



Specustawa wspiera deweloperów

2018-09-05

O nowej specustawie budowlanej, obawach związanych z jej wprowadzeniem, deweloperach oraz „betonowaniu” Krakowa z prezydentem Krakowa Jackiem Majchrowskim rozmawia Beata Klejbuk-Goździalska.

Czy specustawa budowlana budzi Pańskie obawy?

Jacek Majchrowski: Każda ustawa przygotowywana w pośpiechu budzi moje obawy, ponieważ po jej wejściu w życie pojawiają się problemy, o których teraz jeszcze nawet nam się nie śni. A ta ustawa jest szczególna, idzie dokładnie wbrew oczekiwaniom mieszkańców dużych miast. Nie sposób zaprzeczyć, że idea uwolnienia terenów powojkowych, przemysłowych i kolejowych, i wykorzystania ich na budownictwo mieszkaniowe jest słuszna. Ale chcę zauważyć, że mieszkańcy domagają się większego niż jest obecnie wpływu samorządu na sprawy związane z budownictwem – nie tylko planowaniem przestrzennym, ale wręcz z estetyką i funkcjonalnością powstających budowli. I tu jest problem, bo „lex deweloper” nie tylko nie daje samorządowi takich narzędzi, ale wręcz wspiera deweloperów.

Czy nowe przepisy nie naruszają „świętego prawa własności”? Czy Miasto będzie pomagało poszkodowanym przez specustawę?

To również zaskakujące rozwiązanie w nowej ustawie. Do tej pory inwestor, który chciał przeprowadzić przez działkę sąsiada do swojej np. media, musiał mieć zgodę od właściciela terenu. Teraz może na jego teren wejść z mocy prawa. W praktyce będziemy się uczyć, w jaki sposób Miasto może interweniować, bo proszę jeszcze pamiętać, że ustawa narzuca bardzo szybkie tempo wydawania decyzji. Po wniosku inwestora, rada gminy ma tylko 60 dni na wydanie decyzji, czy inwestycja może powstać. Mieszkańcy mają tylko 21 dni, by się w tej sprawie wypowiedzieć, co więcej, ustawa nie zakłada obowiązku zawiadomiania stron postępowania, a więc równie dobrze mogą się o planach inwestora nie dowiedzieć. Obawiam się, że jeżeli terminy nie zostaną dotrzymane lub decyzja Miasta będzie odmowna, a inwestor uzna, że jest nieuzasadniona, sądy będą orzekały zgodnie z ustawą na korzyść dewelopera.

Czy po wprowadzeniu specustawy przewiduje Pan wzmożoną aktywność ze strony deweloperów?

Wolałaby Pani żmudne zbieranie dokumentacji i uzgodnień, czy komfortowe załatwianie formalności w krótkim czasie? Jestem pewien, że wielu deweloperów będzie chciało skorzystać z nowych przepisów. Proszę zauważyć, że oficjalnie ustawa była przedstawiana jako ułatwienie budowy na gruntach Skarbu Państwa w ramach programu „Mieszkanie Plus”. Gdy zobaczyliśmy dokument, okazało się, że dotyczy wszystkich, którzy budują mieszkania, także całkowicie komercyjnie – blok na co najmniej 25 mieszkań lub 10 domów jednorodzinnych.

O tym, że Kraków już jest „betonowany”, co jakiś czas przypominają lokalne media. Czy betonuje Pan Kraków?

Gdy czasem popatrzę na strony dotyczące innych dużych miast, czytam, że betonuje się Wrocław, Warszawę itd.... To określenie – wymyślone, z tego co wiem, przez specjalistę



zajmującego się czarnym PR – zrobiło oszałamiającą karierę. Dlaczego? Dlatego, że duże miasta są atrakcyjniejsze do życia niż miasteczka i wioski. To tutaj są miejsca pracy, wyższy poziom edukacji, więcej możliwości rozwoju i korzystania z infrastruktury i większa oferta – sportowa, kulturalna itd. To się oczywiście przekłada na potrzebę nowych mieszkań. Nie tylko zresztą dla przyjezdnych, ale też dla usamodzielniających się dzieci, które nie chcą mieszkać z rodzicami. A to z kolei powoduje, że miasto się zagęszcza i nagle działka, na którą przez lata wszyscy wychodzili na spacer, okazuje się czyjąś własnością, a właściciel chce na niej – mówiąc wprost – zarobić. Ma prawo. Jesteśmy miastem, które wbrew pozorom ma bardzo mało własnych terenów. I to nie jest tak, jak sądzą niektórzy, że mamy mało działek, bo je posprzedawaliśmy. Mamy ich mało, bo zawsze były w rękach prywatnych. Jeżeli właściciel spełnia wszystkie stawiane przez prawo warunki, to może swoją własność zabudować. I opinia oraz wola urzędników nie ma tutaj nic do rzeczy. Problem polega na tym, że oczekiwania mieszkańców są zupełnie inne, o czym już mówiłem. Dlatego staramy się w miarę możliwości wykupywać działki z rąk prywatnych, by zabezpieczyć tereny pod zieleń czy pod tzw. infrastrukturę społeczną, jak np. przedszkole czy szkoła. Ale trzeba pamiętać, że nie wystarczy chcieć kupić. Ktoś jeszcze musi chcieć sprzedać...

Sporą sensację wzbudziło odwołanie Pańskiej zastępczyni Elżbiety Koterby. Złośliwi twierdzą, że ma to związek ze zbliżającymi się wyborami...

Pani Elżbieta Koterba jest wysokiej klasy fachowcem i nigdy nie miałem zastrzeżeń do jej pracy. Często słyszę i czytam, że Miasto powinno zatrudniać fachowców, którzy sprawdzili się w prywatnym biznesie. Sytuacja, w jakiej się znalazła pani prezydent, jest jednak przykładem na to, że taki układ – bo zostaje przecież cała sieć powiązań, którą się przez lata wypracowało – może budzić kontrowersje, nawet jeżeli w żaden sposób te powiązania nie są wykorzystywane. W tym przypadku, zdając sobie sprawę z obaw mieszkańców co do budowy osiedla rządowego na Klinach, gdy dowiedziałem się, że to właśnie syn Elżbiety Koterby ma szansę projektować to osiedle, uznałem, że nie możemy dopuścić, by ktokolwiek miał wątpliwości, czy to powiązanie nie rodzi konfliktu interesów.