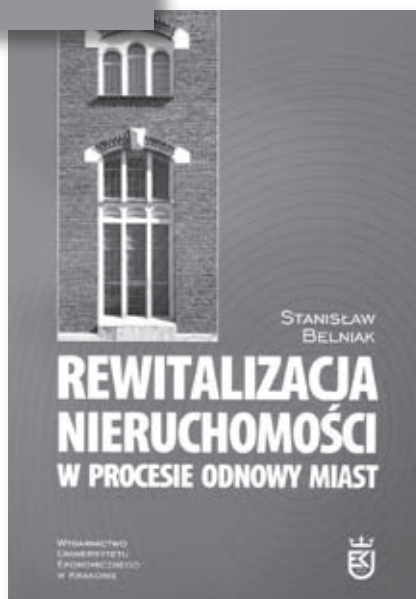


RECENZJA

REWITALIZACJA NIERUCHOMOŚCI
W PROCESIE ODNOWY MIAST

Stanisław Belniak

Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2009

Drab. Stanisław Belniak, profesor Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie jest autorem wielu znaczących opracowań z zakresu nieruchomości. Świadczą o tym m.in. następujące publikacje książkowe: „Rozwój rynku nieruchomości w Polsce na tle krajów wysoko rozwiniętych”, „Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami”, „Ubezpieczenia w gospodarce nieruchomościami”, czy „Źródła informacji o nieruchomościach” oraz interesujące artykuły naukowe opublikowane w czasopismach krajowych i zagranicznych. Recenzowana praca jest silnie powiązana z zainteresowaniami badawczymi Autora.

Podjęta w recenzowanej pracy kompleksowa analiza i interpretacja procesu odnowy miast oparta została na syntezie wielu teoretycznych rozważań specjalistów z tej dziedziny oraz na własnej wiedzy Autora. Sposób rozważań jest bardzo systematyczny i logiczny, co pozwala czytelnikowi na pełne zrozumienie podejmowanego w książce problemu.

Głównym celem opracowania jest prezentacja problemu rewitalizacji miast i zmian zachodzących w tej dziedzinie. Publikacja stanowi kompleksową prezentację zagadnień rewitalizacji nieruchomości, towarzyszącej odnowie miast, w odniesieniu do rewitalizacji nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych, w tym nieruchomości o charakterze zabytkowym.

Książka składa się z sześciu rozdziałów: I – Wybrane problemy teoretyczne i metodyczne rewitalizacji nieruchomości, II – Miejsce rewitalizacji nieruchomości w procesie odnowy miast, III – Rewitalizacja nieruchomości gruntowych, IV - Rewitalizacja nieruchomości budynkowych i lokalowych, V – Rewaloryzacja nieruchomości zabytkowych, VI – Partnerstwo publiczno-prywatne jako model realizacji rewitalizacji nieruchomości.

Rozdział pierwszy, otwierający opracowanie, prezentuje teoretyczne oraz praktyczne problemy rewitalizacji nieruchomości w ramach programu rewitalizacja miasta lub jego części. W rozdziale tym można znaleźć wzorce, reguły oraz metody prowadzenia rewitalizacji wynikające bezpośrednio z zapisów Karty Ateńskiej, Konwencji Haskiej, Karty Weneckiej oraz w szeregu innych dokumentów międzynarodowych, regulujących problemy kształtowania miast, w tym i problemy ich odnowy. Autor porusza również problematykę rewitalizacji nieruchomości w świetle procesów globalizacji oraz integracji Państwa Polskiego z Unią Europejską.

Miejsce rewitalizacji nieruchomości w procesie odnowy miast to problematyka stanowiąca przedmiot drugiego rozdziału pracy. Autor dużo uwagi poświęca lokalnym programom rewitalizacji, opartym na systemowym i zintegrowanym planowaniu lokalnego rozwoju oraz realizacji projektów służących restrukturyzacji, odnowie przestrzennej i społeczno ekonomicznej miast. Wskazuje na rolę administracji publicznej w tworzeniu owych programów, jak również przedstawia bariery ekonomiczne rewitalizacji. Istotnym wątkiem poruszonym w tym rozdziale jest zmiana koncepcji gospodarowania przestrzenią w mieście. Ważnym problemem zaprezentowanym w drugim rozdziale jest problem efektów synergicznych rewitalizacji nieruchomości, rozumiany jako wzrost wartości gruntów i budynków, co z kolei zwiększa ich atrakcyjność. Atrakcyjność nieruchomości jest bowiem determinowana przede wszystkim przez lokalizację i stan techniczny danego obiektu. Autor przedstawia również wpływ władzy lokalnej na rozwój procesy rewitalizacji nieruchomości. Porusza także, problem strefowania przestrzeni miejskiej oraz regulacji podatkowych.

Trzeci rozdział w całości został poświęcony rewitalizacji nieruchomości gruntowych. Zaprezentowano tam m.in. zbiór informacji o gruntach, niezwykle istotny dla procesów rewitalizacji nieruchomości, a następnie poruszono problem podaży gruntów na polskim rynku nieruchomości. Na przykładzie województwa małopolskiego zostały przedstawione aspekty regionalne rynku nieruchomości gruntowych. Ostatnim wątkiem poruszonym w tym rozdziale jest jakość środowiska nieruchomości w Polsce. Znajomość i właściwa ocena jakości środowiska umożliwia racjonalizację podejmowanych działań rewitalizacyjnych.

W rozdziale czwartym została poruszona problematyka rewitalizacji nieruchomości budynkowych i lokalowych. Przedstawione zostały uwarunkowania prawne rewitalizacji nieruchomości budynkowych i lokalowych. Skupiono się na procesie zużywania się majątku trwałego oraz jego wpływie na decyzje rewitalizacyjne. W tym rozdziale Autor porusza również problematykę standardów rewitalizacji nieruchomości budynkowych i lokalowych, jak również problemy starej zabudowy mieszkaniowej. Ostatnim zagadnieniem rozdziału są uwarunkowania społeczne rewitalizacji nieruchomości budynkowych i lokalowych.

Rewaloryzacja nieruchomości zabytkowych to problematyka rozdziału piątego. Autor podejmuje próbę definicji zabytku, a następnie rozwija dwa wątki związane z traktowaniem rewaloryzacji zabytków i ich wpływ na formy prowadzenia działalności inwestycyjnej i remontowej. Ciekawym wątkiem poruszonym w tym rozdziale są również zagadnienia związane z rynkiem nieruchomości zabytkowych.

Ostatni – szósty rozdział – zwraca uwagę na fakt, że rozpatrując problematykę rewitalizacji nieruchomości oraz odnowy miast, oprócz aspektów urbanistycznych i zagadnień technicznych należy pamiętać o bardzo istotnym aspekcie finansowym. To w tym rozdziale zostały przedstawione źródła finansowania rewitalizacji nieruchomości oraz możliwości wykorzystywania w tym zakresie partnerstwa publiczno-prywatnego. Autor przedstawia również wytyczne Komisji Europejskiej w sprawie stosowania partnerstwa publiczno-prywatnego. Ciekawym wątkiem jest prezentacja europejskich modeli partycypacji społecznej w procesie rewitalizacji nieruchomości i odnowy miast.

Opracowanie „Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast” to pozycja, która w istotny sposób wypełnia lukę na rynku opracowań podejmujących w sposób kompleksowy problem rewitalizacji nieruchomości. Książka w znaczący sposób poszerza wiedzę dotyczącą odnowy obszarów miejskich. Zagadnienia poruszone w tej pozycji to problemy, z którymi muszą sobie poradzić władze miast w całej Polsce.

Tematykę opracowania w jasny i pełny sposób określa tytuł pracy. Publikacja jest napisana przejrzyście i fachowo, dzięki czemu prezentowane treści są łatwe do zrozumienia przez czytelnika. Rozważania teoretyczne zaprezentowane w książce, Autor popiera trafnie dobranymi przykładami. Dają one czytelnikowi

jasny pogląd na temat rewitalizacji obszarów miejskich. Dzięki treści zawartej w książce, może być ona wykorzystywana zarówno przez praktyków w dziedzinie rewitalizacji jak również przez osoby, którym ta tematyka jest jeszcze obca. Dokładne wyjaśnienie problematyki związanej z rewitalizacją nieruchomości oraz jasność wyводу mogą okazać się szczególnie pomocne studentom, którzy będą zgłębiać problematykę związaną z rewitalizacją nieruchomości.

Bez wątpienia publikacja ma nie tylko charakter poznawczo-teoretyczny, posiada także znaczące walory praktyczne. Autor w swoim opracowaniu powołuje się na aktualną literaturę przedmiotu. Istotnym elementem opracowania są liczne odwołania do literatury zagranicznej. Te informacje mogą być przydatne głównie dla tych czytelników, którzy są zainteresowani problematyką rewitalizacji w innych krajach.

To bardzo dobrze, że taka pozycja pojawiła się na polskim rynku wydawniczym. Daje ona możliwość zapoznania się z szerokim zakresem zagadnień dotyczących problematyki rewitalizacji nieruchomości. Po zapoznaniu się z treścią książki profesora Stanisława Belniaka pt. „Rewitalizacja nieruchomości w procesie odnowy miast” widoczna jest jego duża wiedza i doświadczenie w dziedzinie, szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami. To właśnie dzięki temu ta książka ma szansę stać się jedną z głównych pozycji literatury przedmiotu.

MGR MARCIN SURÓWKA

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie,
Katedra Ekonomiki Nieruchomości i Procesu Inwestycyjnego