

Wielu samorządowców kandyduje głównie po to, by się uwłaszczyć na miejskich i gminnych gruntach i nieruchomościach

Aleksander Piński, Krzysztof Trębski

Co łączy boom na rynku nieruchomości i szalejące ceny ziemi z armią około 273 tys. kandydatów na radnych gmin, powiatów i sejmików wojewódzkich oraz wójtów, burmistrzów i prezydentów, którzy biorą udział w wyborach samorządowych? Wbrew pozorom bardzo dużo. Obowiązujące przepisy oddają bowiem w ręce samorządowych polityków i urzędników ogromną władzę nad tym, czy, gdzie i za ile możemy postawić dom, wybudować osiedle apartamentowców lub sklep czy sprzedać naszą nieruchomość. Dla niektórych osób walczących o samorządowe posady mógł to być nawet jedyny powód startu w wyborach.



- Skala korupcji zwiększyła się po uchwaleniu w 2003 r. ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zlikwidowała stare plany zagospodarowania przestrzeni i pozostawiła ludzi na łasce arbitralnych decyzji urzędników. Dziś większość afer w samorządach rozgrywa się właśnie na rynku nieruchomości - uważa Julia Piłtera, posłanka PO, była szefowa polskiego oddziału Transparency International.

Załatwienie mieszkania komunalnego dla rodziny, wykupienie działki w miejscu planowanej autostrady albo inwestycji komunalnej, zanim jej cena wzrośnie, wydanie za łapówkę pozwolenia na budowę lub sprzedaż gruntu na korzystnych warunkach - to arsenał dostępnych urzędnikom metod szybkiego wzbogacenia się. Dość wspomnieć o głośnej sprawie dwóch byłych radnych Szczecina - Janusza W. i Krzysztofa T. (kiedyś członków AWS, później Niezależnego Ruchu Społecznego prezydenta miasta Mariana Jurczyka). Pod koniec lutego 2006 r. trafiła ona do sądu. Prokuratura i ABW zarzuciły im ustawienie sprzedaży komunalnych działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe dwóm francuskim hipermarketom i przyjęcie za to 13 mln zł łapówki!

Urzędnik wszechmogący

- Mam wrażenie, że urzędnikom nie zależy, aby w Polsce były plany zagospodarowania przestrzennego. Straciliby wówczas zbyt wiele władzy - mówi Zbigniew Juroszek, jeden z najzamożniejszych Polaków, właściciel dewelopera Atal, budującego osiedla we Wrocławiu, Krakowie i Katowicach. W Warszawie planami zagospodarowania przestrzennego objętych jest 18 proc. powierzchni miasta, w Krakowie - ledwie 5 proc., w Poznaniu - 7 proc. Każdy, kto na pozostałym obszarze chce cokolwiek wybudować, skazany jest na łaskę urzędników, ustalających dla niego tzw. warunki zabudowy. Co prawda przepisy nakazują urzędnikom dbać o harmonię nowych budowli (na które wydają pozwolenia) z otoczeniem, ale to tylko ogólne zalecenie. - Spotkałam się z sytuacją, że inwestorzy złożyli wniosek o pozwolenie na budowę 15-piętrowego budynku w otoczeniu dużo niższych kamienic, twierdząc, że nawiązują do widocznego w tle Pałacu Kultury i Nauki - wspomina Julia Piłtera. Brak długoterminnych planów zagospodarowania przestrzennego powoduje też, że jedynymi osobami dysponującymi wiedzą o tym, co, gdzie i kiedy będzie w gminie budowane, są urzędnicy. Oni też mogą z dnia na dzień zmienić charakter działki z rolnej czy leśnej na budowlaną albo komercyjną, co drastycznie zwiększa jej wartość.

Każda taka decyzja stwarza możliwość zainkasowania łapówki od inwestora lub zwykłego obywatela, bo wysokie ceny działek (nawet do 1000 zł za m² w atrakcyjnych miejscach dużych aglomeracji) oraz mieszkań (na przykład w Krakowie cena 1 m² nowego apartamentu przekroczyła 6,7 tys. zł, w Łodzi sięga 4,3 tys. zł) sprawiają, że od lokalnych władarzy i mianowanych przez nich urzędników, takich jak naczelni architekci, zależy, czy ktoś straci, czy zarobi kilkaset tysięcy złotych. Niedawno prokuratura oskarżyła byłego burmistrza Mieroszowa Jerzego F. i kilku byłych członków zarządu gminy o przyjęcie łapówki za to, że prywatny inwestor dzięki jednej ich decyzji wzbogacił się o 3,8 mln zł. W 2001 r. sprzedali oni dwie gminne działki przeznaczone na tereny rekreacyjne krakowskiej firmie Agar za 180 tys. zł. Tuż po tym zmienili ich przeznaczenie na górnicze (firma chciała tam wydobywać melafir - kamień używany w budownictwie), co - według biegłych - podniosło cenę gruntu niemal do 4 mln zł.

Propozycja nie do odrzucenia

Zbigniew Juroszek od ponad półtora roku nie może rozpocząć budowy osiedla (100 mieszkań) przy ul. Radzikowskiego w Krakowie, bo protestuje przeciwko temu właściciel działki, która graniczy z drogą prowadzącą do planowanych budynków. Za rezygnację z obstrukcji miał zażądać 1 mln zł. Urząd naczelnego architekta miasta oddała te protesty, tyle że w formie wadliwych decyzji. - Samorządowe kolegium odwoławcze już dwukrotnie

znalazło w decyzji urzędu błędy formalne i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. To skandal, że sprawa może się ciągnąć w nieskończoność, a urzędnicy nie ponoszą żadnej odpowiedzialności - uważa Juroszek. Najciekawsze jest jednak to, że gdy inwestycja utknęła w miejscu, do Juroszka zaczęły się zgłaszać osoby, które chcą odkupić feralną działkę i wybawić go z kłopotu, oczywiście za niewygórowaną cenę. Czy to możliwe, że chętni do przejęcia działki działają w zмовie z urzędnikami? - Moi rozmówcy uprzedzili mnie, że w sposób, w jaki działałam, czyli zgodnie z prawem, nigdy nie uda mi się niczego wybudować w Krakowie - twierdzi Juroszek.

Żyła złota, którą lokalne władze dostrzegły w sprzedaży nieruchomości, sprawia również, że blokują one reprivatyzację, broniąc w sądach cywilnych i NSA swoich rzekomych praw, wywodzących się de facto z dekretów Bieruta. Włodzimierz Paczesny do dziś toczy walkę z władzami warszawskiej Ochoty o formalny zwrot odziedziczonej 450-metrowej działki przy ul. Na Baterjiyce, choć pierwszą pozytywną decyzję w tej sprawie otrzymał już w 1988 r. - Urzędnicy robią co mogą, by zniechęcić ludzi do odzyskiwania działek. Tymczasem inwestorzy, tacy jak właściciele pobliskiego centrum handlowego Blue City, namawiają sąsiadów będących w podobnej sytuacji do sprzedaży gruntów po niskich cenach - mówi Paczesny.

Władza dobrze radzi - sprzedaj!

W warszawskiej dzielnicy Wawer na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy czeka się 1,5 roku, a w sąsiadującym z nią Józefowie - dwa miesiące. W rezultacie handel ziemią w Wawrze zamarł, bo nikt nie chce kupować działek za kilkaset tysięcy złotych, nie wiedząc, co ostatecznie będzie mógł na nich wybudować. Skutek jest taki, że administracyjnie ogranicza się liczbę konkurentów w walce o przejęcie kilkudziesięciu hektarów ziemi wartych ponad 50 mln zł.

Szymon Wolf, właściciel trzech działek w Wawrze (każda o powierzchni około 1300 m²), w maju 2005 r. złożył wniosek o wydanie dla nich warunków zabudowy. Dopiero w styczniu 2006 r. (zgodnie z prawem urzędnicy mają na to 30 dni) otrzymał decyzję odmowną. Uzasadniono ją tym, że zabudowane działki w tym miejscu powinny mieć co najmniej 1500 m². Wolf odwołał się do SKO (samorządowego kolegium odwoławczego), które uchyliło decyzję, zwracając uwagę, że prawo nie może działać wstecz: skoro działki tej wielkości urzędnicy pozwolili wydzielić, to nie mogą teraz wymagać, by były większe. Gmina wydała jednak kolejną decyzję odmowną, tym razem twierdząc, że działki Wolfa w ogóle nie są budowlane, tylko leśne. Ten odwołał się ponownie i znów wygrał, tym razem dlatego, że w planie zagospodarowania przestrzennego, który obowiązywał od 1992 r., jego działki były oznaczone jako leśne, lecz z prawem do zabudowy. Sprawa po raz trzeci wróciła do urzędu. - Teraz pewnie się zastanawiają nad kolejnym pretekstem, by uniemożliwić mi rozpoczęcie budowy domu - mówi Wolf.

Czy to przypadek, że obecni właściciele działek w Wawrze skarżą się, iż dzwonią do nich urzędnicy i namawiają do sprzedaży nieruchomości po śmiesznie niskich cenach?

Złoty strzał

Ceny nieruchomości w Polsce są dziś tak wysokie, że nawet jedna "nieprawidłowa" decyzja o sprzedaży przez miasto mieszkania czy działki może ustawić urzędnika na lata. I nie dotyczy to tylko największych miejskich gmin. Na przykład, jak ujawniły lokalne media, w niewielkim Kożuchowie w województwie lubuskim radna Elżbieta Fit, żona burmistrza Józefa Fita, kupiła w 2004 r. od miasta (do spółki z innymi nabywcami) dwie działki o powierzchni 326 m² za 10 tys. zł. Rok później mniejsze działki (po 252 m²) tuż obok miasto sprzedało innym chętnym już za 105 tys. zł. Żadną hossa na rynku nieruchomości w Kożuchowie dziesięciokrotnego zysku żony burmistrza nie da się wyjaśnić. Do tego dodać trzeba polityków samorządowych i chmarę ich krewnych, którzy uzyskali mieszkania komunalne, nie spełniając wymaganych warunków socjalnych (brak innego własnościowego lokalu, niskie dochody), i nabyli tym samym prawo do wykupienia ich za 5-20 proc. rynkowej wartości po 5 latach zamieszkania. Jak opisywaliśmy we "Wprost" ("Polski rabat", nr 42), rocznie polskie samorzady sprzedają 50 tys. mieszkań komunalnych, co przy ostrożnym założeniu, że mieszkanie jest warte 100 tys. zł i wykupuje się je za 10 proc. wartości, oznacza, że z budżetów polskich miast rocznie wyprowadza się 4,5 mld zł.

Fot: Z. Furman