



STOWARZYSZENIE
BUDOWNICZYCH
DOMÓW
i MIESZKAŃ

L.dz. 36/2020

Kraków, 30.04.2020

Szanowny Pan

dr hab. Andrzej Kulig, prof. UJ

Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa

Ds. Polityki Społecznej i Komunalnej

Plac Wszystkich Świętych 3-4

31-004 Kraków

Szanowny Panie Prezydencie,

Z niecierpliwością i wielkimi nadziejami środowisko krakowskich deweloperów oczekiwało na propozycje ze strony Zarządu Dróg Miasta Krakowa rozwiązań systemowych, dotyczących współpracy deweloperów z ZDMK i Gminą Miejską Kraków w zakresie budowy oraz przebudowy dróg publicznych, w związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi. Oczekiwania były duże tym bardziej, że wszystkie proponowane dotychczas przez Stowarzyszenie Budowniczych Domów i Mieszkań mechanizmy, pozwalające na satysfakcjonujące zarówno deweloperów jak i ZDMK ustalenie zasad współpracy, zostały przez ZDMK odrzucone, jednakże składane przez Szanownego Pana Prezydenta deklaracje, dawały mimo to nadzieję na zmianę istniejącej sytuacji.

Dlatego też z nieukrywaniem zawodem, ale też i z oburzeniem Stowarzyszenie przyjmuje przedstawioną przez ZDMK propozycję regulacji w postaci projektu Zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie określenia zasad zawierania umów na budowę lub przebudowę dróg publicznych oraz projektu Zarządzenia Dyrektora Zarządu Dróg Miasta Krakowa w sprawie zasad określania zakresu inwestycji drogowej. Pomimo powołania zespołów roboczych, odbycia wielu spotkań – zarówno w gronie przedstawicieli ZDMK, jak i z udziałem Szanownego Pana Prezydenta, pomimo przedstawienia przez SBDiM różnych wariantów współpracy, których konieczność wprowadzenia poparta została przykładami konkretnych nieakceptowalnych praktyk stosowanych przez zarząd dróg, **wszystkie postulaty SBDiM zostały zignorowane**. W zaproponowanej regulacji nie podjęto nawet próby wyeliminowania zgłaszanych przez SBDiM problemów, w szczególności takich jak:

- niejasny, niespójny sposób ustalania zakresu koniecznego do przebudowy lub budowy dróg, zwiększający drastycznie obciążenia dla inwestora

- obciążenie wyłącznie inwestora wszelkimi kosztami wykupu nieruchomości, kosztami odszkodowań za wywłaszczenia pod drogi
- obowiązek przekazania na rzecz Gminy Kraków nieruchomości, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, nawet w sytuacji gdy obciążenia ustanowione są na rzecz Gminy Kraków
- brak wskazania dla ZDMK i poszczególnych jednostek UMK terminów na wykonanie określonych obowiązków
- brak po stronie ZDMK obowiązku koordynacji współpracy z innymi jednostkami miejskimi w całym procesie uzgadniania warunków i realizacji prac związanych z inwestycją drogową, w tym brak koordynacji współpracy z innymi inwestorami
- brak przejrzystych zasad współfinansowania i realizacji tej samej inwestycji drogowej przez kilku inwestorów.

Rozczarowanie wzbudził także fakt, że w przedłożonych projektach zarządzeń Prezydenta Miasta Krakowa i Dyrektora Zarządu Dróg Miasta Krakowa nie znalazła się żadna z deklaracji wprowadzenia zmian, osobiście złożonych przez Pana Prezydenta podczas spotkania z inwestorami, zorganizowanego przez SBDiM w dniu 26.02.2020 r.

Z przykrością trzeba stwierdzić, że czas poświęcony na wypracowanie wspólnych rozwiązań, nie przybliżył nas nawet w najmniejszym stopniu do stworzenia rozwiązania, które byłoby akceptowalne przez członków Stowarzyszenia.

Odnosząc się już konkretnie do przedstawionych propozycji, Stowarzyszenie wskazuje na następujące, najistotniejsze, w opinii jego członków kwestie:

1. Zaproponowane przez ZDMK projekty regulacji, nie zawierają żadnych nowych rozwiązań, lecz w istocie stanowią powielenie ugruntowanej od lat praktyki stosowanej przez ZDMK, a wcześniej przez ZIKIT, mimo iż to właśnie ta zła praktyka, przez lata kwestionowana przez środowisko deweloperskie, legła u podstaw podjęcia przez Szanownego Pana Prezydenta decyzji o konieczności wprowadzenia zmian i odpowiednich rozwiązań prawnych w tym zakresie. Co więcej, wbrew zdecydowanemu sprzeciwowi Stowarzyszenia, zaproponowana procedura wprowadza obowiązek przebudowy/budowy dróg publicznych przez deweloperów w zasadzie w każdym przypadku, czyniąc z niego zasadę, co jest rażąco sprzeczne z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, z którego wynika jednoznacznie, że przebudowa/budowa drogi publicznej spowodowana inwestycją niedrogową na koszt inwestora, stanowi sytuację wyjątkową. Na skutek przyjęcia przez ZDMK określonych wskaźników, dotyczących wielkości inwestycji i natężenia ruchu, każda inwestycja deweloperska będzie rodziła obowiązek przebudowy lub budowy drogi publicznej, a brak obowiązku zawarcia przez inwestora umowy dot. budowy/przebudowy drogi publicznej będzie miał miejsce wyłącznie w dwóch rzadkich przypadkach. To jednoznacznie wskazuje, że zaproponowana regulacja w drastyczny sposób pogarsza sytuację wszystkich inwestorów.
2. Przedstawione przez ZDMK projekty zarządzeń nie określają fundamentalnych - z punktu widzenia realizowanych przez deweloperów inwestycji - kwestii, lub określają je w sposób nieakceptowalny tj.:

- nie wskazują, na jakim etapie procedowania inwestycji, to jest - czy na etapie uzyskiwania decyzji WZ czy decyzji o pozwoleniu na budowę będzie ustalana konieczność budowy/przebudowy drogi publicznej, a tym samym konieczność zawarcia umowy w trybie art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych;
- nie określają kto, na jakiej podstawie i w oparciu o jakie kryteria, przesądzi, że określona inwestycja deweloperska będzie wymagała przebudowy lub budowy drogi publicznej;
- wprowadzają do procedury obowiązek uzyskania dodatkowych, dotychczas nieznanych uzgodnień i opinii innych jednostek UMK, nie zawierając jednocześnie jasnych zasad podziału obowiązków inwestora, ZDMK i jednostek UMK zaangażowanych w proces ustalania, czy konieczna jest przebudowa drogi publicznej i jaki ma być zakres tej przebudowy;
- nie precyzują, w jakim terminie inwestor będzie mógł uzyskać od ZDMK stanowisko – po pierwsze co do konieczności budowy/przebudowy drogi publicznej, a po drugie – co do zakresu tej budowy/przebudowy. Nie zostały określone żadne terminy wiążące ZDMK i wydziały UMK, na opiniowanie i uzgadnianie przewidzianej w zarządzeniu koncepcji oraz analizy;
- nie określają zasad umożliwiających ustalenie maksymalnego pułapu kwotowego dla inwestorów realizujących przebudowę lub budowę dróg publicznych, aby uniknąć sytuacji, gdy realizacja wymaganej przez ZDMK obsługi komunikacyjnej inwestycji kosztuje kilkaset złotych za 1m²;
- wprowadzają nieakceptowalne przez inwestorów warunki zawierania umów o współfinansowanie inwestycji drogowej, które – wbrew postulatowi SBDiM – nie tylko nie upraszczają procedury, ale jeszcze bardziej ją komplikują, zwiększając przy tym obciążenia finansowe z tym związane (w porównaniu do dotychczasowych), poprzez uniezależnienie kwoty współfinansowania od powierzchni użytkowej realizowanej inwestycji.

Uwzględniając powyższe, Stowarzyszenie stoi na stanowisku, że rozwiązanie problemów wskazywanych wielokrotnie w licznych pismach kierowanych do Szanownego Pana Prezydenta, jak i Dyrekcji ZDMK, nie może sprowadzać się do powielania utartych, złych praktyk i opisanie ich w formie zarządzeń, tak jak to ma miejsce w przypadku zaproponowanych projektów regulacji.

Środowisko deweloperskie oczekuje wprowadzenia zupełnie nowych rozwiązań, które będą:

- zawierały jasne i przejrzyste procedury, gwarantujące zarówno ZDMK, jak i inwestorom przestrzeganie wskazanych w nich terminów,
- określały prostą ścieżkę postępowania, bez konieczności uzyskiwania uzgodnień, czy akceptacji dodatkowych jednostek UMK
- wprowadzały dla inwestorów ograniczenie kosztów związanych z budową/przebudową dróg publicznych i umożliwiały ich określenie na etapie planowania inwestycji,
- określały, że ustalenie, czy w przypadku konkretnej inwestycji konieczna jest realizacja inwestycji drogowej i zawieranie umowy dotyczącej jej realizacji lub zawieranie umowy współfinansowania będzie odbywało się na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę,

- przewidywały po stronie ZDMK obowiązek koordynacji współpracy z jednostkami miejskimi oraz w relacji z innymi inwestorami, zarówno na etapie przygotowania inwestycji drogowej, jak i jej realizacji.

Jednocześnie Stowarzyszenie oczekuje, że będą to regulacje, które wyeliminują dotychczasową dowolność w stosowaniu przez ZDMK art. 16 ustawy o drogach publicznych i nie będą czyniły z tego przepisu mechanizmu pozwalającego na kreowanie po stronie inwestorów obowiązku przebudowy drogi publicznej, w każdym przypadku realizowanej przez nich inwestycji.

Z wyrazami szacunku

Prezes Zarządu SBDiM



Marek Bolek

Do wiadomości:

Zarząd Dróg Miasta Krakowa - Pani Dyrektor Janina Pokrywa