

STANOWISKO RADY SPOŁECZNEJ ds. CPK

podsumowujące prace Rady Społecznej ds. CPK w okresie od czerwca 2019 r. do czerwca 2020 r.

Spis treści

I. Streszczenie.....	1
II. Wstęp.....	2
III. Szczegółowa lista inicjatyw i zagadnień którymi zajmowała się Rada Społeczna ds. CPK w okresie sprawozdawczym.....	3
IV. Lista propozycji zmiany w ustawie o CPK zawartych w przygotowanym przez Radę Społeczną projekcie nowelizacji Ustawy o CPK.	7
V. Wnioski końcowe	14

I. Streszczenie

Rada Społeczna ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego („Rada Społeczna”) jest organizacją reprezentującą społeczeństwa gmin Baranów, Teresin, Wiskitki w merytorycznych rozmowach z Radą Ministrów oraz właściwymi ministrami i przedstawicielami ministrów („Rząd”) oraz spółką Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. („Spółka”) w sprawach związanych z planowaną na terenie wskazanych gmin inwestycją polegającą na budowie Centralnego Portu Komunikacyjnego („CPK”) oraz tzw. inwestycji towarzyszących (np. linii kolejowych oraz dróg).

Spośród 40 zagadnień, nad którymi Rada Społeczna pracowała wspólnie ze Spółką przez ostatnie 12 miesięcy, pomyślnie zrealizowano 1 (jedno).

Podstawowe kwestie pozostają nierozwiązane:

- a) Mieszkańcy nie uzyskali żadnych gwarancji, że ewentualna realizacja inwestycji związanych z planowaną budową CPK nie odbędzie się kosztem ich warunków bytowych.
- b) Przyjęta przez Sejm ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 234) („Ustawa o CPK”) jest w wielu miejscach niekorzystna dla mieszkańców zagrożonych wysiedleniem oraz właścicieli nieruchomości. Część przepisów Ustawy o CPK jest nieprecyzyjna, przez co trudne do określenia jest, w jaki sposób w praktyce przepisy te będą stosowane (istnieje ryzyko dużej uznaniowości przy ich stosowaniu, na niekorzyść mieszkańców i właścicieli nieruchomości, a na korzyść Spółki). Dotyczy to również przepisów wpływających na proces wywłaszczania nieruchomości i ustalania wysokości odszkodowania. Niemal wszystkie zgłaszane przez Radę Społeczną pojedyncze propozycje zmian do ustawy zostały odrzucone przez Spółkę. Również losy przedłożonego przez Radę Społeczną we wrześniu 2019 własnego projektu nowelizacji Ustawy o CPK nie są znane.
- c) Zapowiedziana w 2017 roku budowa wioski zastępczej dla osób wysiedlanych nie rozpoczęła się. Nie są również znane dalsze plany Spółki związane z budową wioski zastępczej. Spółka nie

przedstawiła projektu takiej wioski, nie jest znany termin rozpoczęcia budowy, ani nawet wstępna lokalizacja wioski.

- d) Dla mieszkańców, którzy znaleźliby się poza terenem lotniska, nie ma przygotowanych żadnych materiałów informacyjnych, w szczególności edukujących w zakresie całodobowego hałasu lotniczego i jego wpływu na zdrowie i życie ludzi oraz zwierząt (m.in. gospodarskich). Nie ma też odpowiedzi na inne realne zagrożenia, w tym dotyczące źródeł wody pitnej dla kilkudziesięciu tysięcy osób, zmiany stosunków wodnych, zagrożeń dla środowiska naturalnego.

Rząd i Spółka nie konsultują z Radą Społeczną żadnych planów, ani działań podejmowanych w związku z planowaną budową CPK, które mogą mieć wpływ na życie lokalnej społeczności.

Rząd i Spółka rok po powołaniu Rady Społecznej oraz prawie 3 lata po ogłoszeniu lokalizacji CPK nie przygotowały dla mieszkańców zagrożonych wysiedleniem oraz właścicieli nieruchomości żadnych konkretnych propozycji w zakresie wycen, wykupów, nieruchomości zastępczych, wsparcia logistycznego, psychologicznego ani żadnych innych rozwiązań mających wspierać lokalną społeczność. Mieszkańcy z bliskiego sąsiedztwa inwestycji nie są objęci żadnymi propozycjami i bezskutecznie proszą o szczegółowe informacje na temat zagrożeń związanych z realizacją i funkcjonowaniem CPK.

Intensywna kampania medialna propagująca budowę Centralnego Portu Komunikacyjnego, szczególnie nasilająca się w okresie kolejnych kampanii wyborczych, odbywa się kosztem lokalnej społeczności – w szczególności mieszkańców gmin Baranów, Teresin i Wiskitki. Politycy, którzy najbardziej wykorzystują temat CPK w kampaniach wyborczych, nigdy nie byli w Baranowie i nie zainteresowali się sprawami mieszkańców, pomimo pisemnych i werbalnych próśb dotyczących bezpośredniego spotkania z mieszkańcami lub zajęcia stanowiska w konkretnych sprawach.

II. Wstęp

Rada Społeczna ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego („**Rada Społeczna**”) jest przedstawicielem społeczności lokalnej w rozmowach i negocjacjach z Radą Ministrów oraz właściwymi ministrami i przedstawicielami ministrów („**Rząd**”), spółką Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. („**Spółka**”), innymi spółkami Skarbu Państwa, jak również z wszelkimi instytucjami i organizacjami w jakikolwiek sposób zaangażowanymi w powstawanie Centralnego Portu Komunikacyjnego („**CPK**”) oraz tzw. inwestycji towarzyszących (np. linii kolejowych oraz dróg). Członkowie Rady reprezentują Gminy: Baranów, Teresin, Wiskitki. Przedstawiciele składający się na Radę Społeczną zostali powołani przez Rady tych Gmin.

Rada Społeczna rozpoczęła swoją pracę 25 czerwca 2019 r. na podstawie regulaminu przygotowanego przez przedstawicieli trzech gmin wspólnie z przedstawicielami Ministerstwa Infrastruktury oraz przedstawicielami Spółki.

Od czerwca 2019 roku Rada Społeczna odbyła 9 posiedzeń, w tym 4 spotkania z udziałem przedstawicieli Ministerstwa Infrastruktury oraz Spółki. Dodatkowo odbyło się 8 spotkań w ramach mniejszych zespołów tematycznych:

- a) Zespołu ds. segmentacji i komunikacji ze społeczeństwem,

- b) Zespołu ds. nowelizacji specustawy,
- c) Zespołu ds. rozwiązań pozaustawowych.

W celu utrzymania jak najlepszych warunków współpracy ze Spółką Rada przez blisko 12 miesięcy nie kontaktowała się z mediami ogólnopolskim, jedynie informowała o istotnych wydarzeniach społeczność lokalną za pośrednictwem mediów lokalnych oraz stron internetowych urzędów gmin. Rada pracowała w sumie nad 40 zagadnieniami i inicjatywami, w tej licznie 20 dotyczyło szczegółowych propozycji zmian w Ustawie o CPK. Z tego:

- a) 34 propozycje i inicjatywy zgłosiła Rada Społeczna,
- b) 6 propozycji i inicjatyw zgłosiła strona rządowa oraz Spółka,
- c) 37 propozycji i inicjatyw spotkało się z odmową realizacji lub nie zostało zrealizowanych z przyczyn leżących po stronie Spółki lub strony rządowej,
- d) 1 inicjatywa nie została zrealizowana z powodu odrzucenia jej przez Radę Społeczną i stronę samorządową,

Spśród wszystkich 40 zgłoszonych propozycji i podjętych inicjatyw pomyślnie zrealizowano 1 (jedną).

III. Szczegółowa lista inicjatyw i zagadnień, którymi zajmowała się Rada Społeczna ds. CPK w okresie sprawozdawczym.

1. Koncepcja budowy tak zwanej wioski zastępczej dla osób, które zostaną wywłaszczone lub sprzedadzą nieruchomości w związku z planowaną budową CPK.

Inicjatywa: Pełnomocnik Rządu ds. CPK. Zapowiedź miała miejsce na spotkaniu z mieszkańcami w grudniu 2017 r. Temat był wielokrotnie poruszany na zebraniach Rady Społecznej ds. CPK.

Rezultat: Brak realizacji. Przez ponad 2,5 roku od zapowiedzi nie powstała wioska, nie ma jej planów, nie jest znana jej lokalizacja, nie jest znany termin jej budowy.

2. Zapytanie o planowaną szczegółową lokalizację Centralnego Portu Komunikacyjnego oraz infrastruktury towarzyszącej. Pytanie o szczegółową lokalizację CPK jest o tyle ważne, że obszar podany, jako wstępnie zarezerwowany 23 maja 2018 r. jest ponad dwukrotnie większy od faktycznego zapotrzebowania.

Inicjatywa: Rada Społeczna, czerwiec 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji.

3. Prośba o przekazanie Radzie Społecznej uzasadnienia dla wyboru lokalizacji CPK w gminach Baranów, Teresin, Wiskitki w świetle zleconych analiz, badań i opracowań zewnętrznych.

Inicjatywa: Rada Społeczna, sierpień 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Spółka udzieliła pisemnej odpowiedzi na to pytanie, ale nie spełniła prośby Rady Społecznej i nie udostępniła szczegółowych analiz zewnętrznych wskazujących najwłaściwszą lokalizację CPK. Na spotkaniach Rady Społecznej przedstawiciele Spółki podali, że w kwestii wyboru lokalizacji CPK zlecono przygotowanie trzech analiz zewnętrznych.

Analizy zostały przygotowane przez następujące podmioty:

- INCO-SENER (2006 r.),
- PricewaterhouseCoopers (2010 r.) oraz
- ARUP.

Dwie pierwsze analizy nie rekomendowały jednoznacznie lokalizacji w pobliżu Baranowa, trzecia analiza wg informacji przedstawicieli Spółki jest utajniona.

4. Prośba o dokonanie analizy pracy punktu informacyjnego, który z inicjatywy Ministerstwa Infrastruktury działał od czerwca 2018 r. do maja 2019 r. w Urzędzie Gminy Baranów.

Inicjatywa: Rada Społeczna, sierpień 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Przeprowadzenie analizy okazało się niemożliwe, ponieważ pracownicy ministerstwa nie prowadzili żadnych statystyk tematów i zgłaszanych spraw. Nie był prowadzony monitoring postępowania wobec zgłoszonych problemów i postulatów.

W zgodnej opinii Rady Społecznej i Spółki punkt informacyjny nie spełnił swojej roli w zadowalającym stopniu.

5. Postulat przygotowania kategoryzacji mieszkańców i interesariuszy w zakresie wpływu planowanej inwestycji na ich życie i funkcjonowanie.

Inicjatywa: Rada Społeczna, sierpień 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Spółka przygotowała wstępny materiał (wrzesień 2019 r.). Przedstawiciele Rady Społecznej zaopiniowali go w drodze korespondencyjnej (październik 2019 r.), a następnie w czasie spotkania zespołu ds. segmentacji i komunikacji ze społeczeństwem (8 styczeń 2020 r.).

Brak jest kontynuacji i postępów w pracy ze strony Spółki.

6. Postulat przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców w celu zbadania ich preferencji i potrzeb w związku z planowanym przejmowaniem ich nieruchomości na potrzeby planowanego CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, listopad 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Rada Społeczna otrzymała i zaopiniowała wstępny projekt ankiety w listopadzie 2019 r. Brak kontynuacji i postępów w pracy ze strony Spółki. Nie ustalono ostatecznej treści ankiety i nie zbadano preferencji mieszkańców.

7. Sprawy dotyczące mieszkańców z bliskiego sąsiedztwa inwestycji. Postulat przedyskutowania sprawy niedokończonej obwodnicy Żyrardowa oraz autostrady A50.

Inicjatywa: Rada Społeczna, czerwiec 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji.

8. Zgłoszenie przez Radę Społeczną uwag w ramach konsultacji rozwiązań dla Portu Lotniczego Solidarność (tzw. brief strategiczny).

Inicjatywa: Spółka, wrzesień 2019.

Rezultat: Brak informacji o realizacji. Rada Społeczna wniosła uwagi 6 grudnia 2019 r. Nie jest wiadome czy uwagi te zostaną uwzględnione w dalszych pracach Spółki.

9. Wniesienie uwag do projektu rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie gmin, dla których będą sporządzone wykazy nieruchomości Skarbu Państwa (numer 120 w wykazie prac legislacyjnych Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi) – obecnie rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 18 lutego 2020 r. w sprawie gmin, dla których będą sporządzane wykazy nieruchomości Skarbu Państwa (Dz. U. poz. 331).

Inicjatywa: Rada Społeczna, sierpień 2019 r.

Rada Społeczna wniosła żeby:

- nie ograniczać obszaru, dla którego będzie przygotowany wykaz nieruchomości zamiennych dla osób wysiedlanych tylko do województwa mazowieckiego i części łódzkiego,
- o wyborze gmin, dla których sporządzony zostanie wykaz nieruchomości zamiennych zdecydowała przydatność do prowadzenia na ich terenie rentownej produkcji rolnej.

Rezultat: Brak realizacji. Uwagi Rady Społecznej nie zostały uwzględnione.

10. Zapowiedź przygotowania przez Spółkę listy nieruchomości zamiennych dla osób zbywających nieruchomości lub wysiedlanych na potrzeby CPK (w tym uwzględnienie budowy/udostępnienia obiektów mieszkalnych dla osób w trudnej sytuacji życiowej oraz seniorów).

Inicjatywa: Rada Społeczna, grudzień 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Na prośbę Rady Społecznej Spółka przesłała stanowisko wyjaśniające proces pozyskiwania nieruchomości zamiennych. Jednak lista nieruchomości nigdy nie została przekazana i nie wiadomo czy istnieje.

11. Zapowiedź przygotowania przez Spółkę informacji lub oferty dla samorządów, w której znajdują się informacje, co zyskają lub tracą gminy Baranów, Teresin i Wiskitki na budowie CPK w krótkim i długim terminie.

Inicjatywa: Rada Społeczna, grudzień 2019 r. Postulat ponawiany od grudnia 2017 r.

Rezultat: Brak realizacji. Nie przedstawiono żadnej oferty dla samorządów, nie potwierdzono, jakie są plany odnośnie gmin: Baranów, Teresin, Wiskitki, jako jednostek samorządu terytorialnego w trakcie i po ewentualnym wybudowaniu CPK.

12. Przygotowanie przez Spółkę witryny internetowej dla mieszkańców terenów, na których planuje się realizację CPK oraz sąsiadów planowanych inwestycji. Treści zamieszczane w witrynie miały dotyczyć potencjalnych oddziaływań inwestycji i służyć ograniczeniu niepewności związanej z przyszłym oddziaływaniem infrastruktury (szczególnie lotniskowej) na życie lokalnej społeczności. Strona miała wskazywać m.in. przykłady z innych inwestycji, wyniki badań, konsekwencje dla rolnictwa, przybliżenie regulacji prawnych.

Inicjatywa: Rada Społeczna, styczeń 2020 r.

Rezultat: Brak realizacji.

13. Propozycja zorganizowania wyjazdu studyjnego do miejscowości Nieboczowy, w której zbudowano tak zwaną wioskę zastępczą dla mieszkańców, których nieruchomości zostały przejęte na potrzeby budowy zbiornika przeciwpowodziowego Racibórz Dolny.

Inicjatywa: Spółka, listopad 2019 r.

Rezultat: Zrealizowano ze środków własnych członków Rady.

14. Propozycja uruchomienia przez Spółkę punktu doradztwa prawnego w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Inicjatywa: Spółka, listopad 2019

Rezultat: Brak realizacji z powodu odrzucenia propozycji przez Radę Społeczną oraz stronę samorządową. Rada Społeczna po konsultacji z wójtami gmin poinformowała Spółkę, że tego typu doradztwo prawne jest już prowadzone na terenie gmin lub będzie zaproponowane przez wójtów w ramach możliwości i środków własnych samorządów.

15. Prowadzenie i cotygodniowa aktualizacja listy działań prowadzonych przez Spółkę we współpracy z Radą Społeczną lub z inicjatywy Rady Społecznej.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Lista inicjatyw i prac została przygotowana w grudniu 2019 r. i od tego czasu nie jest przez Spółkę aktualizowana.

16. Propozycja wsparcia dla osób i przedsiębiorstw z gmin Baranów, Teresin, Wiskitki w ramach funduszu CSR - społecznej odpowiedzialności Spółki.

Inicjatywa: Spółka, listopad 2019 r.

Rezultat: Brak realizacji. Wysokość budżetu CSR nie została określona w rozmowach z Radą Społeczną. Strategia CSR Spółki nie została zaprezentowana, poza wstępnym pomysłem

doposażenia ośrodka zdrowia w Baranowie nie przedstawiono Radzie Społecznej żadnych konkretnych pomysłów ani propozycji. Żadne pomysły i propozycje nie są realizowane.

17. Wezwanie Spółki do określenia zasad wykupu i przejmowania nieruchomości: sposobu wyceny, ekspertyzy rynku nieruchomości oraz zastosowania tzw. „zasady korzyści”, zgodnie z którą jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wyłączenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego (nowego) przeznaczenia. Zapytanie Pełnomocnika Rządu ds. CPK oraz Spółki o stanowisko wobec propozycji zmian w Ustawie o CPK w zakresie ekspertyzy rynku nieruchomości i zasad wyceny nieruchomości zgłoszonych przez Radę Społeczną 20 stycznia 2020 r.

Inicjatywa: Rada Społeczna, styczeń 2020 r.

Rezultat: Brak realizacji. Brak odpowiedzi na pisemne propozycje Rady Społecznej przekazane 20 stycznia 2020 r. Pomimo medialnych zapowiedzi rozpoczęcia wykupów nieruchomości gruntowych na potrzeby CPK w 2020 roku nie przedstawiono żadnych procedur dotyczących wyceny i zasad wykupu.

18. Wniesienie przez Radę Społeczną uwag do Strategicznego Studium Lokalizacyjnego CPK.

Inicjatywa: Spółka, marzec 2020 r.

Rezultat: Brak informacji o realizacji. Uwagi wniesiono, jednak Rada Społeczna nie otrzymała informacji czy uwagi zostały lub zostaną uwzględnione w dalszych pracach inwestora.

19. Złożenie przez Radę Społeczną projektu nowelizacji Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Rezultat: Brak rezultatu. Rada Społeczna przygotowała i złożyła 2 września 2019 r. projekt nowelizacji Ustawy o CPK. Projekt uwzględniał kluczowe dla mieszkańców gmin Baranów, Teresin, Wiskitki propozycje zmian. Pomimo wielu zapytań Rada Społeczna nie uzyskała informacji, co dzieje się z przekazanym Spółce projektem nowelizacji.

20. Zapowiedź przekazania Radzie Społecznej przez Spółkę zaktualizowanego harmonogramu planowanych działań Spółki w zakresie realizacji CPK oraz terminów podawania szczegółowych informacji istotnych dla Rady i społeczeństwa.

Inicjatywa: Rada Społeczna, listopad 2019 r, planowana realizacja: styczeń 2020.

Rezultat: Brak realizacji.

- IV. **Lista propozycji zmian w ustawie o CPK zawartych w przygotowanym przez Radę Społeczną projekcie nowelizacji Ustawy o CPK.**

1. Ustanowienie rekompensaty dla mieszkańców, przedsiębiorstw oraz gmin w związku z uciążliwościami, stratami i nieosiągniętymi korzyściami spowodowanymi niepewnością, zahamowaniem rozwoju i inwestycji w okresie poprzedzającym realizację planowanych działań dotyczących CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Polski system prawny nie przewiduje instytucji odszkodowania związanego z okresem niepewności poprzedzającym określenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, co ma związek z tym, iż żadne z obowiązujących przepisów nie przewidują, na tym etapie, ograniczeń w zakresie sprzedaży czy zakupu nieruchomości”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa ze strony Spółki.

2. Ustanowienie „renty położenia”, jako formy odszkodowania dla mieszkańców w związku ze szkodami związanymi z nieplanowaną koniecznością opuszczenia swoich miejsc zamieszkania i pracy. W opinii Rady Społecznej mieszkańcy, którzy będą narażeni na utratę swych nieruchomości lub których warunki życia ulegną na skutek budowy CPK pogorszeniu, powinni mieć prawo do finansowej rekompensaty związanych z tym trudności. Rozwiązanie to jest stosowane w ustawodawstwach innych krajów europejskich.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019

Stanowisko Spółki: „Polski system prawny nie przewiduje instytucji „renty położenia”. Odszkodowanie pokrywa z zasady szkodę w pełnej wysokości, w tym w związku z wszelkimi niedogodnościami związanymi z wywłaszczeniem w postaci konieczności opuszczenia miejsca zamieszkania”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

3. Zwiększenie odszkodowania w związku wystąpieniem dodatkowych elementów szkody. Istotą propozycji było ujęcie w wysokości odszkodowania elementów obecnie niepodlegających kompensacie, w szczególności: kosztu związanego z nabyciem nowych nieruchomości (koszty notarialne, koszty pośredników, koszty usług prawnych); kosztu związanego z relokacją nieruchomości; kosztu związanego z koniecznością przerwania prowadzenia działalności gospodarczej czy rolniczej; kosztu związanego z utratą renomy (np. w przypadku przedsiębiorcy obecnego w danym miejscu od kilkudziesięciu lat); kosztu związanego ze zmianą dostawców.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 61 ust. 1a Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

4. Objęcie utraconych korzyści, jako elementu szkody i skierowanie sporów dotyczących wysokości szkody na drogę powództwa cywilnego. Istotą proponowanej zmiany było wyłączenie kognicji sądów administracyjnych i wprowadzenie powództwa do sądu powszechnego w sprawach spornych dotyczących wypłacanych odszkodowań. W zakresie prawa materialnego propozycja przewidywała, że w postępowaniu cywilnym sąd określałby odszkodowanie składające się z większej liczby elementów niż w przypadku odszkodowania administracyjnego, uwzględniając również utracone korzyści.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 61a ust. 1-3 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

5. Zwolnienie mieszkańców i innych podmiotów zbywających nieruchomości na potrzeby budowy CPK z obowiązku ponoszenia przy transakcjach nieruchomościowych kosztów notarialnych i wszelkich innych kosztów transakcyjnych.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 59 ust. 4 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

6. Odszkodowanie od Spółki w związku z przekroczeniem terminów. Istotą zmiany było wprowadzenie do rozwiązań ustawowych odszkodowania na rzecz osoby wyłączonej wypłacanego przez Spółkę w przypadku przekroczenia ustawowych terminów na dokonanie czynności przedstawienia oferty nieruchomości zamiennych lub przedstawienia propozycji odszkodowania (po odrzuceniu możliwości zamiany nieruchomości).

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 58 ust. 2 i 2b Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

7. Zmiana sposobu określania wartości nieruchomości. Zmiana zmierzała do określania wartości nieruchomości w oparciu o dotychczasowe przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w miejsce określenia w oparciu o trudny do zdefiniowania rodzaj nieruchomości.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 61 ust. 2 i 4 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

8. Zdefiniowanie stosowania zasady korzyści przez odwołanie się do funkcji usługowej, na którą wyłączone będą nieruchomości pod budowę CPK. Istotą zmiany było określenie w ustawie przeznaczenia nieruchomości, które powinno być brane pod uwagę przez rzeczoznawców w procesie wyceny nieruchomości. Konieczność określenia przeznaczenia nieruchomości w ustawie wynika z tego, że ze względu na unikalne przeznaczenie nieruchomości (pod budowę CPK) nie występują w obrocie transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, do których można by się odwołać przy ustalaniu wartości nieruchomości, co utrudnia zastosowanie zasady korzyści.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 62 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna na obecnym etapie przygotowania do wyceny nieruchomości. W przypadku stwierdzenia na etapie sporządzania ekspertyzy rynku nieruchomości, że nie istnieje możliwość jednoznacznego zdefiniowania zasady korzyści – propozycja do dalszych negocjacji”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa. Spółka nie przedstawiła innych propozycji w tym zakresie.

9. Zwolnienie z PIT przychodów uzyskanych w związku ze zbyciem nieruchomości na rzecz CPK. Istota zmiany: przesądzenie zwolnienia od PIT przychodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji CPK.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art.21 ust. 1 pkt 29c ustawy z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja zasadna – ujawnione rozbieżności w orzecznictwie wymagają wyjaśnienia. Do końca 2019 roku sformułowane zostanie wystąpienie w tym zakresie do Ministra Finansów”.

Rezultat: Brak realizacji. Pomimo pozytywnego zaopiniowania propozycji nie została ona zrealizowana. Rada Społeczna nie otrzymała ostatecznego stanowiska Spółki ani Ministra Finansów w tym zakresie.

10. Zwolnienie z CIT. Istota zmiany: wprowadzenie zwolnienia od CIT przychodów z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości na rzecz CPK – analogicznie do propozycji dotyczącej PIT.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

11. Zmiana dotycząca gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Istotą zmiany jest umożliwienie Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa zastrzegania w przetargach na zbycie nieruchomości rolnych Skarbu Państwa, że mogą w nich uczestniczyć wyłącznie osoby, które zbyły nieruchomość na potrzeby CPK albo inwestycji towarzyszących.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 29 ust. 3b pkt 8 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja zasadna. Pełnomocnik do końca roku wystąpi o opinię dotyczącą tego rozwiązania do podmiotów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa”.

Rezultat: Brak realizacji. Pomimo pozytywnego zaopiniowania propozycji nie została ona zrealizowana. Rada Społeczna nie otrzymała ostatecznego stanowiska w tym zakresie.

12. Wprowadzenie zakazu „*reformationis in peius*” (zmiany na niekorzyść) w zakresie ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu wyłączenia. Istotą zmiany było wprowadzenie do Ustawy o CPK regulacji, które przesądzą o niedopuszczalności ustalenia odszkodowania niższego niż ustalone na poprzednim etapie postępowania, a tym samym pogorszenia sytuacji podmiotu, którego nieruchomość została wyłączona, w wyniku wniesienia odwołania do organu wyższej instancji.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 67 ust. 2 i 3, art. 70 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

13. Wydłużenie terminów na wydanie nieruchomości przez osoby i podmioty wyłączone. Istotą zmiany jest wydłużenie ustawowych terminów na wydanie nieruchomości po wydaniu decyzji lokalizacyjnej, zależnie od rodzaju prowadzonej na nieruchomości działalności (w przypadku nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej – 24 miesiące, w przypadku nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności rolniczej – 18 miesięcy, w przypadku pozostałych nieruchomości – 12 miesięcy).
Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 52 ust. 1, 1a i 6 Ustawy o CPK.
Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.
Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna”.
Rezultat: Brak realizacji, odmowa.
14. Wskazanie celu nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową lub spółki zależne (w tym na skutek zastosowania prawa pierwokupu). Istota zmiany: obowiązek wskazania w akcie nabycia nieruchomości „celu, na jaki wykorzystana zostanie nieruchomość” – w każdym przypadku nabywania nieruchomości przez Spółkę.
Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 17 ust. 4, art. 29a ust. 1-3 i art. 33a ust. 1-3 Ustawy o CPK.
Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.
Stanowisko Spółki: „Propozycja zasadna w przypadku nabywania nieruchomości formalnie przeznaczonych na cel publiczny”.
Rezultat: Brak realizacji. Pomimo pozytywnego zaopiniowania propozycji nie została ona zrealizowana. Ustawa nie została zmieniona, a Rada Społeczna nie otrzymała zapewnienia, że zmiana zostanie uwzględniona.
15. Szczegółowa propozycja zmiany w ustawie o CPK: stosowanie zasad wyceny nieruchomości nabywanych na cel publiczny. Istota zmiany: przesądzenie stosowania zasad wyceny nieruchomości nabywanych na cel publiczny w ramach czynności cywilnoprawnych takich jak w przypadku wyłączenia.
Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 15 ust. 6 i art. 17 ust. 5 Ustawy o CPK.
Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.
Stanowisko Spółki: „Propozycja zasadna w przypadku nabywania nieruchomości formalnie przeznaczonych na cel publiczny”.
Rezultat: Brak realizacji. Pomimo pozytywnego zaopiniowania propozycji nie została ona zrealizowana. Ustawa nie została zmieniona, a Rada Społeczna nie otrzymała zapewnienia, że zmiana zostanie uwzględniona.
16. Wprowadzenie wymogu publikacji ekspertyzy rynku nieruchomości, która ma stanowić analizę rynku nieruchomości wyznaczającej średnią wartość nieruchomości i stanowiącą punkt odniesienia dla rzeczoznawców szacujących wartość nieruchomości w procesie wyłączenia, w Biuletynie Informacji Publicznej, tak żeby była ona łatwo dostępna dla mieszkańców.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 47 ust. 4 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja zasadna. Dodatkowo zasadne jest uregulowanie statusu prawnego ekspertyzy, w celu silniejszego związania jej ustaleniami rzeczoznawców majątkowych przygotowujących operaty szacunkowe”.

Rezultat: Brak realizacji. Brak informacji o postępach. Pomimo pozytywnego zaopiniowania propozycji nie została ona zrealizowana.

17. Wcześniejsza wypłata odszkodowania. Istotą proponowanej zmiany było wprowadzenie wymogu wypłaty bezspornej części odszkodowania przed wydaniem decyzji w sprawie ustalenia ostatecznej wysokości odszkodowania, to jest w terminie 14 dni od przedstawienia przez Spółkę propozycji wysokości odszkodowania (w postępowaniu negocjacyjnym).

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 67 ust. 1 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna ds. CPK., wrzesień 2019

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Możliwe będzie zwiększenie wysokości zaliczki”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

18. Skierowanie sporów dotyczących wysokości odszkodowania na drogę postępowania cywilnego. Propozycja zakłada w sprawach spornych w zakresie odszkodowania wyłączenie kognicji sądu administracyjnego i ścieżkę powództwa do sądu powszechnego z uwagi na większe doświadczenie sądów powszechnych w sprawach dotyczących ustalenia wysokości odszkodowania oraz poszerzenia definicji szkody o utracone korzyści.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 59 ust. 11 i art. 61a ust. 1-3 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

19. Zmiana sposobu wyboru rzeczoznawcy majątkowego. Wybór rzeczoznawcy majątkowego w drodze losowania spośród biegłych sądowych. Wybór w takiej formie zagwarantowałby obiektywizm rzeczoznawcy, który w takim wypadku nie byłby wybierany przez samą Spółkę, która jest podmiotem zainteresowanym tym żeby ustalona cena nieruchomości wywłaszczanej była jak najniższa.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 60 ust. 2 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna. Proponowane rozwiązania są sprzeczne z obowiązującymi w Polsce rozwiązaniami prawnymi dotyczącymi nabywania nieruchomości na cele publiczne”.

Rezultat: Brak realizacji, odmowa.

20. Pominięcie ekspertyzy rynku nieruchomości w analizie wpływu celu wywłaszczenia na wartość nieruchomości. Wykreślenie przepisu stanowiącego, że podstawą analizy wpływu celu wywłaszczenia na wartość nieruchomości może być, w szczególności, ekspertyza rynku nieruchomości, w zakresie rynku nieruchomości właściwego dla wywłaszczonej nieruchomości. Propozycja wynika z niejasnej procedury przygotowania ekspertyzy rynku nieruchomości oraz jej niejasnego statusu na gruncie aktualnie obowiązujących przepisów Ustawy o CPK.

Dotyczy: projektowanego brzmienia art. 61 ust. 6 Ustawy o CPK.

Inicjatywa: Rada Społeczna, wrzesień 2019 r.

Stanowisko Spółki: „Propozycja niezasadna – ekspertyza rynku nieruchomości z założenia ma być podstawą do sporządzenia operatu szacunkowego, zapewniając jednolite zasady ustalania odszkodowań”.

Rezultat: Odmowa realizacji.

V. Wnioski końcowe

1. Rząd i Spółka nie konsultują z Radą Społeczną związanych z planowaną budową CPK planów i działań, które mogą mieć wpływ na życie lokalnej społeczności. O zdecydowanej większości planów Rada Społeczna i mieszkańcy dowiadują się z mediów. Rada Społeczna nie odnotowuje działań ukierunkowanych na lokalne społeczeństwo.
2. Wielokrotnie formułowane, zarówno pisemnie jak i werbalnie, inicjatywy i propozycje Rady Społecznej w praktyce nie są realizowane. Ponawiane na kolejnych spotkaniach pytania nie znajdują odpowiedzi.
3. Rząd i Spółka rok po powołaniu Rady Społecznej oraz ponad 2,5 roku po ogłoszeniu planowanej lokalizacji CPK nie przedstawiły społeczeństwu gmin Baranów, Teresin i Wiskitki żadnych propozycji, jeśli chodzi o wyceny, wykupy, nieruchomości zastępcze, inwestycje, wsparcie logistyczne lub psychologiczne.
4. Uchwalone akty prawne regulujące zasady przejmowania nieruchomości oraz budowę CPK, a w szczególności Ustawa o CPK, są bardzo niekorzystne dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości i samorządów gmin, na których terenie ma być realizowana inwestycja. Akty te nie gwarantują,

że ewentualna realizacja inwestycji nie doprowadzi do pogorszenia warunków bytowych osób, których nieruchomości będą przejęte na potrzeby CPK.

5. Dla mieszkańców z sąsiednich lokalizacji, którzy znaleźliby się poza terenem CPK nie ma przygotowanych żadnych materiałów informacyjnych, w szczególności edukujących w zakresie całodobowego hałasu lotniczego. Nie ma też odpowiedzi na inne realne zagrożenia związane z realizacją CPK oraz inwestycji towarzyszących, w tym dotyczących źródeł wody pitnej dla kilkudziesięciu tysięcy osób.
6. Od stycznia 2020 r. nie odbywają się spotkania z udziałem przedstawicieli Rządu ani Spółki. Zainicjowane prace zespołów tematycznych nie są kontynuowane przez Spółkę.
7. Intensywna kampania medialna propagująca budowę Centralnego Portu Komunikacyjnego, szczególnie nasilająca się w okresie kolejnych kampanii wyborczych, odbywa się kosztem miejscowego społeczeństwa. Politycy wykorzystujący temat CPK w kampaniach wyborczych, w tym obecny Pełnomocnik Rządu ds. CPK nigdy nie byli w Baranowie i nie zainteresowali się sprawami mieszkańców, pomimo pisemnych i werbalnych próśb dotyczących bezpośredniego spotkania z mieszkańcami lub zajęcia stanowiska w konkretnych sprawach.
8. Sukcesem Rady Społecznej jest dokładne zapoznanie się z aktualnie obowiązującymi aktami prawnymi regulującymi zasady przejmowania nieruchomości oraz realizacji CPK. Dzięki przeprowadzonej analizie Rząd i Spółka otrzymały od Rady Społecznej szczegółowy komentarz wraz z propozycjami zmian w przepisach, w tym szczegółowy projekt nowelizacji Ustawy o CPK odzwierciedlający oczekiwania lokalnej społeczności.
9. Oprócz propozycji i komentarzy w zakresie uregulowań prawnych Rada Społeczna przedstawiła Spółce szerokie spektrum zadań i postulatów, których realizacja wydaje się niezbędna przy realizacji tak dużej inwestycji jak CPK. Domagamy się poważnego podejścia do tych propozycji. Szereg konstruktywnych propozycji Rady Społecznej, które mogłyby stanowić punkt wyjścia do merytorycznej debaty z przedstawicielami Spółki, pozostał jednak bez odpowiedzi ze strony Spółki.
10. Docenić i podkreślić należy to, że, między innymi dzięki powstaniu i pracy Rady Społecznej, społeczności i samorządy trzech gmin: Baranów, Teresin, Wiskitki, w sprawach związanych z planowaną inwestycją CPK są zintegrowane i działają solidarnie.

Baranów, 18 czerwca 2020.

Rada Społeczna ds. CPK