

**„Współczesne uwarunkowania gospodarowania przestrzenią
– szanse i zagrożenia dla zrównoważonego rozwoju”**



**„PROBLEMY WŁASNOŚCIOWE
NIERUCHOMOŚCI NA TERENACH
REWITALIZOWANYCH”**

mgr inż. Emilia Miszewska-Urbańska
mgr inż. Magdalena Apollo
dr hab. inż. Radosław Wiśniewski, prof. UWM

CEL PREZENTACJI

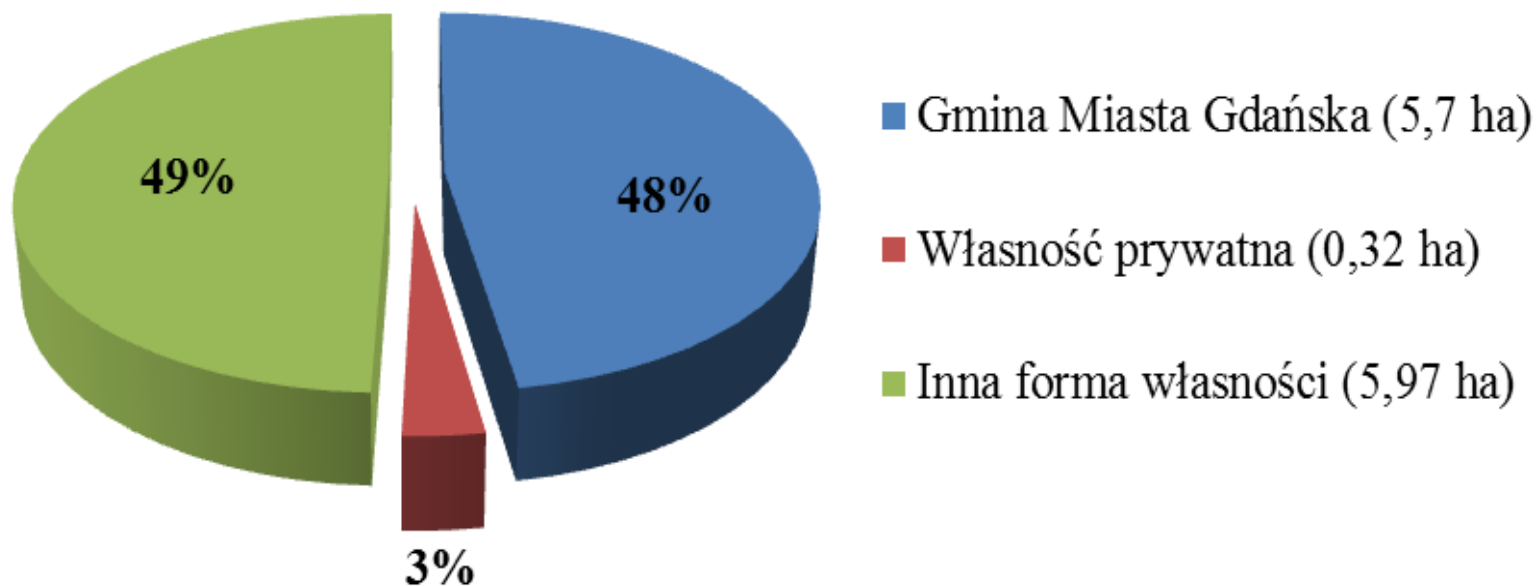
- przedstawienie problemów własnościowych nieruchomości na terenie objętym projektem rewitalizacji – na przykładzie Letnicy,
- przedstawienie propozycji rozwiązań problemów nieruchomości prywatnych na obszarach rewitalizowanych,
- wykazanie konieczności wprowadzenia rozwiązań kompleksowych dla nieruchomości właścicieli prywatnych.

WPROWADZENIE



STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA

Struktura własnościowa rewitalizowanego obszaru



PODZIAŁ PROBLEMÓW WŁASNOŚCIOWYCH

Podział problemów związanych z nieruchomościami prywatnymi na obszarze objętym projektem rewitalizacji:

- I Grupa – związana z nieprzestrzeganiem Ustawy Prawo Budowlane
- II Grupa – dotyczy nieruchomości opuszczonych przez właścicieli
- III Grupa – problemy związane z współfinansowaniem remontów obiektów właścicieli prywatnych



GRUPA I

Problemy związane z nieprzestrzeganiem Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414)

- art. 62 ust. 1 pkt. 2 - konieczność wykonywania okresowych kontroli, min raz na 5 lat estetyki obiektu oraz jego otoczenia,
- art. 66 ust. 1 pkt. 4 – w przypadku stwierdzenia że obiekt powoduje swym wyglądem szpecenie otoczenia, należy usunąć stwierdzone nieprawidłowości,

Istotnym problemem jest również swobodna w prowadzeniu remontów na obiektach należących do właścicieli prywatnych

GRUPA I



GRUPA II

Problemy związane z ustaleniem właściciela nieruchomości:

- art. 172 ust. 1 i 2 Kodeksu Cywilnego – przejęcie praw do nieruchomości przez zasiedzenie,
- art. 112 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wywłaszczenie nieruchomości na cele publiczne między starostą a właścicielem,
- art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami – wywłaszczenie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.



Finansowanie remontów i modernizacji nieruchomości prywatnych
(dostępnych na terenie gminy miasta Gdańska):

- środki własne – fundusz remontowy, kredyty itp.
 - termomodernizacyjny,
 - remontowy,
- indywidualne dopłaty do funduszu remontowego,
- indywidualne dopłaty do nieruchomości zabytkowych,

Alternatywą jest przekazanie nieruchomości przez właściciela prywatnego gminie lub skarbowi państwa na podstawie art. 902¹ 1 i 2 Kc dzięki czemu gmina będzie mogła skorzystać z środków przeznaczonych w budżecie na rewitalizację.

PODSUMOWANIE

- Przedstawione w pracy możliwości prawne nie są kompleksowym rozwiązaniem problemów projektów rewitalizacyjnych.
- Osiągnięcie w pełni celów projektów rewitalizacyjnych nie jest możliwe bez odpowiedniego aktu prawnego w postaci np. Ustawy Rewitalizacyjnej.
- Ustawa ta powinna obejmować zagadnienia i dawać kompleksowe rozwiązania problemów grupy I, II i III.
- Konieczne jest stworzenie większych możliwości finansowania remontów nieruchomości znajdujących się w rękach prywatnych za pośrednictwem wyspecjalizowanej jednostki samorządowej i/lub państwowej.



Dziękuję za uwagę