Załącznik do OSR

**opis szacunkowego wyliczenia kosztów wykupu nieruchomości**

**I. Ogólne podstawy dotyczące określenia całkowitych kosztów wykupu nieruchomości**

1. Należy wskazać, że **koszty wykupu nieruchomości będą obejmować**:
2. cenę sprzedaży nieruchomości wraz z kosztem aktu notarialnego;
3. koszty sporządzenia operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę;
4. koszty wykonania decyzji o nakazie rozbiórki budynku.
5. Ustalenie **liczby i rodzaju nieruchomości** zniszczonych w wyniku powodzi z września   
   2024 r., które będą podlegać wykupowi na rzecz Skarbu Państwa

Projekt ustawy zakłada stworzenie dla PGW WP możliwości przeprowadzenia programu dobrowolnego wykupu nieruchomości zabudowanych, na których na dzień wystąpienia powodzi we wrześniu 2024 r. znajdował się co najmniej jeden budynek mieszkalny, który następnie, wskutek tej powodzi, został uszkodzony w takim stopniu, że jest przeznaczony do rozbiórki. Przy pracach nad projektem przyjęto założenie, że nie jest celowe odtwarzanie   
w dotychczasowej lokalizacji budynków z technicznego punktu widzenia nienadających się do odbudowy, które ze względu na ich położenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ponownie mogą być zniszczone lub uszkodzone w przypadku wystąpienia kolejnej powodzi. Skupiono się na budynkach mieszkalnych, gdyż priorytetem na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jest zapewnienie poszkodowanym bezpiecznego miejsca zamieszkania na przyszłość. Na potrzeby niniejszego projektu za budynek mieszkalny uznano budynek spełniający kryteria określone w definicji budynku mieszkalnego zdefiniowanego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) wprowadzonej rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (PKOB) z dnia 30 grudnia 1999, z wyłączeniem budynków zamieszkania zbiorowego. Dodatkowo uwzględniono fakt, że wśród budynków uszkodzonych na terenach wiejskich znajdują się budynki skupiające   
w obrębie jednej bryły funkcje budynku mieszkalnego i inwentarskiego lub gospodarczego oraz że w obrębie gospodarstwa rolnego niecelowe jest traktowanie tych budynków jako niemieszkalne. Z powyższych względów takie budynki uznano również za budynki mieszkalne, niezależnie od udziału powierzchni mieszkalnej w całkowitej powierzchni użytkowej takiego budynku.

W konsekwencji przyjętych założeń projekt ustawy przewiduje, że uprawniony podmiot może żądać wykupu nieruchomości zabudowanej co najmniej jednym budynkiem mieszkalnym, który to budynek spełnia następujące warunki:

1. zlokalizowany jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
2. zlokalizowany jest na terenie gminy poszkodowanej w wyniku wystąpienia powodzi;
3. poszkodowany wykaże, że budynek ten został wykonany zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, tj. na podstawie wymaganej odpowiednio ostatecznej decyzji   
   o pozwoleniu na budowę albo dokonanego zgłoszenia budowy, od którego nie wniesiono sprzeciwu albo zgodnie z ostateczną decyzją o legalizacji, względnie zgodnie z innym dokumentem wymaganym przepisami prawa, z wyjątkiem sytuacji, w której poszkodowany nie jest w stanie tego wykazać, ponieważ zgodnie z obowiązującym prawem nie ma on obowiązku posiadania dokumentów potwierdzających powyższe okoliczności, nabył tytuł prawny do nieruchomości po wybudowaniu budynku bez takich dokumentów albo utracił je wskutek powodzi oraz okoliczności tych nie można ustalić w sposób urzędowy;
4. poszkodowany wykaże, że budynek jest przeznaczony do rozbiórki, przedstawiając dokumenty wskazane w projektowanych przepisach, tj. np. ostateczną decyzję   
   o nakazie rozbiórki, ostateczną decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę, protokół kontroli budynku z którego wynika że nie nadaje się on do odbudowy.

Dodatkowo przewiduje się, że w przypadku nieruchomości o dużej powierzchni (przekraczającej 0,2 ha lub w przypadku nieruchomości rolnych 0,5 ha) nabyciu będzie podlegała jedynie część gruntu wraz ze znajdującym się na niej budynkiem mieszkalnym, chyba że po wydzieleniu takiej części pozostała część nieruchomości nie będzie mogła być zagospodarowania jako odrębna nieruchomość lub z innych obiektywnych przyczyn utraci dla właściciela znaczenie gospodarcze.

W celu ustaleniem liczby nieruchomości zabudowanych budynkami, które spełniają ww. warunki wystąpiono do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego (GUNB), właściwych miejscowo powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego (PINB) (których właściwość obejmuje obszary gmin poszkodowanych w wyniku wystąpienia powodzi we wrześniu 2024r.) i właściwych starostw.

Z danych GUNB wynika, że w wyniku powodzi, która wystąpiła we wrześniu 2024 r. do zniszczeń (prowadzącemu do konieczności rozbiórki budynku) budynków doszło jedynie na terenie 2 województw – dolnośląskiego i opolskiego. W tych województwach w odniesieniu do budynków o funkcjach mieszkalnych i gospodarczych wydano 37 decyzji o nakazie rozbiórki.

Z danych z uzyskanych z PINB oraz starostw wynika, że na moment opracowywania projektu ustawy około 78 budynków jest przeznaczonych do rozbiórki, przy czym:

1. 43 budynków posiada decyzje o nakazie rozbiórki,
2. 12 budynków zostało zgłoszonych do rozbiórki na podstawie zgłoszenia;
3. 8 budynków ma postępowania w toku;
4. 15 budynków – wydano sprzeciw (z informacji roboczych wynika, że sprzeciw   
   w niektórych przypadkach mógł być związany z brakiem wykazania prawa własności przez wnioskodawcę).

Warto dodać, że problemy z wykazaniem prawa własności mogą być rozwiązane, co powinno umożliwić także wykup 15 budynków wskazanych powyżej w pkt 4.

Biorąc pod uwagę powyższe dane oraz okoliczność, że przewidziany w projektowanej ustawie wykup ma dotyczyć nieruchomości, na których znajdują się budynki mieszkalne przeznaczone do rozbiórki, na moment opracowywania projektu ustawy przyjęto, że wykup może objąć około 51 nieruchomości, zwanych dalej „nieruchomościami do wykupu”.

*Tab. 1. Szczegółowe dane dotyczące nieruchomości do wykupu*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Lp. | Powiat | Gmina (jeśli wskazano) | Rodzaj nieruchomości | Powierzchnia działek ewidencyjnych, na których znajduje się budynek, który ma podlegać wykupowi (dane z EGiB) Geoportal) |
| 1 | brzeski | brak | budynek mieszkalny | Brak |
| 2 | brzeski | Brak | budynek mieszkalny | Brak |
| 3 | brzeski | brak | budynek mieszkalny | brak |
| 4 | brzeski | brak | budynek mieszkalny | Brak |
| 5 | brzeski | brak | budynek mieszkalny | Brak |
| 6 | brzeski | brak | budynek mieszkalny | brak |
| 7 | brzeski | brak | budynek mieszkalny | Brak |
| 8 | kłodzki | Kłodzko | budynek mieszkalny jednorodzinny | 1131 |
| 9 | kłodzki | Kłodzko | budynek mieszkalny jednorodzinny | 7500 |
| 10 | kłodzki | Kłodzko | budynek mieszkalny jednorodzinny | 1709 |
| 11 | kłodzki | Kłodzko | budynek mieszkalny jednorodzinny | 4000 |
| 12 | kłodzki | Kłodzko | budynek mieszkalny | 981 |
| 13 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 2025 |
| 14 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 3600 |
| 15 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 800 |
| 16 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny jednorodzinny | 3637 |
| 17 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 326 |
| 18 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 1230 |
| 19 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 1230 |
| 20 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 1000 |
| 21 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 3127 |
| 22 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny wielorodzinny | 1078 |
| 23 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 383 |
| 24 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 302 |
| 25 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny wielorodzinny | 830 |
| 26 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny jednorodzinny | 1141 |
| 27 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny wielorodzinny | 1027 |
| 28 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalno-gospodarczy | 3637 |
| 29 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny wielorodzinny | 326 |
| 30 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 3127 |
| 31 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalno-gospodarczy | 1000 |
| 32 | kłodzki | Stronie Śląskie | budynek mieszkalny | 1230 |
| 33 | kłodzki | Kłodzko – gmina miejska | budynek mieszkalny | 2377 |
| 34 | kłodzki | Lądek-Zdrój | budynek mieszkalny | 667 |
| 35 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 3006 |
| 36 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 11500 |
| 37 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 1400 |
| 38 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 3006 |
| 39 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 667 |
| 40 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 1068 |
| 41 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 4300 |
| 42 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 4300 |
| 43 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 2300 |
| 44 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny | 860 |
| 45 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny jednorodzinny | 627 |
| 46 | kłodzki | Lądek Zdrój | budynek mieszkalny jednorodzinny | 1221 |
| 47 | krapkowicki | Obrowiec | mieszkalny wielorodzinny | 0.0421 |
| 48 | wałbrzyski | Jugowice | mieszkalny wielorodzinny | 524 (wyliczenie samodzielne) |
| 49 | ząbkowicki | Bardo | mieszkalny jednorodzinny | 1635 (z portalu skaner nieruchomości) |
| 50 | ząbkowicki | Bardo | mieszkalny jednorodzinny | 2620 (z portalu skaner nieruchomości) |
| 51 | ząbkowicki | Bardo | mieszkalny jednorodzinny | 2620 (z portalu skaner nieruchomości) |

**II. Ustalenie wartości poszczególnych nieruchomości, w tym podstawy ustalenia tych danych**

Zgodnie z założeniami projektu ostateczna cena sprzedaży nieruchomości zostanie ustalona przez rzeczoznawców majątkowych przy wycenie konkretnych nieruchomości. Ponieważ na etapie przygotowania projektu ustawy nie ma możliwości dokonania wyceny poszczególnych nieruchomości w sposób w tym projekcie przewidziany, nie ma również możliwości dokładnego określenia całkowitych potrzeb finansowych w zakresie przeprowadzenia wykupu wszystkich nieruchomości do wykupu. Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności przyjęto następujące założenia do oszacowania tych wartości.

**1. Dane stanowiące podstawę oszacowania wartości nieruchomości do wykupu**

Projekt ustawy zakłada, że nieruchomości zabudowane będą wykupowane po cenie ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej gruntu powiększonej o wartość naniesień w postaci budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tych nieruchomościach oraz lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębny przedmiot własności lub lokali spółdzielczych znajdujących się w tych budynkach mieszkalnych, przy założeniu, że wartość 1 m2 powierzchni użytkowej należącej do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w dniu poprzedzającym dzień wystąpienia powodzi odpowiadała wartości ostatnio ogłoszonego przed tym dniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla województwa albo gminy, na terenie której znajdował się ten budynek lub lokal. W przypadku, gdy na wykupywanej nieruchomości znajdują się także inne naniesienia, są one wyceniane według wartości rynkowej.

W celu ustalenia wartości nieruchomości do wykupu wystąpiono do Krajowej Administracji Skarbowej (KAS) o przekazanie danych dotyczących cen nieruchomości z obszaru, na którym wystąpiła powódź we wrześniu 2024 r. KAS przedstawiło dane statystyczne w podziale na gminy oraz na rodzaje nieruchomości, uzyskane na podstawie transakcji dotyczących nieruchomości. Dane KAS pochodzą z systemu Centralnego Rejestru Czynności Majątkowych prowadzonego w Ministerstwie Finansów, który zawiera dane gromadzone na podstawie indywidualnych aktów notarialnych sporządzanych przez notariuszy i przekazywanych za pośrednictwem Systemu Informatycznego Generalnego Inspektora Informacji Finansowej.

Poniżej przedstawiono założenia przyjęte do wygenerowania przez KAS danych:

1. informacje z datą czynności sprzedaży do roku przed powodzią (1 września 2023 r. -  
   1 września 2024 r.),
2. czynności typu - umowa sprzedaży z pominięciem czynności z VAT,
3. nieruchomości posiadające wartość niepodlegającą modyfikacji ze względu na np. przyznane bonifikaty lub zwolnienia podatkowe,
4. adresy według kodów gmin na podstawie bazy TERYT.

Należy podkreślić, że tylko dla części nieruchomości KAS podał cenę za 1m2 nieruchomości – dotyczyło to przypadków, gdy w opisie przedmiotu transakcji określono powierzchnię nieruchomości. Natomiast większość danych uzyskanych z KAS dotyczyła średniej ceny całej zbywanej nieruchomości.

Na podstawie danych z KAS dokonano selekcji informacji skupiając się wyłącznie na danych dotyczących rodzajów i lokalizacji nieruchomości do wykupu.

W tym stanie, w celu oszacowania wartości pojedynczej nieruchomości podlegającej wykupowi przyjęto, że wartość takiej nieruchomości odpowiada średniej wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w danej gminie. Wartość transakcji wskazana przez KAS obejmuje zarówno cenę gruntu, jak i cenę naniesień (w tym przypadku budynku mieszkalnego). Przyjęto założenie, że ponieważ dane z KAS dotyczą transakcji, które miały miejsce przed powodzią z września 2024r., można przyjąć, że budynki mieszkalne znajdujące się na nieruchomościach będących przedmiotem tych transakcji nie były budynkami zniszczonymi w wyniku powodzi – co odpowiada założeniom przyjętym przy opracowywaniu zmian ustawowych. Powyższe wartości skorygowano w górę o 10% w celu urealnienia wartości nieruchomości.

Wyliczenie wartości nieruchomości wstępnie wytypowanych do wykupów (na podstawie danych z KAS dotyczących średniej ceny sprzedaży nieruchomości) przedstawia tabela nr 2.

Tab. 2. Zestawienie wartości nieruchomości do wykupu (budynki dla których KAS określiło średnią wartość nieruchomości – 51

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| lp. | powiat | gmina | typ budynku | średnia wartość nieruchomości (zł) | liczba nieruchomości do wykupu |
| 1 | brzeski | Szczurowa | BUDYNKI MIESZKALNE | 488000 | 1 |
| 2 | brzeski | Gnojnik | BUDYNKI MIESZKALNE | 248000 | 1 |
| 3 | brzeski | Brzesko | BUDYNKI MIESZKALNE | 588333 | 1 |
| 4 | brzeski | Brzesko | BUDYNEK MIESZKALNY | 365000 | 1 |
| 5 | brzeski | Czchów | BUDYNKI MIESZKALNE | 450000 | 1 |
| 6 | brzeski | Dębno | BUDYNKI MIESZKALNE | 623921 | 1 |
| 7 | brzeski | Szczurowa | BUDYNEK MIESZKALNY | 470000 | 1 |
| 8 | kłodzki | Lądek-Zdrój | BUDYNEK MIESZKALNY | 7150000 | 11 |
| 9 | kłodzki | Kłodzko | BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE | 800000 | 4 |
| 10 | kłodzki | Kłodzko | BUDYNKI MIESZKALNE | 1212000 | 2 |
| 11 | kłodzki | Stronie Śląskie | BUDYNKI MIESZKALNE | 4800000 | 4 |
| 12 | kłodzki | Lądek-Zdrój | BUDYNEK MIESZKALNY | 220000 | 2 |
| 13 | kłodzki | Stronie Śląskie | BUDYNEK MIESZKALNY | 8880000 | 16 |
| 14 | krapkowicki | Gogolin | BUDYNEK MIESZKALNY | 450000 | 1 |
| 15 | wałbrzyski | Walim | BUDYNKI MIESZKALNE | 650000 | 1 |
| 16 | ząbkowicki | Bardo | BUDYNKI MIESZKALNE | 500000 | 2 |
| 17 | ząbkowicki | Bardo | BUDYNEK MIESZKALNY | 62500 | 1 |
|  |  |  | Łącznie | 24724500 | 51 |

Łączna szacunkowa wartość nieruchomości przeznaczonych do wykupu wynosi 24 724 500 zł. Po dokonaniu korekty o 15% wartość ta wynosi **28 433 175 zł**.

**2. Ustalenie ostatecznej ceny, za którą dana nieruchomość kwalifikująca się do wykupu może zostać kupiona**

Projekt ustawy zakłada, że Skarb Państwa dokona wykupu nieruchomości po cenie ustalonej w kwocie odpowiadającej wartości rynkowej gruntu powiększonej o wartość naniesień   
w postaci budynków mieszkalnych zlokalizowanych na tych nieruchomościach oraz lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębny przedmiot własności lub lokali spółdzielczych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, przy założeniu, że wartość 1 m2 powierzchni użytkowej należącego do budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w dniu poprzedzającym dzień wystąpienia powodzi odpowiadała wartości ostatnio ogłoszonego przed tym dniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r.   
o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla województwa albo gminy, na terenie której znajdował się ten budynek lub lokal.   
W przypadku, gdy na wykupywanej nieruchomości znajdują się także inne naniesienia, są one wyceniane według wartości rynkowej. Wskazanie wartości odtworzeniowej budynku mieszkalnego ma na celu przyjęcie do wyceny wartości możliwie najbardziej zbliżonej do ceny, którą można byłoby uzyskać za daną nieruchomość w stanie sprzed powodzi (tj. bez zniszczeń wywołanych powodzią). Należy mieć na względzie, że wskaźnik przeliczeniowy jest ustalany na okres 6 miesięcy  na podstawie aktualnych danych urzędu statystycznego opracowanych według powiatów, własnych analiz wojewody oraz wytycznych określonych przez   
b. Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju.  Wskaźnik ten wyraża przeciętny koszt budowy   
1 m2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Przyjmując, że średnie ceny sprzedaży nieruchomości wskazane przez KAS dotyczą nieruchomości niezniszczonych w wyniku powodzi, można założyć, że odpowiadają one wartości odtworzeniowej budynków mieszkalnych.

W konsekwencji przyjętych założeń ustalona w punkcie 2 łączna szacunkowa wartość nieruchomości przeznaczonych do wykupu wynosi 27 196 950 zł.

**III. Dodatkowe koszty związane z wykupem nieruchomości**

Do dodatkowych kosztów związanych z wykupem nieruchomości, które powinny zostać zabezpieczone na ten cel, należą:

1. koszty sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości (projekt ustawy przewiduje, że koszty w tym zakresie pokryje podmiot dokonujący wykupu na rzecz Skarbu Państwa);
2. koszty aktu notarialnego (sprzedaż nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego);
3. koszty rozbiórki budynków znajdujących się na nieruchomościach (z uwagi na potencjalne zagrożenia wiążące się z istnieniem budynków grożących zawaleniem, których status jako przeznaczonych do rozbiórki został potwierdzony   
   w przewidzianych prawem budowlanym decyzjach, niezbędne jest pilne przeprowadzenie ich rozbiórki).

**1. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego**

Na potrzeby oszacowania wartości operatów szacunkowych oparto się na cenach oferowanych przez rzeczoznawców. Biorąc pod uwagę cenniki przedstawione przez poszczególnych rzeczoznawców (próba 4 podmiotów) oszacowano średnie ceny za operat na rozbiórkę domu, mieszkania oraz nieruchomości gruntowej niezabudowanej.

Średnia cena jednego operatu dla domu została oszacowana na kwotę **1735,00 zł** ((1800+1500 +1200+1000)/4).

Średnia cena jednego operatu dla mieszkania została oszacowana na kwotę **825,00 zł** ((1300+900+500+600)/4).

Średnia cena jednego operatu dla nieruchomości gruntowej niezabudowanej została oszacowana na kwotę **850,00 zł** ((900+900+800+800)/4).

Przy założeniu, że operaty będą dotyczyły:

1) 17 domów – całkowity koszt – 29 495 zł

2) 34 mieszkań – całkowity koszt – 28 050 zł

Całkowity koszt wszystkich operatów będzie wynosił **57 545,00 zł**.

Na potrzeby prac nad projektem ustawy przyjęto łączne ww. koszty.

**2. Koszty aktu notarialnego**

Średnia wartość jednej nieruchomości na podstawie danych z KAS została określona na kwotę 511 119,25 zł.

Zgodnie z § 3 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r.   
w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej maksymalna stawka taksy notarialnej wynosi w takim przypadku 1010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł.

Dla 51 operatów koszt ten będzie zatem wynosił **93 014,00 zł** ((1010+1804=2814)\*51)).

**3. Koszty rozbiórki budynku**

Na potrzeby oszacowania kosztów rozbiórki budynków przyjęto założenia wskazane poniżej.

Z zebranych danych od starostw oraz PINB wynika, że w toku szacowania strat po powodzi z września 2024 r. nie określano liczby kondygnacji oraz nie określono szczegółowo powierzchni budynków.

Na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego[[1]](#footnote-1)) ustalono, że średnia powierzchnia mieszkania w budynkach jednorodzinnych wynosi 132,6 m2, natomiast w budynkach wielorodzinnych – 52,0 m2.

Na podstawie § 72 i § 97 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie minimalna wysokość pokoi w budynkach mieszkalnych wynosi 2,5 m, a minimalna wysokość pomieszczenia technicznego i gospodarczego nie powinna być mniejsza niż 2 m.

Na koszt rozbiórki będzie składać się rozbiórka budynku oraz wywóz i utylizacja gruzu.

Ustalono, że maksymalna cena rozbiórki budynku wynosi 150 zł/m3, a maksymalna cena za wywóz i utylizację gruzu to 60 zł/m3.

Należy przyjąć, że z rozbiórki 1 m3 budynku powstaje ¼ m3 gruzu.

Na potrzeby projektowanej regulacji przyjęto orientacyjną kubaturę dla domu (jedna kondygnacja), mieszkania oraz budynku gospodarczego, co pozwoli oszacować koszt rozbiórki budynku. Przyjęto następujące kubatury (powierzchnia x wysokość) budynków:

1. domu – 331,5 m3 (2,5 m\*132,6m2),
2. mieszkania – 227,25 m3 (2,5 m\*90,9m2),

Przy założeniu, że rozbiórka będzie dotyczyć:

1) 17 domów – koszt ten wyniesie – 845 325,00 zł (150\*331,5\*17),

2) 34 mieszkań –koszt ten wyniesie 1 158 975,00 zł (150\*227,25\*34),

Koszt wywozu i utylizacji gruzu oszacowano na kwotę 200 430,00 zł. ((331,5\*17+227,25\*34)\*0,25\*60).

Łączny całkowity koszt rozbiórki budynków wyniesie **2 204 730 zł** zł.(845 325,00 +   
1 158 975,00 + 200 430,00).

Powyższe ceny są orientacyjne i mogą się różnić w zależności od lokalizacji (regionu), rozmiaru i specyfiki obiektu, zakresu prac, rodzaju i ilości gruzu, dostępności miejsca pracy, terminu realizacji.

**4. Całkowite dodatkowe koszty**

Na całkowite koszty dodatkowe wykupu 51 nieruchomości składać się więc będą :

- koszty sporządzenia operatu szacunkowego oszacowane na kwotę 57 545,00 zł,

- koszty aktu notarialnego oszacowane na kwotę 93 014,00 zł,

- koszty rozbiórki budynku oszacowane na kwotę 2 204 730,00.

Zatem łączne całkowite koszty dodatkowe wyniosą 2 355 289,00 zł.

**IV. Całkowite koszty realizacji dobrowolnych wykupów nieruchomości po stronie Skarbu Państwa**

Całkowite koszty realizacji dobrowolnych wykupów wykupu 51 nieruchomości zniszczonych (przeznaczonych do rozbiórki) po stronie Skarbu Państwa obejmą:

- wartość nieruchomości do wykupu oszacowane na kwotę 28 433 175 zł ,

- całkowite dodatkowe koszty oszacowane na kwotę 2 355 289,00 zł.

Łączne całkowite koszty prowadzenia dobrowolnych wykupów 51 nieruchomości zniszczonych (przeznaczonych do rozbiórki) po stronie Skarbu Państwa wynoszą 30 788 464zł.

Mając na względzie, iż wykaz nieruchomości wymienionych w Tabeli 1 dotyczy nieruchomości, które podlegają rozbiórce wskutek decyzji PINB wydanych do dnia 15 grudnia 2024 r., a liczba takich budynków, a co za tym idzie – wydanych decyzji rozbiórkowych przez PINB, może się zwiększyć po zimie, zasadne jest założenie zwiększenia liczby nieruchomości do wykupu. Mając na uwadze, że wszystkich nieruchomości uszkodzonych w wyniku powodzi jest około 3300 (co wynika ze wstępnych analiz organów terenowych). Można przyjąć, że nieruchomości zniszczonych w tak poważnym stopniu, że w okresie roku zostanie w stosunku do nich wydany nakaz rozbiórki – wynosi około 75, co odpowiada około 2% wszystkich nieruchomości uszkodzonych w wyniku powodzi.

W związku z powyższym całkowite koszty wykupu tych nieruchomości będą wynosiły 150% oszacowanych kosztów wykupu nieruchomości zniszczonych przewidzianych do rozbiórki na dzień 15 grudnia 2024 r.

Całkowity koszt prowadzenia dobrowolnych wykupów nieruchomości wynosi 76 971 160 zł(30 788 464 zł x 2,5).

Ponieważ na obecnym etapie nie ma możliwości precyzyjnego określenia wielu okoliczności mających wpływ na ostateczną łączną kwotę wszystkich kosztów związanych z realizacją programu dobrowolnych wykupów i nie można wykluczyć, że wyliczona kwota całkowitych kosztów będzie niedoszacowana– zakłada się zabezpieczenie z budżetu państwa dodatkowo 5% wskazanych środków w celu zabezpieczenia pełnej realizacji dobrowolnych wykupów.   
W związku z powyższym ostateczne koszty po stronie Skarbu Państwa wyniosą **80 819 718 zł**.

**Planuje się w roku 2025 r. dokonać wykupu około 35% ww. nieruchomości, co daje łącznie kwotę 30 mln zł w 2025 roku**.

1. https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-w-1-kwartale-2024-roku,13,22.html [↑](#footnote-ref-1)