

## **Są skutki uchwały o terenie zdegradowanym**

Jeśli w ramach obszaru rewitalizacji na wniosek gminy zostanie utworzona Specjalna Strefa Rewitalizacji, to gminie z mocy prawa będzie przysługiwać prawo pierwokupu nieruchomości znajdujących się w niej.

18 listopada 2015 roku weszła w życie ustawa o rewitalizacji. Na gruncie przywołanej ustawy pod enigmatycznym pojęciem „rewitalizacji” rozumie się proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, prowadzony w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji.

Choć sama definicja rewitalizacji jest bardzo ogólna, to rozwiązania prawne przewidziane w ustawie, w tym przewidujące ograniczenia dla właścicieli nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji, są bardzo konkretne i powinny zainteresować każdego właściciela takich nieruchomości.

### **Zależy od gminy**

W przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, rada gminy ma możliwość ustanowienia w tej uchwale na swoją rzecz prawa pierwokupu wszystkich nieruchomości położonych na obszarze rewitalizacji. Uznaniu gminy pozostawiono, czy prawo pierwokupu zostanie ustanowione. Jeśli jednak w ramach obszaru rewitalizacji zostanie utworzona na wniosek gminy Specjalna Strefa Rewitalizacji (maksymalnie na okres 10 lat), to prawo pierwokupu nieruchomości znajdujących się w tej strefie przysługiwać będzie gminie z mocy prawa. Prawo pierwokupu wykonuje – w zależności od liczby mieszkańców danego miasta – wójt, burmistrz lub prezydent w trybie przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. O zawarciu warunkowej umowy sprzedaży (warunkiem sprzedaży jest nieskorzystanie z prawa pierwokupu) należy zatem poinformować wójta, burmistrza lub prezydenta, który w terminie miesiąca od otrzymania zawiadomienia o treści tej umowy może złożyć oświadczenie o wykonaniu prawa pierwokupu. W takim przypadku gmina nabywa nieruchomość po cenie ustalonej pomiędzy stronami warunkowej umowy sprzedaży.

### **Swoboda zagospodarowania**

W uchwale o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji rada gminy może wprowadzić zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarze rewitalizacji, jeśli stan zagospodarowania obszaru rewitalizacji oraz stopień jego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wskazują, że brak takiego zakazu może doprowadzić do

niekorzystnych zmian w zagospodarowaniu tego obszaru. Warto odnotować, iż omawiany zakaz może dotyczyć wszystkich albo określonych w uchwale rady gminy zmian sposobu zagospodarowania terenu wymagających uzyskania tej decyzji, w tym zmian sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Jeśli zatem dana inwestycja nie będzie się wiązać z koniecznością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (np. wymiana okien, drzwi lub pokrycia dachowego), będzie ona mogła zostać zrealizowana nawet w razie wprowadzenia omawianego zakazu. Takie same zakazy mogą zostać wprowadzone w uchwale o wyznaczeniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji w odniesieniu do nieruchomości położonych na jej obszarze.

Co istotne, jeśli w terminie 2 lat od daty wejścia w życie uchwały o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji nie weszła w życie uchwała w sprawie ustanowienia Specjalnej Strefy Rewitalizacji, ustanowione przez gminę prawo pierwokupu oraz zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy przestają obowiązywać.

### **Solidna dotacja**

W sytuacji, gdy nieruchomość położona jest w Specjalnej Strefie Rewitalizacji gmina może udzielić jej właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu dotacji w wysokości do 50% nakładów koniecznych na wykonanie robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie albo prac konserwatorskich i restauratorskich (w odniesieniu do nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków). Warunkiem jest, by planowane działania służyły realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych określonych w uchwalonym przez radę gminy gminnym programie rewitalizacji. Wszelkie szczegóły w zakresie możliwości skorzystania z dotacji powinny być zawarte w uchwale o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

### **Opłata adiacencka**

Jeśli w następstwie działań rewitalizacyjnych polegających na budowie urządzeń infrastruktury technicznej wzrosła wartość nieruchomości położonej w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, właściciel tej nieruchomości może być zmuszony do uiszczenia opłaty adiacenckiej. Wysokość tej opłaty wynosi nie więcej niż 75% różnicy pomiędzy wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń infrastruktury technicznej, a jej wartością po ich wybudowaniu.

### **Dotychczasowe lokalne programy**

Co ważne, do końca 2023 roku mogą być realizowane lokalne programy rewitalizacji, które zostały uchwalone przed wejściem w życie ustawy o rewitalizacji z dnia 9 października 2015 roku. Po dniu 31 grudnia 2023 roku kontynuowanie procesu rewitalizacji wymagać będzie uchwalenia gminnego programu rewitalizacji, w oparciu o przywołaną ustawę. Przewiduje ona możliwość przekształcenia dotychczasowych procesów rewitalizacji w gminne programy rewitalizacji, jeśli spełniają one wymagania przewidziane w tejże ustawie.

## **Zaskarżanie uchwał**

Właściciele nieruchomości położonych na obszarach, na których planowane jest realizowanie rewitalizacji, nie muszą obojętnie przypatrywać się działaniom gmin. Oprócz możliwości aktywnego uczestniczenia w procesie poprzedzającym podjęcie uchwały o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji (np. w ramach konsultacji społecznych) mają oni możliwość kwestionowania uchwał rady gminy o wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz uchwał o ustanowieniu Specjalnej Strefy Rewitalizacji.

Omawiane uchwały stanowią bowiem akty prawa miejscowego, a więc mogą zostać zaskarżone do sądu administracyjnego, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu rady gminy do usunięcia naruszenia interesu prawnego lub uprawnienia podmiotu, który z takim żądaniem wystąpił.

## **Zdaniem autora**

Realizowanie rewitalizacji przez gminę może w istotny sposób wpłynąć na możliwość korzystania z uprawnień właścicielskich w odniesieniu do nieruchomości, a także ograniczyć działania inwestycyjne planowane przez potencjalnych nabywców nieruchomości. Z tych względów wskazane jest monitorowanie sytuacji w poszczególnych gminach, tak aby nie być zaskoczonym, że omawiane restrykcje obejmą naszą nieruchomość.

Autor: Piotr Furmaga, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy