

Oświadczenie Rady Społecznej ds. CPK

w sprawie programu tzw. „dobrowolnych nabyć” ziemi na potrzeby Portu Solidarność

W dniu 2 grudnia 2020 Pełnomocnik Rządu ds. CPK Marcin Horała oraz prezes spółki Centralny Port Komunikacyjny Mikołaj Wild ogłosili otwarcie programu dobrowolnych nabyć nieruchomości na potrzeby Portu Solidarność.

Program ten nie był konsultowany z Radą Społeczną ds. CPK. Nie był również konsultowany bezpośrednio z samorządami gmin, na terenie których planuje się budować Port Solidarność.

Rada Społeczna ds. CPK negatywnie ocenia przedstawiony program tak zwanych „dobrowolnych nabyć”. Zwracamy przy tym uwagę, że:

1. Ewentualne wykupy nie będą w pełni dobrowolne ponieważ skłonność do zbycia nieruchomości może być wynikiem wieloletniego utrzymywania właścicieli nieruchomości w stanie niepewności co do przyszłej lokalizacji CPK. Od ponad 3 lat rząd nie podaje lokalizacji inwestycji, sygnalizując przy tym perspektywę przymusowych wywłaszczeń na bardzo dużym obszarze. Zaznaczony w ramach ogłoszonego programu wykupów obszar 7,4 tyś ha jest niemal 10-krotnie większy niż istniejące Lotnisko Chopina oraz ponad dwukrotnie większy niż faktycznie zajmie CPK (3- 3,5 tyś ha). W efekcie mieszkańcy już od lat nie mogą planować budowy lub remontu domu, a rolnicy obawiają się inwestować w produkcję.
2. Do wycen nieruchomości w ramach programu tzw. „dobrowolnych nabyć” spółka CPK - wnioskując z wypowiedzi jej przedstawicieli - chce przygotowywać operaty szacunkowe na bazie rynkowych transakcji kupna-sprzedaży gruntów rolnych. Jak powszechnie wiadomo historyczne ceny transakcyjne gruntów rolnych są niskie ponieważ rynek gruntów rolnych jest administracyjnie ograniczony (grunt może kupić tylko rolnik zamieszkujący daną gminę). Dodatkowo na obszarze zaznaczonym na potrzeby Portu Solidarność, rynek nieruchomości w ostatnich latach praktycznie zamarł z powodu niepewności związanej z potencjalną inwestycją. Spółka CPK dąży do tego, aby tanio skupować grunt rolny, a następnie wykorzystać go na cel inwestycyjny.

Podsumowując. Inwestor blokuje rynek nieruchomości, stawia właścicieli w trudnej sytuacji życiowej i ekonomicznej. Następnie proponuje wykup na korzystnych dla siebie warunkach wykorzystując swoją przewagę informacyjną oraz możliwość wpływu na kształtowanie prawa. Tego typu praktyka nie przystoi państwowemu inwestorowi i stoi w sprzeczności z zasadami społecznej odpowiedzialności biznesu.

Rada Społeczna ds. CPK nie komentuje zasadności budowy CPK, ale podkreśla, że ewentualne przejmowanie nieruchomości powinno mieć miejsce dopiero po wskazaniu terenów przeznaczonych na CEL PUBLICZNY. Nieruchomości powinny być wyceniane zgodnie z celem ich przeznaczenia (tak jak teren pod inwestycję). Rada Społeczna ds. CPK zleciła analizę cen nieruchomości w gminach w których planuje się budowę CPK oraz w bezpośrednim sąsiedztwie. Analiza ta została przekazana Spółce.

Zwracamy się do mieszkańców z apelem o rozagę w podejmowaniu decyzji. Prosimy pamiętać, że nieruchomość sprzedana w ramach programu tzw. „dobrowolnych nabyć” nie będzie mogła być odzyskana. Również wtedy, gdy CPK nie powstanie na tym obszarze.

Z poważaniem

Rada Społeczna ds. Centralnego Portu Komunikacyjnego