**Obszar rewitalizacji oznacza dodatkowe problemy?**

**Od niedawna w Warszawie funkcjonuje obszar rewitalizacji. Wyjaśniamy, jakie skutki ma ta zmiana dla osób sprzedających i kupujących nieruchomości.**

**W lutym 2022 r. stołeczni radni przyjęli uchwałę wyznaczającą w Warszawie obszar rewitalizacji i obszar zdegradowany. Ta uchwała umknęła bardzo wielu mieszkańcom stolicy - podobnie jak zdecydowana większość aktów prawa miejscowego. Trzeba jednak zdawać sobie sprawę z faktu, że lutowa uchwała jest istotna dla osób sprzedających i kupujących nieruchomości w kilku, całkiem sporych częściach Warszawy. Decyzja radnych o wyznaczeniu strefy rewitalizacji oznacza bowiem dodatkowe koszty i formalności w czasie sprzedaży nieruchomości (najczęściej lokali). Warto wyjaśnić na czym dokładnie polegają utrudnienia transakcyjne związane z obszarem rewitalizacji w Warszawie. Inne krajowe miasta już wyznaczyły podobne strefy lub mogą je wprowadzić w najbliższym czasie.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Stołeczny obszar rewitalizacji zapewnia miastu prawo pierwokupu wszystkich nieruchomości znajdujących się na jego terenie. Nie jest to ustawowy wymóg, lecz decyzja władz Warszawy.***

l ***Ustawowe prawo pierwokupu oznacza konieczność zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Jeśli miasto nie skorzysta z prawa pierwokupu, to właściciel może sprzedać nieruchomość wybranemu wcześniej nabywcy.***

l ***W razie skorzystania z prawa pierwokupu przez miasto, niedoszły nabywca niestety nie będzie mógł liczyć na zwrot poniesionych kosztów notarialnych.***

***Poniżej prezentujemy więcej informacji o zmianach, jakie spowodował stołeczny obszar rewitalizacji w kontekście zakupu i sprzedaży nieruchomości.***

**Obszar rewitalizacji: mieszka tam 10% warszawiaków**

Konkretniej rzecz ujmując, wspomniana uchwała warszawskich radnych w sprawie pierwokupu to Uchwała z dnia 17 lutego 2022 r. o numerze LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w Warszawie. „*Zawartość tego aktu prawnego jest dość specyficzna, ponieważ dużą część zajmują mapy pokazujące, gdzie dokładnie sięga strefa rewitalizacji i obszar zdegradowany*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Opisanie zasięgu warszawskiego obszaru rewitalizacji nie jest łatwe. Ogólnie mówiąc, chodzi o dużą część prawobrzeżnej Warszawy, w skład której wchodzą następujące obszary z Miejskiego Systemu Informacji (MSI): Grochów, Kamionek, Nowa Praga, Pelcowizna, Stara Praga, Szmulowizna, Targówek Fabryczny i Targówek Mieszkaniowy. Warto pamiętać, że obszar rewitalizacji nie pokrywa się z granicami terenów MSI. Przykładowo, część Grochowa nie została objęta strefą rewitalizacji. „*Na całym obszarze wspomnianej strefy mieszka ok. 10% ludności miasta. Udział analizowanego terenu w zasobie mieszkaniowym jest też spory*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Powszechny pierwokup to decyzja radnych ze stolicy**

Uchwała z dnia 17 lutego 2022 r. nie jest jedyną podstawą prawną do wyznaczenia stołecznego obszaru rewitalizacji. Artykuły 8 oraz 11 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) wskazują na konieczność podjęcia uchwały rewitalizacyjnej razem w załącznikami w postaci map. Wspomniana ustawa mówi także, że prowadzenie rewitalizacji należy do zadań własnych gminy. Przyjęcie uchwały takiej jak ta warszawska, stanowi wstęp do opracowania gminnego programu rewitalizacji. „*To ogólna zasada obowiązująca również w pozostałych polskich miastach*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Artykuł 109 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741) informuje, że uchwała o wyznaczeniu obszaru rewitalizacji może zawierać przepisy przyznające gminie prawo pierwokupu nieruchomości z tego terenu. Władze Warszawy wykorzystały fakt, że prawo pierwokupu nie zostało ustawowo ograniczone tylko do nieruchomości niezabudowanych, które obejmuje obszar rewitalizacji (*zobacz: E. Bończak-Kucharczyk [w:] Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz aktualizowany, LEX/el. 2022, art. 109.*).

Niedawna uchwała radnych z Warszawy wskazuje, że gminnemu pierwokupowi podlegają wszystkie nieruchomości położone na wyznaczonym obszarze rewitalizacji (również lokalowe). Warto dodać, że Uchwała Nr LX/1967/2022 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji obowiązuje w Warszawie od dnia 15 marca 2022 r. „*Jeśli w ciągu 2 lat władze miejskie nie podejmą uchwały o specjalnej strefie rewitalizacji, to pierwokup na rzecz miasta przestanie obowiązywać (po 14 marca 2024 r.)*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Osoby sprzedające i kupujące „M” są niezadowolone**

Efekty stołecznej rewitalizacji na pewno będą widoczne w dłuższej perspektywie czasowej i wpłyną pozytywnie na wartość nieruchomości z wyznaczonego obszaru i jego najbliższych okolic. „*Doświadczenia agentów nieruchomości potwierdzają, że obecnie można jednak zauważyć niezadowolenie sprzedawców i nabywców mieszkań z powodu wymaganych formalności oraz dodatkowych kosztów*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Negatywne nastawienie stron wielu transakcji do dodatkowych formalności potwierdzają również notariusze współpracujący z agencją NieruchomosciSzybko.pl. Chodzi przede wszystkim o konieczność zawierania dodatkowej, warunkowej umowy sprzedaży i oczekiwania na ewentualne wykonanie pierwokupu przez prezydenta miasta. „*Stołeczny pierwokup spowalnia sprzedaż, ponieważ Prezydent Warszawy może podjąć decyzję o wykonaniu swojego prawa pierwokupu w ciągu miesiąca od daty otrzymania zawiadomienia notariusza*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Znaczenie ma też koszt sporządzenia warunkowej umowy sprzedaży. W przypadku lokalu o wartości 500 000 zł, taksa notariusza za taką dodatkową umowę wynosi maksymalnie 1385 zł + 23% VAT. Strony muszą zadecydować o podziale tej kwoty. Sprzedawcy nieruchomości nieobjętych pierwokupem narzekają z kolei na konieczność starania się o zaświadczenie, które potwierdza, że dana nieruchomość nie znajduje się na obszarze rewitalizacji. Opłata skarbowa za wspomniany dokument to 17 zł. Na szczęście o wydanie potrzebnego zaświadczenia można wnioskować również przez Internet. *„W każdej sytuacji konieczne jest jednak wypełnienie odpowiedniego wniosku*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [NieruchomosciSzybko.pl](https://nieruchomosciszybko.pl/)