

PLAN POZYSKANIA
NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

SUPLEMENT

PROJEKT OCHRONY
PRZECIWPOWODZIOWEJ
W DORZECZU ODRY I WISŁY



Projekt Ochrony
Przeciwpowodziowej
w Dorzeczu Odry i Wisły



Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie



THE WORLD BANK
IBRD • IDA | WORLD BANK GROUP



CEB
COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE



SUPLEMENT DO PLANU POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ

WERSJA KOŃCOWA

PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ W DORZECZU ODRY I WISŁY

SUPLEMENT DO PLANU POZYSKANIA NIERUCHOMOŚCI I PRZESIEDLEŃ JEST PRZYGOTOWANY DLA KONTRAKTU NA ROBOTY WDRAŻANEGO PRZEZ PAŃSTWOWE GOSPODARSTWO WODNE WODY POLSKIE - REGIONALNY ZARZĄD GOSPODARKI WODNEJ W KRAKOWIE

KOMPONENT 3:

OCHRONA PRZED POWODZIĄ GÓRNEJ WISŁY

PODKOMPONENT 3A:

Ochrona przed powodzią Krakowa i Wieliczki

KONTRAKT 3A.2:

Zwiększenie zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy

KONTRAKT NA ROBOTY 3A.2/3

Zwiększenie zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy
– zbiornik Malinówka 3

WYDANIE	DATA	AUTORZY	WERYFIKOWAŁ	APROBATA KLIENTA	OPIS
I	16.05.2023	Marta Rak	Jakub Troszyński	Monika Piszczek Aleksandra Macek Rafał Sionko	

JEDNOSTKA WDRAŻANIA PROJEKTU:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie reprezentowane przez
Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie
z siedzibą przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22, 31-109 Kraków

DOKUMENT OPRACOWANY PRZEZ:

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie
Jednostkę Realizującą Projekt Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisły
Konsultant wsparcia technicznego AECOM Polska Sp. z o.o.

**PROJEKT OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ
W DORZECZU ODRY I WISŁY WSPÓŁFINANSOWANY PRZEZ:**

Bank Światowy, Umowa pożyczki nr 8524 PL
Bank Rozwoju Rady Europy, Umowa Ramowa Pożyczki Nr LD 1866
Fundusz Spójności Unii Europejskiej (POIiŚ 2014 - 2020)
Budżet Państwa

Spis treści

1	Streszczenie	6
2	Zamiana „ziemia za ziemię”	8
3	Stan procedur administracyjnych	14
4	Rozwiązania przyjęte do zastosowania w stosunku do PAP	15
5	Moment zajęcia działki X (przejętej od PAP z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa) ..	17
6	Podsumowanie	19
7	Załączniki.....	21

1 Streszczenie

Suplement do Planu Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń (PPNiP) dla Kontraktu na roboty 3A.2/3 *Zwiększenie zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy – zbiornik Malinówka 3* realizowanego w ramach Kontraktu 3A.2 *Zwiększenie zabezpieczenia powodziowego w dolinie rzeki Serafy* przygotowany został, zgodnie z ustaleniami z Bankiem Światowym, w związku z uszczegółowieniem rozwiązań i prowadzeniem uzgodnień z PAP (współwłaścicielami nieruchomości, która decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji przeciwpowodziowej została podzielona i w części przejęta na rzecz Skarbu Państwa – część przejęta nieruchomości dalej określana symbolem X, część pozostała PAP dalej określana symbolem Y) dot. pakietu kompensacyjnego „ziemia za ziemię”, który został przewidziany w dokumencie podstawowym PPNiP.

Współwłaściciele jednej z nieruchomości, która jest przewidziana w części do zajęcia stałego wyrazili wstępnie zainteresowanie rozwiązaniem polegającym na skompensowaniu oddziaływania nie w formie odszkodowania pieniężnego, ale zamiany „ziemia za ziemię”. Inwestor uzyskał pisemne zobowiązanie ze strony władz Miasta i Gminy Wieliczka (samorządu, na terenie którego zrealizowany zostanie w części Kontrakt na roboty 3A.2/3) udostępnienia nieruchomości zamiennej. Z PAP przeprowadzone zostały rozmowy zmierzające do ustalenia szczegółów w zakresie możliwych rozwiązań dot. zamiany nieruchomości. Rozpatrywane były następujące opcje:

1. Zamiana „ziemia za ziemię” tylko w zakresie przejętego na rzecz Skarbu Państwa fragmentu nieruchomości tj. działki X stanowiącej ok. 40% pierwotnego areалу działki sprzed podziału. W tym przypadku, z nieruchomości zamiennej o numerze ewidencyjnym 571/7 o powierzchni 1,5200 ha planowano wydzielenie fragmentu o ekwiwalentnej wartości do działki X. Poinformowano PAP, iż istnieje możliwość wskazania przez niego, którą częścią nieruchomości 571/7 byłby zainteresowany. W tym przypadku własnością PAP nadal pozostałaby część nieruchomości Y nieobjęta Kontraktem na roboty 3A.2/3.
2. Zamiana „ziemia za ziemię” całości nieruchomości PAP (części wyłączonej i pozostałej części nieruchomości tzw. „resztówki”). Działka zamienna zaproponowana PAP to nieruchomość o numerze ewidencyjnym 571/7 o powierzchni 1,5200 ha. Różnica w cenie nieruchomości zostałaby wyrównana poprzez dopłatę pieniężną.

Dodatkowo wskazać należy, iż w trakcie rozmów PAP nie przesądził, iż całkowicie zrezygnował z rozwiązania polegającego na wypłacie odszkodowania w formie pieniężnej za wyłączonej część nieruchomości.

Wskazane powyżej alternatywy wymagały podjęcia przez Inwestora koniecznych działań związanych z przeprowadzeniem przedmiotowej zamiany. Wśród czynności, które trzeba wykonać z chwilą, gdy PAP wyrażą wolę zamiany „ziemia za ziemię” wskazać należy:

- podział nieruchomości zamiennej (zaproponowana przez samorząd nieruchomość zamienna jest ponad dwukrotnie większa od całej nieruchomości PAP);
- nabycie/przeniesienie do zasobu Skarbu Państwa części nieruchomości zamiennej, która zostanie przekazana PAP jako ekwiwalent „ziemia za ziemię”.

Ważną kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest stan zaawansowania procedury administracyjnej związanej z uzyskaniem decyzji pozwolenia na realizację inwestycji Kontraktu 3A.2/3 (dalej PNRI). Od

wydanej w dniu 24.01.2022 r. przez Wojewodę Małopolskiego decyzji nr 01/2022 pozwolenia na realizację inwestycji odwołała się jedna ze Stron. W dniu 24.06.2022 r. po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego dot. złożonego odwołania Minister Rozwoju i Technologii wydał swoją decyzję odrzucającą odwołanie i utrzymującą w mocy decyzję PNRI. Decyzja Ministra jest ostateczna. W wyniku tej decyzji, własność prawna nieruchomości zajmowanych pod realizację inwestycji została przeniesiona na rzecz Skarbu Państwa, dotyczy to również nieruchomości PAP, który zgłosił wniosek dot. przyznania nieruchomości zamiennej.

W dniu wydania decyzji przez Ministra tj. 24.06.2022 r. rozpoczął się, zgodnie z prawem, bieg terminu 2 miesięcy na uzgodnienie wysokości odszkodowania pomiędzy Inwestorem a każdym dotychczasowym właścicielem/współwłaścicielami. Po tym okresie, jeżeli nie dojdzie do uzgodnienia pomiędzy PAP a Inwestorem wysokość odszkodowania ustala Wojewoda w drodze decyzji administracyjnej.

Zamiana „ziemia za ziemię” pomiędzy PAP i Inwestorem, w którejś ze wskazanych powyżej opcji lub wypłata odszkodowania zapewnia, iż zajęcia nieruchomości będą realizowane zgodnie z procedurami określonymi w polityce operacyjnej Banku OP 4.12, RPF i polskim prawie, co opisano w PPNiP.

2 Zamiana „ziemia za ziemię”

W ramach działań kompensacyjnych, zgodnie z politykami Banku Światowego, możliwe jest zapewnienie kompensacji na zasadach „ziemia za ziemię” poprzez przyznanie nieruchomości o podobnym potencjale produkcyjnym i lokalizacji. Specustawa przeciwpowodziowa nie zawiera szczególnej preferencji dla wypłaty odszkodowania w formie „ziemia za ziemię”; zakłada się raczej rekompensatę w pieniądzu z założeniem, iż ma ona pozwolić na zakup podobnej nieruchomości po cenie rynkowej. Jednak zgodnie z zapisami PPNiP dla osób, które wskazały chęć otrzymania odszkodowania w formie „ziemia za ziemię”, zostanie podjęta próba mająca na celu pozyskanie odpowiednich nieruchomości zamiennych.

W przypadku Kontraktu na roboty 3A.2/3 współwłaściciele jednej z nieruchomości wskazali wstępnie zainteresowanie opcją zamiany „ziemia za ziemię”, stąd Inwestor podjął działania zmierzające do pozyskania nieruchomości zamiennej. Inwestor nie dysponuje bowiem nieruchomościami, które mógłby przeznaczyć do zamiany.

W związku z faktem, iż inwestycja polegająca na budowie suchego zbiornika małej retencji Malinówka 3 zlokalizowanego w części na terenie Gminy Wieliczka jest ważnym społecznie projektem przeciwpowodziowym, samorząd tej Gminy wyszukał i wskazał możliwość zapewnienia nieruchomości zamiennej z zasobu gminnego. Nieruchomość ta zlokalizowana jest na terenie tej samej Gminy, uwarunkowania planistyczne tej nieruchomości są podobne do uwarunkowań nieruchomości podlegającej w części przejściu na Skarb Państwa, natomiast nieruchomość ta ma ponad dwukrotnie większą powierzchnię niż cała nieruchomość PAP podlegająca oddziaływaniom inwestycji. Stąd potencjalna zamiana „ziemia za ziemię” wiąże się z dodatkowymi działaniami takimi jak np. konieczność podziału nieruchomości. W przypadku podziału nieruchomości, podział będzie wykonany w porozumieniu z PAP w taki sposób, aby wydzielona z nieruchomości 571/7 działka odpowiadała wartości działce wywłaszczonej X. Jeżeli po takim podziale byłyby jakieś niewielkie różnice w cenie to wówczas, również w porozumieniu z PAP, nastąpi gotówkowa dopłata przez jedną lub drugą stronę. Aby móc przeprowadzić zamianę Inwestor musi nabyć przedmiotową nieruchomość z zasobu gminnego do zasobu Skarbu Państwa. Wszystkie te czynności będą wymagały czasu, bowiem związane są z przeprowadzeniem stosownych procedur administracyjnych.

Inwestor przeanalizował również możliwość alternatywnych rozwiązań proceduralnych dotyczących zamiany nieruchomości, które potencjalnie pozwolą na skrócenie czasu na przeprowadzenie zamiany „ziemia za ziemię”. Polegałyby one na zamianie nieruchomości (w części, która pozostała PAP po przejściu fragmentu działki pod budowę zbiornika – dz. Y) bezpośrednio pomiędzy PAP a Gminą. Natomiast, aby móc przeprowadzić taką zamianę konieczne jest uzyskanie specjalnej zgody Burmistrza i Rady Miejskiej w Wieliczce (co do zasady bowiem zgoda uzyskiwana jest w każdym przypadku, również w wariantcie nabycia nieruchomości zamiennej do zasobu Skarbu Państwa) – nie jest to bowiem standardowe rozwiązanie wskazywane w przepisach prawa. Inwestor po przeprowadzeniu, na ten temat rozmów z przedstawicielami Miasta i Gminy Wieliczka otrzymał pisemne zapewnienie, iż Gmina zgodzi się na rozwiązanie polegające na bezpośredniej zamianie nieruchomości Y należącej do PAP na działkę 571/7 (do formalnego przeprowadzenia zamiany potrzebne jest podjęcie stosownej uchwały w Gminie). Przedstawienie PAP takiego rozwiązania nastąpiło po uzyskaniu zgody Burmistrza na takie działanie. Wskazać również należy, iż zamiana nieruchomości PAP w całości możliwa była tylko do momentu wydania decyzji przez Ministra, bowiem z dniem jej wydania nastąpiło wywłaszczenie

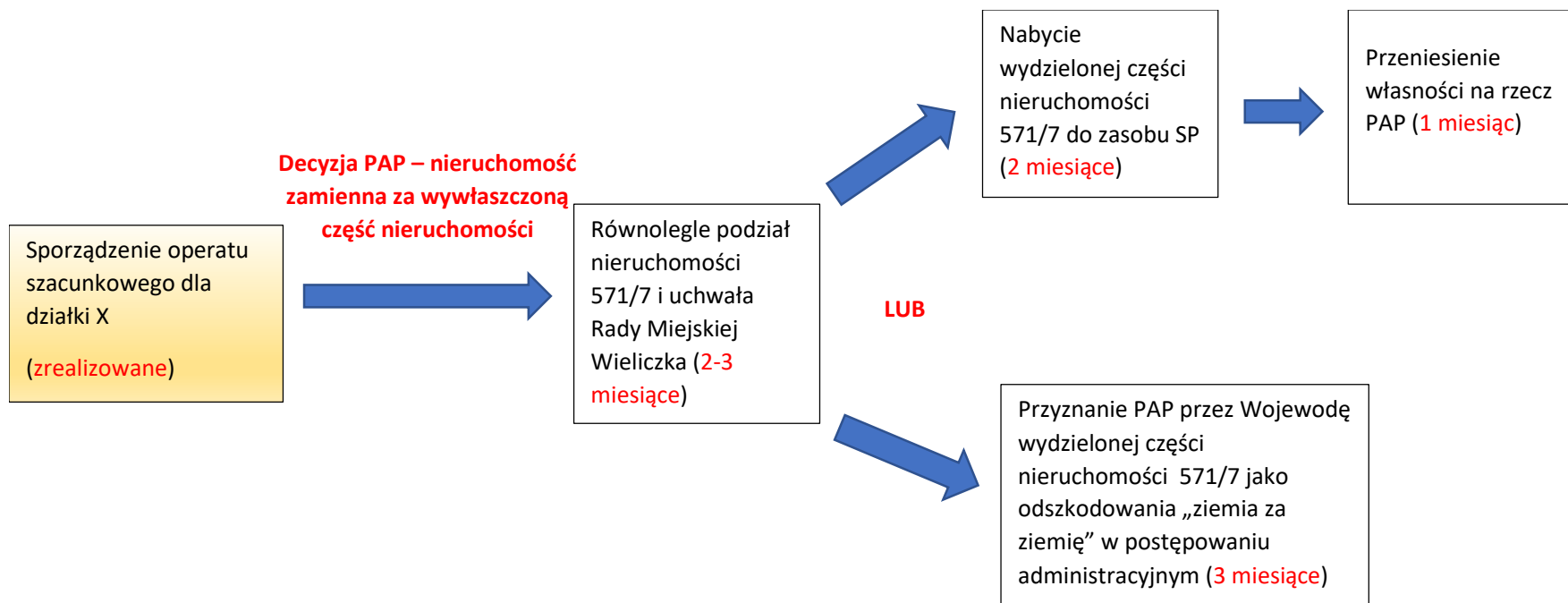
własności części nieruchomości należącej do PAP z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa i opcja zamiany całej nieruchomości pomiędzy PAP a Gminą stała się niemożliwa. Pozostała więc możliwość zamiany pozostałej części nieruchomości PAP (dz. Y) za całą działkę 571/7 Gminy za dopłatą ze strony PAP różnicy w cenie (na tą dopłatę PAP będzie dysponował odszkodowaniem wypłaconym za wywłaszczoną nieruchomość X), o ile wyrazi on zgodę na takie rozwiązanie. Poniżej szczegółowo opisano możliwe rozwiązania.

Działania/kroki do podjęcia/przeprowadzenia w przypadku poszczególnych wariantów zamiany „ziemia za ziemię”, które zaproponowane zostały PAP:

Wariant 1: Przyznanie w ramach odszkodowania nieruchomości zamiennej (tzw. „ziemi za ziemię”) tj. w zakresie przejętego na rzecz Skarbu Państwa fragmentu nieruchomości tj. działki X.

1. Wycena nieruchomości czyli sporządzenie operatu szacunkowego dla działki X (działanie zrealizowane na koszt Inwestora). Wskazana w operacie kwota odszkodowania nie obejmuje podatków i innych opłat bowiem odszkodowanie to jest zwolnione z opodatkowania, a dodatkowe opłaty związane z zamianą nieruchomości zostaną pokryte przez Inwestora.
2. Podział nieruchomości zamiennej tj. działki 571/7 o powierzchni 1,5200 ha. Zamiana następuje na podstawie ekwiwalentnej wartości pieniężnej nieruchomości zamiennej i podlegającej zamianie. PAP zaproponowano możliwość uzgodnienia sposobu w jaki podzielona zostanie nieruchomość zamienna.
3. Nabycie przez Inwestora do zasobu Skarbu Państwa od Gminy Wieliczka nieruchomości zamiennej wydzielonej z działki 571/7.
4. Działania w punkcie 2 i 3 będą wymagały podjęcia określonych uchwał i zgód ze strony władz Miasta i Gminy Wieliczka (uchwały Rady Miejskiej) oraz przeprowadzenia postępowania dot. zbycia nieruchomości z zasobu gminnego do zasobu Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym.
5. Przeniesienie własności nieruchomości zamiennej wydzielonej z działki 571/7 (podpisanie aktu notarialnego pomiędzy PAP a reprezentantem Skarbu Państwa z ewentualnym obowiązkiem dopłaty po jednej lub drugiej stronie, jeżeli wystąpią niewielkie różnice w cenie nieruchomości). Alternatywie, przyznanie przez Wojewodę wskazanej powyżej nieruchomości zamiennej w ramach odszkodowania, przy zgodzie stron, w postępowaniu administracyjnym ustalającym wysokość odszkodowania.

Schemat blokowy WARIANT 1



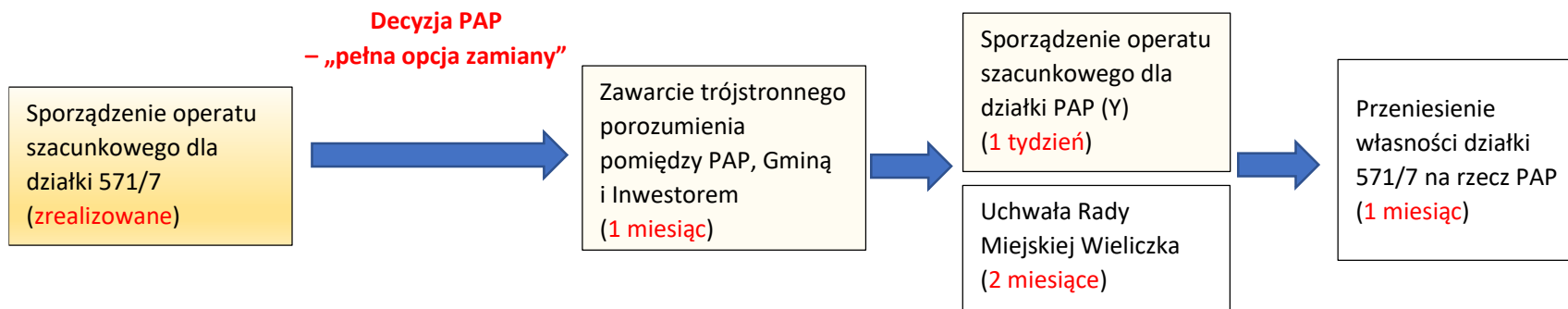
Wariant 2 rekomendowany przez Inwestora: Zamiana „ziemia za ziemię” pozostałej części nieruchomości PAP (tzw. „resztówki”) na całą nieruchomość 571/7 z obowiązkiem dopłaty różnicy w cenie – **zamiana pomiędzy Gminą i PAP**

Zamianie podlegałyby nieruchomość Y pozostała PAP część nieruchomości po wywłaszczeniu działki X) na całą nieruchomość 571/7 z zasobu Gminy. W związku z różnicą w powierzchniach pomiędzy tymi nieruchomościami 0,3511 ha PAP na 1,5200 ha z zasobu Gminy, co skutkuje automatycznie różnicą wartości ekwiwalentów pieniężnych - w akcie notarialnym przenoszącym własność nieruchomości 571/7 zawarto by po stronie PAP obowiązek dopłaty różnicy w cenie (na dopłatę tą PAP dysponowałby odszkodowaniem, które uzyska ze Skarbu Państwa jako odszkodowanie po przejęciu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości X). Na takie rozwiązanie, jak wskazano powyżej, wyrażona została zgoda władz Miasta i Gminy Wieliczka. Wskazać należy na dużą przychylność samorządu i wolę współpracy ze strony Burmistrza Miasta i Gminy Wieliczka, jest to bowiem działanie wychodzące poza rozwiązania standardowe ujęte w przepisach prawa.

Działania do podjęcia w przypadku Wariantu 2:

1. Podpisanie trójstronnego porozumienia pomiędzy PAP, Gminą i Inwestorem.
2. Sporządzenie operatu szacunkowego dla nieruchomości Y należącej do PAP.
3. Podjęcie uchwały przez Radę Miejską Wieliczka dot. zgody na zamianę nieruchomości.
4. Podpisanie aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości 571/7 na rzecz PAP z obowiązkiem dopłaty różnicy w cenie nieruchomości.
5. Dopłata przez PAP różnicy w cenie nieruchomości.

Schemat blokowy WARIANT 2



Zrealizowane działania

Zamiana nieruchomości następuje w oparciu o ekwiwalent pieniężny i nieruchomość zamienną przynajmniej o takiej powierzchni przedmiotowej działki jaka jest równoważna kwotowo do działki zamienianej.

Inwestor zlecił wykonanie na swój koszt operatów szacunkowych (dla nieruchomości objętej wyłączeniem tj. działki X oraz całej działki PAP - przed podziałem i całej nieruchomości zamiennej) niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu i przesłał te opracowania PAP, aby mogli oni zapoznać się z dokumentami i wskazać jaką opcję zamiany preferują. Jak już opisano powyżej, Inwestor wskazał dwie możliwe opcje zamiany zgodnie z polskim prawem oraz z politykami BŚ:

1. Zamiana „ziemia za ziemię” tylko w zakresie przejętego na rzecz Skarbu Państwa fragmentu nieruchomości (ok. 40% pierwotnego areалу działki).
2. Zamiana „ziemia za ziemię” całości nieruchomości PAP.

Jako rozwiązanie skracające czas na realizację opcji 2, PAP opisana i przekazana w piśmie została propozycja zamiany nieruchomości Y na całą nieruchomość 571/7 bezpośrednio pomiędzy PAP i Gminą (z koniecznością dopłaty różnicy w cenie). W przypadku, gdy PAP nie zgodzi się na wysokość zaproponowanego odszkodowania za wyłączonej nieruchomości X, to zaproponowano mu wypłacenie 70% wartości odszkodowania wskazanego w operacie i dzięki temu będzie już dysponował pieniędzmi na dopłatę w różnicy cen, stąd wydaje się to optymalnym rozwiązaniem, które powinno usatysfakcjonować PAP, jeżeli wybierze opcję zamiany „ziemia za ziemię” nieruchomości Y.

PAP, jak wskazano już powyżej, miał możliwość wyboru opisanych powyżej opcji, jednak wskazać należy, iż w trakcie rozmów PAP nie przesądził, iż całkowicie zrezygnował z rozwiązania polegającego na wypłacie odszkodowania w formie pieniężnej.

3 Stan procedur administracyjnych

W dniu 24.01.2022 r. przez Wojewodę Małopolskiego wydana została decyzja nr 01/2022 pozwolenia na realizację inwestycji (PNRI) pn. „Budowa zbiornika małej retencji: Zbiornik Malinówka 3 na potoku Malinówka w ramach zadania inwestycyjnego Zwiększenie zabezpieczenia przeciwpowodziowego w dolinie rzeki Serafy”. Decyzji tej został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, co zgodnie z polskim prawem uprawnia Inwestora do jej realizacji w terminie 90 dni od dnia wydania tej decyzji oraz uprawnia do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie i rozpoczęcie robót budowlanych.

Od niniejszej decyzji odwołała się jedna ze Stron. W odwołaniu Strona wskazała, iż nie zgadza się na zapisy i postanowienia sformułowane przez Wojewodę w decyzji PNRI, jak i sprzeciwia się nadaniu decyzji PNRI rygoru natychmiastowej wykonalności.

W dniu 24 czerwca 2022 r. Minister Rozwoju i Technologii wydał ostateczną decyzję znak DLI-III.7621.14.2022.KM.6. Decyzja Ministra utrzymała w mocy decyzję Wojewody w zakresie przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, w tym części nieruchomości należącej do PAP.

W związku z tym 24 czerwca 2022 r. rozpoczął się bieg okresu 2 miesięcy na uzgodnienie odszkodowania z tytułu przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa własności nieruchomości pomiędzy PAP a Inwestorem. Uzgodnienia dotyczące wysokości odszkodowania ze wszystkimi innymi PAP zostały sfinalizowane zgodnie z PPNiP dla tej inwestycji, za wyjątkiem kilku przypadków, w których zidentyfikowano brak uregulowanych spraw własnościowych do nieruchomości i/lub PAP (właściciele) nie zostali odnalezieni, w tych przypadkach przestrzegane są procedury RPF.

Zgodnie z prawem (art. 20 ust. 2 Specustawy) po upływie 2 miesięcy, w dniu 26 sierpnia 2022 r. Inwestor skierował stosowny wniosek do Wojewody o ustalenie wysokości odszkodowania, wskazując we wniosku alternatywną możliwość przyznania PAP nieruchomości zamiennej (opisano przeprowadzone już działania oraz status rozmów z PAP w zakresie wypłaty odszkodowania w formie „ziemia za ziemię”). O działaniach Inwestora opisanych powyżej PAP był informowany z wyprzedzeniem.

W trakcie postępowania prowadzonego przez Wojewodę PAP nie podtrzymał swojego wniosku o przyznanie nieruchomości zamiennej. Wojewoda powołał więc niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził nowy operat szacunkowy. PAP zapoznał się z operatem i nie wniósł do niego uwag. Wojewoda więc w dniu 18.01.2023 r. wydał decyzję o ustaleniu wysokości odszkodowania. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 07.02.2023 r., a zaświadczenie to Wojewoda przesłał drogą elektroniczną Inwestorowi w dniu 16.02.2023 r. Po uzyskaniu informacji o numerze konta PAP odszkodowanie zostało wypłacone na wskazany rachunek bankowy w dniu 21.02.2023 r.

4 Rozwiązania przyjęte do zastosowania w stosunku do PAP

Jak wskazano powyżej, Inwestor prowadził z PAP rozmowy dotyczące zapewnienia nieruchomości zamiennej, jako alternatywy do wypłaty odszkodowania w formie pieniężnej. Rozpatrywane były dwie opcje zamiany „ziemia za ziemię” tj.:

1. Odszkodowanie w formie „ziemia za ziemię” tylko w zakresie powierzchni objętej wywłaszczeniem tj. działki X (ok. 40% pierwotnego areалу działki).
2. Zamiana „ziemia za ziemię” całości nieruchomości PAP (części wywłaszczonej i pozostałej części nieruchomości tzw. „resztówki”).

Szczegóły tej zamiany opisano w punkcie 2.

Natomiast wskazać należy, iż w dniu 24.06.2022 r. Minister wydał swoją decyzję, decyzja ta jest ostateczna. Od tego dnia rozpoczął się bieg 2 miesięcznego terminu na uzgodnienie wysokości odszkodowania w formie jaką pomiędzy sobą ustalą strony (tj. PAP i Inwestor). Po upływie tego terminu zgodnie ze Specustawą działanie podejmuje Wojewoda i to on wydaje decyzję o wysokości odszkodowania (w tym o przyznaniu odszkodowania w formie nieruchomości zamiennej) po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego (szczegóły opisano w punkcie 3).

Skoro więc w terminie 2 miesięcy nie została podjęta przez PAP decyzja dotycząca nieruchomości zamiennej zastosowano więc stosowną, wskazaną poniżej procedurę/postępowanie zapisane w RPF, POM, PPNiP:

Z chwilą, gdy upłynął dopuszczalny termin na prowadzenie uzgodnień Inwestor podjął działania zgodnie z krokami jakie zostały zapisane w dokumentach Projektu OPDOW m.in. RPF, Podręczniku Operacyjnym Projektu i PPNiP. W związku z polityką operacyjną Banku OP 4.12 „proces przeprowadzania przesiedleń powinien być ściśle powiązany z harmonogramem realizacji głównego przedsięwzięcia tak, aby osoby przesiedlane uzyskały rekompensatę przed rozpoczęciem budowy lub przed rozpoczęciem innych działań Projektu”, stąd aby (w razie nie dojścia do porozumienia Inwestora z posiadaczem nieruchomości co do wysokości odszkodowania) umożliwić rozpoczęcie realizacji inwestycji/zadań POPDOW, a jednocześnie w możliwy sposób zmniejszyć ewentualne niedogodności, jakie dla PAP powodować może długotrwałe oczekiwanie na rozstrzygnięcie administracyjne właściwego miejscowo Wojewody w sprawie wysokości odszkodowania przyjmuje się (zgodnie z OP 4.12), że niezależnie od toczącego się postępowania administracyjnego, PGW Wody Polskie zaproponowały PAP wypłatę niespornej części odszkodowania za zajętą działkę jeszcze przed wydaniem ostatecznej decyzji administracyjnej w tej sprawie. Zgodnie z procedurą jest to wypłata w wysokości 70 % wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie PGW WP, przedstawionej PAP zgodnie ze stosowaną w POPDOW procedurą 70% i PPNiP dla tego Kontraktu. Jak poinformowano PAP, jej przyjęcie nie będzie stanowić uznania przez PAP wysokości odszkodowania ustalonej w tym operacie i nie będzie miało żadnego wpływu na prowadzone przez Wojewodę postępowanie o ustalenie wysokości odszkodowania za wywłączoną nieruchomość. Pozostała część odszkodowania zostanie natomiast rozliczona i wypłacona PAP po uzyskaniu ostatecznej decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, do kwoty ustalonej w tej decyzji.

PAP odmówił jednak przyjęcia zaproponowanej kwoty tj. 70% wartości odszkodowania, którą na podstawie sporządzonego operatu zaproponował Inwestor kwota ta była postawiona w gotowości przez cały okres prowadzonego przez Wojewodę postępowania administracyjnego, a jej wypłatę

zagwarantował Dyrektor RZGW w Krakowie w oświadczeniu przesłanym PAP, w którym było wskazane, iż kwota ta będzie mogła zostać wypłacona w każdej chwili do momentu wydania decyzji odszkodowawczej przez Wojewodę, o ile tylko PAP wyrazi taką wolę. Po wydaniu decyzji odszkodowawczej przez Wojewodę, PAP została wypłacona kwota z niej wynikająca.

5 Moment zajęcia działki X (przejętej od PAP z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa)

Zgodnie ze wskazaniem Banku Światowego przeanalizowano i tak skonstruowano Harmonogram robót, aby jak najpóźniej doszło do zajęcia nieruchomości należącej do PAP, z którym prowadzono rozmowy dot. zapewnienia nieruchomości zamiennej.

Działka nie została zajęta wcześniej nim nie został spełniony któryś z poniższych warunków, a dokładnie ten który nastąpił najwcześniej (w tym przypadku warunek 1):

1. PAP została zaproponowana wypłata 70% wartości odszkodowania (PAP nie wyraził zgody na taką wypłatę), **alternatywnie** więc zakładając możliwość odmowy przyjęcia przez PAP zaproponowanej kwoty, PAP zagwarantowana została taka wypłata w każdym momencie do czasu wydania decyzji przez Wojewodę (przekazanie stosownego oświadczenia wraz z wyjaśnieniem zastosowanej procedury), a do Wojewody Małopolskiego skierowany został wniosek o ustalenie wysokości odszkodowania (z opcją zamiany „ziemia na ziemię”) - taki wniosek został skierowany do Wojewody w dniu 26.08.2022 r. (po upływie 2 miesięcy od dnia ostateczności decyzji);

2. PAP zostanie wypłacona pełna wartości odszkodowania za wyłączonej nieruchomości X (jeżeli ostatecznie PAP zdecyduje się na przyjęcie odszkodowania w formie pieniężnej – co do ostatecznej decyzji - wypłata pieniężna czy kompensata „ziemia za ziemię”, PAP nie podtrzymał swojego wniosku o nieruchomość zamienną w trakcie postępowania u Wojewody).

Dzięki zastosowaniu powyższych rozwiązań roboty budowlane mogły zostać rozpoczęte zgodnie z prawem polskim i politykami Banku Światowego.

Harmonogram robót Wykonawcy

Do niniejszego Suplementu do PPNiP załączono Harmonogram robót, który Wykonawca przygotował zgodnie z warunkami umowy w kwietniu 2022 r.

Analizując wstępny Harmonogram robót można wskazać, iż Wykonawca założył rozpoczęcie wycinek od 01.09.2022 r. (pozycja 7 Harmonogramu), co jest zgodne z warunkami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej przez RDOŚ w Krakowie.

Pierwszą czynnością, która jest do przeprowadzenia na nieruchomości X są właśnie wycinki drzew i krzewów – działka jest bardzo mocno zarośnięta, żadne inne działania nie będą mogły być na niej prowadzone do momentu, aż wycinki nie zostaną zakończone, a drewno i odpady drzewne usunięte.

Wydanie Wykonawcy Terenu Budowy nastąpiło w dniu 3 sierpnia 2022 r. (tj. w najpóźniejszym terminie na jego przekazanie zgodnie z wiążącymi strony warunkami umowy). Rozpoczęcie robót nastąpiło w dniu 10.08.2022 r. Wykonawca jednak nie wszedł na nieruchomość X aż do momentu, w którym do Wojewody został przekazany wniosek o uzgodnienie wysokości odszkodowania, a PAP zaproponowana wypłata 70% odszkodowania. PAP o tej procedurze został poinformowany pisemnie.

Wycinki drzew i krzewów w ramach Kontraktu na roboty 3A.2/3 rozpoczęły się 01.09.2022 r. czyli w terminie, który umożliwił wejście na działkę X. Wycinki rozpoczęto po przeciwnej stronie Terenu Budowy do lokalizacji działki X, tak aby jak najpóźniej doszło do fizycznego zajęcia tej nieruchomości.

6 Podsumowanie

Wypracowane rozwiązania dot. uzgodnień z PAP są zgodne z zapisami obowiązującego dla Kontraktu na roboty 3A.2/3 Planu Pozyskania Nieruchomości i Przesiedleń, jak również dokumentów ramowych POPDOW tj. RPF i POM oraz polityką operacyjną Banku Światowego OP 4.12.

Jak wskazano w PPNiP wysokość odszkodowania za utraconą nieruchomość (zarówno pieniężnego, jak i w formie „ziemia za ziemię”) zostanie określona w oparciu o operaty szacunkowe opracowane przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego lub w drodze decyzji Wojewody Małopolskiego. Wycena stanowiąca podstawę ustalenia wysokości odszkodowania będzie rzetelna, obiektywna i niezależna, tak, aby dotychczasowy właściciel otrzymał cenę za nieruchomość odpowiadającą rzeczywistej stracie, a tym samym zminimalizowany został negatywny wpływ utraty własności nieruchomości na jego sytuację majątkową. Wysokość odszkodowania określona zostanie zgodnie z definicją ceny nieruchomości oraz jej wartości odtworzeniowej, obejmującej podatki i opłaty związane z przeniesieniem własności nieruchomości.

Uzgodnienia pomiędzy Inwestorem i PAP będą prowadzone do momentu, gdy nie upłynie okres 2 miesięcy od dnia wydania decyzji przez Ministra Rozwoju i Technologii. Po tym okresie postępowanie dotyczące ustalenia wysokości odszkodowania podejmie Wojewoda.

PAP został poinformowany o ramach prawnych i możliwościach działania, które na Inwestora nakładają przepisy prawa, jak i zapisy polityki operacyjnej OP 4.12 Banku Światowego. Poproszono PAP, aby podjął decyzję najszybciej jak jest to możliwe, aby w przypadku pozytywnej decyzji PAP o zamianie „ziemia za ziemię” umożliwić Inwestorowi przeprowadzenie działań zmierzających do zamiany.

Jednocześnie Inwestor podjął działanie wskazane przez Bank Światowy, aby Wykonawca tak skonstruował swój Harmonogram robót, żeby zajęcie nieruchomości dz. X, która należała do PAP nastąpiło jak najpóźniej. Zajęcie to nastąpi nie wcześniej niż przeprowadzona zostanie procedura wypłaty PAP 70% wartości odszkodowania lub alternatywnie zostanie PAP wypłacone odszkodowanie pieniężne czy też w przypadku uchylania się PAP od wypłaty przez Inwestora zaproponowanej kwoty 70% zapewnienie PAP o gotowości takiej wypłaty w każdej chwili do momentu wydania decyzji przez Wojewodę lub w przypadku zamiany „ziemia za ziemię” podpisanie trójstronnej umowy pomiędzy PAP, Inwestorem i/lub Gminą gwarantującej PAP nieruchomość zamienną w Wariancie 1 lub 2.

Dzięki wprowadzeniu rozwiązań wskazanych w niniejszym Suplemencie do PPNiP będzie można rozpocząć roboty budowlane, które są oczekiwane przez lokalne społeczności kilku osiedli miasta Krakowa, a przyczynią się do wyeliminowania:

1. Zagrożenia życia i majątku osób zamieszkujących obszar, który podlega regularnym podtopieniom przez wody rzeki Serafy (głównie dot. to mieszkańców dwóch dzielnic Krakowa: Bieżanów i Złocień).
2. Niepokojów społecznych i interwencji mieszkańców, organizacji pozarządowych i władz lokalnych.
3. Nieuzyskania pełnej funkcjonalności pozostałych zbiorników w dolinie rzeki Serafy tworzących jednolity system ochrony przeciwpowodziowej, którego celem jest ochrona zdrowia i życia mieszkańców Krakowa.

4. Braku możliwości ukończenia Kontraktu w ramach czasowych Projektu, a tym samym utratę finansowania inwestycji przez PGW WP.
5. Niewywiązania się przez PGW WP z umownego terminu przekazania terenu budowy, co spowoduje roszczenia po stronie Wykonawcy, co narazi Skarb Państwa na straty finansowe.

Stan sprawy na 21.02.2023 r.: odszkodowanie zostało wypłacone PAP w formie pieniężnej na podstawie decyzji Wojewody Małopolskiego. Nieruchomość X została zajęta po spełnieniu warunków opisanych powyżej w pkt. 5, co było zgodne z procedurami przewidzianymi w RPF i POM oraz zgodne z polityką operacyjną Banku Światowego OP 4.12

7 Załączniki

1. Harmonogram robót