

13

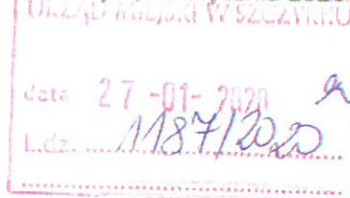
Petycja mieszkańców Szczyrku w sprawie wprowadzenia zakazu zabudowy apartamentowej na terenach
mieszkalnictwa jednorodzinnego

Mieszkańcy miasta Szczyrk

w liczbie 513 osób

podpisani pod niniejszym pismem

Szczyrk, 20 stycznia 2020 roku



Burmistrz Miasta Szczyrk

ul. Beskidzka 4

43-370 Szczyrk

Petycja mieszkańców Szczyrku w sprawie wprowadzenia zakazu zabudowy
apartamentowej na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego

Szanowny Panie Burmistrzu,

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. 2014 poz. 1355 z późn. zm.) zwracamy się do Pana z petycją o wprowadzenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego zakazu budowy domów w zabudowie apartamentowej na terenach MN, tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie do MPZP definicji zabudowy apartamentowej. Prosimy o podjęcie prac nad zmianą MPZP i dokonanie jej w trybie pilnym.

Uzasadnienie:

W ciągu ostatnich kilku lat nastąpił istny "najazd Hunów" na Szczyrk, tzn. deweloperów. Ignorują oni przestrzegają przepisów MPZP i w miejsce zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej stawiają i zamierzają stawiać de facto aparthotele, co jest niezgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Tego typu "inwestycje" służą wyłącznie chęci osiągnięcia zysku przez deweloperów kosztem mieszkańców Szczyrk i jego mieszkańców. Jest wysoce prawdopodobne, że również kosztem indywidualnych inwestorów, nakłanianych do w/w inwestycji przez spółki z kapitałem własnym w wysokości 5 tys. złotych [sic!]. Zresztą przed tego typu inwestycjami ostrzegają już zarówno UOKiK jak i UKNF.

Dowód: Ostrzeżenie UOKiK "Inwestycje w nieruchomości -apart i -condohotele."

Dowód: Ostrzeżenie UKNF "Komunikat Urzędu KNF w sprawie inwestycji alternatywnych w nieruchomości."

Wybraliśmy Pana na kolejną kadencję właśnie po to, aby zastopował Pan zużywanie zasobów miasta pod niepotrzebne i niechciane inwestycje i wspólnie z nami dążył do takich inwestycji, które podniosą atrakcyjność turystyczną naszego miasta, nie pogarszając warunków życiowych mieszkańców.

Chcielibyśmy zacytować Pana wypowiedź z wydania październikowego 2019r. Gazety Szczyrkowskiej: "Kiedy przed laty jechałem do Zakopanego i widziałem rozkwitające tam budownictwo tego typu, pytałem sam siebie, kto na to pozwolił. Dzisiaj mnie to osobiście dotyka, czuję się momentami bezradny wobec problemu."

Panie Burmistrzu, nie może i nie powinien czuć się Pan bezradny, tylko korzystając ze swoich uprawnień i obowiązków, a także działając zgodnie z prawem, w imieniu i na prośbę przeważającej liczby mieszkańców, zmienić zapisy Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i zakazać lub ograniczyć tego typu inwestycje.

Dlatego wraz z niniejszym pismem złożony zostaje wniosek o zmianę w Miejsowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, o którego złożenie w naszym imieniu poprosiliśmy kilka osób.

Jeśli przepisy prawa nie są przestrzegane lub są źle interpretowane, lub odstają od zmieniającej się rzeczywistości, powinno się je zmieniać. Zwłaszcza wtedy, gdy wywierają negatywne skutki.

Postulujemy wprowadzenie przepisu zakazu zabudowy apartamentowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną mieszkaniową, żeby zapobiec kolejnym inwencjom deweloperów, polegającym na próbach nadużycia czy obejścia prawa. Dlatego proponujemy definicję zabudowy apartamentowej, która powinna zostać ujęta w §2 MPZP.

Zabudowa apartamentowa - należy przez to rozumieć budynki w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, oferujące mieszkania na wynajem lub służące wypoczynkowi własnemu.

Zakaz nie dotyczyłby jedynie już istniejących tego typu budynków oraz tych deweloperów, którzy w dniu wejścia w życie zmienionego planu posiadaliby ostateczną decyzję pozwolenie na budowę.

Panie Burmistrzu, proszę się zastanowić, co skłania turystów do przyjechania do tej, a nie innej miejscowości? Atrakcje turystyczne i walory przyrodnicze, np. trasy narciarskie, rowerowe i piesze, bo umożliwiają aktywny wypoczynek. Zabytki, bo stanowią interesujące obiekty do zwiedzania, itp. Turysta nie przyjeżdża do jakiejś miejscowości po to, by móc się przespać w hotelu czy pensjonacie. To, jaki rodzaj noclegu wybierze, jest wyborem odrębnym od wyboru kierunku destynacji.

Miasto posiada już bardzo liczną i różnorodną ofertę noclegową od hoteli, poprzez pensjonaty, kwatery prywatne do agroturystyki.

Petycja mieszkańców Szczyrku w sprawie wprowadzenia zakazu zabudowy apartamentowej na terenach
mieszkalnictwa jednorodzinnego

Przyzwolenie na kontynuację obchodzenia prawa, nieograniczony rozwój tego typu budownictwa na terenach zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej, znacznie zaburzy jej dotychczasowy charakter, będzie miało dalszy, niekorzystny wpływ na środowisko naturalne oraz znacznie pogorszy warunki życiowe wielu mieszkańców. Podczas, gdy my, mieszkańcy Szczyrku, chcemy i musimy się liczyć z zasadami dobrego sąsiedztwa, wielu deweloperów nie przejmując się spływającą z ich działek wodą czy fekaliami na tereny sąsiednich posesji.

Budowa apartamentów nic nie wnosi dla Szczyrku i jego mieszkańców poza nadmierną konkurencją dla istniejących hoteli, pensjonatów i kwater prywatnych. Pragniemy zwrócić uwagę, że każda tego typu działalność powoduje płacenie podatku od nieruchomości wysokości najwyższej stawki. Likwidacja jednej formy tego typu usługi poprzez zastąpienie jej przez inną (dodatkowo w wyniku czynu nieuczciwej konkurencji), nie tworzy wartości dodanej. Co więcej, gmina może nie tylko stracić wpływy z podatków od nieruchomości dotychczasowych jej mieszkańców, ale również wpływy z podatku dochodowego, które w wysokości około 40% płaconego podatku PIT czy CIT wracają do gminy. Deweloperzy oraz osoby fizyczne bądź prawne, decydujące się na kupno apartamentów, zobowiązani są do zapłaty podatku dochodowego w urzędach właściwych ze względu na adres ich siedziby i zamieszkania. Miasto nie będzie miało żadnego zysku z ewentualnie osiągniętych przez nich dochodów. Może natomiast stracić wpływy z podatków płaconych przez jej mieszkańców, a nawet musieć wypłacać zasiłki. Istnieje możliwość, że najbardziej pokrzywdzona część mieszkańców, pozbawiona środków do życia, będzie wносиła pozwy o zadośćuczynienie czy odszkodowanie. I będą mieli na to realne dowody w postaci dokumentów z różnych okresów, a nie jakieś niczym nie poparte, hipotetyczne "straty" z wymaginowanych, rzekomo nieosiągniętych zysków.

Niepodjęcie odpowiednich działań może mieć negatywne skutki finansowe dla gminy oraz wizerunkowe dla miasta Szczyrk. My na pewno nie będziemy beczynnici się przyglądali dalszej degradacji najbliższego otoczenia i patrzyli, jak nasze życie w przerośni i dosłownie lega w gruzach.

Zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. Ustaw z 2018, poz. 1000) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych nie wyrażamy zgody na ujawnienie naszych danych osobowych i adresowych na stronie urzędu. Podanie ich przez nas jest wymogiem formalnym Art. 4 Ustawy o petycjach. Lista nazwisk i adresów nie powinna być skanowana, a dane i adres do korespondencji osoby składającej petycję zasłonięte.

Za podmiot grupowy wnoszący petycję:

.....
(podpis)

Petycja mieszkańców Szczyrku w sprawie wprowadzenia zakazu zabudowy apartamentowej na terenach
mieszkalnictwa jednorodzinnego

Załączniki:

1. Dodatkowe informacje
2. Ostrzeżenie UOKiK "Inwestycje w nieruchomości - apart i - condohotele
3. Ostrzeżenie UKNF "Komunikat Urzędu KNF w sprawie inwestycji alternatywnych w nieruchomości
4. 33 listy z danymi osobowymi, adresami i podpisami 513 osób - podmiotów składających petycję
5. Fotokopia wniosku o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Adresat,
2. Rada Miejska Szczyrk,
3. A/a.

Załącznik nr 1 DODATKOWE INFORMACJE

1. Podmiotem wnoszącym petycję jest grupa podmiotów - mieszkańców Szczyrku.
2. Dane osobowe, adresy i podpisy podmiotów wnoszących petycję zawiera zał. nr 4.
3. Przedmiotem petycji jest żądanie zmiany przepisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
4. Adresatem petycji jest Organ -Burmistrz Miasta Szczyrk
5. Reprezentantem formalnym podmiotu grupowego wnoszącego petycję jest -
gdyż wymuszone to zostało przez Art.4 pkt. 4 Ustawy z 11 lipca o petycjach, który narzuca konieczność reprezentacji i złożenia podpisu pod petycją reprezentanta. Jednocześnie wskazujemy, że każdy z nas mieszkańców podpisał się pod petycją oraz posiada jej replikę.

Adres do korespondencji:

INWESTYCJE W NIERUCHOMOŚCI - APART- I CONDOHOTELE

- Brak rachunków powierniczych, które zabezpieczają pieniądze konsumentów, zasadne wątpliwości co do rzetelności obietnic wysokich zysków oraz ryzyka towarzyszącego przedsięwzięciom - to przykłady zagrożeń, które niosą za sobą inwestycje w apart- i condohotele.
- UOKiK i KNF ostrzegają przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apart- i condohotelach.
- Prawie 50 proc. Polaków deklaruje, że większą gotówkę ulokuje w nieruchomościach.

[Warszawa, 26 września 2019 r.] Aparthotel i condohotel to nazwy dotyczące obiektów o podobnym przeznaczeniu, którym zazwyczaj jest świadczenie usług hotelarskich lub kwaterunkowych. Inwestowanie w tego typu przedsięwzięcia polega co do zasady na zakupie lokalu np. w budynku hotelowym, budynku mieszkalnym przeznaczonym w całości pod wynajem krótkoterminowy czy też w akademiku. Właściciel zakupionego lokalu może z niego korzystać przez pewien czas w roku, a w pozostałym okresie jest on wynajmowany. Zarządzanie wynajmem odbywa się zazwyczaj poprzez specjalistyczną firmę (tzw. „operatora”), z którym umowa najmu jest zawierana najczęściej na okres 5 - 15 lat z możliwością jej przedłużenia. Operator dzieli się zyskiem z właścicielem lokalu, wypłacając np. stopę zwrotu określoną w umowie. *- Obecnie lokaty są nisko oprocentowane, dlatego wiele osób zamiast odkładać pieniądze na koncie - inwestuje w nieruchomości. Aparthotele niosą ze sobą ryzyko - np. gdy deweloper zapewnia o dużej stopie zwrotu, nie wspominając o dodatkowych opłatach czy finansuje budowę wyłącznie z wpłat konsumentów. Zanim podpiszemy umowę, musimy sprawdzić wiarygodność dewelopera -* mówi Marek Niechciał, prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. UOKiK i Komisja Nadzoru Finansowego ostrzegają przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w apart- i condohotele.

Działania UOKiK

UOKiK analizuje rynek apart- i condohoteli. Celem tej analizy jest określenie, jakie zagrożenia czekają na potencjalnych nabywców lokali. W związku z tym UOKiK





Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów

wysłałankiety z pytaniami do 80 deweloperów/operatorów i 25 firm pośredniczących w zakupie nieruchomości lub pomagających w finansowaniu zakupu. Urząd zapytał m.in. o obecnie budowane apart- i condohotele w kontekście zabezpieczenia środków wpłaconych przez konsumentów. Wyniki tych badań dały podstawę do wszczęcia 9 postępowań wyjaśniających, w których sprawdzamy między innymi sposób zawierania umów z konsumentami i przekazywane im informacje. To wstępny etap naszych działań i będziemy na bieżąco informować o stawianych zarzutach. Wskazujemy też problemy, na które konsumenci powinni zwrócić szczególną uwagę, rozważając inwestycję w tego typu nieruchomości.

W szczególności wątpliwości UOKiK budzi:

Ryzykowne finansowanie. Ważne jest to jak deweloper finansuje inwestycję - czy są to jego pieniądze, czy z kredytu bankowego lub z emisji obligacji korporacyjnych, a może korzystając jedynie z wpłat konsumentów? **Inwestycje finansowane jedynie z wpłat nabywców lokali lub z emisji obligacji są bardziej ryzykowne dla nabywcy lokalu niż inwestycje finansowane ze środków własnych dewelopera. W tym przypadku konsument ponosi całe ryzyko niepowodzenia inwestycji.** W razie upadłości dewelopera - nabywcy lokali lub jego wierzyciele mogą stracić wszystkie zainwestowane pieniądze, ponieważ zostały one wykorzystane do sfinansowania budowy, której nie udało się ukończyć.

Iluzoryczne bezpieczeństwo. Ustawa deweloperska wymaga, aby umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, roszczenie konsumenta zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości a pieniądze wpłacane przez konsumentów były gromadzone na rachunkach powierniczych. **Jednakże, dotyczy to jedynie lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych.** Dlatego szczególnie ryzykowne są inwestycje dotyczące lokali o charakterze użytkowym, w przypadku których takich zabezpieczeń nie ma. - *Brak zabezpieczeń oznacza, że deweloperzy nie stosują ustawy deweloperskiej do sprzedaży apartamentów. Upadek inwestycji i niedokończenie budowy oznacza utratę pieniędzy konsumenta* - dodaje Marek Niechciał.

Niepewny zysk. Reklamy inwestycji w apartamenty często obiecują 7-10 procentowy zysk w skali roku. **Tak wysokie stopy zwrotu mogą być jednak nieosiągalne,** ponieważ deweloperzy często nie uwzględniają w nich kosztów zarządzania nieruchomością i jej



utrzymania. Ponadto, osiągnięcie zysku jest uzależnione od wielu różnych czynników (biznesowych, rynkowych, koniunkturalnych itp.), na które konsument nie ma wpływu, a które mogą ulegać niekorzystnym zmianom. Przykładowo, nie zawsze dany aparthotel będzie w stanie przyciągnąć odpowiednią liczbę gości, aby uzyskać wymagany przychód. Każda lokata środków finansowych obarczona jest ryzykiem wysokości osiąganego dochodu oraz zwrotu wpłaconych środków finansowych. *Kluczowe jest gruntowne zweryfikowanie przedmiotu inwestycji i towarzyszących ryzyk. Trzeba być świadomym, że nie ma gwarantowanych stóp zwrotu. Apart- i condohotele cechują się koniunkturalnością i sezonowością. Tym samym należy zachować szczególną ostrożność w lokowaniu środków finansowych bowiem nie ma gwarancji zarówno czy, jak i kiedy oraz w jakiej wysokości zrealizowane zostaną stopy zwrotu. Ponadto wystąpią stałe koszty związane np. z zarządzeniem i utrzymaniem lokalu, obsługą zadłużenia czy podatkami* - zwraca uwagę Tomasz Chróstny, wiceprezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów

Nietransparentna współpraca. Wątpliwości urzędu budzi brak jasnych zasad współpracy deweloperów z pośrednikami finansowymi lub domami maklerskimi, często powiązanymi z bankami, jak również brak przejrzystego wskazania, który podmiot za co odpowiada wobec konsumenta. Zachęcają oni klientów do lokowania oszczędności w aparthotelach lub zaciągania na ten cel kredytu. *Ryzykowne jest finansowanie zakupu lokalu w aparthotelu przez kredyt. To obniży ewentualny zysk, a jeżeli go nie będzie, to konsument będzie zmuszony spłacać dług z własnych środków a nie z wynajmu, trzeba odjąć też od tego koszty zarządzania nieruchomością* - uważa Niechciał. Pośrednik finansowy powinien rzetelnie przedstawiać wady i zalety inwestycji w aparthotel, tak by nie dochodziło do nieuczciwej sprzedaży. *- Każdy musi być świadomy ewentualnej straty, a pośrednik nie może wprowadzać w błąd. Nie chcemy, by powtórzyły się problemy jakie stworzyły tzw. polisokatycyzy obligacje korporacyjne* - mówi Marek Niechciał.

Działalność ta w wielu obszarach niejednokrotnie **wymyka się spod obecnie obowiązujących regulacji prawnych zarówno w zakresie procesu budowlanego, ochrony nabywców takich lokali, kwestii podatkowych, turystycznych a także ochrony najemców.** We wrześniu odbyły się spotkania z przedstawicielami różnych resortów (m.in. KNF, MSiT, MliR, MF, MS, KPRM, GUNB), podczas których dyskutowano na temat zdiagnozowanych zjawisk rynkowych oraz ryzyk związanych z tą działalnością rynkową. *Kluczowe jest*



zrozumienie podstawowej zasady - każda inwestycja, także w nieruchomości, obciążona jest ryzykiem, które powinien świadomie podjąć konsument. To on decyduje o tym czy przedmiot inwestycji zgodny jest z akceptowalnym przez niego profilem ryzyka oraz zdolnościami finansowymi, tym samym powinien dysponować rzetelną informacją niezbędną do dokonania tego trudnego wyboru - dodaje Tomasz Chróstny.

Badania społeczne

Na zlecenie UOKiK pod koniec 2018 r. Kantar Public zapytał konsumentów w co ulokowaliby 20 tys. zł, 100 tys. zł i 500 tys. zł. Wielu z nich większą gotówkę chciałoby przeznaczyć na zakup domu lub mieszkania. Za 500 tys. zł większość ankietowanych kupiłaby nieruchomość. Tak odpowiedziało 47 proc. ankietowanych. W przypadku 100 tys. zł - 41 proc. osób wybierze lokatę bankową, a 31 proc. zainwestuje w nieruchomości. Osoby, które mają 20 tys. zł odłożyłyby je na lokacie bankowej. Takiego zdania jest 52 proc. badanych. Wyniki można pobrać [ze strony UOKiK](#).

Pomoc dla konsumentów:

Tel. 801 440 220 lub 22 290 89 16 - infolinia konsumencka

E-mail: porady@dlakonsumentow.pl

Rzecznicy konsumentów - w Twoim mieście lub powiecie

Regionalne Ośrodki Konsumenckie: 22 299 60 90 - Dlakonsumenta.pl



26 września 2019 r.

**Komunikat Urzędu KNF w sprawie inwestycji alternatywnych w nieruchomości.
Przed ryzykiem związanym z inwestowaniem w „condohotele”
w swoim komunikacie ostrzega także UOKiK**

Urząd Komisji Nadzoru Finansowego („UKNF”, „Urząd KNF”) obserwuje wzrost popularności inwestycji w nieruchomości, szczególnie z przeznaczeniem na wynajem krótkoterminowy – apartamenty na wynajem (tzw. „condohotele”/„aparthotele”), domki kempingowe, czy też nieruchomości położone w prezentowanych jako atrakcyjne lokalizacjach na terenie całego kraju. Urząd KNF wskazuje, że inwestycje te mogą przybierać różne formy i mogą wiązać się z różnymi tytułami właścicielskimi dla nabywcy, w tym między innymi z uzyskaniem statusu właściciela nieruchomości, współwłasności nieruchomości czy też z nabyciem udziału w spółce będącej jej właścicielem. Należy jednak pamiętać, że każdorazowo inwestycje takie wiążą się z ryzykiem utraty zainwestowanych środków finansowych, którego inwestorzy powinni być świadomi.

Zakup tego typu nieruchomości lub praw majątkowych z nimi związanych może mieć charakter inwestycyjny, jednak nie dochodzi do niego na rynku podlegającym nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego, co oznacza, że firmy realizujące projekty budowlane i oferujące lokowanie oszczędności w te projekty nie są zazwyczaj nadzorowane przez KNF. Dotyczy to również przekazywanych przez nie informacji w formie m.in. ulotek, nadsyłanych maili czy reklam umieszczanych w mediach internetowych – w tym ich wiarygodności i rzetelności.

Komunikaty marketingowe, które promują tego rodzaju inwestycje, zawierają często informacje o bezpieczeństwie lokaty oraz gwarancji osiągnięcia zysków, nawet w przedziale 7%-10% w skali roku. Niejednokrotnie skupiają się na obietnicy zysku, nie uwzględniając w swojej treści konieczności poniesienia przez inwestorów kosztów wynikających z posiadania nieruchomości (takich, jak m.in. obciążenia z tytułu podatków, przekształcenia statusu nieruchomości czy kosztów remontów) lub czynników ryzyka (takich jak np. sezonowość najmu czy ryzyko braku najemców). Inwestorzy decydujący się na zakup nieruchomości często posilkują się kredytami, co dodatkowo naraża ich na ryzyko finansowe. Może się bowiem okazać, że taka inwestycja w rzeczywistości nie tylko przyniesie zysków, ale okaże się dodatkowym obciążeniem ze względu na konieczność spłaty odsetek kredytu czy konieczność ponoszenia wydatków na utrzymanie nieruchomości.

Warto również zwrócić uwagę na znaczne ryzyko, jakie powstaje w sytuacji, gdy inwestycja jest dopiero na wczesnym etapie planowania lub realizacji. W takim przypadku nie można wykluczyć sytuacji, w której inwestycja budowlana nie zostanie dokończona ze względu na niewystarczające możliwości finansowe podmiotu realizującego projekt (np. upadłość dewelopera).

Jako nieruchomości inwestycyjne reklamowane są również nieruchomości rolne. Atrakcyjność takich ofert może być determinowana faktem, że dotyczą one często działek położonych

w popularnych rejonach wypoczynkowych. Zdarza się, że osoby pośredniczące w sprzedaży gruntów „gwarantują” zmiany statusu nieruchomości na działkę budowlaną, co w rzeczywistości może okazać się niemożliwe. Często powoduje to jedynie zawyżanie ceny gruntu przez sprzedającego.

W związku z powyższym Urząd KNF zwraca uwagę na konieczność zachowania przez potencjalnych nabywców nieruchomości szczególnej ostrożności i rozwagi w odbiorze przekazów reklamowych. Przed podjęciem decyzji o nabyciu należy w szczególności przeanalizować warunki zakupu, tak aby móc ocenić realność realizacji inwestycji, faktyczne prawdopodobieństwo wypracowywania przez nią zysku oraz możliwość wyjścia z inwestycji. Kupno nieruchomości jest zazwyczaj inwestycją długoterminową, zatem decydując się na zakup należy mieć na uwadze, że sytuacja na rynku nieruchomości jest zmienna i zależy od wielu czynników gospodarczych. Sprzyjająca w momencie zakupu koniunktura nie oznacza, że w przyszłości będzie ona równie korzystna.

Urząd KNF podjął w ostatnim okresie działania wobec podmiotów nadzorowanych, które mogłyby być zaangażowane w proces umożliwiania inwestorom uczestniczenia w inwestycjach w nieruchomości. UKNF skierował pismo do firm inwestycyjnych, w którym odniósł się do działań związanych z pośrednictwem podmiotów nadzorowanych w dokonywaniu inwestycji w nieruchomości.

Wystąpienie Urzędu KNF dotyczyło w szczególności sytuacji, gdy:

- aktywność firm inwestycyjnych dotyczy pośrednictwa w nabywaniu i zbywaniu nieruchomości i innych form inwestycji w „condohotele”/”aparthotele” (sfera dopuszczalnej działalności, jednakże leżąca poza nadzorowaną działalnością maklerską),
- firmy inwestycyjne angażują się w pośrednictwo w oferowaniu instrumentów finansowych emitowanych przez spółki realizujące takie inwestycje.

UKNF zwrócił uwagę podmiotom nadzorowanym, że będąc profesjonalnymi podmiotami działającymi na rynku finansowym i instytucjami zaufania publicznego, powinny one dokładać wszelkich starań w stosowaniu najwyższych standardów, działać w sposób rzetelny, z zachowaniem należytej staranności w stosunku do klienta oraz powinny zachować szczególną ostrożność w wyborze kontrahenta i oferowanego produktu. W pewnych sytuacjach powinny powstrzymać się od świadczenia usług pośrednictwa. Wskazano przy tym, że wymagania te obowiązują podmioty nadzorowane, nawet jeżeli samo pośrednictwo w inwestowaniu w „condohotele”/”aparthotele” nie podlega nadzorowi.

Urząd KNF skierował również pismo do banków w celu zwrócenia uwagi na kwestie związane z inwestycjami w nieruchomości, w tym m.in. że:

- nie jest dozwolone świadczenie przez banki jakichkolwiek usług pośrednictwa czy doradztwa przy transakcjach obrotu nieruchomościami lub innych formach inwestycji w „condohotele”/”aparthotele”;

- nie są dopuszczalne inne formy pozastatutowej aktywności banków, które mogą prowadzić w efekcie do takiego pośrednictwa (np. działania marketingowe, kojarzenie inwestora i dewelopera),
- w przypadku oferowania instrumentów finansowych spółek realizujących projekty „aparthoteli”/”condohoteli” – analogicznie jak w przypadku firm inwestycyjnych – wymagane jest bezwzględne przestrzeganie przepisów prawa, jak również norm podwyższonej staranności obowiązujących podmioty zaufania publicznego.

Podejmowane przez Urząd KNF działania nadzorcze mają na celu ochronę nieprofesjonalnych uczestników obrotu. Celem tych działań jest także uświadomienie nieprofesjonalnym klientom ryzyk związanych z inwestycjami w projekty typu „condohotele”/”aparthotele”, w szczególności w przypadkach, w których:

- cechy i warunki inwestycji mogłyby spowodować utratę zainwestowanych pieniędzy,
- nie będzie możliwe „wyjście” z inwestycji lub stanie się to utrudnione ze względu na jej faktyczną nie płynność, bądź znacznie ograniczone możliwości zbycia,
- wystąpi konieczność poniesienia dodatkowych nakładów na przedmiot inwestycji, o których nabywca nie miał wiedzy,
- nabywca nie byłby w stanie spłacać kredytu zaciąganego na inwestycję, gdyż realnie nie uzyskałby zysku obiecywanego w materiałach marketingowych.

Urząd KNF radzi - pamiętaj o kilku podstawowych zasadach rozsądnego inwestora:

- **Nie ma czegoś takiego, jak pewny dochód czy gwarantowany zysk.** Takie hasła to tylko marketing, aby przyciągnąć Twoją uwagę. Każda forma inwestowania wiąże się z ryzykiem.
- **Sprawdź kontrahenta.** Nie każdy jest specjalistą od inwestycji budowlanych. Zapytaj się o doświadczenie i dotychczasowe inwestycje przedsiębiorcy. Sprawdź sytuację finansową i reputację tego, komu powierzasz swoje pieniądze.
- **Zweryfikuj, co kupujesz.** Zostaniesz właścicielem apartamentu, pokoju czy działki? A może współwłaścicielem? A może tak naprawdę poza wniesieniem oszczędności i lukratywnym zyskiem rocznym, nie będziesz miał żadnych praw właścicielskich? Zbadaj jakie będą Twoje prawa.
- **Przeczytaj, zanim podpiszesz.** Zanim zainwestujesz swoje pieniądze dokładnie zapoznaj się z umową. Jeśli nie rozumiesz jej treści – skonsultuj się koniecznie ze specjalistą. Jeśli i on nie potrafi przeanalizować tego dokumentu – lepiej niczego nie podpisywać.
- **Zysk 7%-10%. A koszty?** 10% - taki dochód brzmi niezwykle atrakcyjnie. Czy wiesz jednak jak jest obliczony? Może do jego przedstawienia ktoś przyjął wynajmowanie apartamentu przez 365 dni w roku? A może zysk nie uwzględnia kosztów administracji nieruchomości, podatków czy chociaż drobnych remontów? Zażądaj szczegółowych założeń przyjętych do podania wysokości zysków.

[Link do komunikatu UOKiK](#)

Szczyrk, 20 stycznia 2020 roku

Burmistrz Miasta Szczyrk

Beskidzka 4,

43-370 Szczyrk

WNIOSEK O ZMIANĘ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.) wnosimy o zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obejmującego swym zasięgiem tereny położone w granicach administracyjnych miasta.

Wnioskowana zmiana dotyczy zakazu zabudowy szeregowej apartamentowej na terenach MN, tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ jest to niezgodne z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w Szczyрку oraz stanowi niebezpieczeństwo doprowadzenia do nieodwracalnych skutków dla miasta i jego mieszkańców.

Uzasadnienie:

Rozdział 5. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uchwalony Uchwałą Rady Miasta w 2006 r. określa zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla terenów o różnych przeznaczeniach. §8 MPZP wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, ustalając podstawowe przeznaczenie - zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie jednej bryły, dopuszczając możliwość prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku (§8 pkt.1), pod warunkiem, że nie będzie ona znacząco oddziaływać na

środowisko. Na terenach MN dopuszczono przeznaczenie jednej lub kilku działek w całości na zabudowę budynkami o przeznaczeniu UP, takimi jak pensjonaty, domy wycieczkowe, pod warunkiem, że będą dla nich obowiązywały parametry Pz, Pb, H i K z przeznaczenia podstawowego MN oraz pozostałe nakazy, zakazy i dopuszczenia zdefiniowane dla UP. Szczegółowe zasady zagospodarowania ustalane indywidualnie określa rozdział 6. MPZP. Tak szczegółowe zapisy planu nie powinny pozwalać na dowolną ich interpretację, czy ich łamanie, a tak się dzieje. Na etapie tworzenia i przedstawiania projektów zabudowy, w związku ze składanymi do Starostwa Powiatowego wnioskami o pozwolenie na budowę, deweloperzy nie ujawniają planów zagospodarowania działek lub wprowadzają w błąd urzędników Starostwa. Dopiero po uzyskaniu owego pozwolenia i zrealizowaniu budowy okazuje się, że rzeczywisty charakter zabudowy jest niezgodny z MPZP. Z praktyki widać, że procent powierzchni mieszkaniowej przeznaczanej na działalność usługową jest dowolny, podczas gdy jeśli działalność usługowa jest prowadzona w ramach jednego budynku (jednej bryły) na terenach MN, nie powinna ona przekraczać 30%. To znaczy, że minimum 70% takiego budynku powinno być przeznaczone dla celów mieszkaniowych. Z kolei jeśli realizuje się dopuszczoną na niektórych terenach MN zabudowę UP, to zgodnie z §15 pkt. 2 ppkt 3 lit a MPZP, **powierzchnia mieszkaniowa nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynków.** Gdyż zgodnie z §8 pkt. 2 ppkt 3 lit c1, oprócz parametrów Pz, Pb, H i K, obowiązują pozostałe ustalenia nakazy, zakazy i dopuszczenia zdefiniowane dla UP.

Podobnie rzecz się ma z pozostawioną powierzchnią biologicznie czynną. Chcąc złamać zasady planu, deweloperzy często planują zabudowę etapową, by móc ominąć wymóg parametru Pb. Najpierw pozostawia się niezabudowany fragment działki i przedstawia się go w planie jako powierzchnię biologicznie czynną, by następnie w kolejnym etapie zabudować ją. Planując złożenie wniosków pozwolenie na budowę zamiast kategorii obiektu XIV planuje się wpisać I, by uniknąć procedury pozwolenia na użytkowanie, chociaż wiadomo, że obiekt ma być budynkiem zakwaterowania turystycznego, co wynika wprost z ogłoszeń o sprzedaży apartamentów, apartamentów.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem normatywnym, jego przepisy powinny być spójne i jednoznaczne, nie pozwalającym na dowolną interpretację. Inaczej plan stanowi istotne naruszenie prawa i przynajmniej część jego zapisów powinna być wyeliminowana z obrotu prawnego.

Z tych właśnie przyczyn oraz z powodu niemożliwych do odwrócenia skutków postępującego coraz większego szkodliwego wpływu realizowanej i zaplanowanej zabudowy na środowisko przyrodnicze, w tym nasze domy, wnosimy o pilne przystąpienie do prac nad zmianą MPZP.

Większość zabudowań Szczyrku jest położonych w kotlinie pomiędzy górami. Wieczorem oraz nocą zstępujące ku dolinom masy powietrza powodują, że zanieczyszczone powietrze kumuluje się, tworząc chmury pyłu, co jest najbardziej uciążliwe w sezonie grzewczym. Mieszkańcy i turyści często duszą się w smogu. Zarówno dla naszego zdrowia, jak i otaczającej nas przyrody bardzo ważne jest zachowanie korytarzy powietrznych wokół

naszych domostw. Dalsze zagęszczanie zabudowy oraz ograniczanie powierzchni prawdziwie biologicznie czynnej, powoduje mniejszą infiltrację wody do gruntu, co w przypadku już istniejących problemów z wodą w Szczyrku jest bardzo negatywnym zjawiskiem.

Dlatego na terenach małych, górskich miasteczek i wsi powinno się unikać zwartej, półzwartej czy gniazdowej zabudowy. Rozmiary i zwiększający się obszar miasta zajmowany pod tego typu budownictwo apartamentowe oraz pośpiech i nieprzestrzeganie przepisów bezpieczeństwa podczas realizacji inwestycji, powodują nasz uzasadniony strach i obawę o jakość życia, jak i samo życie.

W związku z tym, by uniemożliwić dowolną interpretację MPZP w Szczyrku, wnosimy o wprowadzenie całkowitego zakazu zabudowy szeregowej apartamentowej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, definiując jej znaczenie.

Nie wnosimy o wprowadzenie całkowitego zakazu tego typu obiektów, ale powinny być one ograniczone do terenów zamieszkania zbiorowego MW lub UL.

Podnosimy, iż wprowadzona zmiana zakazu zabudowy apartamentowej nie zmieni charakteru przeznaczenia działek MN, nie zmieni parametrów i wskaźników obowiązujących dla tych terenów, dlatego wnioskujemy jak na wstępie.

Podpisy:

