest zdanie egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej. Egzamin składa się przed komisją egzaminacyjną powoływaną przez organ samorządu zawodowego albo inny upoważniony organ, a składa się on z części pisemnej przeprowadzanej w formie testu oraz z części ustnej.

---

<sup>59</sup> Ibidem.

<sup>60</sup> Wykaz zawodów – Doradca 2000, Powiatowy Urząd Pracy w Bielsko-Białej, <https://bielsko-biala.praca.gov.pl/wykaz-zawodow-doradca-2000> [dostęp: 06.09.2024].

<sup>61</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane..., art. 12.

W zależności od posiadanego wykształcenia i zakresu odbytej praktyki zawodowej egzamin jest przeprowadzany na uprawnienia budowlane do<sup>62</sup>:

- projektowania w danej specjalności,
- kierowania robotami budowlanymi w danej specjalności,
- projektowania i kierowania robotami budowlanymi w danej specjalności.

Uprawnienia budowlane są udzielane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie lub bez ograniczeń. W ramach specjalności architektonicznej mogą być wyodrębniane specjalizacje techniczno-budowlane.

Uzyskanie specjalizacji techniczno-budowlanej wymaga odbycia pięcioletniej praktyki w zawodzie w zakresie specjalizacji w ramach posiadanych uprawnień budowlanych bez ograniczeń<sup>63</sup>:

- przy sporządzaniu projektów – w przypadku specjalizacji do projektowania;
- na budowie – w przypadku specjalizacji do kierowania robotami budowlanymi.

Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń wymaga spełnienia następujących warunków<sup>64</sup>:

- ukończenia studiów drugiego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności;
- odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów;
- odbycia rocznej praktyki na budowie.

Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do projektowania w ograniczonym zakresie wymaga spełnienia następujących warunków<sup>65</sup>:

- ukończenia studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności lub studiów drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności;
- odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów;
- odbycia rocznej praktyki na budowie.

Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń wymaga spełnienia następujących warunków<sup>66</sup>:

- ukończenia studiów drugiego lub pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności;
- odbycia odpowiednio półtorarocznej lub trzyletniej praktyki na budowie.

---

<sup>62</sup> Ibidem, art. 12, pkt 4c.

<sup>63</sup> Ibidem, art. 14.

<sup>64</sup> Ibidem.

<sup>65</sup> Ibidem.

<sup>66</sup> Ibidem.

Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie wymaga spełnienia następujących warunków:<sup>67</sup>

a) ukończenia:

- studiów drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności;
- lub studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności;
- lub studiów pierwszego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności;

b) posiadania:

- tytułu zawodowego technika lub mistrza;
- lub dyplomu zawodowego albo dyplomu potwierdzającego kwalifikacje zawodowe w zawodzie nauczonym na poziomie technika;
- lub dyplomu zawodowego na poziomie technika w zawodach związanych z budownictwem określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 16 w zakresie odpowiednim dla danej specjalności;

c) odbycia praktyki na budowie w wymiarze:

- półtora roku w przypadku osób, które ukończyły studia drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności lub studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności;
- trzech lat w przypadku osób, które ukończyły studia pierwszego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności;
- czterech lat w przypadku osób posiadających tytuł zawodowy technika lub mistrza, dyplom zawodowy lub dyplom potwierdzający kwalifikacje zawodowe w zawodzie nauczonym na poziomie technika w zawodach związanych z budownictwem, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ustawy Prawo budowlane w zakresie odpowiednim dla danej specjalności.

Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń wymaga spełnienia następujących warunków<sup>68</sup>:

- a) ukończenia studiów drugiego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności;
- b) odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów;
- c) odbycia półtorarocznej praktyki na budowie.

---

<sup>67</sup> Ibidem.

<sup>68</sup> Ibidem.

Uzyskanie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie wymaga spełnienia następujących warunków<sup>69</sup>:

- a) ukończenia:
  - studiów pierwszego stopnia na kierunku odpowiednim dla danej specjalności;
  - lub studiów drugiego stopnia na kierunku pokrewnym dla danej specjalności;
- b) odbycia rocznej praktyki przy sporządzaniu projektów;
- c) odbycia półtorarocznej praktyki na budowie.

Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej bez ograniczeń uprawniają do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do architektury obiektu. Uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej w ograniczonym zakresie uprawniają do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi w odniesieniu do architektury obiektu o kubaturze do 1000 m<sup>3</sup> w zabudowie zagrodowej lub na terenie zabudowy zagrodowej<sup>70</sup>.

Architekt, który pełni samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie, podlega odpowiedniej sankcji: grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku<sup>71</sup>.

Architekt może uzyskać także tytuł rzeczoznawcy budowlanego pod warunkiem, że<sup>72</sup>:

- korzysta w pełni z praw publicznych,
- posiada tytuł magistra inżyniera architekta lub inżyniera architekta,
- posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń,
- ma co najmniej 10 lat praktyki w zakresie objętym rzeczoznawstwem,
- ma znaczący dorobek praktyczny w zakresie objętym rzeczoznawstwem,
- jest członkiem właściwej izby samorządu zawodowego.

Tytuł rzeczoznawcy budowlanego jest nadawany na wniosek zainteresowanego przez właściwy organ samorządu zawodowego wraz z określeniem zakresu rzeczoznawstwa oraz okresu, w jakim tytuł zachowuje ważność. Podstawę podjęcia czynności rzeczoznawcy budowlanego stanowi dokonanie wpisu na listę rzeczoznawców budowlanych prowadzoną przez Krajową Izbę Architektów. Architekt może też zostać pozbawiony tytułu rzeczoznawcy budowlanego i skreślony z listy rzeczoznawców budowlanych. Odbywa się to w drodze decyzji wydanej przez właściwy organ

---

<sup>69</sup> Ibidem.

<sup>70</sup> Ibidem.

<sup>71</sup> Ibidem, art. 91.

<sup>72</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach..., art. 8b.

samorządu zawodowego na wniosek rzeczoznawcy lub w sytuacji pozbawienia praw publicznych, ukarania z tytułu odpowiedzialności zawodowej czy nienależytego wykonywania czynności rzeczoznawcy budowlanego<sup>73</sup>.

### 3.3. Odpowiedzialność zawodowa w pracy architekta

Architekt, wykonując samodzielne funkcje techniczne, podlega odpowiedzialności zawodowej. Popełnienie czynów niosących za sobą odpowiedzialność zawodową w budownictwie jest zagrożone karą upomnienia, upomnienia z jednoczesnym nałożeniem obowiązku złożenia w wyznaczonym terminie egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej lub zakazu wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie na okres od roku do pięciu lat połączonego z obowiązkiem złożenia egzaminu ze znajomości procesu budowlanego oraz umiejętności praktycznego zastosowania wiedzy technicznej<sup>74</sup>. Postępowanie w sprawie pociągnięcia do odpowiedzialności zawodowej w budownictwie wszczyna się na wniosek organu nadzoru budowlanego.

Karą grzywny może też zostać ukarany projektant, który przy projektowaniu w sposób rażący nie przestrzega przepisów, w tym techniczno-budowlanych, oraz nie postępuje zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i tym samym nie zapewnia<sup>75</sup>:

1. Spełnienia podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w odpowiednich przepisach, dotyczących:
  - a) nośności i stateczności konstrukcji;
  - b) bezpieczeństwa pożarowego;
  - c) higieny, zdrowia i środowiska;
  - d) bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów;
  - e) ochrony przed hałasem;
  - f) oszczędności energii i izolacyjności cieplnej;
  - g) zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych.
2. Warunków użytkowych zgodnych z przeznaczeniem obiektu, w szczególności w zakresie:
  - a) zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną oraz odpowiednio do potrzeb w energię cieplną i paliwo, przy założeniu efektywnego wykorzystania tych czynników;
  - b) usuwania ścieków, wody opadowej i odpadów.

Architekci wykonujący samodzielne funkcje techniczne w budownictwie podlegają obowiązkowi ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej (OC). Ubezpieczenie

---

<sup>73</sup> Ibidem.

<sup>74</sup> Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane..., art. 96.

<sup>75</sup> Ibidem, art. 93.

to jest zawierane na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC architektów oraz inżynierów budownictwa. Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna architektów za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych. Obowiązek ubezpieczenia OC powstaje w terminie do 30 dni od momentu wpisu na listę członków izb architektów, nie później niż w dniu poprzedzającym dzień rozpoczęcia wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Minimalna suma gwarancyjna ubezpieczenia OC w odniesieniu do jednego zdarzenia, którego skutki są objęte umową ubezpieczenia, wynosi równowartość 50 tys. euro w złotych<sup>76</sup>.

Architekt jako przedstawiciel zawodu zaufania publicznego musi przestrzegać zasad etyki zawodowej. Tym samym grupa zawodowa, jaką są architekci, uznając konieczność stosowania określonych norm postępowania, stworzyła i przyjęła katalog zasad, którymi powinni kierować się projektanci niezależnie od formy wykonywania zawodu i zajmowanego stanowiska.

Poszczególne organizacje zrzeszające architektów określają zasady etyki zawodu w formie kodeksów, które obowiązują ich członków. Zasady te, poza przepisami ogólnymi, dotyczą najczęściej takich obszarów działalności, jak: obowiązki architekta wobec kraju i społeczeństwa, obowiązki architekta wobec swojego zawodu oraz pracy w samorządzie, obowiązki architekta wobec klienta, stosunek architekta do organów, przed którymi występuje oraz obowiązki architekta wobec innych architektów.

Architekci, podobnie jak inne profesje na rynku nieruchomości, zrzeszają się w różnych organizacjach zawodowych. Krajową organizacją skupiającą architektów jest Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, która została powołana i funkcjonuje na mocy Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa.

Zgodnie z tą ustawą Izba Architektów zrzesza osoby, które<sup>77</sup>:

- posiadają uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane;
- posiadają uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń lub uprawnienia w zakresie odpowiadającym zakresowi tej specjalności uzyskane przed wejściem w życie ustawy Prawo budowlane;
- są obywatelami państw członkowskich Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej oraz państw będących stronami umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, którzy nabyli kwalifikacje zawodowe do wykonywania działalności w budownictwie równoznacznej wykonywaniu samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w dziedzinie

<sup>76</sup> Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC architektów oraz inżynierów budownictwa, art. 2.1., 3, 4.1.

<sup>77</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów..., art. 5.

architektury, odpowiadające wymaganiom określonym w powyższych punktach, oraz posiadają właściwą decyzję o uznaniu kwalifikacji zawodowych.

Izba Architektów posiada osobowość prawną, a jej działalność określa statut<sup>78</sup>. Do zadań samorządów zawodowych należą w szczególności<sup>79</sup>:

- sprawowanie nadzoru nad należytym i sumiennym wykonywaniem zawodu przez członków izb;
- reprezentowanie i ochrona interesów zawodowych swoich członków;
- ustalanie zasad etyki zawodowej i nadzór nad ich przestrzeganiem;
- nadawanie i pozbawianie uprawnień budowlanych w specjalności architektonicznej;
- współdziałanie z organami administracji rządowej i organami samorządu terytorialnego oraz z innymi samorządami zawodowymi i stowarzyszeniami zawodowymi;
- współdziałanie w doskonaleniu kwalifikacji zawodowych architektów;
- zarządzanie majątkiem i działalnością gospodarczą samorządu zawodowego;
- prowadzenie postępowań w zakresie odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinarnej członków samorządów zawodowych;
- opiniowanie projektów aktów normatywnych dotyczących architektury;
- prowadzenie list członków samorządów zawodowych.

Celem nadrzędnym izby jest ochrona przestrzeni i architektury jako dobra publicznego, a jest on realizowany poprzez zapewnienie właściwego wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie przez jej członków oraz sprawowanie pieczy nad wykonywaniem rzeczoznawstwa budowlanego w zakresie architektury<sup>80</sup>. Zadaniem izby są także tworzenie warunków dla rozwoju twórczości architektonicznej i jej ochrona oraz rozwój warsztatu architekta i ochrona zawodu<sup>81</sup>.

### 3.4. Rola planisty w kształtowaniu przestrzeni

Projektowanie architektury jest ściśle związane z planowaniem przestrzennym, którego celem jest optymalne wykorzystanie terenu. Stąd też można mówić o współzależności zawodów architekta i planisty przestrzennego. Planista przestrzenny jest profesjonalistą zajmującym się zarządzaniem i organizacją użytkowania przestrzeni,

---

<sup>78</sup> Ibidem, art. 7.

<sup>79</sup> Ibidem, art. 8.

<sup>80</sup> Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, <https://www.izbaarchitektow.pl/kategoria/co-to-iarp,354> [dostęp: 08.09.2024].

<sup>81</sup> O SARP, Stowarzyszenie Architektów Polskich. Oddział Zielona Góra, <https://zielonagora.sarp.org.pl/o-sarp> [dostęp: 08.09.2024].

którego specjalnością jest wyrażanie w formie przestrzennej teoretycznych koncepcji i sporządzanie planów zagospodarowania danej przestrzeni<sup>82</sup>.

W wielu krajach planista przestrzenny jest mediatorem i wspomagaczem całego procesu uzgodnień między inwestorami, użytkownikami przestrzeni, architektami, urbanistami, prawnikami i władzami publicznymi. Nazywany jest „pajakiem w sieci”. Organizuje on i koordynuje różne prace planistyczne związane z danym projektem, które toczą się na licznych spotkaniach eksperckich i warsztatach konsultacyjnych<sup>83</sup>. Planista w swojej pracy musi łączyć interesy publiczne z prywatnymi, a także cele społeczne, gospodarcze i środowiskowe, tak aby dbać o jakość życia danej społeczności obecnie, ale również i w przyszłości.

Podejmowanie przez sektor publiczny decyzji dotyczących przestrzeni powoduje zawsze określone konsekwencje. Wyróżnikiem publicznych decyzji przestrzennych są przede wszystkim ich widoczne efekty oraz powszechność. Efekty związane są z bezpośrednim wpływem na krajobraz i sposób funkcjonowania przestrzeni – nawet jeśli proces ten jest rozłożony w czasie. Natomiast powszechność odnosi się do wpływu na wszystkich mieszkańców danego obszaru (nawet jeżeli zmiany dotyczą tylko jego fragmentu) na skutek zmian w krajobrazie i wartości nieruchomości<sup>84</sup>. Planista jest więc osobą, która ma wpływ na zmiany zachodzące na lokalnych rynkach nieruchomości lub ich częściach.

Rola planisty w procesach planistycznych polega przede wszystkim na wykonywaniu prac związanych z przygotowywaniem i opracowywaniem dokumentów planistycznych w imieniu podmiotu planowania przestrzennego<sup>85</sup>. W praktyce może to oznaczać, że władza publiczna oczekuje od planistów realizacji własnej polityki przestrzennej, która może pozostawać w sprzeczności z warunkami projektowania przestrzennego. W związku z tym projektant nie zawsze ma możliwość wpływu na proces podejmowania decyzji przestrzennych. W tej sytuacji planista przestrzenny powinien pełnić wyjątkową funkcję mediatora, animatora dialogu i bezpośredniego pośrednika między różnymi interesariuszami w procesie podejmowania decyzji przestrzennych<sup>86</sup>.

Planista, organizując przestrzeń, bierze na siebie znaczącą odpowiedzialność. Musi zaprojektować przestrzeń zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli kierować się zasadami zrównoważonego rozwoju, a jego

<sup>82</sup> T. Majda, I. Mironowicz, *Manifesty urbanistyczne – w poszukiwaniu modelu współczesnego miasta* [w:] T. Majda, I. Mironowicz (red.), *Manifesty urbanistyczne*, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa 2017, s. 8.

<sup>83</sup> W. Anioł, *Bezplanowość i nieład w polskiej przestrzeni – uwarunkowania polityczno-prawne, historyczne i kulturowe*, „Studia z Polityki Publicznej” 2019, nr 1(21), s. 27.

<sup>84</sup> Ł. Damurski, *Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2014, nr 367, s. 59.

<sup>85</sup> K. Kafka, *Systemy planowania przestrzennego, analiza porównawcza modeli współdziałania uczestników planowania przestrzennego*, „Studia Miejskie” 2020, t. 40, s. 19.

<sup>86</sup> S. Hajduk, *E-partycypacja jako nowoczesna forma komunikacji w zarządzaniu przestrzennym miast*, „Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów” 2018, z. 170, s. 140.

głównym priorytetem musi być zapewnienie ładu przestrzennego. W wyniku takiej procedury spełniony zostaje pierwszy i najważniejszy cel planowania przestrzennego – zapewnienie mieszkańcom danego obszaru jak najwyższego poziomu życia<sup>87</sup>.

Ponadto planista, tworząc dokumenty, powinien brać pod uwagę<sup>88</sup>:

1. Wymagania dotyczące urbanistyki i architektury.
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe.
3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin.
4. Wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
5. Wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także dostosowania do osób ze szczególnymi potrzebami.
6. Walory ekonomiczne przestrzeni.
7. Prawo własności.
8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.
10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego.
11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
12. Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.
13. Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska.
14. Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Planista przestrzenny, decydując w akcie planistycznym o sposobie zagospodarowania określonego obszaru gminy, determinuje przeznaczenie oraz sposób korzystania z tego terenu. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują zatem wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, tj. konkretyzują treść tego prawa w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości objętych aktem planistycznym<sup>89</sup>. Ponadto, planując zmianę dotychczasowego sposobu zagospodarowania przestrzennego określonego terytorium, planista zobowiązany jest uwzględnić wymóg zapewnienia równej ochrony prawnej podmiotów objętych skutkami przyjmowanej regulacji prawnej<sup>90</sup>.

<sup>87</sup> P. Bielecka, Z. Makiela, *Ekorozwój w planowaniu przestrzennym* Krakowa [w:] Z. Makiela (red.), *Innowacje w procesie zarządzania regionem*, Krakowskie Towarzystwo Edukacyjne sp. z o.o. – Oficyna Wydawnicza AFM, Kraków 2014, s. 89.

<sup>88</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), art. 1.

<sup>89</sup> A. Chorażewska, J. Jagoda, *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie a wartości konstytucyjne* [w:] S. Prutis (red.), *Studia Iuridica Agraria*, t. X, Temida 2, Białystok 2012, s. 54.

<sup>90</sup> Ibidem, s. 68.

Działania planisty, powodując określone konsekwencje, mogą znacząco wpływać na interes właścicieli nieruchomości. Potencjalne zagrożenie interesów właściciela nieruchomości zachodzi nie tylko wtedy, gdy planista po raz pierwszy obejmuje dane terytorium regulacją miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Takie zagrożenie występuje również wtedy, gdy nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący ten sam teren co plan obowiązujący do wejścia w życie planu nowo uchwalonego, wprowadza zmiany w zakresie przeznaczenia terenu stanowiącego własność danej osoby. Kształtując na nowo sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, wkracza on w sferę interesu prawnego właściciela tej nieruchomości, a co za tym idzie, może naruszać jego interes prawny. Podobnie możliwość naruszenia interesu prawnego właściciela zachodzi, jeśli nowy plan wprowadza zmiany odnoszące się do nieruchomości sąsiednich czy wręcz do określonej, podstawowej jednostki planistycznej planu, co jednocześnie powoduje zmianę dotychczasowego sposobu korzystania z danej nieruchomości<sup>91</sup>.

### 3.5. Wymagania związane z zawodem planisty

Jednostki terytorialne (np. gminy), tworząc etat planisty, zazwyczaj wymagają od kandydata wykształcenia wyższego z zakresu gospodarki przestrzennej, urbanistyki, architektury, budownictwa czy geodezji. Niejednokrotnie wymagana jest też wiedza z zakresu administracji publicznej, w szczególności administracji samorządowej.

Natomiast zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby móc sporządzać projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy spełnić jeden z następujących warunków<sup>92</sup>:

- mieć uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie Ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym;
- mieć uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- posiadać kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów;
- posiadać dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;
- posiadać dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie innym niż architektura, urbanistyka lub gospodarka przestrzenna oraz ukończyć studia podyplomowe w zakresie planowania przestrzennego, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;

---

<sup>91</sup> Ibidem, s. 72.

<sup>92</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu..., art. 5.

- być obywatelem państwa członkowskiego Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) (strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym), który nabył kwalifikacje zawodowe do projektowania zagospodarowania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego w skali lokalnej i regionalnej odpowiadające wymaganiom określonym w dwóch powyższych punktach.

Planista powinien posiadać nie tylko fachową wiedzę z zakresu planowania przestrzennego, ale również pewne umiejętności interpersonalne – m.in. komunikacji społecznej<sup>93</sup>. Ponadto cenionymi cechami w tym zawodzie są rzetelność, dokładność, terminowość, umiejętność logicznego rozumowania i niekonwencjonalnego myślenia, dociekliwość, wytrwałość, cierpliwość i ciekawość. Planista powinien odznaczać się zdolnością do przewidywania zmian zachodzących w otoczeniu społeczno-ekonomicznym ze względu na to, że decyzje planistyczne mogą mieć długotrwałe i nieodwracalne skutki.

Środowisko zawodowe związane z planowaniem przestrzennym niejednokrotnie zwraca uwagę, że termin „planista przestrzenny” nie jest wystarczająco precyzyjnie zdefiniowany – tj. stanowi pojęcie niekonkretne i enigmatyczne. Powinno się więc zwrócić uwagę na uszczegółowienie tego, kim jest planista przestrzenny w kontekście osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe, w tym konkretne uprawnienia czy funkcje (np. doprecyzowanie, czy planistę zalicza się do wykonujących samodzielne funkcje techniczne w procesie inwestycyjno-budowlanym)<sup>94</sup>.

<sup>93</sup> Ł. Damurski, *Uczestnicy procesu...*, s. 60.

<sup>94</sup> Zob. Z. Niewiadomski, *Stanowisko IARP ws projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego w wersji z 16 kwietnia 2014 r.*, Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2014.

## Rozdział 4

# Gmina i urząd skarbowy jako organy właściwe w sprawach podatków i opłat

### 4.1. Obowiązek podatkowy w odniesieniu do nieruchomości

Rynek nieruchomości podlega nie tylko określonym regulacjom prawnym, ale również podatkowym. Podatki pełnią ważną funkcję ekonomiczną na rynku nieruchomości. Różne formy opodatkowania występują w kolejnych fazach cyklu życia nieruchomości – jej powstawania, nabywania, posiadania i sprzedaży. Obciążane są przy tym różne podmioty zaangażowane bezpośrednio lub pośrednio w ten proces. W przypadku nabycia nieruchomości znaczenie ma obciążenie podatkiem od czynności cywilnoprawnych lub podatkiem od towarów i usług, względnie podatkiem od spadków i darowizn. Posiadanie nieruchomości i czerpanie z niej korzyści może mieć wpływ na różne dalsze obowiązki podatkowe – w zakresie podatku od nieruchomości, innych podatków majątkowych oraz podatku dochodowego. Sprzedaż nieruchomości może skutkować znacznymi zobowiązaniami z tytułu zysków kapitałowych, które można osiągnąć w wyniku takiej transakcji<sup>95</sup>.

Najogólniej ujmując, powstanie obowiązku podatkowego w odniesieniu do nieruchomości najczęściej może wynikać z<sup>96</sup>:

- władania nieruchomością,
- obrotu nieruchomością (sprzedaż, zamiana, darowizna),
- osiągnięcia przychodów z nieruchomości,
- wzrostu wartości nieruchomości.

Rynek nieruchomości jest jednym z obszarów, w których obserwuje się szczególnie intensywną aktywność ustawodawcy podatkowego, szeroko korzystającego z danych mu do dyspozycji narzędzi służących stymulowaniu pożądanych postaw podatników<sup>97</sup>. Podmiotami, które w takiej sytuacji pojawiają się na rynku nieru-

<sup>95</sup> A. Łożykowski, J. Sarnowski, K. Zajac, *Ulgi podatkowe na polskim rynku nieruchomości. Ocena funkcjonowania*, „Studia BAS” 2023, nr 4(76), s. 193.

<sup>96</sup> L. Etel, *Opodatkowanie nieruchomości. Problemy praktyczne*, Temida 2, Białystok 2001, s. 17.

<sup>97</sup> A. Łożykowski, J. Sarnowski, K. Zajac, *Ulgi podatkowe...*, s. 211.

chomości są natomiast gmina jako podstawowa jednostka terytorialna oraz urząd skarbowy.

Urząd skarbowy stanowi jednostkę organizacyjną Krajowej Administracji Skarbowej, a kieruje nim naczelnik, który podlega dyrektorowi Izby Administracji Skarbowej. Naczelnik odpowiedniego (właściwego) urzędu skarbowego stanowi dla powyższych podatków organ podatkowy, wykonuje zaś swoje zadania przy pomocy urzędu skarbowego.

Do zadań naczelników urzędów skarbowych należą<sup>98</sup>:

- ustalanie lub określanie i pobór podatków oraz niepodatkowych należności budżetowych, jak również innych należności na podstawie odrębnych przepisów, z wyjątkiem podatków i należności budżetowych, których ustalanie lub określanie i pobór należą do innych organów;
- rejestrowanie podatników oraz przyjmowanie deklaracji podatkowych;
- wykonywanie kontroli podatkowej;
- podział i przekazywanie, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, dochodów budżetowych między budżetem państwa i budżetami gmin;
- wykonywanie egzekucji administracyjnej należności pieniężnych;
- współpraca z szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych w zakresie niezbędnym do realizacji jego zadań ustawowych;
- dysponowanie środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych urzędu obsługującego naczelnika urzędu skarbowego;
- wspieranie podatników w prawidłowym wypełnianiu przez nich obowiązków podatkowych;
- wykonywanie innych zadań określonych w odrębnych przepisach.

Z kolei do zadań urzędów skarbowych należą: prowadzenie dochodzeń w sprawach o przestępstwa i wykroczenia skarbowe, wykonywanie funkcji oskarżyciela publicznego w sprawach o przestępstwa i wykroczenia skarbowe, a także wykonywanie kar majątkowych w zakresie określonym w przepisach Kodeksu karnego wykonawczego i Kodeksu karnego skarbowego<sup>99</sup>.

Gmina stanowi lokalną, najniższą jednostkę podziału terytorialnego kraju, a zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym jest ona wspólnotą samorządową na danym terytorium, wykonującą zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność<sup>100</sup>. Gmina posiada osobowość prawną, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej.

Ważnym aspektem funkcjonowania gminy jest jej gospodarka finansowa, na którą składają się dochody i wydatki. Podatki związane z nieruchomościami stanowią element dochodów własnych jednostki terytorialnej. Na mocy Ustawy z dnia 13 listopada

<sup>98</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 1996 r. o urzędach i izbach skarbowych (Dz.U. z 2015 r. poz. 578; z 2016 r. poz. 1810, 1948), art. 5.6.

<sup>99</sup> Ibidem, art. 5.6a.

<sup>100</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609, 721), art. 1.

2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego źródłem dochodów własnych gminy są m.in. podatek od nieruchomości, podatek rolny, podatek leśny, podatek od spadków i darowizn oraz podatek od czynności cywilnoprawnych<sup>101</sup>.

## 4.2. Gmina jako organ podatkowy w odniesieniu do podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz podatku leśnego

Podatek od nieruchomości reguluje Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którą podatkwowi od nieruchomości (poza wskazanymi w ustawie wyjątkami) podlegają takie nieruchomości lub obiekty budowlane, jak: grunty, budynki lub ich części oraz budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej<sup>102</sup>. Organem podatkowym właściwym w sprawie podatku od nieruchomości jest wójt gminy, burmistrz lub prezydent miasta – w zależności od położenia nieruchomości.

Płatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące<sup>103</sup>:

- właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;
- użytkownikami wieczystymi gruntów;
- posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (jeżeli posiadanie nieruchomości wynika z umowy zawartej z właścicielem, Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości, lub też jest bez tytułu prawnego).

Stawki podatku dla gruntów oraz budynków lub ich części mają charakter kwotowy. Inaczej jest w przypadku budowli, gdzie stawka ta ma charakter procentowy i wynosi 2% ich wartości. Natomiast podstawę opodatkowania stanowią<sup>104</sup>:

- dla gruntów – powierzchnia;
- dla budynków lub ich części – powierzchnia użytkowa;

<sup>101</sup> Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 356), art. 4.

<sup>102</sup> Ibidem, art. 2.1.

<sup>103</sup> Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70, 1313, 2291), art. 3.1.

<sup>104</sup> Ibidem, art. 4.1.

- dla budowli lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (z wskazanymi w ustawie zastrzeżeniami) – 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.

Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie obowiązku podatkowego (czyli na przykład kupno nieruchomości, zmiana sposobu użytkowania nieruchomości), lub też w przypadku powstania budowli albo budynku lub ich części – od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym budowa tych obiektów została zakończona, albo w którym rozpoczęto użytkowanie budowli albo budynku lub ich części przed ich ostatecznym wykończeniem<sup>105</sup>.

Jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania nieruchomości lub jej części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie. Obowiązek podatkowy wygasa wraz z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek<sup>106</sup>.

Decyzja o wysokości stawek podatku od nieruchomości należy do wyłącznej właściwości rady gminy<sup>107</sup>, stąd jego stawki różnią się w poszczególnych jednostkach samorządu terytorialnego. Pomimo tej autonomii rada gminy, podejmując uchwałę w sprawach podatków i opłat, musi uwzględnić górną granicę podatku od nieruchomości, którą określają odrębne przepisy (minister właściwy do spraw finansów publicznych ogłasza w drodze obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” górne granice stawek kwotowych na każdy rok podatkowy z uwzględnieniem zasady określonej w ust. 1, zaokrąglając je w górę do pełnych groszy)<sup>108</sup>.

Drugim ze wskazanych podatków w odniesieniu do nieruchomości stanowiących źródło dochodów gminy jest podatek rolny. Jest to podatek mający wiele cech podatku majątkowego wiążącego opodatkowanie bezpośrednio z faktem posiadania nieruchomości<sup>109</sup>. Zgodnie z Ustawą z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym opodatkowaniu nim podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności

<sup>105</sup> Ibidem, art. 6.1, 6.2.

<sup>106</sup> Ibidem, art. 6.3, 6.4.

<sup>107</sup> Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym..., art. 18.1.

<sup>108</sup> Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach..., art. 20.

<sup>109</sup> R.I. Dziemianowicz, R. Przygodzka, *Podatek rolny i jego funkcje*, „Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej” 2011, nr 94, s. 49.

gospodarczej innej niż działalność rolnicza<sup>110</sup>. Organem podatkowym właściwym w sprawach podatku rolnego jest wójt, burmistrz lub prezydent miasta.

Płatnikami podatku rolnego są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki, nieposiadające osobowości prawnej, będące<sup>111</sup>:

- właścicielami gruntów;
- posiadaczami samoistnymi gruntów;
- użytkownikami wieczystymi gruntów;
- posiadaczami gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z właścicielem, z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa lub z innego tytułu prawnego, a także jeżeli dotyczy nieruchomości znajdujących się w zasobie, o którym mowa w art. 2 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, lub jest bez tytułu prawnego, z wyjątkiem gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Lasów Państwowych – w tym przypadku podatnikami są odpowiednio jednostki organizacyjne Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa i Lasów Państwowych).

Dla celów podatkowych w zakresie podatku rolnego ustawodawca ustalił cztery okręgi podatkowe, do których zalicza się gminy oraz miasta w zależności od warunków ekonomicznych i produkcyjno-klimatycznych. Każdy z tych okręgów ma określone w ustawie o podatku rolnym przeliczniki powierzchni użytków rolnych. Każda gmina, miasto i dzielnica miasta zaliczają się do jednego z czterech okręgów podatkowych, a formalnie ustanawia to w drodze rozporządzenia minister właściwy do spraw finansów publicznych w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rolnictwa i ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi oraz po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Izb Rolniczych.

Rada gminy może wystąpić z wnioskiem do sejmiku województwa, aby zaliczyć daną jednostkę terytorialną do innego okręgu podatkowego ze względu na szczególną, gospodarczo uzasadnioną sytuację. Jednocześnie w przypadku wystąpienia takich okoliczności rada gminy, po zasięgnięciu opinii izby rolniczej, może zaliczyć niektóre wsie do innego okręgu podatkowego niż określony dla gminy, jednak nie może to spowodować zmniejszenia liczby hektarów przeliczeniowych dla tej gminy o więcej niż 1,5%.

Podstawę opodatkowania podatkiem rolnym stanowią<sup>112</sup>:

- 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.

<sup>110</sup> Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1176), art. 1.

<sup>111</sup> Ibidem, art. 3.1.

<sup>112</sup> Ibidem, art. 4.1.

Stawka podatku rolnego od hektara przeliczeniowego dla gruntów gospodarstw rolnych jest określona jako równowartość pieniężna 2,5 kwintala żyta, a dla pozostałych gruntów jako równowartość pieniężna 5 kwintali żyta. Cena żyta obliczana jest według średniej ceny skupu żyta za 11 kwartałów poprzedzających kwartał poprzedzający rok podatkowy, a ustalana na podstawie komunikatu prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie do 20 października roku poprzedzającego rok podatkowy. Rada gminy jest uprawniona do obniżenia ustalonych w powyższy sposób cen skupu, przyjmowanych jako podstawa obliczania podatku rolnego na obszarze gminy.

Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku. Obowiązek ten wygasa natomiast ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności go uzasadniające<sup>113</sup>.

Kolejnym podatkiem związanym z nieruchomościami, w przypadku którego organem podatkowym jest gmina (wójt, burmistrz lub prezydent miasta) jest podatek leśny, obciążeniu którym podlegają lasy, czyli w rozumieniu Ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym – grunty leśne sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako lasy. Wyłączone z tego opodatkowania są lasy zajęte na wykonywanie innej działalności gospodarczej niż działalność leśna<sup>114</sup>.

Płatnikami podatku leśnego są osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne, w tym spółki, nieposiadające osobowości prawnej, będące<sup>115</sup>:

- właścicielami lasów;
- posiadaczami samoistnymi lasów;
- użytkownikami wieczystymi lasów;
- posiadaczami lasów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Podstawę opodatkowania podatkiem leśnym stanowi powierzchnia lasu wyrażona w hektarach, wynikająca z ewidencji gruntów i budynków. Podatek leśny od 1 hektara za rok podatkowy wynosi równowartość pieniężną 0,220 metrów sześciennych drewna, obliczaną według średniej ceny sprzedaży drewna uzyskanej przez nadleśnictwa za pierwsze trzy kwartały roku poprzedzającego rok podatkowy (z wyjątkiem lasów wchodzących w skład rezerwatów przyrody i parków narodowych, w przypadku których stawka podatku leśnego ulega obniżeniu o 50%). Średnia cena sprzedaży drewna ustalana jest na podstawie komunikatu prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ogłaszanego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w terminie 20 dni po upływie trzeciego kwartału<sup>116</sup>. Rada gminy ma prawo obniżyć

---

<sup>113</sup> Ibidem, art. 6a.

<sup>114</sup> Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 888), art. 1.

<sup>115</sup> Ibidem, art. 2.1.

<sup>116</sup> Ibidem, art. 4.

kwotę stanowiącą średnią cenę sprzedaży drewna przyjmowaną jako podstawa obliczania podatku leśnego na obszarze gminy.

Obowiązek podatkowy w zakresie podatku leśnego powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniały okoliczności uzasadniające jego powstanie. Wygasa on natomiast ostatniego dnia miesiąca, w którym przestały istnieć okoliczności uzasadniające ten obowiązek<sup>117</sup>.

Dla potrzeb wymiaru i poboru podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego i podatku leśnego organy podatkowe prowadzą ewidencję podatkową nieruchomości w systemie informatycznym. Ewidencja ta zawiera dane o podatnikach i przedmiotach opodatkowania, w szczególności wynikające z informacji i deklaracji składanych przez podatników na podstawie przepisów ustawy oraz przepisów o podatku rolnym i podatku leśnym, danych zawartych w księgach wieczystych, w ewidencji gruntów i budynków oraz innych ewidencjach i rejestrach, w tym prowadzonych przez organy administracji publicznej, a w szczególności<sup>118</sup>:

- przed dniem wejścia w życie ustawy;
- aktów notarialnych;
- ewidencji decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę;
- planu zagospodarowania przestrzennego;
- ewidencji prowadzonych przez urzędy skarbowe;
- Centralnego Rejestru Podmiotów – Krajowej Ewidencji Podatników.

Organy podatkowe właściwe w sprawach podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego są zobligowane do sporządzania co roku sprawozdania podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości, podatku rolnego i podatku leśnego. Sprawozdanie to jest przekazywane ministrowi właściwemu do spraw finansów publicznych w postaci elektronicznej za pośrednictwem regionalnych izb obrachunkowych.

### 4.3. Władztwo podatkowe gminy i urzędu skarbowego w zakresie podatku od spadków i darowizn nieruchomości

Omówione wcześniej podatki związane z nieruchomościami – podatek od nieruchomości, podatek rolny i podatek leśny – należą do właściwości władztwa podatkowego gmin. Władztwo podatkowe częściowo przysługuje gminie w przypadku podatku od spadku i darowizn, ale w odniesieniu do pozostałych podatków (m.in. od czynności

---

<sup>117</sup> Ibidem, art. 5.

<sup>118</sup> Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach..., art. 7a.

cywilnoprawnych) samorządy terytorialne nie mają takich uprawnień<sup>119</sup>. W literaturze istnieje także pogląd, iż zarówno podatek od spadków i darowizn, jak i od czynności cywilnoprawnych, choć zaliczane są do dochodów własnych gminy, to jednak obydwa cechują się ograniczonym władztwem podatkowym – są wymierzone i pobierane przez państwowe władze podatkowe. Co więcej, sprawy podatkowe dotyczące ich wymiaru i poboru są rozstrzygane przez organy państwowe<sup>120</sup>.

W związku z powyższym w przypadku podatku od spadków i darowizn oraz podatku od czynności cywilnoprawnych oprócz gminy jako beneficjenta tych podatków pojawia się drugi podmiot – urząd skarbowy.

W polskim prawie istnieją dwa rodzaje nabycia prawa własności nieruchomości<sup>121</sup>:

1. Nabycie pochodne, czyli od określonej osoby lub innego podmiotu prawa na skutek zawartej umowy cywilnoprawnej lub z innego tytułu, na przykład dziedziczenia.
2. Nabycie pierwotne, w przypadku którego nabywca nie uzyskuje prawa własności rzeczy lub prawa majątkowego od określonej osoby albo innego podmiotu. Do nabycia pierwotnego dochodzi wówczas, gdy nabywane prawo nie istniało lub istniało, ale zostało przeniesione z mocy prawa, na przykład przez zasiedzenie, wywłaszczenie czy nacjonalizację. W tym przypadku nie ma ani przenoszącego, ani zbywcy prawa. Nabycie następuje z mocy prawa, po spełnieniu określonych w przepisach prawa przesłanek.

Fakt nabycia prawa własności nieruchomości jest, co do zasady, podstawą powstania obowiązku podatkowego, przy czym sposób wejścia w posiadanie na własność nieruchomości będzie decydował o rodzaju podatku. Może to być bowiem podatek od spadków i darowizn lub podatek od czynności cywilnoprawnych.

Podatek od spadków i darowizn jest regulowany Ustawą z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, na mocy której opodatkowaniu podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej tytułem<sup>122</sup>:

- dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego;
- darowizny, polecenia darczyńcy;
- zasiedzenia;
- nieodpłatnego zniesienia współwłasności;

<sup>119</sup> A. Kobialka, *Polityka podatkowa gmin w kontekście samodzielności finansowej*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2017, nr 488, s. 69.

<sup>120</sup> P. Kobylski, *Podatki samorządowe. Wybrane zagadnienia*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2021, nr 4050, s. 57.

<sup>121</sup> K. Kopyściańska, *Przegląd bieżących problemów związanych z opodatkowaniem nieruchomości na tle orzecznictwa sądów administracyjnych*, E-Wydawnictwo. Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa. Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2015, s. 164.

<sup>122</sup> Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 596), art. 1.

- zachowku, jeżeli uprawniony nie uzyskał go w postaci uczynionej przez spadkodawcę darowizny lub w drodze dziedziczenia albo w postaci zapisu;
- nieodpłatnych: renty, użytkowania oraz służebności.

Od powyższych sytuacji ustawodawca przewiduje określone wyłączenia oraz zwolnienia. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy i praw majątkowych, a powstaje on w momencie nabycia poszczególnych rzeczy lub praw szczegółowo wskazanych w ustawie. Podstawę opodatkowania stanowi wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego<sup>123</sup>. Wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych przyjmuje się w wysokości określonej przez nabywcę, jeżeli odpowiada ona wartości rynkowej tych rzeczy i praw.

Skala podatkowa wynosi od 3% do 20% w zależności od grupy podatkowej, do której zaliczony jest nabywca oraz od nadwyżki podstawy opodatkowania ponad kwotę wolną od podatku. Zaliczenie do jednej z trzech przewidzianych grup podatkowych następuje według osobistego stosunku nabywcy do osoby, od której lub po której zostały nabyte rzeczy i prawa majątkowe. Do grupy I zalicza się: małżonka, zstępnych, wstępnych, pasierba, zięcia, synową, rodzeństwo, ojczyma, macochę i teściów, natomiast do grupy II: zstępnych rodzeństwa, rodzeństwo rodziców, zstępnych i małżonków pasierbów, małżonków rodzeństwa i rodzeństwo małżonków, małżonków rodzeństwa małżonków oraz małżonków innych zstępnych. Wszyscy pozostali nabywcy zaliczają się do grupy III. Ustawodawca wskazuje jednak, że nabycie na własność nieruchomości w drodze zasiedzenia podlega opodatkowaniu w wysokości 7% jej wartości.

Płatnicy podatku są zobowiązani złożyć w ciągu miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zeznanie podatkowe o nabyciu rzeczy lub praw majątkowych według ustalonego wzoru. Do zeznania podatkowego dołącza się dokumenty mające wpływ na określenie podstawy opodatkowania. Obowiązek składania zeznań podatkowych nie dotyczy przypadków, w których podatek jest pobierany przez płatnika<sup>124</sup>.

Niedopełnienie obowiązku zgłoszenia do urzędu skarbowego nabycia nieruchomości w drodze darowizny i niezapłacenie należnego w związku z tym podatku, co zostanie ustalone w toku czynności sprawdzających, postępowania podatkowego, kontroli podatkowej lub postępowania kontrolnego na okoliczność dokonania tej darowizny, będzie skutkować sankcją zapłaty podatku w wysokości 20% wartości nieruchomości. Obowiązek takiego zgłoszenia nie obejmuje jednak przypadków, gdy nabycie następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

---

<sup>123</sup> Ibidem, art. 7.1.

<sup>124</sup> Ibidem, art. 17a.

Jeżeli darowizna, umowa nieodpłatnego zniesienia współwłasności czy ugody w tym przedmiocie, umowa nieodpłatnego ustanowienia służebności lub umowa nieodpłatnego ustanowienia użytkowania dokonana została w formie aktu notarialnego, to płatnikiem podatku jest notariusz. Jako płatnicy notariusze są zobowiązani do<sup>125</sup>:

- prowadzenia rejestru podatków;
- pobrania należnego podatku w chwili sporządzenia aktu notarialnego;
- wpłacenia pobranego podatku na rachunek urzędu skarbowego, przy pomocy którego naczelnik urzędu skarbowego właściwy ze względu na siedzibę płatnika wykonuje swoje zadania w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek, a także przekazuje w tym terminie w formie elektronicznej deklarację o wysokości pobranego i wpłaconego przez płatnika podatku, w tym informację o kwocie podatku należnego poszczególnym gminom.

Zgodnie z ustawą o dochodach jednostek samorządu terytorialnego środki stanowiące dochody jednostek samorządu terytorialnego, które na podstawie odrębnych przepisów pobiera naczelnik urzędu skarbowego, są odprowadzane na rachunek budżetu właściwej jednostki samorządu terytorialnego w terminie 14 dni od dnia, w którym wpłynęły na rachunek urzędu skarbowego<sup>126</sup>. W razie niedotrzymania tego terminu jednostce samorządu terytorialnego przysługują odsetki w wysokości ustalonej jak dla zaległości podatkowych.

W związku z powyższym urząd skarbowy jest zobowiązany do przekazania przychodów z podatków od spadków i darowizn właściwej gminie, co zostało dokładnie uregulowane przez prawodawcę. Wpływy z podatku od spadków i darowizn przekazywane są na rachunek budżetu gminy, na obszarze której jest położona nieruchomość, jeżeli podatek został pobrany od spadków i darowizn z tytułu nabycia w drodze darowizny, własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym. Jeżeli natomiast nieruchomość taka jest położona na obszarze różnych gmin, to urząd skarbowy przekazuje należność podatkową na rachunek budżetu gminy, na obszarze której miejsce zamieszkania (siedzibę) miał darczyńca w dniu przyjęcia darowizny przez obdarowanego, a jeżeli darczyńca nie ma miejsca zamieszkania (siedziby) w kraju – na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na miejsce zamieszkania obdarowanego<sup>127</sup>.

Jeżeli podatek od spadków i darowizn dotyczył nabycia powyższych nieruchomości w drodze nieodpłatnego zniesienia współwłasności, to zostanie on przekazany na rachunek budżetu gminy, na obszarze której jest położona nieruchomość. Jeżeli nieruchomość taka zlokalizowana jest na obszarze różnych gmin, to urząd

---

<sup>125</sup> Ibidem, art. 18.

<sup>126</sup> Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach..., art. 11.1.

<sup>127</sup> Ibidem, art. 15.

skarbowy przekazuje należność podatkową na rachunek budżetu gminy, na obszarze której nabywca miał miejsce zamieszkania w dniu powstania obowiązku podatkowego, a jeżeli nabywca nie ma miejsca zamieszkania w kraju – na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na miejsce zamieszkania (siedziby) zbywcy.

Wpływy z podatku od spadków i darowizn powstałe z tytułu spadku lub zachowku urząd skarbowy przekazuje natomiast na rachunek budżetu gminy, na obszarze której są położone nieruchomości będące przedmiotem spadku, a jeżeli nieruchomość taka jest położona na obszarze różnych gmin – na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na ostatnie miejsce zamieszkania (pobytu) spadkodawcy. Jeżeli spadkodawca nie miał miejsca zamieszkania w kraju, to przekazanie należności następuje na rachunek budżetu gminy, na terenie której ma miejsce zamieszkania spadkobierca. Należność podatkowa powstała z tytułu zasiedzenia, gdzie przedmiotem zasiedzenia jest własność nieruchomości lub służebność gruntowa, przekazywana jest na rachunek budżetu gminy, na obszarze której jest położona nieruchomość, a w sytuacji gdy przedmiotem zasiedzenia jest nieruchomość położona na obszarze różnych gmin – na rachunek budżetu gminy, na obszarze której ma miejsce zamieszkania nabywca<sup>128</sup>.

#### 4.4. Obrót prawami do nieruchomości a obowiązek podatkowy – rola gminy i urzędu skarbowego

W przypadku obrotu prawami do nieruchomości również powstaje obowiązek podatkowy, przy czym odnosi się on albo do podatku od towarów i usług, albo do podatku od czynności cywilnoprawnych (PCC). Zasadą jest opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych określonych czynności (m.in. sprzedaży, zamiany nieruchomości) dokonywanych poza profesjonalnym obrotem gospodarczym, tj. przez osoby nieprowadzące działalności gospodarczej (bądź na potrzeby konkretnej transakcji niewystępującej w ramach działalności gospodarczej, na przykład sprzedaż własności prywatnej, a nie firmowej). Czynności wykonywane przez podmioty gospodarcze są natomiast co do zasady przedmiotem opodatkowania podatkiem od towarów i usług (jako czynność opodatkowana lub zwolniona z tego podatku), a w konsekwencji nie podlegają opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Zasady te wynikają z art. 2 pkt 4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych<sup>129</sup>.

Inaczej ujmując, podatek od czynności cywilnoprawnych dotyczy z reguły odpłatnego zbycia rzeczy lub praw majątkowych, prowadząc się do opodatkowania transakcji związanych z przeniesieniem wartości majątkowych, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że przedmiotowa danina obejmuje zakresem zasadniczo

<sup>128</sup> Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach..., art. 15.

<sup>129</sup> K. Kopyściańska, *Przegląd bieżących problemów...*, s. 230.

czynności dokonywane poza obszarem prowadzonej działalności gospodarczej, przez co bywa określana mianem daniny odnoszącej się do „obrotu nieprofesjonalnego”<sup>130</sup>.

Zgodnie z Ustawą z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych podatkowi podlegają następujące czynności cywilnoprawne<sup>131</sup>:

- umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych;
- umowy pożyczki pieniędzy lub rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku;
- umowy darowizny – w części dotyczącej przejęcia przez obdarowanego długów i ciężarów albo zobowiązań darczyńcy;
- umowy dożywocia;
- umowy o dział spadku oraz umowy o zniesienie współwłasności – w części dotyczącej spłat lub dopłat;
- ustanowienie hipoteki;
- ustanowienie odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności;
- umowy depozytu nieprawidłowego;
- umowy spółki.

Wśród wskazanych czynności cywilnoprawnych znajdują się również te odnoszące się do nieruchomości. Dotyczą one zazwyczaj umów sprzedaży nieruchomości gruntowych (działki budowlane, działki rekreacyjne, działki rolne), nieruchomości budynkowych i nieruchomości lokalowych (lokalne mieszkalne oraz użytkowe), a także sprzedaży praw majątkowych, jak na przykład użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego czy spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Należy zaznaczyć, że aby umowa sprzedaży podlegała PCC, nieruchomość musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe muszą być wykonywane na jej terytorium. W przypadku, gdy nieruchomość znajduje się natomiast za granicą lub prawa majątkowe są wykonywane za granicą, opodatkowanie podatkiem od czynności cywilnoprawnych następuje, jeżeli nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a także czynność cywilnoprawna została dokonana na tym terytorium<sup>132</sup>.

Podatkiem od czynności cywilnoprawnych nie są jednak obciążone czynności cywilne, które podlegają przepisom o gospodarce nieruchomościami oraz przepisom o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu. Ponadto PCC

<sup>130</sup> A. Rzetecki, J. Sawarzyński, *Opodatkowanie czynności dotyczących nieruchomości podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Komentarz praktyczny z orzecnictwem. Przykłady klauzul*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2023, s. 10.

<sup>131</sup> Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295), art. 1.1.

<sup>132</sup> Ibidem, art. 1.4.

nie podlegają umowy sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego zawierane w związku z realizacją roszczeń wynikających z ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie przepisów o ochronie środowiska<sup>133</sup>.

Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej, z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, doręczenia wyroku sądu polubownego lub zawarcia ugody oraz w momencie powołania się przez podatnika na fakt dokonania czynności cywilnoprawnej – jeżeli podatnik nie złożył deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie pięciu lat od końca roku, w którym upłynął termin płatności podatku, a następnie powołał się przed organem podatkowym na fakt jej dokonania. Inaczej jest w sytuacji, gdy zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, gdzie obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność<sup>134</sup>.

Obowiązek podatkowy ciąży<sup>135</sup>:

- przy umowie sprzedaży – na kupującym;
- przy umowie zamiany – na stronach czynności;
- przy umowie darowizny – na obdarowanym;
- przy umowie dożywocia – na nabywcy własności nieruchomości;
- przy umowie o dział spadku lub o zniesienie współwłasności – na podmiocie nabywającym rzeczy lub prawa majątkowe ponad udział w spadku lub we współwłasności;
- przy ustanowieniu odpłatnego użytkowania, w tym również nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności – na użytkowniku lub nabywającym prawo służebności;
- przy ustanowieniu hipoteki – na składającym oświadczenia woli o ustanowieniu hipoteki.

Podstawę opodatkowania stanowią:

1. Przy umowie sprzedaży – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego.
2. Przy umowie zamiany:
  - a) lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na taki lokal lub prawo do lokalu – różnica wartości rynkowych zamienianych lokali lub praw do lokali;
  - b) w pozostałych przypadkach – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek.
3. Przy umowie darowizny – wartość długów i ciężarów albo zobowiązań przejętych przez obdarowanego.
4. Przy umowie dożywocia – wartość rynkowa nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego.

---

<sup>133</sup> Ibidem, art. 2.

<sup>134</sup> Ibidem, art. 3.

<sup>135</sup> Ibidem, art. 4.

5. Przy umowie o zniesienie współwłasności lub o dział spadku – wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego nabytego ponad wartość udziału we współwłasności lub spadku.
6. Przy ustanowieniu odpłatnego użytkowania, w tym również nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności – wartość świadczeń użytkownika bądź osoby, na rzecz której ustanowiono służebność, za okres, na jaki prawa te zostały ustanowione.
7. Przy ustanowieniu hipoteki – kwota zabezpieczonej wierzytelności.

Jeżeli podatnik nie określi wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wzywa podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, podając jednocześnie wartość według własnej wstępnej oceny. Jeżeli podatnik pomimo wezwania nie określi wartości lub poda wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokonuje jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33% od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik<sup>136</sup>.

Stawki podatku od czynności cywilnoprawnych wynoszą:<sup>137</sup>

- a) 2% od umowy:
  - sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym;
  - zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny przy przeniesieniu własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego oraz prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym;
- b) 1% od umowy:
  - sprzedaży innych praw majątkowych;
  - zamiany, dożywocia, o dział spadku, o zniesienie współwłasności oraz darowizny przy przeniesieniu własności innych praw majątkowych;
  - ustanowienia odpłatnego użytkowania, w tym nieprawidłowego, oraz odpłatnej służebności.

---

<sup>136</sup> Ibidem, art. 6.3., 6.4.

<sup>137</sup> Ibidem, art. 7.

W przypadku hipoteki stawka podatku od jej ustanowienia na zabezpieczenie istniejących wierzytelności jest liczona od kwoty zabezpieczonej wierzytelności w wysokości 0,1%. Z kolei od ustanowionej hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności o wysokości nieustalonej wynosi 19 złotych.

W sytuacji, gdy kupujący nabywa co najmniej sześć lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości w jednym lub kilku budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej opodatkowanych podatkiem od towarów i usług lub udziały w tych lokalach albo nabył już co najmniej pięć takich lokali lub udziały w nich, stawka podatku od zawartej z tym samym kupującym umowy sprzedaży szóstego i każdego następnego takiego lokalu w tym budynku lub budynkach albo udziału w takim lokalu wynosi 6%<sup>138</sup>.

W sytuacji, gdy podatek nie jest pobierany przez płatnika podatnicy są zobowiązani bez wezwania organu podatkowego złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych według ustalonego wzoru oraz obliczyć i wpłacić podatek w ciągu 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Jeżeli podatek jest przekazywany do urzędu przez płatnika, wtedy podatnicy nie wykonują powyższych czynności samodzielnie. Płatnikami podatku od czynności cywilnoprawnych od umów sprzedaży zawieranych w formie aktu notarialnego są notariusze. Obliczają oni i pobierają podatek przy sporządzaniu umowy sprzedaży, a następnie przekazują właściwemu organowi podatkowemu.

Należności z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych pobiera naczelnik urzędu skarbowego i następnie odprowadza je na rachunek budżetu właściwej jednostki samorządu terytorialnego w ciągu 14 dni od dnia, w którym wpłynęły na rachunek urzędu skarbowego. Wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych, których przedmiotem jest przeniesienie własności nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego oraz wynikających z przepisów prawa spółdzielczego: prawa do domu jednorodzinnego i prawa do lokalu w małym domu mieszkalnym, urząd skarbowy przekazuje na rachunek budżetu gminy właściwej ze względu na miejsce położenia nieruchomości<sup>139</sup>.

Rola urzędu skarbowego i gminy na rynku nieruchomości uwidacznia się nie tylko w sytuacjach posiadania prawa własności do nieruchomości lub jego zbycia czy nabycia (zmiany właściciela), ale także w przypadku uzyskiwania dochodu z nieruchomości. Wynika to z faktu opodatkowania niemal wszystkich dochodów, w tym także właśnie tych uzyskiwanych z posiadanych nieruchomości. Zgodnie z Ustawą z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają

---

<sup>138</sup> Ibidem, art. 7a.

<sup>139</sup> Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach..., art. 16.

miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy)<sup>140</sup>.

Obowiązek ten dotyczy m.in. dochodów, źródłem których są najem, podnajem, dzierżawa, poddzierżawa oraz inne umowy o podobnym charakterze, ale także odpłatne zbycie nieruchomości lub ich części oraz udziału w nieruchomości, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, a także zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntów. Rozliczenie się z urzędem skarbowym z uzyskanych z posiadanej nieruchomości dochodów w odniesieniu do najmu prywatnego może następować na zasadach ogólnych lub w formie ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych. Natomiast w przypadku dochodów pochodzących z odpłatnego zbycia wskazanych wyżej nieruchomości podatnik zobowiązany jest zapłacić podatek dochodowy wynoszący 19% podstawy obliczenia podatku (jeżeli zbycie to zostało dokonane przed upływem pięciu lat<sup>141</sup>, a cena zbycia nieruchomości jest wyższa od ceny jej nabycia, czyli powstał dochód).

Należy zaznaczyć, że powstanie powyższego obowiązku podatkowego nie zawsze musi wystąpić. Ustawodawca założył, że dochody z odpłatnego zbycia nieruchomości będą wolne od podatku, jeżeli równowartość przychodu uzyskanego z tego tytułu sprzedający przeznaczy na własne cele mieszkaniowe (kwota zwolnienia jest jednak limitowana) w ciągu trzech lat (liczonych od końca roku podatkowego, w którym nastąpiło zbycie nieruchomości)<sup>142</sup>.

## 4.5. Uprawnienia gminy w zakresie opłat związanych z nieruchomościami

Rola gminy na lokalnym rynku nieruchomości uwidacznia się również poprzez opłaty związane z nieruchomościami, a dokładnie ze zmianą ich wartości. Samorząd terytorialny, dokonując szeregu działań związanych z rozwojem i zagospodarowaniem swojego obszaru, ponosi określone wydatki z własnego budżetu, jak też ze źródeł zewnętrznych. Niejednokrotnie inwestycje te generują dodatkową korzyść dla właścicieli nieruchomości i podnoszą ich wartość. W takich sytuacjach gmina ma możliwość partycypowania w powstałych korzyściach poprzez opłatę adiacencką oraz opłatę planistyczną.

Ustawodawca poprzez powyższe opłaty chce realizować zasadę dobra wspólnego, przy czym stara się osiągnąć swój cel, uzupełniając tę zasadę pewnymi mechanizmami

<sup>140</sup> Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. 1991 Nr 80 poz. 350), art. 3.1.

<sup>141</sup> Ibidem, art. 10 pkt 8d.

<sup>142</sup> Ibidem, art. 21 pkt 131.

o charakterze sprawiedliwościowym<sup>143</sup>. Opłaty te są ciężarem majątkowym, który ponoszą poszczególne jednostki na rzecz całej społeczności<sup>144</sup>.

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami opłata adiacencka jest opłatą ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatą ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, a także podziałem nieruchomości<sup>145</sup>.

W przypadku wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego opłata adiacencka może zostać ustalona na drodze decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Wysokość jej stawki procentowej ustala rada gminy w drodze uchwały w wysokości nie większej niż 30% różnicy wartości nieruchomości. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do trzech lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne<sup>146</sup>.

Jeżeli wartość nieruchomości wzrosła na skutek jej scalenia i podziału, to osoby, które otrzymały nowe nieruchomości wydzielone w wyniku powyższych działań, są zobowiązane do wniesienia na rzecz gminy opłat adiacenckich w wysokości do 50% wzrostu wartości tych nieruchomości w stosunku do wartości nieruchomości dotychczas posiadanych. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości, a samą opłatę adiacencką ustala wójt, burmistrz albo prezydent miasta na drodze decyzji, zgodnie z ugodą lub uchwałą o scaleniu i podziale nieruchomości<sup>147</sup>.

Trzecia możliwość nałożenia przez gminę opłaty adiacenckiej związana jest z uczestnictwem właściciela nieruchomości w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej. W takiej sytuacji wójt, burmistrz albo prezydent miasta może w drodze decyzji ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo po stworzeniu warunków do korzystania z wybudowanej drogi<sup>148</sup>. Wszczęcie postępowania w sprawie ustalenia opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do trzech lat od dnia stworzenia powyższych warunków.

<sup>143</sup> K. Sulczewska, *Opłata planistyczna oraz opłata adiacencka – uzasadnienie aksjologiczne i analiza porównawcza*, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 2014, t. XCII, s. 129.

<sup>144</sup> K. Król, *Renta planistyczna i opłata adiacencka – wybrane zagadnienia prawne*, „Acta Scientiarum Polonorum Formatio Circumiectus” 2016, nr 15(4), s. 245.

<sup>145</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce..., art. 4. pkt 11.

<sup>146</sup> Ibidem, art. 98a.

<sup>147</sup> Ibidem, art. 107.

<sup>148</sup> Ibidem, art. 145.

Wysokość opłaty adiacenckiej zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej, a jej ustalenie następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego określającej wartości nieruchomości. Wysokość opłaty adiacenckiej wynosi nie więcej niż 50% różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały<sup>149</sup>.

Na wniosek właściciela nieruchomości opłata adiacencka może zostać rozłożona na raty roczne (podlegające oprocentowaniu) płatne w okresie do 10 lat i wtedy należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki. Decyzja o ustaleniu opłaty adiacenckiej stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Obowiązek wniesienia opłaty adiacenckiej powstaje po upływie 14 dni od dnia, w którym decyzja o jej ustaleniu stała się ostateczna. W przypadku rozłożenia opłaty na raty odnosi się to do wpłacenia pierwszej raty.

Drugim rodzajem opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, którą ma prawo naliczyć gmina, jest opłata planistyczna. Opłata ta, nazywana także rentą planistyczną, miała w zamyśle ustawodawcy stać się świadomie używanym narzędziem władzy wpływającym na zachowanie rynku na danym terenie. Jej rolą jest również równoważenie skutków zmian planów miejscowych poprzez obciążenie właścicieli opłatą na rzecz władz terytorialnych wówczas, gdy zwiększa się wartości nieruchomości<sup>150</sup>.

Podstawą prawną regulującą opłatę planistyczną jest Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazująca, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrasta, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości<sup>151</sup>.

W przypadku sprzedaży nieruchomości, której wartość wzrosła na skutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego, notariusz jest zobowiązany w ciągu siedmiu dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości w formie aktu notarialnego, przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu, aby ten mógł bezzwłocznie po jego otrzymaniu ustalić opłatę planistyczną. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła, może jeszcze przed jej zbyciem żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia w drodze decyzji wysokości opłaty planistycznej<sup>152</sup>.

---

<sup>149</sup> Ibidem, art. 146.

<sup>150</sup> A. Zaremba, *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości jako istotnego czynnika rozwoju lokalnego*, „Journal of Agribusiness and Rural Development” 2011, nr 1(19), s. 117.

<sup>151</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu..., art. 36.

<sup>152</sup> Ibidem, art. 37.

Postępowanie dotyczące ustalenia opłaty planistycznej wszczynane jest najczęściej z urzędu. Oznacza to, że na organie administracji ciąży obowiązek wszczęcia z urzędu postępowania w ciągu pięciu lat od dnia wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli natomiast mimo uchwalenia planu miejscowego wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił, to brak jest podstaw, by organ administracji (wójt, burmistrz, prezydent miasta) ustalał opłatę planistyczną i żądał jej uiszczenia<sup>153</sup>.

Zarówno gmina jako jednostka samorządu terytorialnego, jak i urząd skarbowy będący organem Krajowej Administracji Skarbowej, nie są uczestnikami bezpośrednio kojarzonymi z rynkiem nieruchomości, jednak bez wątpienia stanowią element jego struktury podmiotowej. Każdy, kto jest właścicielem nieruchomości lub dopiero wejdzie w posiadanie praw do niej, będzie związany z jednym i drugim podmiotem relacją ekonomiczno-finansową w węższym bądź szerszym zakresie.

Wynika to bowiem z jednej strony z faktu posiadania nieruchomości na danym terenie (obszarze gminy) i obowiązków podatkowych powstających z tego tytułu, z drugiej zaś ze wzrostu wartości tej nieruchomości. Bezpośrednim beneficjentem tego wzrostu jest jej właściciel – gdy wzrasta wartość nieruchomości, rośnie wartość jego mienia. Nie jest on natomiast wyłącznym beneficjentem tych korzyści ze względu na fakt, że systemy prawne rozwiniętych państw demokracji lokalnej i gospodarki rynkowej zawierają wiele rozwiązań służących przejmowaniu części wytworzonej wartości nieruchomości zarówno przez państwo, jak i samorządy terytorialne<sup>154</sup>.

---

<sup>153</sup> B. Dobkowska, *Opłata planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – wybrane problemy*, „Nieruchomości@” 2021, nr 3, s. 83, 85.

<sup>154</sup> J. Cymerman, M. Zapotoczna, *Gmina jako kreator i beneficjent wartości nieruchomości*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2012, nr 243, s. 179.

# Rozdział 5

## Kredytodawca jako podmiot zapewniający finansowanie transakcji

### 5.1. Rozwój rynku nieruchomości determinantą rozwoju rynku kredytowego

Rozwój rynku nieruchomości, zapoczątkowany w Polsce w latach 90. ubiegłego wieku, zależy od wielu wzajemnie powiązanych ze sobą czynników, a jednym z nich jest system finansowania transakcji. Z jednej strony można powiedzieć, że rynek kredytowy wpływa na stan rynku nieruchomości, z drugiej zaś, że wzrost liczby transakcji nieruchomościowych stanowi podstawę rozwoju sektora kredytowego. Silne powiązania między rynkiem nieruchomości a sektorem finansowym stanowią niewątpliwie kluczowy czynnik determinujący rozwój obu obszarów. Jedną z przyczyn takiej korelacji jest wysoka wartość nieruchomości, która pociąga za sobą potrzebę finansowania ich zakupu instrumentami finansowymi zabezpieczonymi hipotecznie. Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działek, domów czy mieszkań większość zainteresowanych nie mogłaby sobie pozwolić na ich zakup jedynie z własnych środków. Gdyby przyszło nabywcom płacić wyłącznie własną gotówką, tylko niewielki procent społeczeństwa w wieku produkcyjnym mógłby nabyć nieruchomość. W związku z tym, aby rynek nieruchomości mógł funkcjonować prawidłowo, a osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości na własność mogły ją kupić, konieczny jest dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania. Zazwyczaj udział kapitału własnego jest niewspółmierny do obcego, tj. ilość bezpośrednich środków własnych jest mniejsza od środków obcych. Finansowanie transakcji nieruchomościowych to zaś najczęściej kombinacja finansowania własnego i obcego. Instytucje tworzące podsystem finansowania rynku nieruchomości na ogół wspomagają nie tylko ten rynek, ale i wszystkie pozostałe segmenty systemu społeczno-gospodarczego (wyjątkiem są wyspecjalizowane podmioty, jak na przykład banki hipoteczne). Tworzą więc one podsystem finansowania gospodarki narodowej, który kieruje się swoimi zasadami postępowania również w odniesieniu do nieruchomości. Podsystem finansowania rynku nieruchomości cechuje to, że:

- przedmiotem finansowania jest nieruchomość;

- zabezpieczenie transakcji finansowej jest dokonywane na nieruchomości (hipoteka);
- instytucje o charakterze uniwersalnym stworzyły specjalne produkty finansowe kierowane na rynek nieruchomości;
- istnieją specjalistyczne instytucje nastawione na obsługę rynku nieruchomości.

Rynek nieruchomości może być postrzegany nie tylko w kontekście zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych, ale również w szerszym ujęciu jako miejsce inwestycji. Inwestycje nieruchomościowe mogą dotyczyć różnych rodzajów nieruchomości (np. rolnych, komercyjnych bądź innych) i mieć charakter konkurencyjny lub komplementarny w odniesieniu do angażowania kapitału na rynku finansowym. Inwestorzy lokują kapitał tam, gdzie stopa zwrotu jest dla nich korzystniejsza, co powoduje przemieszczanie się środków pieniężnych pomiędzy rynkiem finansowym a nieruchomościowym. Funkcjonowanie rynku nieruchomości zależy od dostępności środków finansowych, dlatego sektor bankowy ma w tym przypadku ogromne znaczenie. Banki uczestniczą w finansowaniu rynku nieruchomości poprzez<sup>155</sup>:

- udzielanie kredytów na zakup nieruchomości;
- finansowanie przedsięwzięć budowlanych, remontowych i modernizacyjnych;
- kredyty dla pośredników finansowych;
- traktowanie nieruchomości jako zabezpieczenia kredytu;
- bezpośrednie inwestowanie w nieruchomości.

Kredytodawcy pełnią funkcję kluczowego pośrednika w alokacji kapitału i kształtują płynność segmentów rynku nieruchomości, jak również wielkość portfela kredytowego kredytobiorców. Banki poprzez wysokość oprocentowania, opartą głównie o WIBOR/WIRON, oraz kryteria udzielania kredytów kształtują ich dostępność, wpływając na popyt pierwotny i wtórny oraz tempo obrotu, czyli elastyczność cenową popytu na nieruchomości.

Systemowo dla rozwoju rynku nieruchomości istotne są również programy publicznego wsparcia (w przypadku rynku mieszkaniowego są to na przykład Bezpieczny Kredyt 2%, Rodzinny kredyt, projekty Kredyt naStart) oraz wakacje kredytowe i instrumenty wsparcia dla kredytobiorców, które modyfikują profil przepływów pieniężnych banków, krótkookresowo łagodząc skutki szoków stóp procentowych, jednocześnie wprowadzając komponent różnych rodzajów ryzyka oraz konieczność rewizji modeli ich oceny.

Kredytodawca pełni funkcję stabilizacyjną poprzez buforowanie szoków w ramach kapitałów własnych i buforów makroostrożnościowych (nadwyżki kapitałowe umożliwiają absorpcję strat bez przerywania funkcji pośrednictwa finansowego), co potwierdzają oceny odporności sektora w raportach stabilności finansowej.

<sup>155</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, PWN, Warszawa 2006, s. 110.

Stopień zaangażowania sektora kredytowego w finansowanie nieruchomości zależy od stopnia bezpieczeństwa, czyli wypłacalności identyfikowanej jako stopień pokrycia podejmowanego ryzyka z funduszy własnych banku. Aktywność kredytowa banków ściśle zależy od zmian PKB oraz cen nieruchomości. Banki, jako kredytodawcy, zabezpieczając się przed ewentualną utratą aktywów, muszą dokładnie rozpoznawać skłonności rynku nieruchomości i nieustannie monitorować napływające z niego informacje. Zmiany na rynku nieruchomości nie przebiegają bowiem równomiernie. Duży wpływ na ten proces ma na przykład ogólny stan gospodarki, jak również cykliczność rynku nieruchomości. Większa dynamika będzie z pewnością występowała w dużych aglomeracjach miejskich niż w małych miastach i na wsiach. Na ogólny stan rynku nieruchomości mają wpływ także inne czynniki:

- ekonomiczne: wysokość inflacji, stóp procentowych, oprocentowania kredytów, stopa bezrobocia, wartość nabywczą pieniądza, wysokość dochodów;
- demograficzne: struktura społeczeństwa, przyrost naturalny, długość życia, migracje;
- kulturalno-oświatowe: poziom wykształcenia, system wartości, aktualne trendy;
- polityczne: przepisy z zakresu obrotu nieruchomościami i podatkowe, rozwój rynków lokalnych, dofinansowania i programy rządowe.

Odzwierciedleniem sytuacji i zdarzeń na rynku nieruchomości są popyt i podaż. Największy wpływ na popyt, czyli zapotrzebowanie na nieruchomości, mają:

- dochody uczestników rynku nieruchomości kształtujące ich zdolność kredytową,
- ceny nieruchomości,
- wysokość czynszów,
- preferencje i styl życia nabywców,
- poziom zaspokojenia potrzeb.

Na kształtowanie podaży wpływają z kolei:

- istniejące zasoby nieruchomości,
- gospodarki remontowa i modernizacyjna,
- zmiany przeznaczenia nieruchomości,
- poziom inwestycji deweloperskich.

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku kredytów zaangażowanych w rynek nieruchomości to:

- wysoka popularność programu Bezpieczny Kredyt 2%, w którym budżet państwa pokrywa około 70% kosztów odsetek;
- wysokość stóp procentowych NBP ustalanych przez Radę Polityki Pieniężnej;
- poziom inflacji (wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych);
- poziom aktywności sektora deweloperskiego;
- poziom dochodów gospodarstw domowych w odniesieniu do kosztów utrzymania;
- ceny nieruchomości i wysokości czynszów najmu mieszkań.

Reasumując, można stwierdzić, że na rozwój rynku kredytowego wpływają różnego rodzaju czynniki, w tym czynniki makroekonomiczne, takie jak: wysokie PKB, niska stopa bezrobocia, wysokie dochody społeczeństwa, a także poziom popytu i podaży na rynku nieruchomości.

W latach 90. ubiegłego wieku, kiedy to rynek nieruchomości zaczynał się rozwijać, rozwój ten nie był zbyt dynamiczny ze względu na stosunkowo wysoką inflację, która uniemożliwiała bankom udzielanie kredytów długookresowych. Dopiero od 2000 roku, gdy inflacja zaczęła znacząco spadać, a tempo wzrostu gospodarczego było wystarczające, nastąpiło znaczne ożywienie rynku kredytowego, w tym rynku kredytów hipotecznych. Niestety panująca w tamtym czasie wysoka stopa bezrobocia powodowała jednocześnie obawy społeczeństwa przed zadłużaniem się. Chęć posiadania własnego mieszkania była jednak na tyle silna, że mimo obaw uczestnicy rynku nieruchomości korzystali z kredytowych ofert bankowych. Wśród wielu możliwości kredytowych najatrakcyjniejszą okazywał się (i tak jest do dzisiaj) kredyt hipoteczny. Jego stosunkowo niskie oprocentowanie dodatkowo wpływa na wzrost liczby osób zainteresowanych. Często jednak dysproporcje pomiędzy dochodami gospodarstw domowych, cenami mieszkań a kosztem kredytów są nadal zbyt duże.

## 5.2. Formy finansowania transakcji nieruchomościowych

Transakcje nieruchomościowe należą do kapitałochłonnych, stąd rzadko finansowane są wyłącznie ze środków własnych nabywcy. Zazwyczaj towarzyszy im finansowanie zewnętrzne. Wiele produktów (zabezpieczonych hipoteką na nieruchomościach), zwiększających ich zyski oraz zmniejszających ryzyko w porównaniu z innymi instrumentami kredytowymi, oferują banki. Do najważniejszych należą:

- pożyczka hipoteczna,
- kredyt konsolidacyjny,
- odwrócony kredyt hipoteczny,
- kredyt gotówkowy,
- kredyty inwestycyjne i budowlane.

**Pożyczka hipoteczna** charakteryzuje się tym, że może być przeznaczona na dowolny cel, którego klient nie musi przedstawiać bankowi. Jej zabezpieczenie stanowi, tak jak w przypadku kredytu hipotecznego, hipoteka na nieruchomości. Pożyczka hipoteczna przeznaczona jest dla osób, które są właścicielami nieruchomości i potrzebują długoterminowego finansowania. Pozwala na wycofanie kapitału, który został zamrożony w danej nieruchomości i przeznaczenie go na zaspokojenie innych potrzeb. W przypadku pożyczki hipotecznej kwota, jaką można uzyskać, jest znacznie wyższa w porównaniu do kredytów konsumpcyjnych, znacznie dłuższy jest również okres spłaty zadłużenia, co z kolei skutkuje mniejszymi ratami. Obecnie banki udzielają pożyczek hipotecznych w wysokości maksymalnie 60% wartości

nieruchomości stanowiącej jej zabezpieczenie. Związane jest to z większym ryzykiem banku niż w przypadku tradycyjnych kredytów finansujących nieruchomości, wynikającym z braku kontroli nad wydawaniem pożyczonych środków pieniężnych. W Polsce udział pożyczek hipotecznych w całości udzielonych instrumentów hipotecznych wynosi tylko kilka procent, co wynika z obawy społeczeństwa przez obciążeniem hipoteką własnego domu lub mieszkania<sup>156</sup>.

**Kredyt konsolidacyjny** jest dobrym rozwiązaniem dla osób, które spłacają jednocześnie kilka różnych kredytów bankowych. Polega on na ich zamianie na jeden kredyt, w większości przypadków zabezpieczony hipoteką na nieruchomości, o niższym oprocentowaniu i dłuższym okresie kredytowania. Dla kredytobiorcy największe znaczenie w tym przypadku ma zmniejszenie miesięcznego obciążenia wynikającego ze spłaty kredytów. To przede wszystkim pewnego rodzaju bieżąca oszczędność i wygoda, bo zamiast kilku rat klient płaci tylko jedną. Ryzyko banku jest większe w sytuacji, gdy za decyzją klienta o podjęciu kredytu konsolidacyjnego stoją utrata płynności finansowej i problemy ze spłatą. Dlatego też oprocentowanie takiego kredytu jest wyższe o 3–4 punkty procentowe. Należy pamiętać o tym, że w całym okresie spłacania kredytu konsolidacyjnego, ze względu na dłuższy okres jego kredytowania, koszty odsetkowe są wyższe niż podczas osobnej spłaty poszczególnych zobowiązań<sup>157</sup>.

**Odwrocony kredyt hipoteczny**, nazywany inaczej odwróconą hipoteką, jest produktem bardzo popularnym w krajach wysoko rozwiniętych. Przeznaczony jest głównie dla osób w wieku emerytalnym, które potrzebują dodatkowych środków pieniężnych i posiadają własne mieszkanie. Prawnym zabezpieczeniem tego kredytu jest hipoteka na nieruchomości mieszkaniowej, a jego spłata zostaje odłożona do czasu śmierci kredytobiorcy lub opuszczenia przez niego mieszkania. Do tego momentu klient jest nadal właścicielem nieruchomości, a bank wypłaca mu środki pieniężne. Odwrócony kredyt hipoteczny może być wypłacany w różny sposób. Może to być jednorazowe przekazanie całej kwoty klientowi lub wypłata w ustalonych ratach przez określony czas. W tym okresie kredytobiorca zobowiązany jest do utrzymywania nieruchomości we właściwym stanie. Zasady zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego w Polsce regulują zapisy ustawy z 23 października 2014 r.<sup>158</sup>. Kredytobiorca z tytułu kredytu hipotecznego ponosi trzy rodzaje kosztów, na które składają się: oprocentowanie, prowizje bankowe i pozostałe opłaty<sup>159</sup>.

Szybkim sposobem na pozyskanie gotówki na dowolny cel jest natomiast **kredyt gotówkowy**. Zgodnie z art. 69 Prawa bankowego bank jako kredytodawca „(...) zobowiązuje się oddać do dyspozycji kredytobiorcy na czas oznaczony w umowie kwotę środków pieniężnych z przeznaczeniem na ustalony cel, a kredytobiorca zobowiązuje się do korzystania z niej na warunkach określonych w umowie, zwrotu

---

<sup>156</sup> Ibidem, s. 43–44.

<sup>157</sup> Ibidem, s. 44–46.

<sup>158</sup> Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2023 r. poz. 152).

<sup>159</sup> G. Głowka (red.), *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008, s. 50.

kwoty wykorzystanego kredytu wraz z odsetkami w oznaczonych terminach spłaty oraz zapłaty prowizji od udzielonego kredytu”<sup>160</sup>. Zaletą kredytu gotówkowego jest możliwość podpisania umowy z bankiem bez określania celu wykorzystania środków, natomiast jego wadami limit ograniczający kwotę kredytu oraz maksymalny okres kredytowania wynoszący zazwyczaj 10 lat<sup>161</sup>.

Atrakcyjną alternatywą dla kredytu hipotecznego, zarówno dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej jak i dla firm, jest **leasing nieruchomości**. Polega na zawarciu umowy z deweloperem polegającej na wynajmowaniu nieruchomości z możliwością jej zakupu po zakończeniu umowy leasingu. Jest to tzw. leasing konsumencki, dający możliwość nabycia nieruchomości osobom, które nie chcą lub nie mogą wziąć kredytu. Leasingobiorca nie jest sprawdzany w bazie BIK (Biuro Informacji Kredytowej) ani w KRД (Krajowy Rejestr Długów). Samo zawarcie umowy leasingowej jest znacznie łatwiejsze i wymaga mniej formalności, ponadto koszty leasingowe i odpisy amortyzacyjne można uwzględnić w kosztach uzyskania przychodu, co pozwala obniżyć wysokość podatku dochodowego. Leasing nieruchomości obejmuje jednak narzucone przez leasingodawcę limity minimalnej wartości nieruchomości, ograniczając tym samym możliwość skorzystania z leasingu przez niektórych potencjalnych nabywców.

W przypadku inwestorów i przedsiębiorców preferowane są **kredyty inwestycyjne i budowlane**. Kredyty inwestycyjne służą finansowaniu zakupu nieruchomości lub ich budowy przez firmy, które muszą przedstawić szczegółowy biznesplan obejmujący prognozowane przychody firmy. Przedsiębiorca ma obowiązek udowodnić, że skorzystanie z kredytu inwestycyjnego wpłynie pozytywnie na funkcjonowanie jego firmy. Plusem kredytów inwestycyjnych i budowlanych są ich niskie koszty w porównaniu z tradycyjnymi kredytami.

Najprostszym sposobem na sfinalizowanie zakupu nieruchomości byłoby oczywiście zgromadzenie własnych środków finansowych i dokonanie transakcji gotówkowej, co pozwoliłoby ograniczyć formalności związane z finansowaniem zakupu przy udziale kredytu. Posiadanie własnych funduszy nie powoduje przede wszystkim dodatkowych kosztów w postaci odsetek od kredytu. Nieruchomość może zostać nabyta natychmiastowo, bez konieczności oczekiwania na decyzję banku. W sytuacji, gdy zakup nieruchomości pozbawi kupujących wszystkich oszczędności, bezpieczniejszym rozwiązaniem jest jednak skorzystanie z kredytu lub pożyczki<sup>162</sup>.

Jak można zauważyć, w zależności od indywidualnych potrzeb i sytuacji uczestnicy rynku nieruchomości mogą skorzystać z wielu różnych form finansowania. Wybór odpowiedniego sposobu pozyskania kapitału wymaga często przeanalizowania warunków ekonomicznych i społecznych, a także konsultacji z ekspertem finansowym.

<sup>160</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. z 2026 r. poz. 38).

<sup>161</sup> E. Gołąbeska (red.), *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej 2024, s. 122.

<sup>162</sup> Ibidem.

Niewątpliwie to jednak kredyty stanowią najpowszechniejsze narzędzie finansowe umożliwiające szybkie pozyskanie środków finansowych na realizację przedsięwzięcia na rynku nieruchomości.

Kapitał potrzebny do sfinansowania transakcji na rynku nieruchomości, a także innej działalności bieżącej i inwestycyjnej prowadzonej w tym sektorze, może pochodzić z różnych źródeł, także pozabankowych. Według tego kryterium wyróżnia się **kapitał zewnętrzny i wewnętrzny**. Finansowanie wewnętrzne (kapitały własne) polega na wykorzystaniu środków finansowych poprzez przekształcenia majątkowe i gromadzenie kapitału. Finansowanie zewnętrzne z kolei obejmuje kapitał pieniężny i rzeczowy, jaki dopływa od podmiotów z otoczenia zewnętrznego. Inwestowanie w nieruchomości należy do specyficznych sposobów lokowania kapitału i nie wszystkie metody mogą być tutaj wykorzystane. W przypadku inwestycji w nieruchomości przyjmuje się następujący podział sposobów ich finansowania:

- tradycyjne – kredyt bankowy, project finance, emisja papierów wartościowych;
- współczesne – leasing, factoring;
- uzupełniające – sekuratyżacja, buy-back.

Warto przybliżyć każdy z powyższych sposobów finansowania inwestycji nieruchomościowych.

Podstawową formą finansowania inwestycji nieruchomościowych był i jest **kredyt bankowy zabezpieczony hipoteką na nieruchomości**, który bardziej szczegółowo zostanie omówiony w dalszej części opracowania. Wykorzystywany jest zarówno przez podmioty indywidualne, jak i instytucjonalne. Klienci indywidualni korzystają przede wszystkim z kredytów mieszkaniowych, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Klientami instytucjonalnymi są najczęściej deweloperzy, którzy zaciągają kredyty na realizację inwestycji budowlanych.

Kredyt bankowy to dostarczenie przez bank określonej kwoty na określony czas i na określonych warunkach, prowadzące do zaspokojenia potrzeb finansowych zadeklarowanych przez kredytobiorcę na podstawie umowy zawartej w formie pisemnej między nim a bankiem. Bank zobowiązuje się w tej umowie do udostępnienia ustalonej kwoty na określony cel oraz czas, a kredytobiorca zobowiązuje się wykorzystać kredyt zgodnie z jego zadeklarowanym przeznaczeniem oraz zwrócić pobraną kwotę wraz z należnym bankowi wynagrodzeniem w postaci prowizji i odsetek. Kredyt bankowy jest więc specyficzną formą stosunków zobowiązaniowych, którą cechują: zwrotność, celowość i odpłatność.

**Project finance** dotyczy projektów inwestowania w nieruchomości, które wymagają niestandardowego podejścia, ponieważ są albo bardziej skomplikowane, albo bardziej ryzykowne. Metoda project finance dotyczy finansowania usług publicznych i projektów przemysłowych, sama jej nazwa w dosłownym tłumaczeniu oznacza zaś „finansowanie projektu”, do wykonania którego tworzy się specjalną spółkę celową, zaciągającą na zrealizowanie inwestycji kredyt w banku. Kredyt ten w przyszłości spłacany jest z nadwyżek finansowych spółki. Finansowanie tą metodą dotyczy głównie dużych, kapitałochłonnych inwestycji i modelu partnerstwa publiczno-prywatnego,

a przy tym wykorzystuje strukturę finansowania bez regresu lub też z ograniczonym regresem. Project finance opiera się na przewidywaniach co do przyszłych wyników spółki. Spółka taka jest przeważnie wyodrębniana z istniejącej już organizacji lub tworzona „od zera”. W konsekwencji nie istnieje zatem możliwość oceny bieżących wyników lub stanu majątkowego podmiotu. Jedynym przedmiotem analizy pozostaje samo przedsięwzięcie i rozmiary ryzyka, które mu towarzyszą. Podstawowym zabezpieczeniem kredytu jest majątek powstający w wyniku realizacji projektu. Zaletą project finance jest fakt, że warunki spłaty kredytu są precyzyjnie dopasowywane do oczekiwanej wielkości przepływów finansowych. W konsekwencji terminy spłat oraz okresy karencji w spłacie kapitału i odsetek odpowiadają indywidualnym warunkom projektu. Charakterystyczną cechą są dłuższe niż w przypadku standardowego finansowania przedsiębiorstw okresy kredytowania, przekraczające nawet 15 lat. Bank finansujący lub grupa banków odpowiednimi zapisami w umowie kredytowej zapewniają sobie prawo do bieżącego nadzoru nad procesem realizacji oraz późniejszej eksploatacji inwestycji aż do momentu całkowitej spłaty kredytu.

**Emisja papierów wartościowych** jest to forma pozabankowa, która ma duże znaczenie w finansowaniu zakupu nieruchomości, szczególnie komercyjnych. Korzyści ze stosowania tej metody to z jednej strony pozyskanie tańszego źródła kapitału niż bankowe, natomiast z drugiej – niezależnienie się od decyzji banku. Emisja papierów wartościowych oznacza wprowadzenie do obiegu na rynek kapitałowy nowych papierów wartościowych (głównie akcji i obligacji) w celu ich sprzedaży potencjalnym inwestorom. Emisja papierów wartościowych może być wykonywana przez przedsiębiorstwa, Skarb Państwa (np. emisja bonów skarbowych), instytucje pośrednictwa finansowego (np. emisja akcji) czy też jednostki samorządu terytorialnego (np. emisja obligacji komunalnych). Celem emisji papierów wartościowych jest najczęściej pozyskanie nowego kapitału w celu sfinansowania określonego projektu. Emisja papierów wartościowych może występować w charakterze oferty publicznej lub niepublicznej. Zgodnie z przepisami ustawy ofertą publiczną jest udostępnianie co najmniej 150 osobom lub nieoznaczonemu adresatowi, w dowolnej formie i w dowolny sposób, informacji o papierach wartościowych i warunkach ich nabycia, stanowiących wystarczającą podstawę do podjęcia decyzji o nabyciu tych papierów wartościowych. Z kolei oferta niepubliczna występuje wtedy, gdy papiery wartościowe są oferowane bezpośrednio określonej grupie adresatów.

**Fundusze venture capital** są przeważnie wyspecjalizowanymi firmami, często powiązanymi z bankami i innymi instytucjami finansowymi, zajmującymi się inwestowaniem w przedsięwzięcia obciążone wysokim ryzykiem, ale zarazem umożliwiające osiągnięcie wysokiej stopy zwrotu zainwestowanych środków. Przedmiotem zainteresowania tych funduszy są przedsięwzięcia innowacyjne i firmy o dużym potencjale wzrostu. Specjalizują się one w inwestowaniu w małe i średnie przedsiębiorstwa, które dzięki wsparciu mogą rozwinąć swoją działalność, a w konsekwencji poprawić wyniki finansowe. Fundusze udostępniają kapitały, stając się w zamian współwłaścicielem firmy. Środki funduszy venture capital są inwestowane z reguły na trzy do siedmiu lat. Oprócz środków pieniężnych inwestorzy venture capital wnoszą

do firmy bogate doświadczenie oraz rozległe kontakty w biznesie i instytucjach finansowych. Z punktu widzenia inwestycji w nieruchomości metoda venture capital jest idealna do finansowania nieruchomości o charakterze komercyjnym. Największym zainteresowaniem inwestorów z funduszy VC na rynku globalnym cieszą się firmy oferujące technologie mające wpływ na rynek finansowy segmentu nieruchomości. To w tej grupie znajdują się m.in. platformy, za pośrednictwem których możliwe są sprzedaż bądź wynajem nieruchomości, zaciągnięcie kredytu hipotecznego czy ubezpieczenie nieruchomości. Dużą popularnością cieszą się również firmy oferujące rozwiązania dotyczące zarządzania nieruchomościami. Odnosi się to przede wszystkim do oprogramowania, dzięki któremu możliwe są automatyzacja różnych czynności, a także zarządzanie dostępnością przestrzeni czy relacjami z klientami. Internet rzeczy i inteligentne budynki to kolejne pod względem wartości inwestycji rozwiązania, w stronę których chętnie zwracają się fundusze venture capital. Dzięki internetowi rzeczy możliwa jest m.in. komunikacja wszystkich systemów i technologii wykorzystanych w budynkach oraz odpowiednie zarządzanie informacjami i wykorzystaniem przestrzeni. Kolejną branżą, w której dzięki venture capital wdrażane są nowości technologiczne, jest budownictwo. Największą popularnością wśród inwestorów w tym segmencie cieszą się przede wszystkim rozwiązania przeznaczone dla architektów i projektantów oraz takie, które pozwalają na usprawnienie procesów budowlanych i zarządzanie nimi. Dane i analityka to z kolei segment, w którym tworzone są systemy i oprogramowanie pozwalające dzięki zbieranim danym i algorytmom sztucznej inteligencji trafniej podejmować decyzje inwestycyjne na rynku nieruchomości. Kolejnym atrakcyjnym inwestycyjnie obszarem dla funduszy venture capital jest segment firm oferujących możliwość elastycznego najmu nieruchomości (dotyczy to przede wszystkim przestrzeni biurowych).

**Leasing** jest natomiast najczęściej stosowaną formą finansowania działalności gospodarczej (w tym na rynku nieruchomości) zaraz po kredycie. Polega na umożliwieniu korzystania z rzeczy bez konieczności ich nabycia. Formalnie podpisywana jest umowa, w której jedna ze stron zostaje upoważniona do używania przedmiotu w zamian za opłaty ratalne. Umowa leasingowa może być traktowana jako sprzedaż na raty, gdyż leasingobiorcy nie zostają przekazane prawa własności. Leasing nieruchomości zbliżony jest do leasingu środków trwałych. W takim przypadku można powiedzieć, że firma leasingowa udzielająca finansowania zobowiązuje się do nabycia nieruchomości od właściciela oraz oddania mu jej do użytkowania. Korzystający z nieruchomości czerpie pożytki z tej nieruchomości i zobowiązuje się do spłacania finansującemu wynagrodzenia pieniężnego określonego w ratach, równych co najmniej cenie nabycia nieruchomości przez finansującego. Leasing nieruchomości ma takie same podstawy jak leasing środków trwałych. Podstawowa różnica jest taka, że deweloper sprzedający nieruchomości zawiera umowę kupna-sprzedaży w formie aktu notarialnego. Przedmiotem leasingu mogą być nieruchomości biurowe, magazyny i centra logistyczne, obiekty handlowe i przemysłowe, hotele, stacje benzynowe, budynki użyteczności publicznej oraz infrastruktura komunalna.

**Faktoring** jest to szeroko pojęte pośrednictwo handlowe. Umowy faktoringowe dotyczą w przeważającej większości wierzytelności krótkoterminowych do czterech miesięcy. Faktoring jest jednym ze sposobów na poprawienie płynności bieżącej firmy oraz krótkoterminowe finansowanie działalności gospodarczej. Umowę faktoringu zawierają dostawca usług, czyli faktorant, oraz nabywca wierzytelności, czyli faktor. Odbiorca towarów lub usług (dłużnik faktoringowy) jest uczestnikiem transakcji, ale nie jest stroną zawierającą umowę. Podstawowy przedmiot umowy faktoringowej stanowi cesja wierzytelności. Najogólniej można powiedzieć, że faktoring to rodzaj działalności finansowej polegającej na wykupie nieprzeterminowanych wierzytelności przedsiębiorstw. Należą się im one od odbiorców z tytułu dostaw towarów lub usług. Faktoring połączony jest z finansowaniem klientów oraz świadczeniem dodatkowych usług na ich rzecz. Na rynku nieruchomości najczęściej dotyczy budownictwa i stanowi specjalistyczne rozwiązanie finansowe, które umożliwia deweloperom i firmom budowlanym otrzymanie natychmiastowego dostępu do środków pieniężnych z faktur o odroczonym terminie płatności. W branży deweloperskiej, gdzie projekty często wymagają sporych nakładów finansowych, faktoring staje się ważnym narzędziem dającym płynność finansową. Przedsiębiorstwa mogą przy okazji kontynuować realizację projektów bez przestojów, nawet gdy oczekują na płatności od kontrahentów. Instytucje faktoringowe przejmują na siebie ryzyko związane z niewypłacalnością dłużników, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie dla firm budowlanych. W przypadku dużych projektów deweloperskich faktoring może obejmować finansowanie nawet do 90% wartości faktury. Proces weryfikacji i przyznawania finansowania jest szybszy niż w przypadku tradycyjnych kredytów bankowych. Deweloperzy mogą wykorzystać otrzymane środki na bieżące wydatki, zakup materiałów budowlanych czy wypłatę wynagrodzeń dla pracowników. Faktoring pozwala także na lepsze planowanie przepływów pieniężnych i dużo lepsze zarządzanie kapitałem obrotowym. Ponadto faktoring budowlany często oferuje dodatkowe usługi, takie jak monitoring płatności czy profesjonalną obsługę należności. Firmy faktoringowe mogą także negocjować dużo lepsze warunki z dostawcami materiałów budowlanych. Ten rodzaj finansowania staje się coraz powszechniejszy wśród polskich deweloperów, szczególnie w obliczu rosnących kosztów materiałów i robocizny. Swoboda faktoringu pozwala na dostosowanie finansowania do specyficznych potrzeb każdego projektu deweloperskiego, co czyni go atrakcyjnym narzędziem wspierającym rozwój branży budowlanej, a tym samym rynku nieruchomości.

**Sekurytyzacja** to nowoczesna operacja finansowa umożliwiająca przedsiębiorstwom, instytucjom finansowym i bankom pozyskanie kapitału. Nazwa operacji pochodzi od angielskiego słowa *securities* oznaczającego papiery wartościowe. Jest to zamiana należności na papiery wartościowe. Ma zastosowanie wówczas, gdy w ramach stosunków wierzycielsko-dłużniczych podmioty decydują się na zamianę aktywów, na przykład w postaci należności, na akcje lub papiery komercyjne czy obligacje, ale takie, które są łatwiej zbywalne niż na przykład klasyczne należności. Innymi słowy polega ona na emisji krótkoterminowych dłużnych papierów wartościowych pod zastaw należności, którymi są najczęściej wierzytelności z tytułu udzielonych

kredytów hipotecznych, pożyczek samochodowych, pożyczek na zakupy ratalne, należności z tytułu umów leasingowych, opłat czynszowych, rachunków telefonicznych itp. Sekurytyzacji nie przeprowadza bezpośrednio firma zainteresowana pozyskaniem środków z rynku, która jest inicjatorem przedsięwzięcia, tylko utworzona w tym celu spółka specjalnego przeznaczenia. Sprzedawane aktywa reprezentują prawo do należności płatnych w przyszłości. Przedsiębiorstwo lub instytucja będące wyodrębnionymi podmiotami nabywającymi te należności emitują na ich podstawie papiery finansowe zbywane na rynku finansowym. Takie papiery wartościowe są nazywane *asset backed securities* (ABS), co można tłumaczyć jako „papiery wartościowe zabezpieczone aktywami”. Inwestorzy nabywający ABS otrzymują zwrot zaaranżowanego kapitału z realizacji należności sprzedanych przez aranzera. ABS są oceniane przez wyspecjalizowane agencje, a spłata roszczeń wierzycieli jest zabezpieczona odpowiednią gwarancją. Aktywa te stanowią przyszłe wpływy. Tego typu „jakościowo dobre aktywa” trafiają prosto do spółki bezpośredniego przeznaczenia, co gwarantuje, że nie mogą one zostać przejęte przez firmę-inicjatora na doraźne cele. W związku z tym emisje tego typu należą do najbezpieczniejszych dla inwestora lokat kapitałowych, a przy tym są stosunkowo tanim źródłem pozyskiwania środków finansowych dla przedsiębiorstw. Zaletą sekurytyzacji jest fakt, że stanowi ona dla firmy-inicjatora źródło finansowania pozabilansowego, co oznacza, że nie pogarsza wskaźników zadłużenia, tj. nie powoduje wzrostu kosztów pozyskiwania środków finansowych ze źródeł obcych.

### 5.3. Kredyt hipoteczny jako podstawowe źródło finansowania zakupu nieruchomości

Kredyt stanowi podstawowy produkt banków komercyjnych i jest usługą, której przedmiotem jest przekazanie kapitału kredytobiorcy<sup>163</sup>. Umowa kredytu nakłada na bank obowiązek przekazania do dyspozycji kredytobiorcy kwoty środków pieniężnych przeznaczonych na konkretny cel. Kredytobiorca może korzystać z otrzymanych pieniędzy zgodnie z ustaleniami umowy. Jednocześnie zobowiązuje się do zwrotu kwoty kredytu z odsetkami oraz zapłacenia prowizji<sup>164</sup>. Docelowym prawnym zabezpieczeniem takiego kredytu jest hipoteka na przedmiocie finansowania.

**Kredyt hipoteczny** określany jest jako wierzytelność bankowa zabezpieczona wpisem hipoteki w księdze wieczystej. Inna definicja mówi o tym, że termin „kredyt hipoteczny” powinien być stosowany tylko, kiedy występuje styczność z pożyczkami finansującymi inwestycje w nieruchomości zabezpieczone hipoteką na przedmiocie kredytowania. Kredyt hipoteczny obarczony jest zatem prawem rzeczowym, jakim

<sup>163</sup> E. Popowska, W. Wąsowski, *Rachunkowość bankowa*, Biblioteka Menedżera i Bankowca, Warszawa 2000, s. 123.

<sup>164</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe...

jest hipoteka, które pozwala wierzycielowi zabezpieczyć swoje interesy, nakładając jednocześnie ograniczenia na nieruchomości. Ustanowienie hipoteki na nieruchomości podlega wpisowi do czwartego działu księgi wieczystej prowadzonej przez sądy. Prawo hipoteki daje wierzycielowi, na przykład bankowi, pierwszeństwo w zabezpieczeniu swojego roszczenia przed innymi wierzycielami, wobec których właściciel nieruchomości ma zobowiązania.

Kredyt hipoteczny jest kredytem bankowym przeznaczonym na:

- zakup nieruchomości, na przykład działki na cele mieszkaniowe, domu lub mieszkania;
- zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego;
- budowę nieruchomości lub budowli;
- wykup mieszkania komunalnego lub zakładowego;
- przekształcenie lokatorskiego prawa spółdzielczego we własność.

Występują dwa zasadnicze podejścia do kredytu hipotecznego. Różni je kwestia powiązania przeznaczenia kredytu z przedmiotem jego zabezpieczenia. W pierwszym podejściu kredytem hipotecznym określa się każdą wierzytelność bankową zabezpieczoną wpisem hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości bez względu na to, na jaki cel kredyt będzie wykorzystywany. W drugim przypadku natomiast podkreśla się, że pojęcie kredytu hipotecznego powinno być zarezerwowane wyłącznie dla kredytów wykorzystywanych na finansowanie inwestycji w nieruchomości i zabezpieczonych hipoteką na przedmiocie kredytowania. To drugie pojęcie ściśle uzależnia cel finansowania od sposobu prawnego zabezpieczenia kredytu.

Kredyt hipoteczny jest wyróżniającym się produktem bankowym, a jego cechy charakterystyczne są rynkowo uwarunkowane. Z obserwacji rynku wynika, że aby kredyt hipoteczny był atrakcyjny i dostępny dla możliwie największej liczby inwestorów, powinien spełniać przynajmniej trzy podstawowe warunki:

1. Po pierwsze powinien być kredytem o wysokiej wartości, pokrywającym co najmniej 80% kosztów nieruchomości, przy czym pozostałą część stanowi wkład własny kredytobiorcy.
2. Po drugie musi być kredytem długoterminowym, udzielanym nawet na 30–50 lat w przypadku nieruchomości mieszkaniowych. Nieruchomości jako obiekty kapitałochłonne i długowieczne powinny być finansowane kredytami rozkładającymi obciążenie kredytobiorcy ich spłatą na wiele lat. Dochód inwestora (kredytobiorcy) stanowi niewielką część wartości nieruchomości, stąd też rata spłaty kredytu wraz z odsetkami musi być niska.
3. Po trzecie powinien być kredytem tanim, oprocentowanym nie wyżej niż 5–7% w stosunku rocznym. Jest to możliwe w warunkach ustabilizowanego poziomu inflacji, ale też na relatywnie niskim poziomie ryzyka, wynikającym ze sposobu jego zabezpieczenia. Ponadto warto dodać, że zabezpieczenie kredytu hipoteką na finansowanej nieruchomości daje bankowi możliwość tworzenia niższych potencjalnych rezerw celowych, co dodatkowo może obniżyć koszty funkcjonowania banku.

Na rynku kredytu hipotecznego można spotkać różne klasyfikacje takich kredytów. Są one uzależnione od przyjętych kryteriów, wśród których najważniejsze to:

- forma wypłaty,
- okres spłaty,
- waluta kredytu,
- typ rachunku bankowego służącego do rozliczania kredytu,
- system spłat kredytu,
- przeznaczenie/cel kredytu.

Ze względu na **formę wypłaty** kredytu hipotecznego wyróżnia się kredyty gotówkowe i bezgotówkowe. Kredyty gotówkowe z założenia w całości wypłacane są w gotówce. Stanowią one obecnie znikomy procent sumy kredytów mieszkaniowych. Banki uważają, iż wypłata kredytu hipotecznego w gotówce zdecydowanie zwiększa ryzyko, że kredytobiorca przeznaczy pieniądze na inny cel niż ten zakładany w umowie kredytowej. Jeżeli kredytobiorca zamiast przeznaczyć pieniądze na budowę domu, wykorzysta je na przykład na kupno samochodu, wartość zabezpieczenia kredytu nie wzrośnie w stopniu zakładanym przez bank, a to zwiększy ryzyko z jego strony. Kredyty bezgotówkowe z kolei wypłacane są w formie przelewu na wskazany rachunek. Niektóre banki przeznaczają pewien procent kredytu na płatności gotówkowe, ale część ta zazwyczaj nie przekracza 20% wartości uzyskanego kredytu. Ponad 95% kredytów hipotecznych wypłacana jest w formie bezgotówkowej, najczęściej na rachunek sprzedawcy lub firmy budującej dom czy mieszkanie, na zakup którego został zaciągnięty kredyt.

Ze względu na **okres spłaty** kredyty hipoteczne dzieli się na krótko-, średnio- i długoterminowe. Kredyty krótkoterminowe to kredyty przyznawane maksymalnie na rok. Banki niechętnie udzielają tego rodzaju kredytów na finansowanie inwestycji w nieruchomości. Zdarza się to w sytuacjach, w których klient potrzebuje pożyczki na przykład na remont mieszkania, ale nie chce lub nie potrzebuje kredytu długoterminowego. Częściej w takich przypadkach proponowane są mu kredyty gotówkowe. Kredyty średnioterminowe zaciągane są na okres od roku do pięciu lat, najczęściej w związku z finansowaniem wydatków na remont, rozbudowę, zakup działki budowlanej, zakup mieszkania lokatorskiego czy wykup w Towarzystwie Budownictwa Społecznego. Wartość takich kredytów jest jednak niższa niż w przypadku kredytów długoterminowych. Kredyty długoterminowe są to kredyty, których okres spłaty przekracza pięć lat. Stosowane są najczęściej w przypadku finansowania inwestycji w nieruchomości. Udzielane są na zakup mieszkania lub domu, jak również na zakup działki budowlanej i budowę domu, a także na remonty i inne tego rodzaju inwestycje, które wymagają zazwyczaj znacznych nakładów finansowych.

Biorąc pod uwagę **walutę kredytu**, w przypadku kredytów hipotecznych wyróżnia się kredyty złotowe, walutowe oraz kredyty denominowane w walucie. Kredyty złotowe udzielane są w złotych i spłacane również w złotych. Najczęściej są wyżej oprocentowane niż kredyty walutowe. Kredyty walutowe zaciągane są i spłacane w określonej walucie innej niż złoty. Najczęściej hipoteczne kredyty walutowe

udzielane są podmiotom, które zarabiają w danej walucie. Na polskim rynku dostępne są kredyty hipoteczne w euro, dolarach, frankach szwajcarskich czy funtach szterlingach. Kredyty denominowane w walucie są to kredyty, które popularnie nazywane są walutowymi, jednakże od typowego kredytu walutowego różni się tym, że klient we wniosku występuje o określoną wielkość kredytu wyrażoną w złotych. Kwota kredytu w tym przypadku jest jednak przeliczana na określoną walutę w dniu podpisania umowy kredytowej (następuje przewalutowanie kredytu). Przewalutowania dokonuje się po kursie zakupu waluty. Harmonogram spłaty dla takiego kredytu jest także wyrażony w tej walucie, jednak w określonych okresach płatności kolejnych rat są one przewalutowywane po kursie sprzedaży waluty na złoty. Oznacza to, że klient posiadający kredyt hipoteczny denominowany w walucie, będzie płacił raty w złotych.

Kolejne rodzaje kredytów hipotecznych uzależnione są od **typu rachunku bankowego** służącego do rozliczania kredytu. Wyróżnić tu można kredyty w rachunku bieżącym oraz kredyty w rachunku kredytowym. Kredyty hipoteczne w rachunku kredytowym stanowią zdecydowaną większość kredytów hipotecznych. Charakteryzują się tym, że bank otwiera klientowi specjalny rachunek kredytowy, w ramach którego dokonuje się wszelkich rozliczeń związanych z kredytem, czyli wpłat i wypłat. Taki sposób organizacji kredytu umożliwia bankom większą kontrolę nad działalnością kredytową i pozwala na zmniejszenie błędów przy rozliczeniach. Kredyty hipoteczne w rachunku bieżącym udzielane są bardzo rzadko ze względu na trudności w rozliczeniu kredytu. Wynikają one z faktu, że w tym przypadku rozliczenie kredytu dokonywane jest wraz z innymi rozliczeniami klienta poprzez jego zwykły rachunek bieżący. Banki zatem niechętnie udzielają takich kredytów, a jeśli dojdzie już do takiej sytuacji, kredyt czy pożyczka są zazwyczaj krótkoterminowe, o stosunkowo niskiej wartości.

Z punktu widzenia **systemu spłat** kredytów rozróżnia się kredyty hipoteczne indeksowane z możliwością odroczenia spłaty odsetek, kredyty z karencją spłaty kapitału przy pełnej obsłudze odsetek oraz kredyty z pełną spłatą bieżących odsetek i kapitału. Kredyty hipoteczne indeksowane z możliwością odroczenia spłaty części odsetek to pożyczki, w przypadku których kredytobiorca spłaca tylko część odsetek, a reszta jest dopisywana do jego zadłużenia. Zadłużenie i raty spłaty kredytu są od siebie niezależne i podlegają zmianom wskutek działania innych wskaźników. Przy tym rodzaju kredytów trudno jest, a właściwie nie można dokładnie określić okresu spłaty kredytu. Z tego względu jest to bardzo rzadka forma kredytowania inwestycji w nieruchomości. Kredyty z karencją spłaty kapitału przy pełnej obsłudze odsetek to kredyty z tzw. wakacjami kredytowymi. Polegają one na tym, że kredytobiorcy otrzymują od banku tzw. wakacje kredytowe, w trakcie których najczęściej nie płacą części kapitałowej raty kredytowej. Spłacane są tylko odsetki naliczone od istniejącego zadłużenia. Ponieważ na skutek „wakacji kredytowych” zadłużenie klienta względem banku nie maleje, to kredytobiorca przez okres karencji płaci mniej więcej taką samą ratę odsetek. Kredyty z pełną spłatą bieżących odsetek kapitału są najczęściej stosowane w bankach. Kredytobiorca po otrzymaniu kredytu zaczyna jego spłatę, najczęściej

w okresach miesięcznych. Rata spłaty zawiera dwie składowe – ratę odsetek i ratę kapitału. W zależności od ich rozłożenia w czasie spłaty kredytu wyróżnia się kredyt hipoteczny o stałych ratach spłaty lub kredyt hipoteczny o malejących ratach spłaty. W przypadku kredytu o stałych ratach spłaty klient co miesiąc oddaje bankowi taką samą ratę spłaty, w której z miesiąca na miesiąc zmieniają się proporcje między ratą kapitału a ratą odsetek. W pierwszych okresach spłaty rata odsetek jest zdecydowanie większa. Wraz ze spłatą kolejnych rat raty kapitału zmniejszają zadłużenie klienta w banku, dzięki czemu rata odsetek maleje, a kapitału rośnie. Miesięczna rata spłaty pozostaje jedna taka sama. Kredyty o malejących ratach spłaty charakteryzują się stałą wartością raty kapitału i malejącą ratą odsetek. Dzięki takiemu rozłożeniu rat kapitałowych spłata każdej następnej raty kredytu powoduje zmniejszenie faktycznego zadłużenia klienta o stałą kwotę, przez co zadłużenie maleje regularnie.

Ze względu na **przeznaczenie/cel** kredytów hipotecznych można wyróżnić m.in. kredyty budowlane, na zakup mieszkania lub domu, na remont lub rozbudowę, kredyty pomostowe konsolidacyjne lub refinansowane.

Kredyt budowlany jest przeznaczony na finansowanie pierwotnego rynku nieruchomości. Służy głównie dofinansowaniu naniesień budowlanych na nieruchomości gruntowej oraz budowie nieruchomości budynkowych i lokalowych. Z tego powodu bardzo często jest nazywany kredytem budowlanym. Kredyty te udzielane są zarówno osobom fizycznym, jak i prawnym. Trzeba jednak zaznaczyć, że obecnie odsetek tych kredytów przyznawanych osobom prawnym jest niewielki. Częściej o taką formę wsparcia ubiegają się osoby fizyczne. Budowlany kredyt hipoteczny jest zabezpieczony hipoteką na gruncie oraz na stworzonej nieruchomości. Kredyty takie charakteryzują się dwoma fazami. Pierwsza faza, budowlana, najczęściej trwa do około trzech lat. Jest to czas, w którym kredytobiorca zobowiązany jest wybudować zadeklarowaną nieruchomość zgodnie z zaprezentowanym w banku projektem i harmonogramem. Większość banków, kredytując budowę, dokonuje wypłat kredytu w transzach po uprzedniej inspekcji, podczas której stwierdza się, czy wcześniej wypłacona transza została właściwie wykorzystana, a także, czy budowa znajduje się na właściwym etapie zaawansowania. Istotne dla kredytobiorcy jest to, że do momentu wypłaty ostatniej transzy kredytu spłaca on jedynie odsetki naliczane od powstałego zadłużenia. Po odebraniu budowy i wypłacie całości kredytu następuje druga faza – hipoteczna. Faza hipoteczna może trwać nawet do 45 lat. Jest to maksymalny czas, na jaki można uzyskać kredyt hipoteczny na budowę. Standardowy czas, na jaki udzielany jest taki kredyt, to około 30 lat. Przejście z jednej fazy do drugiej następuje w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości lub uprawomocnienia się zawiadomienia o zakończeniu budowy.

Kredyty na zakup mieszkania lub domu udzielane są na zakup gotowego mieszkania lub domu, zarówno na rynku pierwotnym, jak i wtórnym. Z kredytu takiego można ponadto finansować koszty związane nie tylko z opłatą za mieszkanie, ale także za notariusza, prowizje czy inne opłaty okołokredytowe. Obecnie banki kredytują maksymalnie 100% wartości nieruchomości, przy czym według istniejących regulacji prawnych klienta obowiązuje 10–20% wkładu własnego w zależności od rodzaju

kredytu. Banki przystają również na rozwiązanie, w którym klient nie posiada takiego wkładu, ale ma tzw. ubezpieczenie niskiego wkładu własnego.

Kredyty na remont czy rozbudowę są udzielane w związku z remontem mieszkania lub domu, a także z rozbudową domu. Najczęściej przeznaczone są na pokrycie udokumentowanych wydatków poniesionych w związku z dokonywanym remontem lub rozbudową. Sposób i warunki ubiegania się o tego typu kredyt są podobne jak przy innych kredytach hipotecznych. Główne różnice to długość okresu kredytowania i wymagane dokumenty. W jednych bankach wymaga się, aby 100% kredytu rozliczyć w fakturach, natomiast w innych rozlicza się tak tylko część kredytu, a w odniesieniu do reszty nie potrzeba faktur. Okres kredytowania jest najczęściej zdecydowanie krótszy niż w przypadku pozostałych kredytów hipotecznych i wynosi około 10 lat.

Kredyty pomostowe (pomocnicze) przeznaczone są na finansowanie zaliczek wypłacanych przez nabywcę domu lub mieszkania w fazie budowy na konto inwestora realizującego inwestycję – budującego nieruchomości dla kredytobiorcy. Same w sobie nie są kredytem hipotecznym, ale stanowią pomocne finansowanie, które przekształca się w efekcie końcowym w kredyt hipoteczny. Warunki udzielania takiego kredytu są takie same jak w przypadku typowego kredytu hipotecznego. W pierwszej fazie zabezpieczeniem jest ubezpieczenie. Dopiero po uzyskaniu nieruchomości i prawa własności następuje przekształcenie w kredyt zabezpieczony hipotecznie.

Kredyty konsolidacyjne zabezpieczone hipotecznie przeznaczone są na zamianę różnych form zadłużenia, na przykład kredytu samochodowego czy gotówkowego, w jeden kredyt zwany konsolidacyjnym. Kredyt taki pozwala na przeprowadzenie restrukturyzacji zadłużenia klienta i obniżenie kosztów miesięcznych zobowiązań oraz usystematyzowanie płatności. Klienci decydują się na takie rozwiązania w momencie osiągnięcia granicy możliwości spłaty zbyt wielu kredytów, czyli w sytuacji utraty płynności finansowej. Kredyt konsolidacyjny zabezpieczony hipoteką jest zawsze tańszy od innych kredytów, których zabezpieczeniem jest hipoteka. Jego wypłata następuje najczęściej bezpośrednio na konta wierzycieli, dzięki czemu jednocześnie następuje spłata konsolidowanych kredytów.

Kredyty refinansowane mają charakter zbliżony do kredytu konsolidacyjnego. Są to kredyty przeznaczone na spłatę wcześniej zaciągniętego w innym banku kredytu hipotecznego. Tego typu rozwiązania stosowane są, gdy klient potrzebuje zwiększyć kwotę kredytu lub pojawia się dużo bardziej atrakcyjna oferta hipoteczna pozwalająca na znaczne obniżenie kosztów kredytu lub rat kredytowych.

Pożyczka hipoteczna jest to produkt bankowy, przy którym podobnie jak w kredycie hipotecznym głównym zabezpieczeniem jest hipoteka na nieruchomości. Podstawową różnicą między pożyczką hipoteczną a kredytem hipotecznym jest to, że może zostać ona przeznaczona na dowolny cel. Stanowi dogodne rozwiązanie dla tych klientów, którzy potrzebują stosunkowo dużych środków finansowych i jednocześnie są właścicielami nieruchomości wolnej lub prawnie wolnej od obciążeń hipotecznych. Pożyczka hipoteczna charakteryzuje się jednak większym ryzykiem bankowym niż kredyt hipoteczny. Spowodowane jest to tym, że udzielana jest

na okres do 30 lat, jej wysokość to standardowo do około 70% wartości nieruchomości, a bank nie ma kontroli nad sposobem jej wydatkowania. Oprocentowanie pożyczki hipotecznej jest o około 2–3% wyższe niż w przypadku kredytu hipotecznego, jednak łącznie w porównaniu z kredytem stanowi ona bardzo atrakcyjne rozwiązanie.

Inna klasyfikacja kredytów hipotecznych opiera się na takich kryteriach, jak<sup>165</sup>:

- rodzaj rynku nieruchomości stanowiący przedmiot kredytowania,
- sposób oprocentowania,
- sposób spłaty,
- rodzaj waluty kredytu.

Podział kredytów hipotecznych oparty na **rodzaju rynku nieruchomości** stanowiącego przedmiot kredytowania, ma związek z przeznaczeniem danego kredytu. Na tej podstawie wyróżniono dwa rodzaje kredytów: hipoteczny i budowlano-hipoteczny.

Pierwszy z nich stosowany jest do finansowania wtórnego rynku nieruchomości. Może zostać przeznaczony na zakup nieruchomości lub spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, a także na wykończenie lub remont mieszkania. Kredyt ten charakteryzuje się długim okresem spłaty, sięgającym nawet 25–40 lat. Finansowaniu pierwotnego rynku nieruchomości służy zaś kredyt budowlano-hipoteczny. W tym przypadku środki pieniężne przeznaczane są na pokrycie kosztów zabudowy nieruchomości gruntowych lub budowy nieruchomości budynkowych i lokalowych. O taki kredyt może ubiegać się osoba fizyczna, spółdzielnia mieszkaniowa, a także deweloper<sup>166</sup>. Kredyt budowlano-hipoteczny dzieli się na dwie fazy. Długość trwania pierwszego etapu, zwanego fazą budowlaną, jest uzależniona od zadania budowlanego i może trwać do trzech lat. W tym czasie, z racji obowiązywania karencji w spłacie kredytu, dłużnik płaci bankowi tylko raty odsetkowe. Zakończenie fazy budowlanej następuje najczęściej w chwili uzyskania przez kredytobiorcę pozwolenia na użytkowanie nieruchomości. Po niej następuje faza hipoteczna, znacznie dłuższa od poprzedniej, w której kredytobiorca spłaca raty kapitałowe<sup>167</sup>.

Kredyt budowlano-hipoteczny zazwyczaj wypłacany jest w transzach, których liczba uzależniona jest od harmonogramu prac. W ten sposób odsetki nie są naliczane od całości przyznanej kwoty, ale od wykorzystanych środków. Aby możliwe było uruchomienie kolejnej transzy, kredytobiorca musi rozliczyć się z dotychczasowych efektów. Pracownik banku lub inna osoba upoważniona przez tę instytucję musi dokonać oceny prac budowlanych w czasie wizji lokalnej. Niektóre banki wymagają przedstawienia rachunków, przesłania dokumentacji fotograficznej lub przedstawienia zapisów dziennika budowy<sup>168</sup>. Decydując się na zakup działki i jej zabudowę, warto

<sup>165</sup> G. Głowska (red.), *Nieruchomość...*, s. 46.

<sup>166</sup> G. Głowska, *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2010, s. 37.

<sup>167</sup> Ibidem, s. 38.

<sup>168</sup> Ibidem.

zorientować się, który bank daje możliwość skorzystania z kredytu przeznaczonego na całość planowanej inwestycji. W wyniku dużej konkurencji na rynku coraz więcej banków oferuje takie kredyty. Kredytobiorca musi złożyć wniosek na zakup działki i jednocześnie przedstawić projekt budowlany. Pozytywne jego rozpatrzenie skutkuje udzieleniem kredytu dwuczęściowego. Pierwsza transza przeznaczona jest na zakup działki, a kolejne na budowę nieruchomości. Banki mogą również udzielić jedynie kredytu na zakup działki, a następnie podwyższyć go o kwotę kredytu na budowę. Najmniej korzystnym rozwiązaniem dla osób ubiegających się o taki kredyt jest traktowanie przez bank tej sytuacji jako dwóch odrębnych przedsięwzięć. W konsekwencji kredytobiorca musi bowiem dwukrotnie przechodzić procedurę kredytową<sup>169</sup>. Banki mogą zakładać, że faza budowlana niesie ze sobą ryzyko nieukończenia bądź opóźnienia budowy, co może skutkować nieosiągnięciem przez daną nieruchomość wartości, która została określona w celu zabezpieczenia kredytu hipotecznego. W związku z tym banki przy wyższym ryzyku kredytowania mogą wprowadzić wyższe oprocentowanie w fazie budowlanej w porównaniu z fazą hipoteczną<sup>170</sup>.

Kolejnym kryterium klasyfikacji kredytów hipotecznych jest **sposób oprocentowania**. Istnieją kredyty o stałym lub zmiennym oprocentowaniu, co wynika z długości okresu kredytowania. Stałe oprocentowanie pozwala kredytobiorcy na lepsze planowanie wydatków i zwiększa jego wiarygodność dla banku. Jest ono jednak możliwe do wprowadzenia jedynie w krajach o ustabilizowanej gospodarce. Stała stopa procentowa jest wykorzystywana najczęściej jedynie dla krótkich okresów kredytowania wynoszących około 5–7 lat<sup>171</sup>. Oprocentowanie kredytu hipotecznego (ustalane najczęściej w stosunku rocznym) ma największy udział w całości kosztów. Obecnie na rynku kredytów hipotecznych dominuje oprocentowanie zmienne. Ustalane jest ono przez banki na podstawie indeksów poziomu stóp procentowych na rynku międzybankowym. Dodatkowo wlicza się tutaj marżę banku, która tak samo jak rodzaj indeksów jest zależna od waluty kredytu. Banki pobierają prowizje, które wpływają na wzrost kosztu kredytu hipotecznego. Do najbardziej typowych należą: prowizja od uruchomienia kredytu, prowizja za przedterminową spłatę kredytu, prowizja za przewalutowanie kredytu, prowizja od wydania promesy kredytowej (często zaliczana do prowizji od uruchomienia kredytu), prowizja za zmianę stopy procentowej ze stałej na zmienną, prowizja za podwyższenie kwoty kredytu czy prowizja za wydłużenie okresu kredytowania. Z obserwacji wynika, że banki wprowadzają coraz więcej prowizji od uruchamianych kredytów. Kredyty hipoteczne charakteryzują się dużą wartością, stąd zysk z prowizji jest dla banków znaczący. Dodatkowo taki dochód banku nie wiąże się z żadnym ryzykiem. Rezygnacja z prowizji może stanowić pewnego rodzaju promocję w celu zwiększenia atrakcyjności oferty bankowej. Całkowity koszt kredytu hipotecznego uzależniony jest także od różnych opłat. Niektóre pobierane są przez bank, a inne związane tylko z otrzymaniem kredytu i nie stanowią

---

<sup>169</sup> Ibidem, s. 39.

<sup>170</sup> Ibidem.

<sup>171</sup> Ibidem, s. 41.

zysku banku. Do najważniejszych opłat bankowych zaliczyć można: opłatę za rozpatrzenie wniosku kredytowego, opłatę za administrowanie rachunkiem kredytowym, opłatę za zmianę harmonogramu spłat na wnioszek kredytobiorcy czy opłatę za inspekcje na terenie budowy przed uruchomieniem kolejnych transz w przypadku kredytów budowlano-hipotecznych. Opłatami, które nie stanowią dochodu banku, ale są konieczne, aby uzyskać kredyt hipoteczny, są: opłata za wycenę nieruchomości, opłata za pomostowe ubezpieczenie kredytu, opłata za wpis hipoteki do księgi wieczystej oraz opłata za ubezpieczenie danej nieruchomości od zdarzeń losowych. Kredyt hipoteczny jest obecnie na rynku głównym źródłem finansowania nieruchomości przede wszystkim ze względu na ich wysoką wartość. Jego dostępność ma ogromny wpływ także na rozwój budownictwa mieszkaniowego.

Kredyty hipoteczne można podzielić także pod względem **sposobu spłaty**. Wyróżnia się kredyty spłacane w równych ratach tzw. annuitetowe oraz kredyty spłacane w ratach malejących. Stałe raty przeznaczone są dla kredytobiorców o niższych dochodach, tak aby nie wpływały na utratę przez nich zdolności kredytowej. W przypadku rat malejących początkowo obciążenie miesięczne z tego tytułu jest wysokie i maleje z upływem czasu, dlatego ten rodzaj spłaty przeznaczony jest dla kredytobiorców o wyższych dochodach<sup>172</sup>.

Ostatnim kryterium klasyfikacji kredytów hipotecznych jest **rodzaj waluty**. Według niego podzielono je na kredyty złotówkowe, dewizowe i kredyty denominowane kursem waluty obcej. W Polsce największy udział przypada kredytom złotówkowym i denominowanym. Pomiędzy kredytem nominowanym kursem waluty obcej a kredytem walutowym istnieją znaczące różnice. Pierwsza polega na tym, że kredytobiorca pożycza określoną ilość środków pieniężnych w złotówkach, przy czym są one następnie przeliczane na obcą walutę. W przypadku kredytów walutowych bank udziela kredytu w określonej walucie, którą później przelicza na walutę krajową. Jest to szczególnie istotne w przypadku zamierzeń budowlanych, kiedy to kredyt wypłacany jest częściowo. Po złożeniu wniosku o kredyt walutowy bank rezerwuje odpowiednią ilość środków w ustalonej walucie i wypłaca je transzami przeliczonymi na złote. Istnieje ryzyko, że w międzyczasie polski złoty umocni się, co będzie skutkowało zmniejszeniem pierwotnej kwoty kredytu. Pomijając ryzyko kursowe, kredyty hipoteczne denominowane są często tańsze niż kredyty złotówkowe<sup>173</sup>. W Polsce banki oferują wybór między kilkoma walutami, ale przeważnie ograniczają go do trzech podstawowych: złoty, frank szwajcarski i euro. W momencie podpisywania umowy wybór jednostki monetarnej nie jest ostateczny. W trakcie spłacania kredytu można dokonać przewalutowania, co pozwoli na spłatę kolejnych rat w nowej walucie. Kredyt hipoteczny w obcej walucie zazwyczaj jest wypłacany i spłacany w polskich złotych, a jedynie obliczenia dotyczące wartości kredytu, wielkości rat, prowizji i innych opłat prowadzone są w obcej walucie, a następnie przeliczane na złote według kursu ustalonego przez bank. W przypadku kredytów w obcej walucie zdolność kredytowa obliczana

---

<sup>172</sup> Ibidem, s. 41.

<sup>173</sup> Ibidem, s. 40.

jest w mniej korzystny sposób niż dla kredytów złotych. Skutkuje to mniejszą maksymalną kwotą kredytu. Oprocentowanie kredytów w obcej walucie jest często niższe niż kredytów złotych, co także wpływa na ich popularność. Należy jednak pamiętać o zmianach kursu walut, które wpływają na spadek lub wzrost raty kredytu oraz stan całego zadłużenia. W momencie, gdy kurs waluty obcej rośnie, wartość rat i całego kredytu przeliczona na złotówki także wzrasta. W odwrotnej sytuacji spadek kursu obcej waluty obniża wielkość całkowitego zadłużenia – wówczas zyskuje na tym kredytobiorca, a bank traci.

Każdy bank ustala indywidualny kurs walut obcych. Istnieją dwa główne kursy: kurs kupna i kurs sprzedaży. Pierwszy z nich to kurs, po jakim bank kupuje walutę od swoich klientów, natomiast używając drugiego, wylicza, po jakiej cenie ma sprzedać tę samą walutę nabywcy. Kurs sprzedaży jest zdecydowanie wyższy niż kurs kupna, co powoduje zysk banku na transakcjach walutowych. Różnice kursowe w poszczególnych bankach mogą być inne. Im są większe, tym korzyści dla kredytobiorcy wynikające z niskiego oprocentowania kredytu w obcej walucie są mniejsze. Możliwe jest spłacanie kredytu w walucie obcej zakupionej w kantorze, co wiąże się z mniejszym zyskiem dla banku. Dlatego też kredytodawcy zniechęcają swoich klientów do takich kroków poprzez wprowadzanie dodatkowych kosztów wynikających z konieczności podpisania aneksu do umowy.

## 5.4. Podstawowe warunki kredytowania nieruchomości

Rynek kredytów hipotecznych jest ściśle związany z warunkami i zasadami ich przyznawania. Nabywca nieruchomości starający się o kredyt musi zgromadzić i dostarczyć dokumenty i informacje potwierdzające jego zdolność kredytową. Wynika to z faktu, że banki, przyznając kredyty hipoteczne, odejmują ryzyko kredytowe, które w przypadku, gdy kredytobiorca nie wywiąże się z zobowiązań zawartych w umowie kredytowej, może spowodować straty finansowe dla kredytodawcy. Aby zminimalizować to ryzyko, banki przeprowadzają szczegółową analizę wiarygodności potencjalnych kredytobiorców oraz przedmiotów będących zabezpieczeniem hipotecznym dla udzielanego kredytu. Ryzyko kredytowe występuje zatem zarówno po stronie banku, jak i po stronie kredytobiorcy.

Badanie zdolności kredytowej stanowi podstawowy element procesu udzielania kredytu. Zdolność kredytowa rozumiana jest jako zdolność do spłaty rat kredytu wraz z odsetkami według harmonogramu, zależy natomiast od wielu czynników. Przeprowadzana jest analiza ilościowa zdolności kredytowej, która obejmuje wysokość dochodów i zobowiązań kredytobiorcy, miesięczne koszty utrzymania, okres kredytowania, wysokość rat, oprocentowanie czy wreszcie rodzaj waluty. Oprócz analizy ilościowej wykonywana jest również analiza jakościowa zdolności kredytowej, weryfikująca możliwość realizacji zobowiązania, w tym charakterystyka kredytobiorcy, czyli: wiek, stan cywilny, wykształcenie, wykonywany zawód, zatrudnienie,

liczba osób w gospodarstwie domowym, a także dotychczasowe doświadczenia z bankami. Definicję zdolności kredytowej podaje art. 70 ustawy Prawo bankowe: „Przez zdolność kredytową rozumie się zdolność do spłaty zaciągniętego kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w umowie. Kredytobiorca jest obowiązany przedłożyć na żądanie banku dokumenty i informacje niezbędne do dokonania oceny tej zdolności”<sup>174</sup>.

Procedura udzielania kredytu hipotecznego to kompleksowy i szczegółowy proces obejmujący kilka etapów:

- **Etap 1. Analiza zdolności kredytowej** – bank określa prawdopodobieństwo, z jakim kredytobiorca może wywiązać się z zaciągniętego zobowiązania w terminie. Obejmuje analizę ilościową przychodów i wydatków oraz analizę jakościową w odniesieniu do kredytobiorcy. Przed rozpoczęciem starań o uzyskanie kredytu hipotecznego kredytobiorca może poprawić swoją zdolność kredytową poprzez zwiększenie miesięcznych dochodów, spłatę posiadanych zobowiązań, rezygnację z karty kredytowej czy limitu debetowego, zaciągnięcie kredytu z osobą, która ma wyższą zdolność kredytową lub jest osobą zaufania publicznego, czy też zwiększenie wkładu własnego.
- **Etap 2. Wybór nieruchomości** – od rodzaju nieruchomości, którą kredytobiorca zamierza kupić, zależy dokumentacja, jaką musi skompletować. Jeśli zamierza zakupić nieruchomość gruntową, konieczne będzie przedstawienie wypisu i wyrysu z rejestru gruntów, wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, odpisu z księgi wieczystej, a także aktu notarialnego transakcji kupna nieruchomości. W przypadku kredytu na budowę domu przedstawić trzeba projekt budynku, kosztorys prac, harmonogram realizacji, a nawet wycenę nieruchomości wykonaną przez rzeczoznawcę majątkowego. W sytuacji, gdy kredytowany ma być zakup gotowej nieruchomości (domu, lokalu mieszkalnego czy usługowego), niezbędne są dokumenty dotyczące przedmiotowej nieruchomości, na przykład zaświadczenie o niezaleganiu z czynszem i innymi zobowiązaniami (w tym podatkowymi), akt własności sprzedającego oraz operat szacunkowy zawierający wycenę nieruchomości.
- **Etap 3. Złożenie i akceptacja wniosku** – bank dokonuje oceny złożonego wniosku, który powinien zawierać informacje o finansach kredytobiorcy (w szczególności o jego dochodach i zatrudnieniu), dane o nieruchomości oraz warunkach zobowiązania. Po analizie historii kredytowej, zdolności i zabezpieczenia hipotecznego bank decyduje o przyznaniu kredytu bądź odrzuceniu wniosku.
- **Etap 4. Wycena nieruchomości** – bank może zlecić niezależnemu rzeczoznawcy dodatkową wycenę kredytowanej nieruchomości (która ma być przedmiotem hipoteki) w celu oszacowania jej wartości rynkowej. Najczęściej to klient pokrywa koszty takiej wyceny.
- **Etap 5. Podpisanie umowy kredytowej** – umowa stanowi wiążący dokument dla obu stron: kredytodawcy i kredytobiorcy. Umowa kredytowa według art. 69

<sup>174</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe...

ust. 2 Prawa bankowego składa się z dwóch części – warunków ogólnych i opisu konkretnej sytuacji osoby ubiegającej się o kredyt. Sformułowania w umowach kredytowych mogą różnić się w zależności od banku, ale wszystkie umowy powinny zawierać te same elementy.

- Etap 6. **Zabezpieczenie hipoteczne** – kredytobiorca składa bankowi zabezpieczenie w postaci wpisu hipoteki w księdze wieczystej (Dział IV KW) na okoliczność utraty zdolności kredytowej. Każdorazowo ustanowienie hipoteki musi być poprzedzone podpisaniem aktu notarialnego.
- Etap 7. **Wypłata środków** – po podpisaniu umowy kredytowej bank wypłaca środki na zakup nieruchomości lub inne wskazane w umowie cele.
- Etap 8. **Splata kredytu** – średni czas spłaty kredytu hipotecznego jest zwykle krótszy niż czas, na który kredyt został zaciągnięty, ponieważ kredytobiorcy często korzystają z możliwości nadpłaty, zmniejszając tym samym kwotę kapitału, co z kolei redukuje przyszłe odsetki, skracając okres kredytowania. Bank określa warunki, na jakich można dokonać wcześniejszej spłaty.

Mechanizmy rynku nieruchomości stale ewoluują w czasie, lecz pomimo tego podstawowymi instrumentami ich finansowania pozostają narzędzia oferowane przez banki, w tym najczęściej jest to kredyt hipoteczny. Nieruchomości są dobrami o bardzo wysokiej trwałości, ponadto ich wartość wraz z upływem czasu zazwyczaj rośnie, dlatego przy finansowaniu długoterminowym stanowią bardzo dobre zabezpieczenie w formie hipoteki przed ryzykiem.

## 5.5. Ryzyko kredytowe i rodzaje zabezpieczeń

Pojęcie ryzyka kredytowego można rozpatrywać zarówno z punktu widzenia kredytodawcy, jak i kredytobiorcy. To, które leży po stronie kredytodawcy, definiuje się jako prawdopodobieństwo, że kredytobiorca nie wywiąże się ze swoich zobowiązań finansowych, co może prowadzić do strat dla banku. Obejmuje różne formy, takie jak ryzyko aktywne (straty z niespłacanych kredytów) oraz ryzyko pasywne (wcześniejsze wycofanie depozytów). Z tego powodu banki dużą wagę przywiązują do oceny ryzyka kredytowego na etapie analizy zdolności kredytowej wnioskodawcy. Ryzyko kredytowe wiąże się zatem z niebezpieczeństwem zaistnienia sytuacji, w której kredytobiorca nie wypełnia warunków umowy kredytowej i naraża instytucję udzielającą pożyczki na straty finansowe. Jest to również utrata przez kredytobiorcę zdolności do systematycznej spłaty kapitału i odsetek.

Kolejna definicja zwraca uwagę na występujący brak pewności co do stopy zwrotu lub wielkości zysku<sup>175</sup>. Ryzyko kredytowe może być rozpatrywane w różnych aspektach,

---

<sup>175</sup> A. Huterska, *Kredytowe instrumenty pochodne w zarządzaniu ryzykiem kredytowym*, CeDeWu, Warszawa 2010, s. 20.

a w literaturze istnieje wiele różnych klasyfikacji tego pojęcia. W ujęciu przedmiotowym wiąże się ono z różnymi transakcjami polegającymi na udostępnieniu wartości w pieniądzu lub towarze skutkującym wystąpieniem określonych zobowiązań. Ryzyko kredytowe dotyczy także obligacji i papierów wartościowych. W aspekcie podmiotowym podzielono ryzyko kredytowe na ryzyko „pojedynczego” kredytu oraz ryzyko „łączne”. Pierwsze związane jest z jednym kredytobiorcą i uzależnione od prawdopodobieństwa wystąpienia i wielkości straty. Łączne ryzyko kredytowe kształtuje się w zależności od wysokości pojedynczych kredytów, współzależności między nimi oraz prawdopodobieństwa ich niespłacenia. Im większa jest zależność między poszczególnymi kredytami, tym większe ryzyko zaistnienia sytuacji, w której okoliczności wpływające na zaleganie ze spłatami jednego kredytu będą powodowały niespłacanie innych, zwiększając ryzyko łączne<sup>176</sup>. Ryzyko kredytowe można podzielić na występujące w chwili podjęcia decyzji kredytowej oraz na pojawiające się po zatwierdzeniu tej decyzji. W wymiarze czasowym istotne jest także ryzyko związane z możliwością wystąpienia opóźnień w spłacie rat kredytu lub wcześniejszym rozwiązywaniu lokat<sup>177</sup>. W aspekcie przyczynowo-skutkowym wyróżniono dwa rodzaje ryzyka: ryzyko działań oraz ryzyko warunków. Ryzyko działań dotyczy sytuacji, w której banki, posiadające jasno określone cele działalności kredytowej, godzą się na pewne odstępstwa. Ryzyko warunków pojawia się natomiast w momencie niespełnienia zakładanych wymogów<sup>178</sup>. Klasyfikacja oparta na rodzaju operacji wywołanej przez ryzyko kredytowe dzieli je na aktywne i pasywne. Ryzyko aktywne, jak sama nazwa mówi, związane jest z aktywami instytucji bankowej. Istnieje możliwość, że kredytobiorca nie dokona spłaty pożyczonej kwoty wraz z odsetkami w terminie, który został ustalony w umowie. Tymczasem ryzyko pasywne związane jest z sytuacją, w której jakaś część lokat bankowych zostanie zbyt wcześnie wycofana lub bank będzie zmuszony do zdobycia środków naniezbyt dogodnych dla niego warunkach<sup>179</sup>. Udostępnianie środków pieniężnych innym zawsze związane jest z ryzykiem, że mogą one nie zostać zwrócone w części lub w całości, co sprawia, że ryzyko kredytowe stanowi nieodłączną część rynku finansowego.

Głównych czynników ryzyka w sektorze bankowym, związanym z finansowaniem rynku nieruchomości, należy upatrywać w szczególności w czynnikach kształtujących zapotrzebowanie na kredyty hipoteczne, do których zaliczają się m.in.:

- popyt na nieruchomości,
- podaż nieruchomości,
- własne zasoby gotówkowe nabywców nieruchomości,
- dochody kredytobiorców (bieżące i przewidywane),
- cena kredytu (oprocentowanie, opłaty i prowizje),
- dostępność kredytu (wysokość wkładu własnego, wymogi banku).

---

<sup>176</sup> Ibidem, s. 21–22.

<sup>177</sup> Ibidem, s. 22.

<sup>178</sup> Ibidem.

<sup>179</sup> Ibidem, s. 23.

Zagrożeniem dla sektora bankowego jest także wygórowana wycena nieruchomości będących przedmiotem zabezpieczenia udzielanych kredytów. Realizacja kredytu hipotecznego odbywa się na podstawie określonej wartości zabezpieczenia wierzytelności banku. Dynamika na rynku nieruchomości sprawia, że wartość nieruchomości szacuje się w ustalonym interwale czasowym. Poziom wartości rynkowej uwarunkowany jest przez stan rynku nieruchomości w danym momencie, a także atrybuty cenotwórcze, które ulegają zmianom wskutek upływu czasu. Dla sektora bankowego główną dyspozycją dotyczącą zarządzania ekspozycjami zabezpieczonymi hipotecznie jest *Rekomendacja S Komisji Nadzoru Finansowego z 2019 roku*, która wskazuje przede wszystkim, że zabezpieczenie hipoteczne ma szczególną charakterystykę zmian wartości w porównaniu z innymi rodzajami zabezpieczeń, znacznie dłuższy okres kredytowania, a najczęstszym zabezpieczeniem kredytu jest kredytowana nieruchomość<sup>180</sup>.

Kształtowanie się ryzyka kredytowego wynika z wielu czynników, których oddziaływanie może być zmierzone i kontrolowane<sup>181</sup>. Są to czynniki ekonomiczne, społeczne, polityczne, demograficzne i techniczne<sup>182</sup>. Czynniki wpływające na ryzyko kredytowe można podzielić na zewnętrzne, które znajdują się poza zasięgiem działań kredytobiorcy i kredytodawcy, oraz wewnętrzne, zależące od decyzji podejmowanych przez te podmioty. Do czynników wewnętrznych zalicza się: wzrastające zapotrzebowanie na kredyt przy niskim kapitale własnym kredytobiorcy, niepełną informację gospodarczą o przedsiębiorstwie starającym się o kredyt, różnorodne podejście do oceny zdolności kredytowej, niewystarczające ubezpieczenie kredytów, zbyt małą liczbę wykwalifikowanych kadr, wyludzenia pożyczek oraz czynniki losowe<sup>183</sup>.

W przypadku źródeł ryzyka, które są powodem zmiany wartości rynkowej kredytu i zmniejszenia notowań banku, dokonano innej klasyfikacji czynników ryzyka kredytowego, która obejmuje: niewypłacalność kredytobiorcy skutkującą niespłacaniem kredytu, zmianę wartości zabezpieczenia zmniejszającą stopę zwrotu i wartość dla banku, zmianę stóp procentowych mogącą obniżyć zdolność kredytową, zmianę kursu walutowego, która może zmniejszyć wpływy ze spłat kredytu, zmianę wartości pieniądza w czasie związaną ze wzrostem inflacji, która zmienia realną wartość kredytu, czy zmniejszenie płynności spowodowane opóźnieniami w spłacie rat kredytu<sup>184</sup>.

<sup>180</sup> Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja\\_Rekomendacja\\_S\\_23-07-2020\\_70340.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf) [dostęp: 22.08.2025].

<sup>181</sup> Z. Krysiak, *Ryzyko kredytowe a wartość firmy: pomiar i modelowanie*, Oficyna Ekonomiczna. Oddział Polskich Wydawnictw Profesjonalnych, Kraków 2006, s. 21.

<sup>182</sup> A. Huterska, *Kredytowe instrumenty pochodne...*, s. 26.

<sup>183</sup> Ibidem.

<sup>184</sup> Z. Krysiak, *Ryzyko kredytowe...*, s. 22–23.

Ryzyko kredytowe mierzone jest za pomocą modeli opartych na zmianach wartości kredytu. Stosuje się tu parametry zwane nośnikami ryzyka, które świadczą o jakości kredytu, wydolności kredytowej klienta oraz wielkości możliwych strat poniesionych przez bank. Nośnikami ryzyka są m.in. ekspozycja kredytowa, stopa odzysku czy prawdopodobieństwo zakłócenia wypłacalności<sup>185</sup>. Problemy ze spłatą zobowiązania kredytowego mogą mieć wiele przyczyn. Do najważniejszych z nich należą: ogólny wzrost ryzyka finansowego powodowany ciągłym zmniejszaniem się udziału własnego kapitału w inwestycji, zwiększający się popyt na kredyty, szybkie zmiany w gospodarce powodujące konieczność dostosowywania się do nich podmiotów oraz zmniejszające szanse ochrony przed ryzykiem, wzrastająca liczba przedsiębiorstw, które nie są w stanie utrzymać się na rynku z powodu silnej konkurencji, rosnące ryzyko dotyczące transakcji międzynarodowych, skłonność do korzystania z niezbyt pewnych form zabezpieczenia zamiast gwarancji bankowych oraz stale rosnąca konkurencja na rynku usług bankowych<sup>186</sup>. Rezultaty wystąpienia ryzyka kredytowego mogą mieć różnorodny charakter. Dla banku podjęcie ryzyka będzie wiązało się ze wzrostem dochodu z działalności kredytowej lub stratą środków finansowych. Następstwem tego mogą być zwiększenie kosztów kredytowania, poniesienie dodatkowych wydatków, zwiększenie kontroli bankowej, utrata płynności, nadszarpnięcie renomy banku czy nawet jego upadek<sup>187</sup>.

W celu ograniczenia negatywnych skutków ryzyka należy je rozpoznawać i kontrolować. Takie działania określa się mianem zarządzania ryzykiem. Polega ono na przewidywaniu możliwych strat oraz przygotowaniu i wprowadzeniu w życie procedur mających za zadanie zmniejszenie możliwości ich wystąpienia. Głównym celem zarządzania ryzykiem stało się poprawienie wyników finansowych przedsiębiorstwa i niedopuszczenie do poniesienia strat większych niż początkowo zakładano<sup>188</sup>. Ryzyko można kontrolować w sposób fizyczny lub finansowy. Działania fizyczne podejmowane są po to, by zmniejszyć ilość i wielkość strat. Mogą one skutkować całkowitym wyeliminowaniem możliwości straty lub tylko zmniejszeniem ryzyka. Metoda finansowa wymaga od podmiotu samodzielnego zarządzania ryzykiem, co często stosowane jest w dużych korporacjach<sup>189</sup>. Innym rozwiązaniem może być transfer ryzyka, czyli jego przeniesienie na inny podmiot. Przedsiębiorstwo może zatrudnić inną firmę do wykonania określonej pracy, dzięki czemu ewentualne straty będą dotyczyły firmy wynajętej, lub ubezpieczyć się na wypadek zaistnienia szkód związanych z jego działalnością. Transfer ryzyka kredytowego zachodzi przy użyciu odpowiednich narzędzi, którymi są umowy pozwalające na przejmowanie i przerzucanie ryzyka przez podmioty gospodarcze. Kredytodawca, podpisując taką umowę, zapewnia sobie ochronę przed ewentualnymi zdarzeniami kredytowymi, takimi

<sup>185</sup> A. Huterska, *Kredytowe instrumenty pochodne...*, s. 27.

<sup>186</sup> Ibidem, s. 27–28.

<sup>187</sup> Ibidem, s. 28–29.

<sup>188</sup> Ibidem, s. 30.

<sup>189</sup> Ibidem, s. 31.

jak odmowa spłaty długu czy upadłość kredytobiorcy. Jeżeli dojdzie do takiego zdarzenia, uruchamia się tzw. procedurę kompensacyjną polegającą na wypłaceniu odszkodowania podmiotowi, który przerzucił ryzyko kredytowe<sup>190</sup>. Na rynkach bankowym i kapitałowym wykształciło się wiele instrumentów transferu ryzyka kredytowego. W dalszym ciągu powstają nowe i bardziej złożone narzędzia, których zadaniem jest wyeliminowanie ryzyka kredytowego. Charakterystycznymi instrumentami dla omawianego sektora gospodarki są derywaty kredytowe, zabezpieczenia osobiste i rzeczowe, produkty ustrukturyzowane obejmujące papiery wartościowe zabezpieczone aktywami lub oparte na długu oraz sprzedaż wierzytelności z tytułu kredytów. Przy transferze ryzyka korzysta się także z produktów ubezpieczeniowych, którymi są rewersy gwarancyjne, gwarancje finansowe oraz ubezpieczenia kredytu bankowego. Pojawianie się nowych instrumentów skutkuje wzrostem ilości zawieranych transakcji przenoszenia ryzyka kredytowego<sup>191</sup>.

W polskim systemie prawnym zasadniczo zabezpieczenia prawne wierzytelności dzieli się na dwa rodzaje: zabezpieczenia osobiste i zabezpieczenia rzeczowe. Podstawowa różnica pomiędzy nimi polega na tym, że w przypadku zabezpieczeń osobistych podmiot ustanawiający zabezpieczenie odpowiada wobec uprawnionego wierzyciela całym swoim obecnym i przyszłym majątkiem, natomiast w przypadku zabezpieczeń rzeczowych odpowiada jedynie „z rzeczy” stanowiącej przedmiot zabezpieczenia. Instrumenty te wpływają na zmniejszenie ryzyka wierzyciela, czyli banku.

Do zabezpieczeń osobistych zalicza się przede wszystkim:

- poręczenie cywilne,
- weksle i poręczenie wekslowe,
- gwarancję,
- przelew wierzytelności,
- przystąpienie do długu,
- przejęcie długu.

**Poręczenie cywilne** jest to umowa uregulowana prawnie w art. 876–887 Kodeksu cywilnego. Zabezpieczenie to polega na tym, że osoba go udzielająca – poręczyciel – zobowiązuje się względem wierzyciela (banku) wykonać zobowiązanie, czyli spłacić zaciągnięty kredyt, na wypadek, gdyby dłużnik (kredytobiorca) swojego zobowiązania nie zrealizował. Oświadczenie poręczyciela musi być zawarte w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Poręczyciel zaciąga zatem własne zobowiązanie wobec wierzyciela, czyli banku, które polega na spłacie zobowiązania osoby trzeciej, czyli spłaty długu kredytobiorcy. Cechą charakterystyczną umowy poręczenia jest jej akcesoryjność. Oznacza to, że jest ona zależna od zobowiązania głównego, które zabezpiecza. Umowa poręczenia nie jest ściśle związana z osobą poręczyciela, a obowiązki z niej wynikające przechodzą na spadkobierców.

---

<sup>190</sup> Ibidem, s. 33.

<sup>191</sup> Ibidem, s. 33–35.

**Weksle** są jedną z najważniejszych, a zarazem jedną z najstarszych form osobistego zabezpieczenia wierzytelności. Weksel jest to rodzaj papieru wartościowego o określonej przez prawo wekslowe formie, charakteryzujący się tym, że złożenie na nim podpisu stanowi podstawę i przyczynę zobowiązania wekslowego podpisującego. Prawo wekslowe wyróżnia dwa rodzaje weksli. Pierwszym jest weksel własny, czyli papier wartościowy zawierający bezwarunkowe przyrzeczenie wystawcy zapłacenia określonej sumy pieniężnej we wskazanym miejscu i czasie określonej osobie i stwarzający bezwarunkową odpowiedzialność osób na nim podpisanych. Drugim jest weksel trasowany, czyli papier wartościowy zawierający skierowane przez trasanta do oznaczonej osoby bezwarunkowe polecenie zapłacenia określonej sumy pieniężnej w oznaczonym miejscu i czasie określonej osobie i stwarzający bezwarunkową odpowiedzialność osób na nim podpisanych. Weksel trasowany staje się pełnowartościowym papierem w obrocie z chwilą jego przyjęcia (dokonania tzw. akceptu weksla poprzez złożenie na nim podpisu) przez trasata, który przyjmuje na siebie zobowiązanie zawarte w treści weksla. Charakterystyczną cechą weksla, z którą związana jest jego przydatność dla obrotu, jest abstrakcyjność stosunku wekslowego. Jest ona wyrażona określeniem „bezwarunkowe zobowiązanie”, co oznacza, że sam dokument weksla nie jest związany z jakimikolwiek innymi czynnościami prawnymi (np. umową), a więc zapłata sumy wekslowej nie może być uzależniona od jakichkolwiek innych okoliczności czy warunków.

**Gwarancja bankowa** jest to samodzielne zobowiązanie banku do zapłaty beneficjentowi gwarancji (podmiotowi uprawnionemu) kwoty wskazanej w gwarancji (sumy gwarancyjnej) w przypadku, gdy zleceniodawca gwarancji, na którego zlecenie gwarancja została wystawiona, nie wywiąże się ze swojego zobowiązania. Zapłata na rzecz beneficjenta gwarancji następuje bezpośrednio przez bank gwarantujący (bank zleceniodawcy) bądź za pośrednictwem innego banku po spełnieniu przez beneficjenta gwarancji określonych warunków zapłaty, które mogą być stwierdzone na podstawie określonych w umowie gwarancji dokumentów, na przykład faktur czy dokumentów przewozowych. Jest to skuteczny instrument podnoszący bezpieczeństwo transakcji i ograniczający ryzyko niewywiązania się ze zobowiązań przez kontrahenta. Z chwilą wejścia gwarancji w życie staje się ona instrumentem działającym niezależnie od ważności podstawowego stosunku prawnego (np. umowy handlowej) między zleceniodawcą i beneficjentem.

**Przystąpienie do długu** polega na tym, że obok pierwotnego kredytobiorcy dłużnikiem banku staje się osoba trzecia (przystępujący do długu). Kredytobiorca nie zostaje z długu zwolniony, a przystępujący do długu staje się solidarnie odpowiedzialny za spłatę kredytu na warunkach, które są zawarte w umowie. Przystąpienie do długu może stanowić zabezpieczenie wierzytelności banku, pod warunkiem, że dług istnieje. W związku z tym przystąpienie do długu nie może być zabezpieczeniem wierzytelności przyszłych (np. kredytów jeszcze nieudzielonych, gwarancji bankowych). Nie można też przystąpić do długu przedawnionego oraz nie jest możliwe przystąpienie do długu wekslowego. Przystąpienie do długu nie jest czynnością bankową

według prawa bankowego. Przystępujący do długu odpowiada jak kredytobiorca, jednak umowa przystąpienia do długu nie jest umową kredytową.

**Przejęcie długu** jest to prawne zobowiązanie polegające na tym, że osoba trzecia wstępuje na podstawie umowy zawartej na piśmie pod rygorem nieważności w miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony. Przejęcie długu zostało uregulowane w art. 519–525 Kodeksu cywilnego. Przejęcie długu może nastąpić poprzez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika – oświadczenie dłużnika może być złożone którejkolwiek ze stron w jakiejkolwiek formie, przy czym odmowa zgody przez dłużnika powoduje, że umowa nie zostaje zawarta. Drugi sposób przejęcia długu to zawarcie umowy między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela – oświadczenie wierzyciela może być złożone którejkolwiek ze stron, ale pod rygorem nieważności na piśmie. Jest ono bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna, a jeżeli wierzyciel odmówił zgody, strona, która według umowy miała przejąć dług, jest odpowiedzialna względem dłużnika za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał spełnienia świadczenia. Jeżeli wierzytelność była zabezpieczona poręczeniem lub ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym przez osobę trzecią, poręczenie lub ograniczone prawo rzeczowe wygasa z chwilą przejęcia długu, chyba że poręczyciel lub osoba trzecia wyrażą zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia.

Do podstawowych zabezpieczeń rzeczowych należą:

- hipoteka,
- zastaw,
- zastaw rejestrowany,
- przewłaszczenie na zabezpieczenie,
- kaucja.

**Hipoteka** jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości. Została ona uregulowana w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Jest ona prawem ustanawianym na oznaczonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, ponadto z pierwszeństwem właściciela nieruchomości przed wierzycielami osobistymi. Na treść prawa hipoteki składają się dwa zasadnicze uprawnienia. Pierwsze daje prawo do zaspokojenia właściciela nieruchomości przed wierzycielami osobistymi, tj. takimi, którzy nie są zabezpieczeni na tej nieruchomości. O pierwszeństwie między wierzycielami zabezpieczonymi na tej samej nieruchomości decyduje natomiast kolejność złożenia wniosku o wpis hipoteki. Drugie uprawnienie mówi o tym, że hipoteka „podąża” za nieruchomością, którą obciąża. Oznacza to, że wierzyciel może zaspokoić się z nieruchomości, choćby jej własność przeszła na inną osobę. Zgodnie z definicją hipoteki prawo wierzyciela hipotecznego polega na tym, że może on zaspokoić się z nieruchomości, natomiast hipoteka nie uprawnia go do korzystania z nieruchomości i nie daje mu nad nią żadnej władzy. Ustanowienie hipoteki powoduje pewne ograniczenia właściciela w prawie korzystania z nieruchomości. Właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno dokonywać takich czynności, które mogłyby doprowadzić do zmniejszenia jej wartości. W przypadku naruszenia

przez właściciela tych ograniczeń wierzyciel może im przeciwdziałać. Może zażądać zaniechania takich działań lub przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego w wyznaczonym terminie, a także zażądać ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia. Podstawową sytuacją, w której wygasa hipoteka jest wygaśnięcie wierzytelności, którą zabezpiecza. Ponadto hipoteka wygasa w następujących sytuacjach:

- na skutek zniesienia jej przez czynność prawną, na przykład przez umowę między wierzycielem i dłużnikiem o wygaśnięcie hipoteki;
- wskutek złożenia zabezpieczonej kwoty równej zabezpieczonej wierzytelności, tj. kwocie hipoteki;
- na skutek konfuzji, czyli w sytuacji, gdy właścicielem nieruchomości stanie się wierzyciel hipoteczny;
- z związku jej wykreśleniem bez podstawy prawnej, jednak dopiero po upływie 10 lat od momentu takiego wykreślenia.

Hipoteka stanowi podstawową formę zabezpieczenia kredytu, przede wszystkim ze względu na to, że jest zabezpieczeniem długoterminowym i stabilnym. Hipoteka podąża za nieruchomością, którą zabezpiecza, co powoduje jej trwałość, a jednocześnie jest zabezpieczeniem elastycznym. Nie umożliwia obrotu rzeczą, która stanowi przedmiot zabezpieczenia. Ponadto przedmiotem zabezpieczenia jest nieruchomość, czyli dobro o stabilnej wartości ekonomicznej, dzięki czemu hipoteka jako zabezpieczenie charakteryzuje się dość przewidywalną wartością w długim okresie. W związku z tym hipoteka jest najlepszym i najczęściej wybieranym sposobem zabezpieczenia kredytu. Warto przybliżyć również specyfikę rynku, w którym funkcjonuje.

**Zastaw** jest ograniczonym prawem rzeczowym stworzonym w celu zabezpieczenia wierzytelności. Został on uregulowany w art. 306–355 Kodeksu cywilnego. Przedmiotem zastawu mogą być wyłącznie rzeczy ruchome, zbywalne. W sytuacji braku możliwości zaspokojenia wierzyciela przez dłużnika wierzyciel ma prawo do sprzedaży rzeczy objętej zastawem w trybie egzekucji sądowej i zaspokojenia się z uzyskanej sumy. Co więcej, wierzyciel ma pierwszeństwo do zaspokojenia się z rzeczy zabezpieczonej zastawem przed innymi wierzycielami (pod warunkiem, że nie mają oni także ustanowionego wcześniej zastawu na tej samej rzeczy).

**Zastaw rejestrowany** daje możliwość pozostawiania przedmiotu zastawu u zastawcy oraz wiąże się z obowiązkiem zgłoszenia zastawu do rejestru prowadzonego przez sądy rejonowe.

**Przewłaszczenie na zabezpieczenie** jest to forma zabezpieczenia wierzytelności polegająca na przeniesieniu przez dłużnika prawa własności swojej rzeczy na wierzyciela. Przewłaszczenie na zabezpieczenie występuje w dwóch formach. Pierwsza polega na tym, że dłużnik przenosi na wierzyciela własność swej rzeczy, a wierzyciel zobowiązuje się do przeniesienia własności tej rzeczy z powrotem na dłużnika po zaspokojeniu wierzytelności, często zobowiązując się do korzystania z rzeczy w ograniczonym umową zakresie. Do powrotnego nabycia własności przez dłużnika konieczna jest dodatkowa umowa. Druga forma występuje, gdy dłużnik przenosi własność rzeczy ruchomej na wierzyciela pod warunkiem rozwiązującym, którym

jest zaspokojenie wierzytelności – z tą chwilą własność rzeczy ruchomej automatycznie powraca do dłużnika. W przeciwieństwie do zastawu przewłaszczona rzecz pozostaje w posiadaniu dłużnika, który może posługiwać się nią na zasadach podobnych do użyczenia.

**Kaucja** jest to zabezpieczenie polegające na tym, że dłużnik składa wierzycielowi na zabezpieczenie środki pieniężne w gotówce, bonach, książeczkach oszczędnościowych czy papierach wartościowych na okaziciela. Kaucja jako instytucja prawna nie jest uregulowana ani zdefiniowana w przepisach prawa. Jedną z najistotniejszych cech kaucji jest przejście własności środków pieniężnych na wierzyciela. Zapewnia ona wierzycielowi płynny środek dochodzenia swoich roszczeń. W sytuacji spełnienia świadczenia zabezpieczonego kaucją, wierzyciel ma obowiązek zwrotu kaucji dłużnikowi.

Wszelkie zabezpieczenia ryzyka stosowane przez banki nie wyeliminują jednak całkowicie ryzyka ani jego skutków, ale mogą je zminimalizować w taki sposób, aby opłacalność udzielenia kredytu była wyższa niż ewentualne straty.

Reasumując, należy stwierdzić, że póki funkcjonuje rynek kredytowy, póty rozwija się rynek nieruchomości i na odwrót.

# Bibliografia

1. Anioł W., *Bezplanowość i nieład w polskiej przestrzeni – uwarunkowania polityczno-prawne, historyczne i kulturowe*, „Studia z Polityki Publicznej” 2019, nr 1(21), s. 9–37.
2. Bielecka P., Makiela Z., *Ekorozwój w planowaniu przestrzennym Krakowa* [w:] Z. Makiela (red.), *Innowacje w procesie zarządzania regionem*, Krakowskie Towarzystwo Edukacyjne sp. z o.o. – Oficyna Wydawnicza AFM, Kraków 2014, s. 79–109.
3. Chorążewska A., Jagoda J., *Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne w gminie a wartości konstytucyjne* [w:] S. Prutis (red.), *Studia Iuridica Agraria*, t. X, Temida 2, Białystok 2012, s. 43–75.
4. Cymerman J., Zapotoczna M., *Gmina jako kreator i beneficjent wartości nieruchomości*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2012, nr 243, s. 173–183.
5. Cymerman R., Hopfer A., *Procedury określania wartości nieruchomości*, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2014.
6. Damurski Ł., *Uczestnicy procesu podejmowania decyzji przestrzennych na szczeblu lokalnym. Teoria i praktyka*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2014, nr 367, s. 59–67.
7. Dobkowska B., *Oплата planistyczna z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – wybrane problemy*, „Nieruchomości@” 2021, nr 3, s. 79–96.
8. Dydenko J. (red.), *Szacowanie nieruchomości. Rzeczoznawstwo majątkowe*, Wolters Kluwer, Warszawa 2015.
9. Dziemianowicz R.I., Przygodzka R., *Podatek rolny i jego funkcje*, „Zeszyty Naukowe SGGW w Warszawie. Ekonomika i Organizacja Gospodarki Żywnościowej” 2011, nr 94, s. 49–60.
10. Etel L., *Opodatkowanie nieruchomości. Problemy praktyczne*, Temida 2, Białystok 2001.
11. Główka G. (red.), *Nieruchomość, kredyt, hipoteka*, Poltext, Warszawa 2008.
12. Główka G., *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2010.

13. Gołąbeska E. (red.), *Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w ujęciu prawnym, ekonomicznym, ekologicznym i finansowym*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2024.
14. Hajduk S., *E-partycypacja jako nowoczesna forma komunikacji w zarządzaniu przestrzennym miast*, „Studia i Prace Kolegium Zarządzania i Finansów” 2018, z. 170, s. 135–150.
15. Huterska A., *Kredytowe instrumenty pochodne w zarządzaniu ryzykiem kredytowym*, CeDeWu, Warszawa 2010.
16. Jurkiewicz K., Radlińska K., *Znaczenie planu zarządzania nieruchomościami*, „Zeszyty Naukowe Wydziału Nauk Ekonomicznych Politechniki Koszalińskiej” 2016, nr 20, cz. 1, s. 141–154.
17. Kafka K., *Systemy planowania przestrzennego, analiza porównawcza modeli współdziałania uczestników planowania przestrzennego*, „Studia Miejskie” 2020, t. 40, s. 9–25.
18. Kobiałka A., *Polityka podatkowa gmin w kontekście samodzielności finansowej*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2017, nr 488, s. 68–75.
19. Kobyłski P., *Podatki samorządowe. Wybrane zagadnienia*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2021, nr 4050, s. 51–65.
20. Kokot S., *Gospodarka nieruchomościami gminy jako specyficzna forma zarządzania nieruchomościami*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości” 2006, t. 14, nr 1, s. 95–108.
21. Kopyściańska K., *Przegląd bieżących problemów związanych z opodatkowaniem nieruchomości na tle orzecznictwa sądów administracyjnych*, E-Wydawnictwo. Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa. Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2015.
22. Krasnowolski A., *Zawody zaufania publicznego, zawody regulowane oraz wolne zawody. Geneza, funkcjonowanie i aktualne problemy*, Kancelaria Senatu. Biuro Analiz i Dokumentacji, Warszawa 2013.
23. Król K., *Renta planistyczna i opłata adiacencka – wybrane zagadnienia prawne*, „Acta Scientiarum Polonorum. Formatio Circumietus” 2016, t. 15, nr 4, s. 243–252.
24. Krysiak Z., *Ryzyko kredytowe a wartość firmy: pomiar i modelowanie*, Oficyna Ekonomiczna. Oddział Polskich Wydawnictw Profesjonalnych, Kraków 2006.
25. Kucharska-Stasiak E. (red.), *Zarządzanie nieruchomościami*, Valor, Łódź 2000.
26. Kucharska-Stasiak E., *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2006.

27. Kuryłowicz E., *Relacje architekt – odbiorca. Stan deklarowany i stan faktyczny*, Builder 2018, t. 247, nr 2, s. 30–32, <https://builderscience.pl/article/133639/pl> [dostęp: 25.07.2025].
28. Łożykowski A., Sarnowski J., Zając K., *Ulgi podatkowe na polskim rynku nieruchomości. Ocena funkcjonowania*, „Studia BAS” 2023, nr 4(76), s. 191–216.
29. Majda T., Mironowicz I., *Manifesty urbanistyczne – w poszukiwaniu modelu współczesnego miasta* [w:] T. Majda, I. Mironowicz (red.), *Manifesty urbanistyczne*, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa 2017, s. 6–8.
30. Mączyńska E., Prystupa M., Rygiel K., *Ile jest warta nieruchomość*, Poltext, Warszawa 2009.
31. Mączyńska E., *Wycena przedsiębiorstw. Zasady, procedury, metody*, Stowarzyszenie Księgowych w Polsce, Warszawa 2005.
32. Mikulik J., *Budynek inteligentny*, t. 2, *Podstawowe systemy bezpieczeństwa w budynkach inteligentnych*, pod red. E. Niezabitowskiej, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2010.
33. Niemczyk R., *Gospodarka i obrót nieruchomościami*, Difin, Warszawa 2009.
34. Niewiadomski Z., *Stanowisko IARP ws projektu Kodeksu Urbanistyczno-Budowlanego w wersji z 16 kwietnia 2014 r.*, Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, Warszawa 2014.
35. Popowska E., Wąsowski W., *Rachunkowość bankowa*, Biblioteka Menedżera i Bankowca. Zarządzanie i Finanse, Warszawa 2000.
36. Rokita J., *Zarządzanie strategiczne – tworzenie i utrzymanie przewagi konkurencyjnej*, PWE, Warszawa 2005.
37. Rzetecki A., Sawarzyński J., *Opodatkowanie czynności dotyczących nieruchomości podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Komentarz praktyczny z orzecznictwem. Przykłady klauzul*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2023.
38. Sikorska-Lewandowska A., *Status prawny zarządcy nieruchomości*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2023.
39. Sobczak A., *Plany zarządzania nieruchomościami*, Poltext, Warszawa 2008.
40. Stoner J.A.F., Wankel C., *Kierowanie*, PWE, Warszawa 1996.
41. Sulczewska K., *Oplata planistyczna oraz oplata adiacencka – uzasadnienie aksjologiczne i analiza porównawcza*, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 2014, t. XCII, s. 129–147.
42. Wiśniewski R. (red.), *Gospodarowanie gminnymi zasobami nieruchomości*, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski, Olsztyn 2008.

43. Witkowska-Kořakowska D., *Wycena nieruchomości. Operat szacunkowy. Rzeczoznawstwo majątkowe*, LexisNexis Polska, Warszawa 2012.
44. Zaremba A., *Uwarunkowania rozwoju rynku nieruchomości jako istotnego czynnika rozwoju lokalnego*, „Journal of Agribusiness and Rural Development” 2011, nr 1(19), s. 115–121.
45. Źróbek S., Źróbek R., Kuryj J., *Gospodarka nieruchomościami z komentarzem do wybranych procedur*, Gall, Katowice 2012.

## Akty prawne

1. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia OC architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. Nr 220 poz. 2174).
2. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 19 kwietnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie minimalnych wymogów programowych dla studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości (Dz.U. poz. 903).
3. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 70, 1313, 2291).
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 356).
5. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z 2023 r. poz. 551).
6. Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1176).
7. Ustawa z dnia 21 czerwca 1996 r. o urzędach i izbach skarbowych (Dz.U. z 2015 r. poz. 578, z 2016 r. poz. 1810, 1948).
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145).
9. Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2023 r. poz. 152).
10. Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz.U. Nr 80 poz. 350).
11. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130).
12. Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz.U. z 2024 r. poz. 596).
13. Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. z 2026 r. poz. 38).

14. Ustawa z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 888).
15. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2025 r. poz. 418).
16. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609, 721).
17. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 295).

## Netografia

1. *Architekt, Kod zawodu: 216101 wg Klasyfikacji Zawodów i Specjalności MRPiS*, Wojewódzki Urząd Pracy w Szczecinie – Pomorze Zachodnie, [https://www.wup.pl/images/uploads/IV.DLA\\_BEZROBOTNEGO/a.CLIPKZ\\_poradnictwo\\_zawodowe/V.do\\_pobrania/2.ulotki\\_do\\_zawodow/Architekt\\_2017.pdf](https://www.wup.pl/images/uploads/IV.DLA_BEZROBOTNEGO/a.CLIPKZ_poradnictwo_zawodowe/V.do_pobrania/2.ulotki_do_zawodow/Architekt_2017.pdf) [dostęp: 06.09.2024].
2. *BIM w zarządzaniu obiektami – przyszłość inteligentnej eksploatacji budynków*, SCANM2, <https://scanm2.com/pl/post-pl/bim-w-zarzadzaniu-obiektami-przyszlosc-inteligentnej-eksploatacji-budynkow> [dostęp: 25.07.2025].
3. Czajkowski A. (red.), *Internet Rzeczy (IoT) – Co to jest? Jak działa? Zastosowanie, przykłady*, <https://cryps.pl/poradnik/internet-rzeczy-iot-co-to-jest-jak-dziala-zastosowanie-przyklady> [dostęp: 25.07.2025].
4. *HVAC system – czym jest?*, DACPOL, <https://www.dacpol.eu/pl/Baza-Wiedzy/wpis/co-to-jest-system-hvac.html> [dostęp: 25.07.2025].
5. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej, <https://www.izbaarchitektow.pl/kategoria/co-to-iarp,354> [dostęp: 08.09.2024].
6. *Kluczowe trendy w zarządzaniu nieruchomościami 2025: Facility Management 2.0*, Sescom, <https://sescom.eu/blog/2025/07/02/kluczowe-trendy-w-zarzadzaniu-nieruchomosciami-2025-facility-management-2-0> [dostęp: 25.07.2025].
7. Komisja Nadzoru Finansowego, *Rekomendacja S dotycząca dobrych praktyk w zakresie zarządzania ekspozycjami kredytowymi zabezpieczonymi hipotecznie*, [https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja\\_Rekomendacja\\_S\\_23-07-2020\\_70340.pdf](https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/img/Nowelizacja_Rekomendacja_S_23-07-2020_70340.pdf) [dostęp: 22.08.2025].
8. Marcinkiewicz L., *RFID w praktyce – gdzie stosuje się łączność radiową?*, <https://mebius.pl/porady/rfid-w-praktyce-gdzie-stosuje-sie-lacznosc-radiowa> [dostęp: 25.07.2025].
9. O SARP, Stowarzyszenie Architektów Polskich. Oddział Zielona Góra, <https://zielonagora.sarp.org.pl/o-sarp> [dostęp: 08.09.2024].

10. Paszkowski Z., Wojtkun G., *Rola zawodu architekta i architektury w kodeksie urbanistyczno-budowlanym 2016*, [https://wroclaw.pan.pl/images/pliki/pdf/Komisja\\_Architektury\\_i\\_Urbanistyki/2.\\_Z.\\_Paszkowski\\_G.\\_Wojtkun\\_Rola\\_zawodu\\_architekta\\_i\\_architektury.pdf](https://wroclaw.pan.pl/images/pliki/pdf/Komisja_Architektury_i_Urbanistyki/2._Z._Paszkowski_G._Wojtkun_Rola_zawodu_architekta_i_architektury.pdf) [dostęp: 25.07.2025].
11. *Plan zarządzania nieruchomościami*, Lordbud Nieruchomości, <https://www.lordbud.pl/pl/plan-zarzadzania-nieruchomoscia> [dostęp: 25.07.2025].
12. *Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości. W jaki sposób można szacować nieruchomości zgodnie z polskim prawem?*, Zahoroda Wycena Nieruchomości, <https://zahorodawycena.pl/blog-o-wycenie-nieruchomosci/podejscia-metody-i-techniki-wyceny-nieruchomosci> [dostęp: 16.08.2025].
13. *Polskie Stowarzyszenie Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości, Oddział Regionalny w Łodzi im. prof. Andrzeja Hopfera. Historia oddziału*, PSRWN, <https://lodz-psrwn.pl/historia> [dostęp: 25.07.2025].
14. Rak-Basińska I., *Metoda zysków w podejściu dochodowym*, <https://www.estima-wyceny.pl/blog/metoda-zyskow-2> [dostęp: 19.08.2025].
15. Rak-Basińska I., *Metoda pozostałościowa w wycenie nieruchomości*, <https://www.estima-wyceny.pl/blog/metoda-pozostalosciowa> [dostęp: 19.08.2025].
16. Rak-Basińska I., *Metoda wskaźników szacunkowych gruntów w wycenie nieruchomości*, <https://www.estima-wyceny.pl/blog/metoda-wskaznikow-szacunkowych-gruntow-2> [dostęp: 19.08.2025].
17. System Informacji Prawnej LEX, Art. 62. – [Okresowe kontrole stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów], <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/prawo-budowlane-16796118/art-62> [dostęp: 22.07.2025].
18. *System zarządzania budynkiem* [w:] Wikipedia, [https://pl.wikipedia.org/wiki/System\\_zarz%C4%85dzania\\_budynkiem](https://pl.wikipedia.org/wiki/System_zarz%C4%85dzania_budynkiem) [dostęp: 25.07.2025].
19. *Wykaz zawodów – Doradca 2000*, Powiatowy Urząd Pracy w Bielsko-Białej, <https://bielsko-biala.praca.gov.pl/wykaz-zawodow-doradca-2000> [dostęp: 06.09.2024].
20. *Zarządzanie nieruchomościami w oparciu o dane – przewaga, której nie warto ignorować*, Forum Firm Zarządzających Nieruchomościami, <https://pl.linkedin.com/pulse/zarz%C4%85dzanie-nieruchomo%C5%9Bciami-w-oparciu-slozf> [dostęp: 27.07.2025].
21. *Zarządzanie nieruchomościami. Jakie uprawnienia?*, Rutenika, <https://rutenika.pl/zarzadzanie-nieruchomosciami-jakie-uprawnienia> [dostęp: 27.07.2025].
22. *Zarządzanie nieruchomościami: operacyjne wyzwania*, ArchiWnętrze, <https://archiwnetrze.pl/zarzadzanie-nieruchomosciami-operacyjne-wyzwania> [dostęp: 22.07.2025].

# Spis tabel

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1.1. Różnice między zarządzaniem tradycyjnym a zarządzaniem opartym na danych ..... | 29 |
| Tabela 1.2. Główne zadania administratora nieruchomości.....                               | 31 |
| Tabela 2.1. Minimum programowe studiów podyplomowych w zakresie wyceny nieruchomości.....  | 42 |
| Tabela 2.2. Podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości.....                         | 56 |

# Spis rysunków

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| Rysunek 1.1. Zakres zarządzania nieruchomościami .....        | 16 |
| Rysunek 1.2. Struktura planu zarządzania nieruchomością ..... | 22 |

# Streszczenie

Cechą charakterystyczną rynku nieruchomości jest wymóg jego profesjonalnej obsługi. Jednocześnie liczba i różnorodność podmiotów funkcjonujących w sektorze obsługi rynku nieruchomości świadczą o jego rozwoju. W Polsce rozwój zawodów związanych z profesjonalną obsługą rynku nieruchomości nastąpił z początkiem lat 90. miniego stulecia. Część profesji, jak na przykład pośrednik w obrocie nieruchomościami, deweloper, doradca czy notariusz, jest bezpośrednio kojarzona z rynkiem nieruchomości w kontekście przeprowadzanych na nim transakcji, jednak należy pamiętać, że zakres obsługi tego segmentu gospodarki jest znacznie szerszy.

Niniejsza praca, będąca drugą częścią publikacji dotyczącej podmiotowej struktury rynku nieruchomości w kontekście jego profesjonalnej obsługi, odnosi się właśnie do podmiotów, które, choć nie dotyczą wyłącznie transakcji na rynku nieruchomości, są z nim ściśle związane i mają wpływ na jego rozwój. Podmioty te można określić jako wpisujące się w zakres technicznej obsługi rynku nieruchomości, a zalicza się do nich instytucje samorządowe, organy podatkowe, kredytodawców, planistów i architektów.

Zarządca nieruchomości to profesja wymagająca szerokiej wiedzy z zakresu prawa, ekonomii czy budownictwa. W efekcie jest to też zawód stanowiący gwarancję utrzymania nieruchomości w stanie przynajmniej niepogorszonej. Profesjonalizm w zarządzaniu nieruchomościami powinien przejawiać się przede wszystkim w rzetelności i efektywności podejmowanych przez zarządcę działań, szczególnie ze względu na fakt, że nieruchomość jest dobrem o wysokiej wartości.

Rzeczoznawcę majątkowego można określić jako specjalistę od wartości nieruchomości i jest on obecnie jedynym podmiotem bezpośrednio związanym z rynkiem nieruchomości, pełnienie funkcji którego wymaga odpowiednich uprawnień zawodowych. Działalność zawodowa rzeczoznawcy majątkowego opiera się na wielu przepisach prawnych w zależności od celu wyceny czy rodzaju wycenianej nieruchomości. Jest to także profesja, której wykonawca powinien cechować się rzetelnością, bezstronnością, obiektywizmem, zachowaniem tajemnicy zawodowej, uczciwością oraz odpowiedzialnością.

Architekt i planista to zawody, które, kształtując przestrzeń, mają wpływ na liczbę, rodzaj i jakości poszczególnych nieruchomości, a także na ich lokalizację i otoczenie. Architekt jest przede wszystkim utożsamiany z projektantem realizującym zamierzenia inwestora lub zapisy planu, jednak jego rola jest znacznie szersza – uczestniczy on bowiem w kształtowaniu ładu przestrzennego i estetyki poszczególnych miejsc. Planista zajmuje się natomiast profesjonalnym zarządzaniem i organizacją

użytkowania przestrzeni, łącząc interesy publiczne z prywatnymi, a także cele społeczne z gospodarczymi i środowiskowymi, tak aby dbać o jakość życia danej społeczności zarówno obecnie, jak i w przyszłości.

W kontekście rynku nieruchomości gmina i urząd skarbowy są podmiotami związanymi z pojawiającymi się na nim podatkami i opłatami, ze szczególnym uwzględnieniem poszczególnych zobowiązań finansowych wynikających z posiadania nieruchomości, jej zbycia lub nabycia, obrotu prawami do niej, a także zmiany wartości nieruchomości.

Kredytodawca jest podmiotem zapewniającym finansowanie transakcji na rynku nieruchomości i jednocześnie tym, bez którego rozwój tego rynku byłby w zasadzie niemożliwy. Kredytodawcy pełnią funkcję kluczowego pośrednika w alokacji kapitału i kształtują płynność segmentów rynku nieruchomości. Mają oni również istotne znaczenie stabilizacyjne w przypadku wahań w gospodarce.

# Abstract

A characteristic feature of the real estate market is the requirement for professional service. At the same time, the number and diversity of entities operating in the real estate services sector demonstrates its development. In Poland, the development of professions related to professional real estate services occurred in the early 1990s. Some professions, such as real estate agents, developers, consultants, and notaries, are directly associated with the real estate market in the context of transactions conducted there, but it is important to remember that the scope of services provided to this segment of the economy is much broader.

This work, the second part of a series on the subject structure of the real estate market in the context of its professional management, addresses entities that, while not exclusively concerned with real estate transactions, are closely linked to it and influence its development. These entities can be defined as those that fall within the scope of technical real estate management, and include local government institutions, tax authorities, lenders, planners, and architects.

Property manager is a profession that requires extensive knowledge in law, economics, and construction. This also ensures that properties are maintained in at least pristine condition. Professionalism in real estate management should be demonstrated primarily through the reliability and effectiveness of all actions undertaken, particularly given that real estate is a valuable asset.

A property appraiser can be defined as a specialist in real estate value, and is currently the only entity directly related to the real estate market that requires appropriate professional qualifications. Their professional activity is based on numerous legal regulations, depending on the purpose of the valuation and the type of property being valued. It is also a profession characterized by reliability, impartiality, objectivity, professional confidentiality, honesty, and responsibility.

Architects and planners are professions that shape space, influencing the number, type, and quality of individual properties, as well as their location and surroundings. While architects are primarily identified as designers who implement the investor's intentions or plan provisions, their role is much broader – they participate in shaping the spatial order and aesthetics of individual spaces. A planner, on the other hand, is responsible for the professional management and organization of space use, combining public and private interests, as well as social, economic, and environmental goals, to ensure the quality of life for a given community both now and in the future.

In the context of the real estate market, the municipal government and the tax office are entities related to taxes and fees appearing on this market, with particular emphasis on individual financial obligations resulting from the ownership of real estate, its sale or acquisition, trading in real estate rights, as well as changes in the value of real estate.

A creditor is an entity that provides financing for real estate transactions and, without it, the development of this market would be essentially impossible. Creditors serve as a key intermediary in capital allocation and shape the liquidity of real estate market segments. They also serve as a stabilizing factor in the event of economic fluctuations.

