

Plan przywrócenia poziomu warunków bytowych

INWESTYCJA: Krakowski Szybki Tramwaj (Etap IV)



Czerwiec 2023

Spis treści

1	Akronimy i skróty	4
2	Słownik pojęć	5
3	Wprowadzenie i zakres dokumentu	8
4	Opis inwestycji	10
5	Kontekst prawny i polityczny	13
	Przepisy i regulacje prawne dotyczące wyłączenia w Polsce	13
	Proces wyłączeniowy	14
	Podejście i metody kompensacyjne	15
	Zakres uprawnień i uprawnień do odszkodowania	17
	Tymczasowe wyłączenie	20
	Wymaganie operacyjne EBOR nr 5	21
	Analiza rozbieżności	22
6	Konsultacje z interesariuszami	27
	Pierwsza runda konsultacji	31
	Druga runda konsultacji	32
	Trzecia runda konsultacji	39
	Czwarta runda konsultacji	40
	Konsultacje bieżące i przyszłe	40
7	Informacje o sytuacji wyjściowej i skutki oddziaływania inwestycji	42
	Informacje o sytuacji wyjściowej	42
	Ogólne oddziaływania społeczno-ekonomiczne	43
	Skutki przesiedleń	45
8	Zasady kwalifikowania i uprawnienia	56
	Kwalifikacja	60
	Uprawnienia	60
	Zapewnienie i wypłata środków	61
9	Zarządzanie skargami	66
	Cele i zasady:	66
	Proces zarządzania skargami	67
	Obowiązki i harmonogramy w ramach procesu GM	69
10	Uzgodnienia organizacyjne, monitoring i raportowanie	70
	Zakresy obowiązków	70
	Monitorowanie	70
	Sprawozdawczość	71

11	Załączniki	73
	Załącznik I: Protokół ze spotkania przedstawicieli EBOR, Gminy Miejskiej Kraków i SPV w lipcu 2022 r.	73
	Załącznik II: Zaproszenie do udziału w ankiecie.....	75
	Załącznik III: Raport niezależnego rzeczoznawcy dotyczący wyceny odszkodowania za inwestycję	76
	Załącznik IV: Szablon formularza skarg	113

1 Akronimy i skróty

KPA	Kodeks postępowania administracyjnego
KC	Kodeks cywilny
KPC	Kodeks postępowania cywilnego
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej
EBOR	Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju
EGIB	Ewidencja Gruntów i Budynków (powiat)
OOŚ	Ocena oddziaływania na środowisko
EBI	Europejski Bank Inwestycyjny
SSDD	Badania środowiskowe i społeczne „due diligence”
GIS	System Informacji Geograficznej
MRS	Mechanizm rozpatrywania skarg (Grievance Mechanism)
OBS	Osoba badająca skargę
KS	Komisja skarg
KSR	Kancelaria Środowiskowa Ronikier I Wspólnicy
KST	Krakowski Szybki Tramwaj (Etap IV)
PPPWB	Plan przywrócenia poziomu warunków bytowych
ODS	Osoba dotknięta skutkami inwestycji
OP	Osoba przesiedlona w wyniku inwestycji (przesiedleńca)
PPP	Partnerstwo Publiczno-Prywatne
WO	Wymaganie operacyjne
PP	Plan przesiedleń
OUGM	Ustawa o gospodarce nieruchomościami
PZI	Plan zaangażowania interesariuszy
SPV	Spółka celowa (podlegająca firmie Gulermak)
ZDMK	Zarząd Dróg Miasta Kraków
ZRID	Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej

2 Słownik pojęć

Operat Szacunkowy: Zawiera informacje niezbędne do wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym podstawy prawne i uwarunkowania wykonywanych czynności, zastosowane rozwiązania, prezentację procesu obliczeniowego oraz wynik końcowy.

Majątek: Wszystkie aktywa materialne i niematerialne narażone na utratę lub uszczuplenie w związku z realizacją projektu

Odszkodowanie: Płatność w gotówce lub w naturze za środek trwały lub zasób, który jest nabywany lub naruszany wskutek inwestycji w momencie, gdy środek ten musi zostać zastąpiony.

Audyt końcowy / ocena zewnętrzna: Ocena przez niezależną stronę trzecią, czy wyniki planu przesiedleń są zgodne z obowiązującą polityką w zakresie przesiedleń

Data graniczna: Termin, po którym osoby nie będą mogły być uznane za uprawnione do otrzymania odszkodowań. Po tym terminie nie są oni uwzględniani na liście osób dotkniętych skutkami inwestycji, określonej w badaniu społeczno-ekonomicznym

Pomoc przy przesiedlaniu: Wsparcie udzielane osobom podlegającym fizycznemu przesiedleniu w wyniku inwestycji. Wsparcie może obejmować transport, żywność, schronienie i usługi socjalne zapewniane osobom dotkniętym skutkami projektu podczas ich relokacji. Wsparcie może również obejmować zasiłki pieniężne, które rekompensują osobom dotkniętym niedogodności związane z przesiedleniem i pokrywają wydatki związane z przeprowadzką do nowego miejsca.

Przesiedlenie ekonomiczne: Gdy budowa lub eksploatacja inwestycji lub związanych z nim obiektów przyczynia się do utraty źródeł dochodu lub środków do życia w wyniku przejęcia gruntów do celów przedsięwzięcia lub utrudnionego dostępu do zasobów (ziemi, wody lub lasu).

Kwalifikacja: Kryteria kwalifikacji do otrzymania świadczeń w ramach programu przesiedleń

Prawo do odszkodowania: Zakres środków obejmujących odszkodowania, odtworzenie dochodu, pomoc w przeniesieniu, substytucja dochodów i przeniesienie, które są należne osobom objętym przesiedleniem, w zależności od charakteru strat, w celu odtworzenia ich bazy ekonomicznej i społecznej.

Przesiedlenie przymusowe: Odnosi się zarówno do fizycznego, jak i ekonomicznego przesiedlenia wynikającego z przejęcia gruntów w ramach inwestycji. Przesiedlenie jest przymusowe, jeśli odbywa się bez świadomej zgody przesiedlonych lub jeśli wyrażają oni na nie zgodę, nie mając możliwości odmowy.

Przywrócenie poziomu warunków bytowych: Odszkodowanie i inne środki pomocy wymagane do zapewnienia osobom dotkniętym inwestycją środków umożliwiających im przynajmniej przywrócenie, jeśli nie poprawę, poziomu warunków bytowych. Warunki bytowania mogą obejmować zatrudnienie i możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, rolnictwo zarobkowe i na własne potrzeby, a także działalność na własne potrzeby związaną z ziemią.

Monitorowanie realizacji: Służy do oceny, czy działania są prowadzone zgodnie z LARP. Aby zapewnić jego skuteczność, musi mu towarzyszyć monitorowanie oddziaływania (zob. definicja powyżej).

Przesiedlenie fizyczne: Utrata schronienia i majątku wynikająca z przejęcia gruntów w związku z inwestycją, która wymaga od osoby dotkniętej (osób dotkniętych) przeniesienia się w inne miejsce.

Osoba dotknięta skutkami inwestycji: Osoba lub gospodarstwo domowe, na które wpłyną związane z inwestycją zmiany w użytkowaniu ziemi, wody lub innych zasobów naturalnych.

Osoba przesiedlona w wyniku inwestycji (przesiedleniec): Osoby przesiedlone w wyniku realizacji projektu.

Cena nieruchomości: Kwota wypłacana właścicielowi (posiadaczowi samoistnemu) nieruchomości ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i wynegocjowanej z właścicielem,

Nieruchomość: Zgodnie z Art. 46 KC nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Koszt odtworzenia: Zakres i stawka odszkodowania za utracony majątek obliczana według pełnego kosztu odtworzenia, tj. wartości rynkowej majątku powiększonej o koszty transakcji.

Plan przesiedleń: Dokument, w którym sponsor projektu lub inny podmiot odpowiedzialny określa procedury, których będzie przestrzegał, oraz działania, które podejmie w celu złagodzenia niekorzystnych skutków, zrekompensowania strat i zapewnienia korzyści rozwojowych osobom i społecznościom, przesiedlonym fizycznie i ekonomicznie w wyniku inwestycji.

Pomoc przy przesiedleniu: Wsparcie udzielane osobom przesiedlanym w wyniku inwestycji. Wsparcie może obejmować transport, żywność, schronienie i usługi socjalne zapewniane osobom dotkniętym skutkami projektu podczas ich relokacji. Wsparcie może również obejmować świadczenia pieniężne, które rekompensują osobom dotkniętym niedogodnościami związane z przesiedleniem i pokrywają wydatki związane z przeprowadzką do nowego miejsca, takie jak koszty przeprowadzki i nieobecności w pracy.

Interesariusze: Wszystkie osoby, grupy, organizacje i instytucje zainteresowane inwestycją i potencjalnie mogące podlegać jego wpływowi lub mające możliwość wpływania na inwestycję.

Grupy wrażliwe: Wyodrębnione grupy ludzi, którzy ze względu na wiek, płeć, klasę społeczną, pochodzenie etniczne, stan zdrowia lub dochody są marginalizowani lub wykluczeni z procesów decyzyjnych i którzy w wyniku takiej marginalizacji mogą nieproporcjonalnie ucierpieć z powodu skutków przesiedlenia.

Zezwolenie na realizację inwestycji drogowej (ZRID): Zezwolenie na budowę drogi. Decyzja ta łączy zezwolenie lokalizacyjne, pozwolenie na budowę oraz decyzję o pozyskaniu nieruchomości w jedną decyzję.

3 Wprowadzenie i zakres dokumentu

Niniejszy dokument przedstawia Plan przywrócenia poziomu warunków bytowych (PPPWB) dla inwestycji Krakowski Szybki Tramwaj (Etap IV), który opisano w rozdziale 4. Nadrzędnym celem PPPWB jest określenie odpowiednich środków w celu wyeliminowania trwałych lub tymczasowych skutków ekonomicznych przesiedleń związanych z projektem, zgodnie z polskim prawem i dobrą praktyką międzynarodową.

W szczególności LRP sporządzono zgodnie z wymaganiami dobrej praktyki międzynarodowej zawartymi w Wymaganiach operacyjnych (PR) Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju (EBOR) (2019) oraz w Oświadczeniu o zasadach i standardach środowiskowych i społecznych Europejskiego Banku Inwestycyjnego (EBI) (2018) (Standardy EBI). Punkt 26. wymagań operacyjnych EBOR nr 5 (WO5) dotyczących *zakupu gruntów, przymusowych przesiedleń i migracji ekonomicznych* stanowi:

W przypadku transakcji uwzględniających fizyczne przesiedlenia ludności, klient opracuje plan przesiedleń (RAP), natomiast punkt 36 stanowi, że w przypadku transakcji obejmujących jedynie przesiedlenia ekonomiczne, klient opracuje i wdroży plan przywrócenia poziomu warunków bytowych (LRP).

Chociaż wstępny audyt inwestycji, przeprowadzony w lipcu 2021 r., ani kolejne badania nie wykazały konieczności przesiedleń fizycznych w związku z realizacją projektu, przesiedlenia w tym dokumencie odnoszą się do potencjalnej konieczności ekonomicznego przesiedlenia z powodu utraty majątku lub dostępu do aktywów i/lub utraty źródeł dochodu lub środków utrzymania i dotyczy wszystkich osób przesiedlonych w ramach Projektu (PDP) niezależnie od ich liczby lub tytułu prawnego.

Proces przesiedleń jest prowadzony przez Gminę Miejską Kraków, zaś zgoda na realizację Projektu ma zostać wydana w maju 2023 r., ale spis ludności, inwentaryzacja majątku i wycena odszkodowań zostaną przeprowadzone dopiero po uzyskaniu zgody na realizację Projektu. Obecna wersja LPR stanowi zatem opis proponowanych lub podjętych do tej pory prac związanych z przesiedleniami i podlega aktualizacji w miarę rozwoju procesu przesiedleń.

Dotychczasowe wyniki przedstawiono w następujących rozdziałach:

- Rozdział 4: Opis inwestycji. Podsumowanie głównego zakresu i parametrów projektu.
- Rozdział 5: Ramy prawne. Podsumowanie regulacji prawnych i wymogów EBOR w odniesieniu do pozyskiwania gruntów i przymusowych przesiedleń.
- Rozdział 6: Procedury konsultacji społecznych. Opis konsultacji już przeprowadzonych i planowanych.
- Rozdział 7: Informacje o sytuacji wyjściowej i skutki oddziaływania inwestycji. Przegląd sposobów użytkowania gruntów w obrębie i w sąsiedztwie obszaru inwestycji oraz wyjściowych warunków społeczno-gospodarczych w obszarze projektu.
- Rozdział 8: Zasady kwalifikowania i uprawnienia. Określenie ram kwalifikowalności do otrzymania odszkodowania oraz określa obowiązki związane z odszkodowaniami oraz ich ramy czasowe

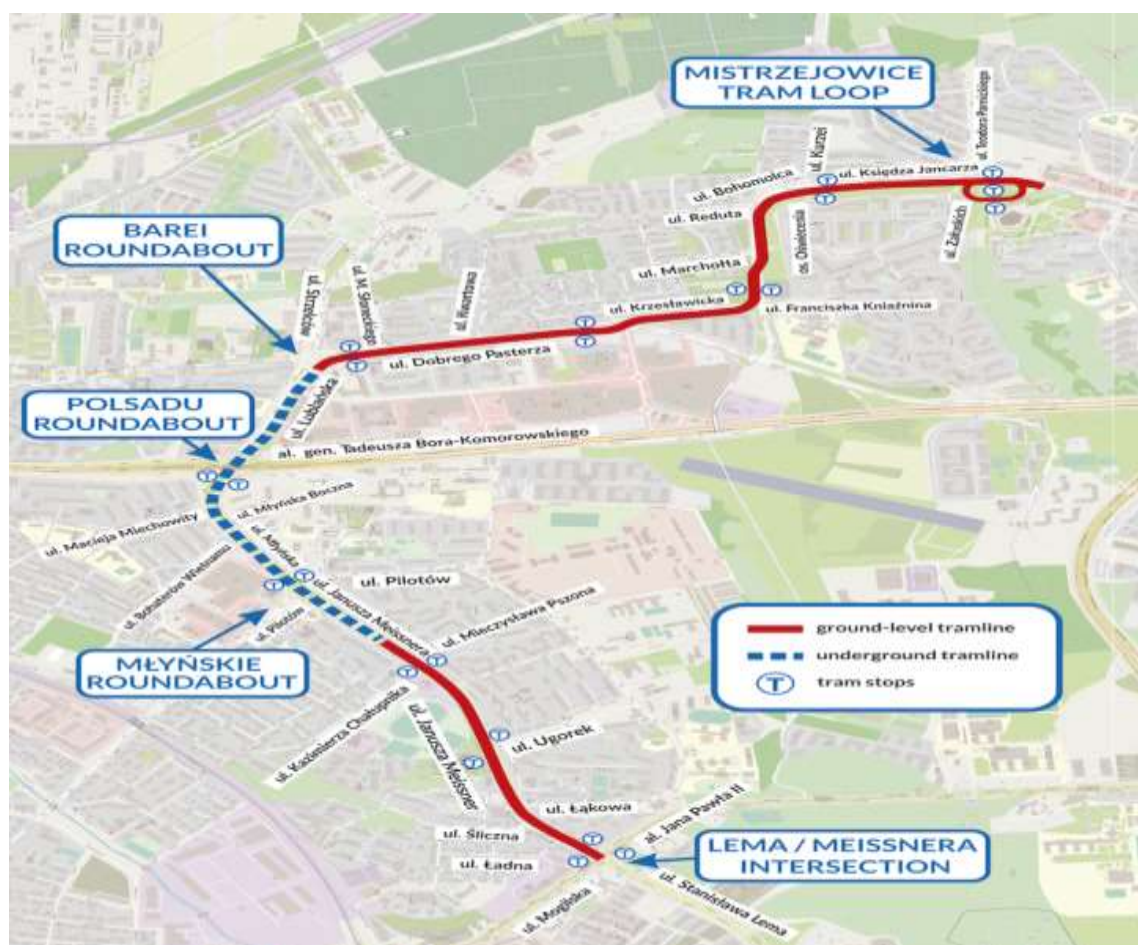
- Rozdział 9: Mechanizm rozpatrywania skarg. Przedstawienie proponowanego mechanizmu rozpatrywania skarg związanych z pozyskiwaniem gruntów i przesiedleniami.
- Rozdział 10: Uzgodnienia organizacyjne, monitorowanie i raportowanie. Opis podstawowych ról i obowiązków głównych jednostek związanych z realizacją LRP. Określenie proponowanych środków monitorowania i oceny procesu pozyskiwania gruntów oraz raportowania o postępach.

4 Opis inwestycji

Krakowski Szybki Tramwaj Etap IV (zwany dalej "Inwestycją") będzie nową linią tramwajową składającą się z 4,5 km dwutorowej linii tramwajowej łączącej dzielnice mieszkaniowe położone w północnej części Krakowa z centrum miasta. Celem projektu jest zmniejszenie ruchu samochodowego, zatorów komunikacyjnych i emisji gazów cieplarnianych w mieście poprzez zapewnienie alternatywnych możliwości transportu.

Projekt ten ma strategiczne znaczenie dla rozwoju miasta ze względu na szybkie połączenie tramwajowe osiedli położonych w północnej części Krakowa z centrum miasta. Planowana trasa tramwajowa łączy dwie istniejące linie w pobliżu północnej części Krakowa, w Dzielnicy III Prądnik Czerwony i Dzielnicy XV Mistrzejowice. Tramwaj będzie kursował przez następujące obszary miejskie: Olsza, Ugorek, Prądnik Czerwony, Oświecenia, Mistrzejowice.

Obszary te obejmują obiekty biurowe, sklepy i infrastrukturę transportową o dużym natężeniu ruchu. Większa część trasy znajduje się w pasie zieleni, wyznaczonym przez jezdnie drogi dwujezdniowej. Trasa rozpoczyna się na skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Lema, dalej biegnie ulicami Meissnera, Młyńską, Lublańską, Dobrego Pasterza, Krzesławicką, Bohomolca, ks. Kazimierza Jancarza do istniejącej pętli tramwajowej „Mistrzejowice”. Zobacz rys. 1 poniżej.



Całkowita długość linii tramwajowej wynosi 4450,435 m, w tym 1230 m tunelu budowanego metodą odkrywkową (189 m ramp, 684 m wykopu otwartego, 546 m tunelu). Będzie on świadczył usługi transportowe o wydajności 40 tramwajów na godzinę w obu kierunkach (do 556 tramwajów dziennie). Oprócz samej linii tramwajowej w projekcie uwzględniono następujące elementy lokalnej infrastruktury transportowej:

- Przebudowa ulic Meissnera i Młyńskiej w celu umożliwienia poprowadzenia linii tramwajowej pośrodku.
- Przebudowa ronda Młyńskiego
- Przebudowa ronda Barei w celu utworzenia skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.
- Modyfikacja skrzyżowania ulic Dobrego Pasterza, Aliny i Krzesławickiej.
- Przebudowa ul. Krzesławickiej
- Przebudowa skrzyżowania ulic Bohomolca, Książna i Krzesławickiej.
- Chodniki
- Ścieżki rowerowe
- Oświetlenie ulic
- Sygnalizacja świetlna
- Sieć światłowodowa dla Lokalnego Sterowania Ruchem
- Wideomonitoring
- Tablice informacyjne
- Znaki drogowe
- Sterowanie i ogrzewanie zwoznic
- Sieć trakcyjna z dwiema podstacjami
- Przebudowa infrastruktury miejskiej (sieć elektryczna, rury grzewcze, rury wodociągowe itp.)
- Przebudowa stacji transformatorowej
- Odtworzenie zieleni, w tym elementów zielonych torowiska tramwajowego, lokalnych detali architektonicznych.

Inwestycja jest częścią szerszej strategii rozwoju systemu transportu publicznego, której celem jest poprawa obsługi poszczególnych rejonów miasta poprzez sieć szybkiego tramwaju. Projekt koncepcyjny układu torów w ramach Inwestycji był szeroko konsultowany w mieście z interesariuszami w 2014 r., a dwa lata później przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko, obejmującą procedurę konsultacji publicznych.

Inwestycja wpisuje się w ramy zaktualizowanej Polityki Transportowej Krakowa (2016-2025) i spełnia cztery z pięciu głównych celów polityki, a mianowicie: 1. zapewnienie mobilności użytkowników systemu transportowego, 2. rozwój i promowanie zrównoważonych form podróżowania, 3. poprawa stanu środowiska i zwiększenie bezpieczeństwa, 4. poprawa efektywności użytkowania gruntów i transportu.

Inwestycja jest realizowana na podstawie umowy o PPP podpisanej w dniu 21 grudnia 2020 r. pomiędzy Miastem Kraków a Partnerem Prywatnym, Gülermak sp. z o. o. Na mocy tej umowy, projektowanie, budowa, eksploatacja i utrzymanie Projektu jest powierzone Gülermak sp. z o. o. za pośrednictwem Spółki celowej (zwanej dalej „SPV”). W ramach Inwestycji zostanie przygotowany kolejny raport OOS w celu ponownej oceny oddziaływania projektu na środowisko, ale w momencie sporządzania niniejszego dokumentu raport OOS był jeszcze w przygotowaniu.

Należy zauważyć, że na przygotowanie Inwestycji przez Partnera Prywatnego wpłynęła propozycja Podmiotu Publicznego (Zamówienie Variantowe nr 1 i Zamówienie Variantowe nr 2) dotycząca rozszerzenia niskiego odcinka robót, co spowodowało przesunięcie zasobów i trudności w udostępnieniu ostatecznych, finalnych informacji o Projekcie do czasu uzgodnienia niniejszego Wariantu.

W związku z tym KSR rozpoczął audyt SSDD od wizytacji w lipcu 2021 r., ale musiał zawiesić dalsze prace z powodu nieukończonego Projektu, OOS oraz ograniczeń związanych z pandemią COVID-19. Dlatego też niniejszy raport powstał w oparciu o analizę dokumentów opracowanych na początkowym etapie inwestycji, zaktualizowane informacje o dokumentach, o ile były one dostępne u projektodawców, materiały typu *open-source*, obowiązujące prawo i przepisy oraz wiedzę i doświadczenie zespołu KSR.

Obecny Projekt oraz wniosek o Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID) został złożony do Gminy Miejskiej Kraków w marcu 2022 roku. Procedura ta rozpocznie się zgodnie z Kodeksem Postępowania Administracyjnego, co obejmuje również wysłuchanie publiczne z udziałem stron narażonych na oddziaływanie Projektu. Po uzyskaniu ZRID wszystkie grunty i nieruchomości znajdujące się w zasięgu proponowanej linii tramwajowej będą miały status użytku publicznego.

5 Kontekst prawny i polityczny

Przepisy i regulacje prawne dotyczące wywłaszczenia w Polsce

Zgodnie z polskim porządkiem prawnym wskazanym w art. 27 Konstytucji RP wywłaszczenie nieruchomości jest możliwe tylko wtedy, gdy jest niezbędne do celów publicznych i podlega odszkodowaniu. Powyższą zasadę zastosowano również w przypadku wywłaszczania nieruchomości na cele drogowe, a kluczowe akty prawne dotyczące nabywania gruntów i nieruchomości oraz wywłaszczania w związku z budową dróg obejmują:

- Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 z późn. zm.) umożliwia dochodzenie roszczeń cywilnoprawnych w przypadku braku zgody na wywłaszczenie.
- Konstytucja RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. 1997 Nr 78 poz. 483), która chroni prawo własności i dziedziczenia. Zgodnie z art. 21 Konstytucji pozbawienie lub ograniczenie prawa własności może nastąpić tylko „w celach publicznych i za godziwym odszkodowaniem”.
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.) określa zasady wywłaszczania nieruchomości i ich wyceny. Zgodnie z ustawą wywłaszczenie nieruchomości może nastąpić wyłącznie na cele publiczne, a jej wyceny może dokonać wyłącznie rzeczoznawca majątkowy (rzeczoznawca majątkowy).
- Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. 2008 nr 62 poz. 627 z późn. zm.) W przypadku nieprzestrzegania norm ochrony środowiska, w szczególności spowodowanego hałasem drogowym, możliwe jest administracyjne ustanowienie na danym terenie strefy ograniczonego użytkowania jako podstawy do roszczeń odszkodowawczych dla mieszkańców.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych („*Specustawa*”) (Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 z późn. zm.), reguluje nabywanie nieruchomości oraz określa organy odpowiedzialne za realizację postępowań o nabycie. Nieruchomości znajdujące się na obszarze wskazanym pod budowę drogi mogą zostać nabyte w drodze wykupu lub stosownego odszkodowania za wywłaszczenie. Zgodnie z tą ustawą, jeżeli nabywana jest tylko część nieruchomości, a pozostała część nie nadaje się do korzystania, za pozostałą część należy się odszkodowanie na podstawie wniosku właściciela lub użytkownika wieczystego.
- Inne istotne przepisy i regulacje obejmują: ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 z późn. zm.); ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm., zwana dalej USG); ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1526); Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 555); oraz uchwała Nr XV/99/03 Rady Miejskiej Krakowa z dnia 7 maja 2003 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa (Dz. Urz. Województwa Małopolskiego z 2017 r. poz. 741 z późn. zm.).

Oprócz wyżej wymienionych ustaw i rozporządzeń dotyczących nabywania gruntów, wywłaszczania i odszkodowań, istnieją ustawy i rozporządzenia dotyczące konsultacji społecznych oraz ujawniania i rozpowszechniania informacji istotnych dla procesu nabywania gruntów i przesiedleń, co skłoniło Radę Miasta Krakowa do podjęcia Uchwały nr XLI /502/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad i trybu przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami gminy Krakowa przy realizacji inwestycji i przedsięwzięć miejskich. Te prawa i przepisy obejmują:

- Konstytucję RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U.1997 Nr 78 poz.483) , która określa prawa obywateli do dostępu do informacji o działalności władzy publicznej. Artykuł 74 stanowi, że „każdy ma prawo dostępu do informacji o stanie i ochronie środowiska”.
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) regulująca zasady udostępniania informacji publicznej w postępowaniu prowadzącym do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.
- Ustawa o szczególnych zasadach realizacji inwestycji drogowych (Specustawa) z dnia 10 kwietnia 2003 r. (Dz.U. 2003 Nr 80 721 z późn. zm.), która reguluje zasady postępowania w sprawie wydawania pozwoleń na budowę dróg.
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), która określa zasady przeprowadzania konsultacji z mieszkańcami gminy.

Proces wywłaszczeniowy

Trybunał Konstytucyjny stoi na stanowisku, że pojęcie „wywłaszczenia” zawarte w art. 21 ust. 2 Konstytucji należy rozumieć szeroko jako „każde pozbawienie mienia, niezależnie od jego formy”. Pojęcie „wywłaszczenie” ma swoje konstytucyjne źródło w art. 21 ust. 2 Konstytucji, zgodnie z którym wywłaszczenie jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy jest dokonywane na cel publiczny za godziwym odszkodowaniem. Zatem realizacja celu publicznego i gwarancja słusznego odszkodowania są koniecznymi przesłankami konstytucyjnej dopuszczalności wywłaszczenia.

Sprawna realizacja inwestycji drogowych oraz wypłata odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości to zadania realizowane na podstawie specustawy drogowej z 2003 r. Ustawa łączy i scala pozwolenie lokalizacyjne, pozwolenie na budowę oraz decyzję o wywłaszczeniu nieruchomości w jedno nadrzędne zezwolenie i decyzję licencyjną – w tym kontekście zezwolenie na budowę drogi (ZRID). Ma na celu usprawnienie realizacji inwestycji drogowych poprzez uproszczenie i zintegrowanie procedur administracyjnych i decyzyjnych.

Jednym z kluczowych elementów niezbędnych do wydania zezwolenia na realizację inwestycji drogowej jest wskazanie nieruchomości, która na podstawie decyzji ZRID stanie się własnością Skarbu Państwa lub właściwego podmiotu samorządu terytorialnego. Zgodnie z artykułem 12.4 ustawy z listopada 2021 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (dalej: „ustawa ZRID”), nieruchomości wskazane we wniosku ZRID stają się albo własnością Skarbu Państwa, albo właściwych władz samorządowych jednostki rządowej terytorialnej.

Zgodnie ze specustawą drogową z 2003 r., jeżeli wywłaszczenie gruntu i nieruchomości następuje na podstawie prawomocnej decyzji ZRID, organ powinien w ciągu 30 dni wydać zarządzenie określające wysokość odszkodowania. Właścicielom zajętych gruntów i nieruchomości przysługuje zażalenie na wywłaszczenie zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego (1960), natomiast w sprawach nieuregulowanych ustawą o specyfice dróg (2003) stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami, 1997 r., kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r., ustawy prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r. oraz innych ustaw i rozporządzeń.

Organem odpowiedzialnym za ustalenie odszkodowania z tytułu tego wywłaszczenia jest ten sam organ, który wydaje decyzję ZRID. Kluczowe zasady regulujące wypłatę odszkodowania określa art. 12 ust. 4b i następne zapisy ustawy ZRID, które stanowią, że:

1. decyzja ustalająca wysokość odszkodowania zostanie wydana w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna (ustawa ZRID art. 12 ust. 4b);
2. odszkodowanie przysługuje dotychczasowym właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom z ograniczonym prawem rzeczowym do nieruchomości (ustawa ZRID art. 12 ust. 4f);
3. w przypadku nadania decyzji ZRID rygor natychmiastowej wykonalności, decyzja ustalająca wysokość odszkodowania wydawana jest w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji ZRID rygor natychmiastowej wykonalności (ustawa ZRID art. 12 ust. 4g);
4. do ustalenia wysokości odszkodowania powołuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (dalej: „Ustawa o gospodarce nieruchomościami”), z zastrzeżeniem art. 18 ustawy ZRID (ustawa ZRID art. 12 ust. 5);
5. na wniosek osoby uprawnionej do odszkodowania wypłacana jest zaliczka w wysokości 70% odszkodowania ustalonego przez organ pierwszej instancji w decyzji ustalającej odszkodowanie. Zaliczkę wpłaca się w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku (ustawa ZRID art. 12 ust. 5a)¹.

Podejście i metody kompensacyjne

Przy obliczaniu uprawnień do odszkodowania odzwierciedlonych w art. 18 ustawy ZRID należy odwołać się do Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami z 1997 r., która stanowi, że wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym, który decyduje o podejściu i sposobie wyceny nieruchomości własność. Zgodnie z art. 150 sek. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyceny dokonuje się na podstawie:

- a. **ustalenia wartości rynkowej** – wartość rynkowa jest ustalana dla nieruchomości, która jest lub może być przedmiotem obrotu.
- b. **ustalenie wartości zastępczej** – ustala się dla nieruchomości, które ze względu na rodzaj, dotychczasowe użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu na rynku, oraz jeżeli wymagają tego przepisy szczególne.
- c. **ustalenie wartości katastralnej** – ustalenie podstawy opodatkowania nieruchomości.

¹ Ułatwia to osobom uprawnionym do zakwestionowania ustalonego odszkodowania, ponieważ niezależnie od skierowania i decyzji sądu wnoszącemu odwołanie gwarantuje się znaczną część należnego odszkodowania.

Zgodnie z art. 153 ustawy o gospodarce nieruchomościami wartość nieruchomości można oszacować za pomocą kilku podejść, takich jak:

1. **podejście porównawcze** – ustalenie wartości nieruchomości na podstawie odpowiednich cen uzyskanych za podobne nieruchomości będące przedmiotem obrotu na rynku.
2. **podejście dochodowe** – ustalenie wartości nieruchomości na podstawie przewidywanych dochodów z nieruchomości. Jest to wykorzystywane przy wycenie nieruchomości, która przynosi lub może przynosić dochód.
3. **podejście kosztowe** – określenie wartości nieruchomości, jeżeli wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia, pomniejszonej o wartość zużycia nieruchomości.

Należy zatem podkreślić, że polskie ustawodawstwo wskazuje, że jeżeli wyłączonej nieruchomości przynosi lub może przynosić zyski, rzeczoznawca majątkowy powinien zastosować do wyceny takiej nieruchomości podejście dochodowe i uwzględnić zyski, które nieruchomość przynosi lub może przynosić. Jeżeli rzeczoznawca wybierze podejście dochodowe przy wycenie nieruchomości przynoszących dochód, wartość nieruchomości można określić dwoma metodami: metoda inwestycyjna i metoda zysku, o których mowa w art. 7 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (dalej: „Rozporządzenie”).

Metoda inwestycyjna pozwala na określenie wartości nieruchomości z uwzględnieniem dochodów z najmu lub dzierżawy. Metoda zysku pozwala określić wartość nieruchomości, biorąc pod uwagę inne dochody niż czynsze, które nieruchomość generuje lub mogłaby generować. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w przychodach uzyskanych z działalności prowadzonej na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny i podobnych nieruchomościach.

Pomimo elastyczności metodologicznej ustawa o gospodarce nieruchomościami określa szczegółowe wymagania, jakie musi spełniać rzeczoznawca majątkowy przy sporządzaniu ekspertyzy, a także umożliwia wnioskodawcom kwestionowanie ustalonej kwoty. Wymogi w art. 18 ustawy ZRID stanowią ponadto, że:

- a. wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRID (ZRID art. 18 ust. 1);
- b. jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego ustanowiono ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania należnego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu ulega obniżeniu o wartość tych praw (ZRID art. 18 ust. 1b);
- c. jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości ustanowiono hipotekę, wysokość odszkodowania za umorzenie hipoteki ustala się w wysokości wierzytelności głównej zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi hipoteką. Odszkodowanie to zalicza się na poczet kwoty głównej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami (ZRID art. 18 ust. 1c);
- d. wysokość odszkodowania za umorzenie z tytułu ograniczonych praw rzeczowych, ustalona na dzień, o którym mowa w ust. 1, przysługuje osobom, którym uprawnienia te przysługiwały (ZRID art. 18 ust. 1d);
- e. kwotę odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego (zob. art. 18 ust. 1e ustawy ZRID), jeżeli

dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objęty decyzją ZRID prawidłowo wydaje nieruchomość i opróżnia lokal i inne pomieszczenia niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 30 dni od:

- I. doręczenie zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID,
 - II. doręczenia decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej z rygorem natychmiastowej wykonalności, lub
 - III. w którym decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna
- f. jeżeli decyzja ZRID dotyczy nieruchomości zabudowanej w budynku mieszkalnym lub budynku, w którym wydzielono lokale mieszkalne, odszkodowanie należne właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkującemu lokal zwiększa się o kwotę 10 000 zł w stosunku do tej nieruchomości (ZRID art.18 (1f)).
- g. odszkodowanie podlega waloryzacji od dnia wypłaty, zgodnie z zasadami obowiązującymi przy zwrocie wywłaszczonej nieruchomości (ZRID art. 18 ust. 3).

Zgodnie z art. 132 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. wypłata odszkodowania następuje w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o obniżeniu wynagrodzenia stała się ostateczna. Co istotne, jak wskazano powyżej, uprawniony ma możliwość żądania wypłaty zaliczki na odszkodowanie w wysokości 70% pierwotnie ustalonej wartości odszkodowania, wypłacanej w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku o zaliczkę.

Zakres uprawnień i uprawnień do odszkodowania

W zakresie uprawnień do odszkodowania specustawa drogowa nie wyłącza z odszkodowania podmiotów korzystających z nieruchomości na innych niż własność tytułach prawnych. W szczególności art. 19 ust. 2 reguluje kwestie wypowiedzania umów najmu, dzierżawy lub użyczenia przez zarządcę drogi oraz wskazuje prawo do finansowego odszkodowania ² za straty związane z tym wypowiedzeniem, dochodzone w postępowaniu cywilnym w przypadku nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

W tym celu Gmina Kraków jako miasto na prawach powiatu na podstawie tych przepisów przewiduje inne formy rekompensaty i pomocy podmiotom ponoszącym straty w wyniku inwestycji, a uprawnione do tej pomocy mogą być zarówno osoby fizyczne, jak i prawne, a także przedsiębiorcy i podmioty nieprowadzące działalności gospodarczej. Istnieją cztery podstawowe filary tego wsparcia:

(i) Sprawy promocji zatrudnienia i wsparcia na rynku pracy

W przypadku, gdy w wyniku realizacji projektu nastąpi likwidacja zakładu pracy, Gmina zapewnia m.in. pomoc bezrobotnym i poszukującym pracy w znalezieniu pracy poprzez pośrednictwo pracy i doradztwo zawodowe oraz pomoc pracodawcom w rekrutacji pracowników poprzez pośrednictwo pracy i doradztwo zawodowe za pośrednictwem Grodzkiego Urzędu Pracy (GUP; por. art. 9 ust. 2 w zw. z art. 1 ustawy z dnia 20 kwietnia 2004 r. o promocji zatrudnienia i instytucjach rynku pracy, tekst jedn. Dz.U. z 2022 r., poz. 690 z późniejszymi zmianami). Statut tej jednostki został ustanowiony Uchwałą Nr CXVII/1860/14

² Ogólna zasada wyrażona w art. 363 § 1 k.c. sugeruje, że odszkodowanie w stratach w nieruchomości może nastąpić albo przez przywrócenie do stanu poprzedniego, albo przez odszkodowanie pieniężne. Jednakże, przepis specustawy drogowej to zastępuje i wymienia jedynie rekompensatę finansową.

Rady Miejskiej Krakowa z dnia 8 października 2014 r. zmieniającą Uchwałę Nr CXIII/1129/06 w sprawie nadania statutu Grodzkiemu Urzędowi Pracy w Krakowie.

Administracja urzędów pracy jest zatem silnie zespolona z organami Gminy Miejskiej Kraków, ze względu na fakt, iż starosta (prezydent miasta) może pisemnie upoważnić dyrektora powiatowego urzędu pracy lub na jego wniosek innych pracowników tego urzędu do załatwiania w imieniu starosty (prezydenta miasta) spraw, w tym do wydawania decyzji, postanowień oraz zaświadczeń w trybie przepisów o postępowaniu administracyjnym (art. 9 ust. 7 ustawy o promocji zatrudnienia).

Wykaz postępowań zewnętrznych prowadzonych przez Grodzki Urząd Pracy w Krakowie dostępny jest w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Krakowa (BIP) pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub_dok_id=3276&sub=fraza=&wydz=GUP&where=1&sort_type=1&filled=1

(ii) Możliwość najmu/dzierżawy lokalu mieszkalnego/użytkowego

Zgodnie z art. 20 pkt 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. utworzono z mocy prawa gminny i powiatowy zasób nieruchomości, na którym Gmina Miejska Kraków może wykonywać prawa i obowiązki majątkowe. Szczegółowe zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony zawiera uchwała Rady Miasta Krakowa w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami Miasta Krakowa.

W przypadku lokali stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, w okresie prowadzenia przez Gminę Miejską Kraków bądź na jej zlecenie prac remontowych lub inwestycyjnych pasa drogowego, ZBK, na wniosek najemcy, może wyrazić zgodę na czasowe obniżenie stawki czynszowej netto za najem lokalu użytkowego usytuowanego w budynku położonym przy fragmencie remontowanego pasa drogowego.

Gminne programy mieszkaniowe i zasady najmu gminnych lokali mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. Z 2022 r., poz. 172 z późn. zm.). Więcej informacji na temat pomocy mieszkaniowej, w tym udzielania ulg, zawarto na podstronie BIP pod linkiem: <https://www.bip.krakow.pl/?mmi=212>.

(lii) Ulgi związane z wypłatą należności cywilno- i publicznoprawnych

W Gminie Miejskiej Kraków obowiązuje uchwała nr LVI/1616/21 Rady Miasta Krakowa z dnia 21 kwietnia 2021 r. w sprawie szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny³ przypadających Gminie Miejskiej Kraków lub jej jednostkom organizacyjnym, a także wskazania organów do tego uprawnionych (Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2021 r., poz. 2488).

Na tej podstawie możliwe jest udzielanie na wniosek ulg w zakresie zobowiązań cywilnoprawnych, w postaci rozłożenia na raty, odroczenia terminu płatności lub umorzenia należności. Sprawy rozpatrywane są indywidualnie, a w odniesieniu do przedsiębiorców również w trybie pomocy *de minimis*, zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu UE do pomocy *de*

³ Należności i daniny w tym kontekście odnoszą się w dużej mierze do zobowiązań finansowych przedsiębiorstw (w tym podatków lokalnych, podatku od nieruchomości, podatku rolnego, podatku leśnego, podatku od środków transportowych, opłat targowych, a także innych rodzajów opłat niepodatkowych (np. za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłaty za zajęcie pasa drogowego, parkowanie w centrum miasta itp.).

minimis (Dz. U. z 2013 r. poz. L 352 z późn. zm.). 107 i 108 Traktatu UE do pomocy *de minimis* (Dz. U. z 2013 r. poz. L 352 z 24 grudnia 2013 r. z późn. zm.).

Zarząd Dróg Miasta Krakowa może również udzielić pomocy *de minimis* zgodnie z przepisami prawa unijnego w ramach następujących procedur:

1. procedura ZDMK-21, w ramach której pomoc publiczna *de minimis* polega na udzieleniu ulgi (umorzenia, rozłożenia na raty, odroczenia terminu płatności) w spłacie należności niepodatkowych wynikających z art. 60 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, dostępna jest w BIP pod linkiem. 60 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, dostępny w BIP pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=ZDMK-21;
2. Procedura ZDMK-59, gdzie pomoc *de minimis* polega na udzielaniu ulgi w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, dostępna w BIP pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=ZDMK-59.

Zarząd Dróg Miasta Krakowa na indywidualny wniosek Beneficjenta dokonuje pomocy *de minimis* dla przedsiębiorców, polegającej na preferencyjnej cenie, która to cena dla Wnioskodawcy jest niższa od ceny obowiązującej na ogólnych zasadach.

W rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 w sprawie stosowania art. 107 i 108 traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy *de minimis* znajduje się informacja dotycząca limitu pomocy *de minimis*, jakiej państwo ma prawo udzielić jednemu przedsiębiorcy. Zgodnie z przepisami nie może ona przekroczyć 200 tys. euro w ciągu trzech kolejnych lat (lata 2020-2022). Co ważne, w przypadku firm z sektora transportu drogowego towarów limit ten został zmniejszony i wynosi 100 tys. euro.

Podobne procedury w zakresie udzielania ulg w spłacie zobowiązań posiadają również:

1. Wydział Podatków i Opłat Urzędu Miasta Krakowa
 - a) PD-1 – Ulgi w podatkach i opłatach stanowiących dochody Gminy Miejskiej Kraków dla podatników, do których mają zastosowanie przepisy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, dostępna w BIP pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=PD-1;
 - b) PD-2 - Ulgi w podatkach i opłatach stanowiących dochody Gminy Miejskiej Kraków dla podatników, do których nie mają zastosowania przepisy o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej, dostępna w BIP pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=PD-2;
2. Wydział Egzekucji Administracyjnej i Windykacji Urzędu Miasta Krakowa:
 - a) EW-1 - Udzielanie ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, naliczanych przez Urząd Miasta Krakowa, dostępna w BIP pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=EW-1;
 - b) EW-2 - Udzielanie ulg w spłacie należności pieniężnych przypadających Gminie Miejskiej Kraków z tytułu kosztów egzekucyjnych oraz nałożonych kar administracyjnych powstałych w toku prowadzenia postępowania

egzekucyjnego, dostępna w BIP pod linkiem:

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=EW-2;

3. Wydział Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta Krakowa - procedura SA-60 - Udzielanie pomocy *de minimis* - odstąpienie od pobierania opłaty za czasowe udostępnienie nieruchomości i powierzchni Gminy Miejskiej Kraków, dostępna w BIP pod linkiem: https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub=procedura&proc=SA-60.

(iv) Administracja pomocy społecznej

Gmina Miejska Kraków udziela też licznych świadczeń i wsparcia z zakresu szeroko rozumianej pomocy społecznej, działając na podstawie ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r. poz. 2268 z późn. zm.). W myśl jej art. 110 ust. 1 zadania pomocy społecznej w gminach wykonują jednostki organizacyjne - ośrodki pomocy społecznej. Podobnie jak w przypadku administracji urzędów pracy, tak i tu występuje silne zespolenie z organami gminy, mające charakter kompetencyjny, osobowy i finansowy.

Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Krakowie funkcjonuje w oparciu o przepisy ww. ustawy o pomocy społecznej oraz uchwały nr XXXIII/228/91 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 października 1991 r. w sprawie utworzenia Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krakowie (tekst jedn. Dz.Urz. Województwa Małopolskiego z 2016 r., poz. 7030). Lista usług świadczonych przez tę jednostkę obejmuje uprawnienia związane z pomocą w przeprowadzce do innej nieruchomości lub opieką nad osobami wymagającymi szczególnej troski i jest dostępna w BIP pod linkiem:

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=3276&sub_dok_id=3276&sub=wydzialami&wydz=MOPS.

Z kolei struktura organizacyjna administracji pomocy społecznej w Krakowie dostępna jest w BIP pod linkiem: <https://www.bip.krakow.pl/?id=9654>.

Tymczasowe wywłaszczenie

W związku z czasowym zajęciem i oddziaływaniem na nieruchomości w trakcie realizacji inwestycji polski ustawodawca (dążąc do ograniczenia liczby wywłaszczeń do niezbędnego minimum oraz mając świadomość konieczności czasowego zajęcia nieruchomości) wprowadził do polskiego prawa dwie regulacje: system prawny umożliwiający inwestorowi czasowe zajęcie nieruchomości sąsiednich bez konieczności wywłaszczania właścicieli nieruchomości. Poniżej opisano poszczególne zasady dotyczące pracy tymczasowej i związanego z nią wynagrodzenia w ramach tych dwóch ustaw.

W przypadku takich czasowych zajęć nieruchomości ustawa o ZRID powołuje się na art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei art. 124 ust. 4 i 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że inwestor będzie zobowiązany do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Przywrócenie stanu poprzedniego nie polega jednak na usunięciu z nieruchomości skutków wykonanych prac, lecz na przywróceniu zagospodarowania nieruchomości i struktury gruntów do stanu, jaki istniał przed rozpoczęciem przedmiotowych robót, z uwzględnieniem skutków pozostałych prac na nieruchomości.

Gdy przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe lub powoduje nadmierne trudności lub koszty, wówczas właścicielom i użytkownikom wieczystym tych nieruchomości przysługuje roszczenie o naprawienie szkody wynikłej z prowadzonych prac obejmującej zmniejszenie wartości nieruchomości spowodowane przez wykonane prace. Roszczenie to podlega ocenie i rozstrzygnięciu przez właściwego starostę, co wynika z [art. 128 ust. 4](#) w połączeniu z [art. 124 ust. 4](#) Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niezależnie

od powyższego Partner Prywatny będzie dążył do zawarcia z właścicielami nieruchomości umów ustalających warunki i sposób przywrócenia nieruchomości. Ewentualne roszczenia i ocena ich zasadności są możliwe dopiero po zakończeniu robót i roszczenia te nie podlegają oszacowaniu odszkodowań na podstawie operatów szacunkowych nieruchomości wyłączonej decyzją ZRID.

Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, w przypadku, gdy wykonanie robót przygotowawczych lub budowlanych wymaga wjazdu na sąsiednią nieruchomość, inwestor obowiązany jest uzyskać zgodę właściciela nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) przed rozpoczęciem tych prac w celu korzystania z nieruchomości oraz uzgodnić z nimi przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z urządzeń, a także ewentualne odszkodowanie z tego tytułu. Powyższy przepis oznacza, że czasowe zajęcie nieruchomości będzie możliwe dopiero po uzyskaniu zgody właściciela nieruchomości. Zgoda ta zostanie wyrażona w drodze porozumienia Stron, które zostanie poprzedzone stosownymi negocjacjami.

W przypadku braku możliwości uzgodnienia przez Strony warunków takiej umowy, zgodnie z art. 47 ust. 2 Prawa budowlanego, na wniosek inwestora, stosowne pozwolenie zostanie wydane przez właściwe organy administracji publicznej. Jeżeli wniosek inwestora zostanie uznany za uzasadniony, organ administracji budowlanej określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości. Warto podkreślić, że opisana w tym artykule procedura administracyjna dotycząca czasowego zajęcia nieruchomości jest możliwa tylko wtedy, gdy same Strony nie dojdą do porozumienia.

Po zakończeniu prac w sąsiednim budynku lub lokalu inwestor jest zobowiązany do naprawy wszelkich szkód wynikających z użytkowania. Odbywa się to w trybie cywilnoprawnym na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego (dalej: „Kodeks Cywilny”). Zgodnie z postanowieniami art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody następuje w oparciu o wybór poszkodowanego: przywrócenie do stanu poprzedniego lub zapłatę określonej kwoty. W sytuacji, gdy przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe albo pociąga za sobą nadmierne trudności lub koszty, roszczenie poszkodowanego ma charakter świadczenia pieniężnego. Spory związane z odszkodowaniem za szkody wynikłe z korzystania z cudzej nieruchomości rozstrzyga sąd powszechny.

Wymaganie operacyjne EBOR nr 5

Wymaganie operacyjne nr 5 EBOR (PR5) określa standardy dotyczące rozpoznawania, reagowania, łagodzenia i zarządzania skutkami nabycia gruntów w związku z inwestycją, w tym ograniczeniami w użytkowaniu gruntów i dostępie do dóbr i zasobów naturalnych, które mogą powodować przesiedlenia fizyczne (relokacja, utrata ziemi lub schronienia) i/lub ekonomiczne (utrata ziemi, dóbr lub ograniczenia w użytkowaniu ziemi, dóbr i zasobów naturalnych prowadzące do utraty źródeł dochodu lub innych środków do życia).

Przesiedlane osoby można zakwalifikować jako osoby: (i) mające formalne prawa do ziemi (w tym prawa wynikające z praw zwyczajowych lub tradycyjnych uznawanych przez prawo krajowe); (ii) niemające formalnych praw do ziemi w momencie przeprowadzania spisu, ale mające roszczenia do ziemi, uznawane lub uznawalne według prawa krajowego; lub (iii) niemające uznawalnego prawa ani roszczeń do ziemi, na której zamieszkują. W przypadku konieczności przeprowadzenia przesiedleń przymusowych wymagane są następujące działania, istotne dla niniejszej Inwestycji:

- Realne alternatywne projekty, które pozwolą uniknąć lub przynajmniej zminimalizować przesiedlenia fizyczne i/lub ekonomiczne, przy jednoczesnym zrównoważeniu kosztów i korzyści środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.
- Od najwcześniejszych etapów i przez wszystkie działania związane z przesiedleniem klient będzie angażował osoby dotknięte skutkami inwestycji. Projekt powinien zapewnić dotkniętym społecznościom możliwość udziału w negocjacjach w oparciu o ustalone procedury.
- Należy uwzględnić osoby lub grupy znajdujące się w niekorzystnej sytuacji lub szczególnie wrażliwe.
- Tam, gdzie nieuniknione są przesiedlenia przymusowe, przeprowadzony zostanie spis mieszkańców oraz socjoekonomiczna ocena sytuacji wyjściowej na określonym obszarze objętym przesiedleniem.
- W przypadku braku procedur krajowych ustalony zostanie ostateczny termin kwalifikacji, który często jest równoznaczny z datą zakończenia wspomnianego wyżej spisu mieszkańców i oceny.
- Wszystkim osobom przesiedlonym w wyniku inwestycji zostanie przyznane odszkodowanie za utratę mienia w wysokości pełnego kosztu odtworzenia oraz inna pomoc. Tam, gdzie źródła utrzymania osób wysiedlonych są powiązane z ziemią to tam, gdzie jest to wykonalne, oferowane będą rekompensaty w postaci gruntów.
- W ramach Inwestycji należy zebrać informacje zawarte w zasadach lub planie przesiedleń lub zapewniania źródeł utrzymania, aby zapewnić, że osoby poszkodowane rozumieją procedury kompensacyjne i wiedzą, czego mogą się spodziewać na różnych etapach Inwestycji (na przykład, kiedy zostanie im przedstawiona propozycja; ile mają czasu na odpowiedź, procedury skarg; procedury prawne, w przypadku niepowodzenia negocjacji).
- W ramach Inwestycji należy ustanowić procedurę rozpatrywania skarg na poziomie Inwestycji w celu rozwiązywania problemów związanych z odszkodowaniami i relokacją.
- Proces przesiedleń i przywracania warunków bytowych będzie monitorowany zgodnie z PR 1 i powinien obejmować udział kluczowych interesariuszy.

Analiza rozbieżności

W poniższej tabeli przedstawiono różnice pomiędzy WO5 EBOR (i standardami EBI) a polskimi ustawami i rozporządzeniami dotyczącymi nabywania gruntów i nieruchomości. W tabeli wyróżniono również wszelkie rozbieżności między wymaganiami a dotychczasowymi działaniami w ramach inwestycji.

Tabela 1. Analiza rozbieżności: Wymogi EBOR WO5 (i EBI) dotyczące nabywania gruntów a polskie ustawy i rozporządzenia

WYMAGANIA EBOR WO 5	ROZBIEŻNOŚĆ	UWAGI I DZIAŁANIA NAPRAWCZE
Nabycie praw do ziemi w drodze negocjacji, nawet jeśli państwo lub inna agencja inwestycyjna ma środki prawne do wywłaszczenia nieruchomości bez zgody właściciela.	Specustawa drogowa (2003) zezwala na ustalanie stawek odszkodowań bez negocjacji i jednostronnie przez właściwy organ na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.	Wykaz działek wymaganych do pozyskania został sporządzony i dołączony do wniosku o ZRID. Formalny proces nabywania gruntów, w tym wycena nieruchomości i wynegocjowanie ugody, rozpocznie się po uzyskaniu ZRID. Proces ten obejmie wszystkie kwalifikujące się osoby przesiedlone w związku z projektem oraz tabele uprawnień EBOR WO5 wynikające z niniejszego RAF/RAP.
Rozważenie realnych alternatywnych projektów, które pozwolą uniknąć lub przynajmniej zminimalizować przesiedlenia fizyczne i/lub ekonomiczne, przy jednoczesnym zrównoważeniu kosztów i korzyści środowiskowych, społecznych i ekonomicznych.	W ustawie o OOS jest wymóg ⁴ przeprowadzenia pełnej oceny i porównania realnych alternatyw i wariantów Projektu.	Uwagi i propozycje zmian oraz wariantów do Projektu zostały zgłoszone w procesie konsultacji inwestycji przeprowadzonym w 2014 i 2021 roku i zostały uwzględnione w zmieniającym się Projekcie, tam gdzie było to możliwe.
Od najwcześniejszych etapów i przez wszystkie działania związane z przesiedleniem zaangażowanie osób dotkniętych skutkami inwestycji, włącznie ze społecznościami przyjmującymi w stosownych przypadkach. Konsultacje z osobami poszkodowanymi przy sporządzaniu LRP i RAP i zebranie informacji zawartych w LRP albo RAP w celu ich publicznego udostępnienia, aby zapewnić, że osoby poszkodowane rozumieją procedury kompensacyjne i wiedzą, czego mogą się spodziewać na różnych etapach Inwestycji (na przykład, kiedy zostanie im przedstawiona propozycja, ile czasu będą mieli na odpowiedź, procedury składania skarg, procedury prawne, w przypadku niepowodzenia negocjacji).	Nie ma prawnego obowiązku przeprowadzania konsultacji z właścicielami nieruchomości, których dotyczą projekty budowy infrastruktury publicznej.	Pierwsze konsultacje dotyczące projektu i przebiegu linii tramwajowej zostały przeprowadzone w 2014 roku. Ze względu na pandemię COVID konsultacje ograniczały się jednak głównie do korespondencji elektronicznej i pocztowej. Niemniej jednak wszelkie kwestie poruszone przez respondentów zostały przeanalizowane i wpłynęły na kształt Projektu. Bezpośrednia komunikacja z przedsiębiorstwami, których to dotyczy, trwa od stycznia 2022 r. poprzez ustanowiony Plan zaangażowania interesariuszy (SEP) i SPV uznają, że proces ten musi być kontynuowany (zgodnie z SEP) i aktualizowany po uzyskaniu zgody ZRID, zwłaszcza w przypadku zidentyfikowanych działalności gospodarczych, które zostaną na skutek Projektu przesiedlone.
Klient podejmie niezbędne działania, aby zapewnić, że grupy wrażliwe nie znajdują się w niekorzystnej sytuacji w związku z przesiedleniem i będą mogły w równym stopniu korzystać z możliwości i korzyści związanych z przesiedleniem.	Brak wymogu określonego w ustawach lub rozporządzeniach	Na podstawie badań terenowych i odwiedzin osób przesiedlonych w wyniku realizacji projektu (PDP), przeprowadzonych przez KSR i SPV nie zidentyfikowano do tej pory żadnych osób ani grup wrażliwych, zarówno wśród właścicieli jak i pracowników firm.

⁴ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz.U. Z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.)

Przeprowadzenie oceny społeczno-gospodarczej inwestycji, w tym skutków związanych z pozyskaniem gruntów i ograniczeniem ich użytkowania, oraz podjęcie odpowiednich działań w celu złagodzenia skutków przesiedleń.	Brak wymogu określonego w ustawach lub rozporządzeniach	Tramwaj podlega dwóm ocenom oddziaływania na środowisko, w tym konsultacjom społecznym, i został zaprojektowany w taki sposób, aby zminimalizować negatywne oddziaływania oraz, tam gdzie to możliwe, uwzględnić potrzeby i oczekiwania interesariuszy. Rozdział 7 niniejszego dokumentu ocenia społeczno-ekonomiczne skutki realizacji inwestycji w kontekście nabywania gruntów i ograniczeń w ich użytkowaniu. Nie przeprowadzono jednak samodzielnej oceny społeczno-ekonomicznej projektu.
Przeprowadzenie spisu ludności w celu: zidentyfikowania osób, które zostaną przesiedlone w wyniku realizacji projektu; ustalenia, kto będzie kwalifikował się do odszkodowania i pomocy; oraz przeprowadzenia inwentaryzacji dotkniętych gruntów i nieruchomości.	Ustawa i przepisy określają, że spisem i inwentaryzacją objęte są tylko nieruchomości i ich prawowici właściciele, nie obejmuje on natomiast osób i nieruchomości bez formalnie uznanego tytułu prawnego..	Spis, inwentaryzacja i profilowanie PDP, gruntów i mienia będą prowadzone przez gminę po uzyskaniu zgody ZRID, ale proces ten jest uzupełniany przez SPV o nieuznane prawnie straty gruntów i mienia oraz środków do życia.
W przypadku braku procedur krajowych klient ustali ostateczny termin kwalifikacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami i harmonogramem inwestycji.	Zgodnie z krajowymi procedurami rządowymi i ustawą o specustawie drogowej (2003) decyzja ZRID określa datę graniczną.	Nie są wymagane żadne działania naprawcze.
Zaoferowanie wszystkim przesiedleńcom rekompensaty za utratę środków do życia i majątku po pełnym koszcie odtworzenia oraz innej pomocy przed wywłaszczeniem.	Polskie przepisy i regulacje nie wymagają wydawania odszkodowań przed wywłaszczeniem, ani automatycznej rekompensaty za utratę dochodów przez przedsiębiorstwa dotknięte skutkami wywłaszczenia, ani za koszty przywrócenia działalności handlowej, ani za wsparcie przejściowe dla osób przesiedlonych ekonomicznie. Polskie ustawodawstwo wskazuje jednak, że jeżeli wywłaszczona nieruchomość sama w sobie jest dochodowa (np. dzierżawiony grunt),	Właściciele firm mogą wykorzystać ogólne mechanizmy kodeksu cywilnego (odszkodowanie za poniesione szkody i utracone korzyści), a gmina może zaproponować inną lokalizację dla firmy o podobnych warunkach. Jednakże, aby zapewnić, że potencjalne przyszłe straty w świadczeniach i inne uprawnienia do wsparcia zostaną zaoferowane w wycenie przygotowanej przez gminę po uzyskaniu zgody ZRID, gmina zgodziła się, aby jej proces wyceny został uzupełniony niezależną wyceną zleconą przez SPV (zob. kwalifikowalność i uprawnienia, rozdział 8), tak aby pełne koszty odtworzenia środków utrzymania i środki pomocy dla poszkodowanych przedsiębiorstw zostały uwzględnione i włączone do pakietu kompensacyjnego.

	rzeczoznawca powinien uwzględnić to w wycenie.	
Ustanowienie skutecznego mechanizmu rozpatrywania skarg na jak najwcześniejszym etapie procesu w celu przyjmowania i rozwiązywania w odpowiednim czasie konkretnych obaw dotyczących odszkodowań i relokacji zgłaszanych przez przesiedleńców i/lub członków społeczności przyjmujących. Będzie on obejmował mechanizm odwoławczy mający na celu rozstrzyganie sporów w sposób bezstronny.	Składanie skarg, zażaleń i odwołań jest gwarantowane przez Konstytucję i inne przepisy, w tym Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, z późn. zm.).	Kanały rozpatrywania skarg są dostępne za pośrednictwem przepisów konstytucji i kodeksu cywilnego, ale brakuje procedury zarządzania skargami specyficznej dla projektu, która spełniałaby wymogi EBOR WO5. Ramy w tym zakresie przedstawiono w części 9 niniejszego LPR. SPV jest świadomy, że mechanizm ten musi zostać jak najszybciej wdrożony i przedstawiony wszystkim interesariuszom.
Opracowanie Ramowego Planu Przesiedleń i/lub PPWB, gdy charakter lub skala nabycia gruntów w ramach projektu lub ograniczeń mogących spowodować fizyczne i/lub ekonomiczne przesiedlenia są nieznane ze względu na etap rozwoju projektu oraz opracowanie RAP/LRP, który obejmuje co najmniej obowiązujące wymogi określone w PR, niezależnie od liczby osób dotkniętych przesiedleniami.	Nie ma wymogu prawnego dotyczącego ram lub planów dotyczących źródeł utrzymania lub przesiedleń ani żadnych konkretnych badań społeczno-ekonomicznych.	LRF i Tymczasowy LRP podjęte jako podstawa dla późniejszego sfinalizowanego LRP po uzyskaniu zgody ZRID.
Prowadzenie monitoringu procesu przesiedleń i przywracania źródeł utrzymania z udziałem kluczowych interesariuszy, takich jak osoby dotknięte skutkami inwestycji.	Brak wymogu określonego w ustawach lub rozporządzeniach	Określenie ram monitorowania, ról i obowiązków, a także wskaźników wkładu, produktu i rezultatu, określonych w bieżącym LPR, które mają być monitorowane i kontrolowane w czasie przez niezależny organ z udziałem osób dotkniętych skutkami inwestycji.
Jeśli osoby mieszkające na obszarze projektu muszą przenieść się w inne miejsce: oferowanie przesiedleńcom możliwości wyboru spośród wykonalnych opcji przesiedlenia, w tym odpowiednich mieszkań zastępczych lub rekompensaty pieniężnej w stosownych przypadkach; oraz zapewnianie pomocy w zakresie relokacji dostosowanej do potrzeb każdej grupy przesiedleńców, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób ubogich i znajdujących się w trudnej sytuacji.	Wyłącznie odszkodowanie pieniężne, brak wymogów określonych w ustawie lub rozporządzeniu dotyczących zapewnienia gruntu lub nieruchomości zamiennej jako opcji alternatywnej	Nie przewiduje się fizycznej relokacji. Jeśli jednak po stworzeniu ostatecznej wersji Projektu Inwestycji zostaną ustalone jakiekolwiek przesiedlenia fizyczne, SPV zobowiązała się do określenia realnych opcji przesiedlenia dla osób fizycznie przesiedlanych.
Tam, gdzie inwestycja wiąże się z utratą obiektów użyteczności publicznej, należy przeprowadzić konstruktywne konsultacje, zgodnie z PR10, z osobami dotkniętymi skutkami projektu, w celu określenia i, o ile to możliwe, uzgodnienia odpowiedniej alternatywy.	Brak w polskim prawie przepisów dotyczących utraty obiektów użyteczności publicznej oraz konsultacji i określenia alternatywnych rozwiązań	Nie dotyczy z uwagi na brak dotkniętych.

Biorąc pod uwagę ustalenia Analizy rozbieżności, było oczywiste, że aby spełnić wymogi EBI i EBOR WO5, wymagane będą dodatkowe środki i procedury dotyczące: konsultacji i ujawniania informacji; identyfikacji wpływu i sytuacji wyjściowej; zakresu i harmonogramu kompensacji i przywrócenia środków do życia; zarządzania skargami; oraz monitorowania, sprawozdawczości i audytu.

Te środki i procedury uzupełnią proces wywłaszczeniowy zaproponowany w ramach ZRID i inne obowiązujące krajowe wymogi prawne do wdrożenia przez SPV i odpowiednie gminy. Ważne jest, aby dalsze działania związane z wywłaszczeniami (w tym oczyszczanie gruntów i wyburzanie struktur) nie były kontynuowane przed wprowadzeniem takich środków i procedur oraz przed ich ujawnieniem i skonsultowaniem z PDP.

Niniejszy dokument przedstawia działania, które zostaną lub zostały podjęte przez projektodawców w celu spełnienia krajowych wymogów prawnych. Ponadto w niniejszym dokumencie przedstawiono działania uzupełniające wymagane dla Inwestycji w celu zapewnienia zgodności z WO5 EBOR. Określa istniejące rozbieżności i proponuje procesy opracowania systemów zaangażowania, badań, negocjacji i zarządzania skargami, które umożliwią zakończenie wywłaszczania w ramach inwestycji zgodnie z wymogami EBOR i EBI w zakresie pozyskiwania gruntów i przesiedleń przymusowych.

6 Konsultacje z interesariuszami

Zgodnie z Standardem zaangażowania interesariuszy AA1000 (2015) interesariusze to te grupy, na które dany projekt ma wpływ i/lub które mogą mieć wpływ lub oddziaływać na daną inwestycję. W oparciu o tę definicję, w Tabeli 2 poniżej przedstawiono interesariuszy inwestycji zidentyfikowanych do tej pory przez KSR oraz to, w jaki sposób inwestycja może na nich bezpośrednio lub pośrednio oddziaływać. Jest to rezultat (i) analizy dokumentów - analiza podobnych inwestycji w Krakowie, w szczególności w dzielnicach Mistrzejowice i Prądnik Czerwony, (ii) wstępnej analizy interesariuszy opracowanej przez Klienta na potrzeby planu komunikacji, (iii) wiedzy i doświadczenia KSR w zakresie podobnych inwestycji na tym obszarze.

Tabela 2. Interesariusze Projektu określone dotychczas				
Grupa interesariuszy	Przedstawiciele	Rodzaj możliwego oddziaływania	Oddziaływanie	Zainteresowanie
Mieszkańcy mieszkający bezpośrednio przy trasie inwestycji	Poszczególni mieszkańcy i nieformalni przedstawiciele mieszkańców (np. grupy organizujące się poprzez media społeczne)	Faza budowy: • zwiększone natężenie ruchu • zmiana organizacji ruchu (zamknięcie drogi dojazdowej i objazd) • hałas i kurz Faza eksploatacji: • lepsze połączenia z innymi częściami miasta • skrócenie czasu przejazdu do określonych miejsc w mieście • dodatkowe drogi rowerowe	bezpośrednie	duże
Właściciele i pracownicy firm, które zostaną zamknięte	Właściciele firm i ich pracownicy	• rozbiórka budynków - konieczność zamknięcia lub przeniesienia działalności gospodarczej	bezpośrednie	duże
Właściciele firm prowadzący działalność gospodarczą bezpośrednio przy trasie inwestycji, których firmy nie zostaną zamknięte oraz ich pracownicy	Właściciele firm i ich pracownicy	Faza budowy: • zwiększone natężenie ruchu • zmiana organizacji ruchu (zamknięcie drogi dojazdowej i objazd) • hałas i kurz Faza eksploatacji: • lepsze połączenia z innymi częściami miasta • skrócenie czasu dojazdu do pracy	bezpośrednie	duże
Mieszkańcy mieszkający w pobliżu trasy inwestycji, ale nie w bezpośrednim sąsiedztwie	Mieszkańcy indywidualni	Faza budowy: • zwiększone natężenie ruchu • zmiana organizacji ruchu (zamknięcie drogi dojazdowej i objazd) • hałas i kurz Faza eksploatacji: • lepsze połączenia z innymi częściami miasta	pośrednie	średnie

		• Skrócenie czasu przejazdu do określonych miejsc w mieście		
Właściciele firm prowadzący działalność gospodarczą w pobliżu trasy inwestycji, ale nie w bezpośrednim sąsiedztwie oraz ich pracownicy	Właściciele firm i ich pracownicy	Faza budowy: • zwiększone natężenie ruchu • zmiana organizacji ruchu (zamknięcie drogi dojazdowej) • hałas i kurz Faza eksploatacji: • lepsze połączenia z innymi częściami miasta • skrócenie czasu dojazdu do pracy	pośrednie	średnie
Osoby podróżujące trasą, po której będzie przebiegać inwestycja		Faza budowy: • przebudowa dróg (włącznie z chodnikami) • zwiększone natężenie ruchu w trakcie budowy Faza eksploatacji: • lepsze połączenia z innymi częściami miasta • Skrócenie czasu przejazdu do określonych miejsc w mieście	pośrednie	średnie
Administracja publiczna – szczebel dzielnicowy	Zarząd i Rada dzielnicy Mistrzejowice Rada dzielnicy Prądnik Czerwony	• inwestycja na terenie dzielnicy - oddziaływanie na mieszkańców dzielnicy: zakłócenia w fazie budowy i usprawnienie transportu publicznego w fazie eksploatacji	pośrednie	duże
Administracja publiczna – szczebel miejski	Urząd Miasta Zarząd Transportu Publicznego w Krakowie	• oddziaływanie na mieszkańców miasta: zakłócenia w fazie budowy i usprawnienie transportu publicznego w fazie eksploatacji	pośrednie	duże
Lokalne media	Gazeta Krakowska, Dziennik Polski, Gazeta Wyborcza Kraków, Lovekrakow.pl, Krknews.pl krakow.naszemiasto.pl	• oddziaływanie pośrednie poprzez oddziaływanie na mieszkańców.	pośrednie	średnie
Inni obywatele Krakowa	Obywatele korzystający z transportu publicznego lub infrastruktury publicznej	Faza budowy: • zwiększone natężenie ruchu w trakcie budowy Faza eksploatacji:	pośrednie	małe

		• lepsze połączenia z innymi częściami miasta • Skrócenie czasu przejazdu do określonych miejsc w mieście		
Lokalne NGO i organizacje obywatelskie	Brak wpływu lub zainteresowania		pośrednie	małe
Turyści i odwiedzający Kraków		• brak zidentyfikowanego oddziaływania, ponieważ Mistrzejowice i Prądnik Czerwony nie są ani dzielnicami turystycznymi Krakowa, ani nie leżą na trasie pomiędzy turystycznymi rejonami Krakowa	pośrednie	małe
Studenci mieszkający w pobliżu trasy projektu lub muszący dojeżdżać na uczelnię trasą projektu	Studenci Uniwersytetu Jagiellońskiego, Akademii Górniczo-Hutniczej, Uniwersytetu Ekonomicznego	Faza budowy: • zwiększone natężenie ruchu w trakcie budowy Faza eksploatacji: • lepsze połączenia z innymi częściami miasta i skrócony czas przejazdu do określonych miejsc w mieście	pośrednie	małe

Pierwsza runda konsultacji

Pierwszą serię konsultacji z interesariuszami projektu przeprowadzono w grudniu 2014 r. Konsultacje te zostały one przeprowadzone przez Urząd Miasta Krakowa, Zarząd Infrastruktury Komunalnej i Transportu - jednostkę administracyjną odpowiedzialną za realizację Projektu. W dniach od 10 do 18 grudnia 2014 r. zorganizowano łącznie pięć spotkań z mieszkańcami terenów gminy podlegających oddziaływaniu planowanej inwestycji (poniżej w Tabeli 3):

Tabela 3. Pierwsza seria konsultacji publicznych

Data	Lokalizacja	Uczestnicy
10 grudnia 2014 r.	Szkoła Podstawowa nr 130, os. Oświecenia 30	Mieszkańcy osiedla Oświecenia
11 grudnia 2015 r.	Szkoła Podstawowa nr 64, ul. Sadzawki 1	Mieszkańcy osiedla Olsza
10 grudnia 2014 r.	Szkoła Podstawowa nr 114, ul. Łąkowa 31	Mieszkańcy osiedla Wieczysta
16 grudnia 2014 r.	Szkoła Podstawowa nr 85, os. Złotego Wieku 4	Mieszkańcy osiedla Mistrzejowice
18 grudnia 2014 r.	Szkoła Podstawowa nr 2, ul. Strzelców 5A	Mieszkańcy osiedla Prądnik Czerwony

Oprócz mieszkańców powyższych terenów, w spotkaniach konsultacyjnych uczestniczyli projektanci oraz przedstawiciele Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie, a także radni miejscy i dzielnicowi. Podczas spotkań przedstawiono koncepcję trasy, wysłuchano opinii mieszkańców i udzielono odpowiedzi na zadane pytania.

Oprócz rejestrowania wypowiedzi uczestników spotkań na przygotowanych wcześniej formularzach ankietowych, wszelkie uwagi dotyczące proponowanej inwestycji przyjmowano również w formie pisemnej na adres: Wydział Rozwoju Miasta, Urząd Miasta Krakowa, pl. Wszystkich Świętych 3-4, 31-004 Kraków lub pocztą elektroniczną na adres: dialoguj@um.krakow.pl. Po wstępnych spotkaniach konsultacyjnych mieszkańcy nadesłali 212 informacji zwrotnych. W tej korespondencji 133 mieszkańców jednoznacznie opowiedziało się za budową linii tramwajowej, natomiast 25 mieszkańców było zdecydowanie przeciwnych jej budowie. Pozostali respondenci nie mieli zdecydowanych poglądów lub zgłaszali pytania dotyczące inwestycji do wyjaśnienia przez Urząd Miasta.

Z ogólnej liczby 212 odpowiedzi na ankietę, 73 ankiety zawierały komentarze. Ich zakres rozciągał się od propozycji korekty szczegółowych rozwiązań poprzez wątpliwości i zastrzeżenia dotyczące szerszego zakresu koncepcji aż po uwagi o charakterze ogólnym, dotyczące zagadnień planistycznych i miejskiej polityki transportowej wykraczające poza zakres koncepcji inwestycji.

Oprócz powyższych, ankiety dotyczące Inwestycji przeprowadziło Stowarzyszenie Forum Prądnik Czerwony, Stowarzyszenie Przyjaciół Ulicy Pszona oraz Stowarzyszenie Olsza II, a ich wyniki przekazano do Urzędu Miasta Krakowa oraz Zarządu Infrastruktury Komunalnej i Transportu w Krakowie. Przeprowadzone ankiety wykazały, że spośród 827 osób ankietowanych, 582 osoby poparły budowę nowej linii tramwajowej, 118 osób było przeciwnych, 125 nie miało zdania, natomiast dwie osoby nie udzieliły odpowiedzi na pytania.

W planowaniu inwestycji uwzględniono pewne sugestie i uwagi mieszkańców dotyczące proponowanego projektu i prac, jeśli uznano je za możliwe do zrealizowania z punktu widzenia technicznego, ekonomicznego i związanego z przejęciem gruntów. Jednak nie wszystkie uwagi i sugestie mogły zostać uwzględnione z różnych powodów technicznych, finansowych, logistycznych.

Druga runda konsultacji

W dniach od 16 sierpnia do 10 września 2021 r. przeprowadzono drugą serię konsultacji społecznych. Celem było przedstawienie bardziej szczegółowego projektu i określenie, w jaki sposób można go udoskonalić i dostosować i potrzeb mieszkańców oraz w możliwym zakresie, włączyć je do projektu. Ze względu na ograniczenia związane z pandemią Covid konsultacje były częściowo prowadzone online i obejmowały one:

(i) Dwa spotkania z kierownikami i administratorami inwestycji. Pierwsze spotkanie odbyło się 6 września online i wzięło w nim udział 66 uczestników, drugie spotkanie odbyło się bezpośrednio 9 września i wzięły w nim udział 44 osoby (ze względu na ograniczenia związane z pandemią nie mogło w nim uczestniczyć więcej niż 50 osób). Oba spotkania były nagrywane, a nagranie jest publicznie dostępne.

(ii) Dyżur telefoniczny ekspertów inwestycji oraz ankieta online między 16 sierpnia a 6 września. Łącznie było 997 respondentów. Na wszystkie pytania eksperci odpowiadali podczas rozmów telefonicznych, a odpowiedzi na wszystkie pytania ankiety są dostępne w raporcie podsumowującym, który jest dostępny pod adresem: <https://obywatelski.krakow.pl/zalacznik/402520>

Zebrane w trakcie konsultacji uwagi dotyczące dostosowania rozwiązań projektowych do potrzeb mieszkańców dotyczyły różnych zagadnień, w tym lokalizacji oświetlenia, nasadzeń, małej infrastruktury, udogodnień dla pieszych i rowerzystów. Kierownictwo Inwestycji z SPV zobowiązało się do rozważenia wszystkich uwag i uwzględnienia sugestii w opracowywanym Projekcie, o ile będzie to technicznie wykonalne, zgodne z założeniami i funkcjonalne. Rozważono również i odpowiadano na sugestie dotyczące samego okresu budowy, w tym tymczasowej kontroli ruchu oraz harmonogramu i organizacji budowy, aby zminimalizować niedogodności dla mieszkańców.

Inne działania konsultacyjne i komunikacyjne drugiej serii:

1. Profile w mediach społecznościowych

Profile projektu w mediach społecznościowych zostały założone na Facebooku i LinkedIn oraz są proponowane na Instagramie

Tabela 4. Działania komunikacyjne w mediach społecznościowych

Medium	Nazwa profilu	Liczba śledzących	Uwagi
Facebook	Tramwaj do Mistrzejowic	975 – obserwujących 798 – polubiło (stan na 28 marca 2023, godz. 09:00)	Profil bardzo popularny, średnio 2 posty tygodniowo, zawierające przydatne informacje na temat inwestycji (np. plany przystanków tramwajowych) Codzienny kanał dialogowy wykorzystywany przez interesariuszy - do prawie 50 komentarzy do postów, w tym szybkie odpowiedzi na kwestie poruszane przez interesariuszy
LinkedIn	Tramwaj do Mistrzejowic	375 obserwujących	Bardziej ogólne informacje niż na Facebooku - profil wykorzystywany do prezentacji firmy, idei partnerstwa publiczno-prywatnego, działań podejmowanych przez

		(stan na 28 marca 2023, godz. 09:00)	zespół projektowy/przedstawicieli (np. udział w konferencjach) Brak komentarzy do postów, ale każdy post otrzymuje ok. 20 reakcji (np. polubień)
Instagram	Profil zostanie uruchomiony po rozpoczęciu prac budowlanych		

2. Spotkania

Odbyły się trzy spotkania z przedstawicielami rad dzielnic, przez które będzie przebiegać linia tramwajowa:

- 1.07.2021 – spotkania z przedstawicielami Rady Dzielnic III (Prądnik Czerwony)
- 8.07.2021 – spotkanie z przedstawicielami Rady Dzielnic XIV (Mistrzejowice)
- 21.02.2023 – spotkania z przedstawicielami Rady Dzielnic III (Prądnik Czerwony)

Podczas spotkań przedstawiono kluczowe informacje na temat przedsięwzięcia oraz proponowanej trasy i projektu (na poniższym rysunku pokazano przykłady slajdów prezentowanych uczestnikom). Uczestnikom spotkań wskazano również kanały komunikacyjne, za pośrednictwem których interesariusze mogą kontaktować się z projektodawcami i kierownictwem inwestycji w sprawie dalszych pytań lub uwag dotyczących inwestycji oraz otrzymywać odpowiedzi na temat inwestycji.



3. Działania dodatkowe

Podjęto również inne działania mające na celu poinformowanie interesariuszy o projekcie:

- Konferencja prasowa (18.06.2021) – prezentacja inwestycji

Przedstawiciele 5 mediów byli obecni i opublikowali artykuł po konferencji:

W 2024 zostanie otwarta linia tramwajowa. „To się Krakowowi opłaca”	lovekrakow.pl	https://lovekrakow.pl/aktualnosci/w-2024-zostanie-otwarta-linia-tramwajowa-to-sie-krakowowi-oplaca_41613.html https://ext.gulermak.com/W18001/lovekrakow_pl_2021_06_18_w_2024.pdf
---	---------------	--

Budowa linii tramwajowej do Mistrzejowic. Jest wstępna koncepcja i trasa	krknews.pl	Budowa linii tramwajowej do Mistrzejowic. Jest wstępna koncepcja i trasa-KRKnews https://ext.gulermak.com/W18001/krknews_pl_2021_06_18.pdf
Koncepcja budowy linii tramwajowej do Mistrzejowic. Uruchomiono infolinię inwestycji	cowkrakowie.pl	Koncepcja budowy linii tramwajowej do Mistrzejowic. Uruchomiono infolinię inwestycji - wiadomości z Krakowa, Krakow News - What's on in Krakow https://ext.gulermak.com/W18001/krakow_wyborcza_pl_2021_06_18.pdf
Kraków: tramwaj do Mistrzejowic coraz bliżej	inzynieria.com	Kraków: tramwaj do Mistrzejowic coraz bliżej-(inzynieria.com) https://ext.gulermak.com/W18001/inzynieria.com_2021_06_18.pdf
Kraków. Tramwaj do Mistrzejowic: jeszcze nie zaczęli budować, a już może być droższy o 100 mln zł	gazetakrakowska.pl / krakow.naszemiasto.pl / dziennikpolski24.pl	Kraków. Tramwaj do Mistrzejowic: jeszcze nie zaczęli budować, a już może być droższy o 100 mln zł Gazeta Krakowska https://ext.gulermak.com/W18001/gazetakrakowska_pl_2021_06_18.pdf https://krakow.naszemiasto.pl/krakow-tramwaj-do-mistrzejowic-jeszcze-nie-zaczeli-budowac/ar/c1-8330644

- Konferencja prasowa (05.01.2022) – wniosek o ZRID

tramwaj do Mistrzejowic coraz bliżej	Kronika Krakowska TVP / krakow.tvp.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/tvp3_krakow-2022_01_05.avi
Wiadomości lokalne	Radio Kraków	https://ext.gulermak.com/W18001/tvp3_krakow-2022_01_05.avi https://ext.gulermak.com/W18001/pr_krakow-2022_01_06_09_02_06.wav https://ext.gulermak.com/W18001/pr_krakow-2022_01_06_06_02_41.wav https://ext.gulermak.com/W18001/pr_krakow-2022_01_05_20_02_22.wav https://ext.gulermak.com/W18001/pr_krakow-2022_01_05_17_02_04.wav https://ext.gulermak.com/W18001/pr_krakow-2022_01_05_15_02_57-wiadomosci.wav
Wykonawca złożył wniosek o wydanie decyzji ZRID dla tramwaju do Mistrzejowic	Radio Eska	https://ext.gulermak.com/W18001/radio_eska_krakow-2022_01_07_11_01_56.wav https://ext.gulermak.com/W18001/radio_eska_krakow-2022_01_05_15_00_41.wav

		https://ext.gulermak.com/W18001/eska_pl_2022_01_05.pdf
Przełom w przygotowaniach do rozpoczęcia budowy linii tramwajowej do Mistrzejowic	Dziennik Polski / dziennikpolski24.pl / gazetakrakowska.pl / krakow.naszemiasto.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/dziennik_polski_2022_01_07.pdf https://ext.gulermak.com/W18001/dziennikpolski24_pl_2022_01_05.pdf
Tramwaj do Mistrzejowic. Wykonawca wystąpił o ZRID	krakow.wyborcza.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/krakow_wyborcza_pl_2022_01_05.pdf
Wkrótce powstanie tramwaj do Mistrzejowic	rmf24.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/rmf24_pl_2022_01_05.pdf
Tramwaj do Mistrzejowic. Wniosek o ZRID złożony, budowa ma się rozpocząć w tym półroczu	lovekrakow.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/lovekrakow_pl_2022_01_05.pdf
Budowa tramwaju do Mistrzejowic ma się rozpocząć w tym półroczu Jest ważna decyzja	lifeinkrakow.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/lifeinkrakow_pl_2022_01_05.pdf
tramwaj do Mistrzejowic coraz bliżej	glos24.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/glos24_pl_2022_01_06.pdf
Wkrótce powstanie tramwaj do Mistrzejowic	krakow.twoje-miasto.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/krakow_twoje_miasto_pl_2022_01_05.pdf
Tramwaj do Mistrzejowic [wizualizacje, nagrania]. Kiedy ruszy budowa?	krknews.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/krknews_pl_2022_01_06.pdf
Kraków. Wykonawca złożył wniosek o wydanie decyzji ZRID dla tramwaju do Mistrzejowic	biznes.polskaprasa.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/biznes_polskaprasa_pl_2022_01_05.pdf

	portalsamorzadowy.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/portalsamorzadowy_pl_2022_01_05.pdf
Kraków: lada moment budowa linii tramwajowej z tunelem	inzynieria.com	https://ext.gulermak.com/W18001/inzynieria.com_2022_01_05.pdf
Kraków. tramwaj do Mistrzejowic w formule PPP. Złożenie wniosku o wydanie decyzji ZRID umożliwi rozpoczęcie budowy	transport-publiczny.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/transport_publiczny_pl_2022_01_05.pdf
Kraków. Wykonawca złożył wniosek o wydanie decyzji ZRID dla tramwaju do Mistrzejowic	wnp.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/wnp_pl_2022_01_05.pdf
Inwestycje drogowe w formule PPP są deficytowe. Czy 2022 przyniesie zmianę?	portalsamorzadowy.pl	https://ext.gulermak.com/W18001/portalsamorzadowy_pl_2022_01_02.pdf

- Konferencja prasowa (30.01.23) – podpisanie umowy bezpośredniej

Wiadomości	RMF FM / RMF Classic / RMF24.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/radio_rmf_fm-2023_01_30.wav https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/rmf24_pl_2023_01_30.pdf
	Radio Zet	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/radio_zet-2023_01_30.wav
	Radio 357	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/radio_357-2023_01_31.wav
	Radio Kraków / Polskie Radio / PR24	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/pr_krakow-2023_01_30.wav https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/radiokrakow_pl_2023_01_30.pdf

Wkrótce budowa tramwaju do Mistrzejowic	krakow.tvp.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/krakow_tvp_pl_2023_01_30.pdf
Szybki tramwaj do Mistrzejowic w 2025? Wiosną rusza inwestycja warta 2 mld zł	krakow.wyborcza.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/krakow_wyborcza_pl_2023_01_30.pdf
Pierwszy odcinek premetra gotowy w 2025. Podpisano umowę.	Dziennikpolski24.pl / gazetakrakowska.pl / krakow.naszmiasto.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/krakow_naszmiasto_pl_2023_01_31.pdf
Podpisano umowę na odcinek premetra. Koszt: prawie 2 mld zł	lifeinkrakow.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/lifeinkrakow_pl_2023_01_30.pdf
Kraków: w 2025 ruszy pierwszy odcinek premetra. Miasto podpisało umowę na budowę KST IV	eska.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/eska_pl_2023_01_31.pdf
Są środki na tramwaj do Mistrzejowic. Prace mają ruszyć wiosną.	lovekrakow.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/lovekrakow_pl_2023_01_30.pdf
Wkrótce ruszą prace na budowie tramwaju do Mistrzejowic.	cowkrakowie.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/cowkrakowie_pl_2023_01_30.pdf
Jest umowa na finansowanie tramwaju do Mistrzejowic. Nie będzie pełnomocnika tej inwestycji	krknews.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/krknews_pl_2023_01_30.pdf
Kraków: wkrótce rusza budowa tramwaju do Mistrzejowic. Koniec w 2025.	portalsamorzadowy.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/portalsamorzadowy_pl_2023_01_30.pdf
Kraków: Umowa na wykonanie tramwaju do Mistrzejowic podpisana. To jednocześnie pierwszy odcinek premetra	transport.publiczny.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/transport_publiczny_pl_2023_01_30.pdf

Kraków: tramwaj do Mistrzejowic coraz bliżej	inzynieria.com	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/inzynieria_com_2023_01_31.pdf
Kraków: wkrótce rusza budowa tramwaju do Mistrzejowic. Koniec w 2025.	wnp.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/wnp_pl_2023_01_30.pdf
Ponad 1 mld zł na tramwaj w Krakowie. Ponad połowę kwoty wyłoży bank Pekao	300gospodarka.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/300gospodarka_pl_2023_01_30.pdf
Konsorcjum Pekao, EBI, EBOR i PFR przeznaczy ponad 1 mld zł na budowę linii tramwajowej w Krakowie	Inwestycje.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/inwestycje_pl_2023_01_30.pdf
Kraków– wkrótce rusza budowa tramwaju do Mistrzejowic. Koniec w 2025.	za PAP: stooq.pl, stooq.com, propertynews.pl, propertydesign.pl,	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/stooq_com_2023_01_30.pdf https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/propertydesign_pl_2023_01_30.pdf https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/propertynews_pl_2023_01_30.pdf
Bank Pekao przekaże ponad 0,5 mld zł na rozbudowę sieci tramwajowej w Krakowie	mojebankowanie.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/mojebankowanie_pl_2023_01_30.pdf
Budowa pierwszego etapu krakowskiego premetra rozpocznie się wiosną tego roku. Początek wraz z budową tramwaju do Mistrzejowic.	urbanity.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/urbanity_pl_2023_01_30.pdf
Coraz bliżej premetra w Krakowie. Otwarcie w 2025.	whitemed.pl	https://ext.gulermak.com/KST/monitoring/whitemed_pl_2023_01_31.pdf

- Video o inwestycji dotyczące komunikacji publicznej (tramwaje, autobusy) (lipiec 2021)
- [Konsultacje dotyczące przebiegu trasy tramwajowej w odniesieniu do tras rowerowych – konsultacje online](https://ztp.krakow.pl/audyt/budowa-linii-tramwajowej-kst-etap-iv-ul-meissnera-mistrzejowice/) (<https://ztp.krakow.pl/audyt/budowa-linii-tramwajowej-kst-etap-iv-ul-meissnera-mistrzejowice/>) prowadzone przez Zarząd Transportu Miejskiego w Krakowie. Zgłoszono 14 uwag i pytań. 23 lipca odbyło się spotkanie z zespołem ds. niechronionych uczestników ruchu, podczas którego omówiono uwagi mieszkańców i Miejskiego Inżyniera Ruchu. Obecnie trwa analiza mająca na celu ocenę, w jakim

stopniu zgłoszone potrzeby mogą zostać uwzględnione w projekcie. Po zakończeniu analizy odbędzie się kolejne spotkanie audytowe.

- Mobilny punkt informacyjny (23.11) - działający w pobliżu ronda Młyńskiego. W punkcie rozdawano ulotki z informacjami o inwestycji.
- Warsztaty dla dzieci 'Mali Mistrzowie – Tramwaj do Mistrzejowic' – od 28 maja wzięło w nich udział 660 dzieci. Poprzez zabawę i atrakcyjny sposób prezentacji pobudzą wyobraźnię i zwiększą świadomość społeczną wśród dzieci uczęszczających do placówek oświatowych w okolicy planowanego projektu.
- Książka dla dzieci o czystym transporcie i pracach budowlanych (2000 szt.)
- Kanał YouTube
- Udział w Pikniku Rodzinnym organizowanym przez Radę Dzielnicy III (Prądnik Czerwony) - zorganizowano zajęcia dla dzieci, przekazano informacje o projekcie (4.06.22)
- Wysłano 15 tys. biuletynów i rozdano je ludziom na ulicach (27-30.06.2022).
- Wysyłany jest comiesięczny biuletyn do rady miasta i rad dzielnic (począwszy od sierpnia 2022 r. - do tej pory wysłano 6 biuletynów - 28 marca, 83 odbiorców).
- Konkurs dla obserwujących na Facebooku w pierwszym dniu szkoły (01.09.2022).
- Publikacje promocyjne w lokalnych mediach (lipiec - grudzień 2022 r.)

Trzecia runda konsultacji

W pierwszym tygodniu lipca 2022 r. przeprowadzono trzecią rundę konsultacji z interesariuszami projektu. Pierwsza faza tej rundy konsultacji obejmowała spotkanie przedstawicieli EBOR, Urzędu Miasta Krakowa i SPV. Celem spotkania było:

- Powtórzenie i wyjaśnienie odpowiednich ról w zakresie przesiedleń, obowiązków gminy, SPV i EBOR, perspektywy w odniesieniu do umowy PPP.
- Podsumowanie podejścia i działania gminy w zakresie przesiedleń i odszkodowań w celu spełnienia krajowych i lokalnych wymogów regulacyjnych oraz wymogów EBOR PR5.
- Podsumowanie uzupełniające podejście SPV do działań wspierających przesiedlenia w celu spełnienia wymagań EBOR PR5.
- Umożliwienie gminie przekazania informacji zwrotnej na temat Projektu Ram Przesiedlenia Projektu KSR
- Koncentracja na zbiorowym udoskonalaniu i zatwierdzaniu ankiet SPV dotyczących przedsiębiorstw przesiedlonych ekonomicznie poza zakresem kwalifikowalności gminy
- Koncentracja na zbiorowym dopracowaniu i zatwierdzeniu wyceny uzupełniającej i rekompensat dla przedsiębiorstw przesiedlonych ekonomicznie oraz właścicieli działek poza normalnym zakresem uprawnień Gminy.
- Koordynowanie harmonogramów uzgodnionych działań przesiedleńczych w przyszłości.

Protokół ze spotkania jest zawarty w załączniku II do niniejszego LRP⁵

Druga faza trzeciej rundy konsultacji obejmowała przeprowadzenie przez SPV dalszych badań i inwentaryzacji aktywów z właścicielami, operatorami i pracownikami przedsiębiorstw zidentyfikowanych jako przemieszczone ekonomicznie w ramach projektu (których nie badano poprzednio). W ramach przygotowań do procesu ankietyzacji i inwentaryzacji aktywów z wyprzedzeniem wysłano zaproszenie (patrz załącznik II). Ponieważ krajowe przepisy

⁵ Pominięte w obecnej wersji w celu zachowania anonimowości uczestników.

ustawowe i wykonawcze nie zawierają przepisów dotyczących rekompensaty lub zwrotu utraconych środków do życia w wyniku przemieszczenia ekonomicznego projektu, celem badania i inwentaryzacji aktywów było stworzenie podstawy do rekompensaty za utratę środków do życia w wyniku rozwój projektu.

Czwarta runda konsultacji

Czwarta faza konsultacji dotyczyła niezależnej wyceny nieruchomości, aktywów i przedsiębiorstw, potencjalnie wywłaszczonych i przesiedlonych przez Projekt Krakowskiego Szybkiego Tramwaju Etap IV w stosunku do EBOR WO5 przez Biuro Rzeczoznawców Majątkowych GAJA 2, co zaowocowało Raportem Rzeczoznawcy zawartym w Załączniku IV. Przygotowując wycenę, w październiku 2022 r. przeprowadzono wywiady i ankiety z właścicielami lub użytkownikami nieruchomości objętych wpływem lub ich przedstawicielami. Podczas gdy przeprowadzono wywiady ze wszystkimi właścicielami nieruchomości dotkniętych skutkami projektu, a większość z nich wypełniła również ankiety, stosunkowo niewielu przedstawicieli i użytkowników nieruchomości dotkniętych skutkami projektu wyraziło chęć przeprowadzenia wywiadu lub ujawnienia informacji związanych z ich działalnością.

Konsultacje bieżące i przyszłe

Istnieje kilka bieżących działań, które wspierają komunikację i dialog z interesariuszami

Kanał	Opis
Strona internetowa	Stronę uruchomiono w czerwcu 2021 r. Jest dostępna po polsku i angielsku.
Linia pomocy	Infolinia (numer: 722 22 00 88) czynna od poniedziałku do piątku, w godz. od 8:00 do 16:00.

Infolinia jest aktywna i działa od 18.06.2021 r. W tym czasie (do 28.03.2023) otrzymano 176 pytań/zgłoszeń. Do 28.03.2023 rozwiązano 174 sprawy.

Zaplanowano szereg konsultacji w przyszłości, niektóre z nich dotyczyć będą kontynuacji poprzednich działań już rozpoczętych, inne będą nowe i dotyczyć będą:

- Przeprowadzenia spisu osób dotkniętych skutkami projektu oraz inwentaryzacji gruntów i nieruchomości podlegających oddziaływaniu projektu.
- Przygotowania większej liczby materiałów informacyjnych, w tym komunikatów prasowych i prezentacji
- Odpowiedzi na zapytania mediów, interpelacje, zapytania i wnioski.
- Budowania relacji z przedstawicielami władz administracyjnych
- Organizacji konferencji prasowych i wydarzeń medialnych
- Przygotowanie materiałów: strony internetowej, biuletynu informacyjnego, profili w mediach społecznościowych
- Monitorowania i przeglądu mediów, w tym przygotowania skrótów,

Ponadto SPV, przy wsparciu gminy, będzie nadal utrzymywać lub tworzyć nowe kanały komunikacji, aby umożliwić wszystkim zainteresowanym stronom zgłaszanie uwag, wątpliwości i sugestii oraz uzyskiwanie informacji o inwestycji. Obejmuje to utworzenie punktu informacyjnego projektu, w którym zatrudnieni i przeszkoleni przedstawiciele inwestycji będą

dostępni w godzinach pracy, aby odpowiadać na ewentualne pytania i udzielać informacji o inwestycji.

Tabela 6. Kanały komunikacji i docelowi interesariusze

KANAŁ	INTERESARIUSZE
Media społecznościowe	osoby dotknięte skutkami realizacji projektu, osoby przesiedlone w związku z projektem, szersza społeczność
Strona internetowa	Osoby dotknięte skutkami realizacji projektu, osoby przesiedlone w związku z projektem, szersza społeczność, administracja publiczna
Linia pomocy	osoby dotknięte skutkami realizacji projektu, osoby przesiedlone w związku z projektem, szersza społeczność
Konferencje prasowe i wydarzenia medialne	Media, szersza społeczność
Spotkania	Osoby dotknięte skutkami realizacji projektu, osoby przesiedlone w związku z projektem, administracja publiczna
Materiały informacyjne (ulotki, broszury)	Osoby dotknięte skutkami realizacji projektu, osoby przesiedlone w związku z projektem, media, administracja publiczna.

7 Informacje o sytuacji wyjściowej i skutki oddziaływania inwestycji

Obszar oddziaływania inwestycji jest w pełni zdefiniowany i nie przewiduje się żadnych istotnych odstępstw. Niemniej jednak, ponieważ ani szczegółowy Projekt Inwestycji (w tym szczegóły techniczne robót budowlanych), ani OOS nie zostały sfinalizowane, a rozpoznanie oddziaływań inwestycji i profilowanie społeczne trwa. Niniejsza część dokumentu opiera się zatem na wynikach badań społeczno-ekonomicznych i może podlegać aktualizacji po uzyskaniu zgody ZRID i sfinalizowaniu szczegółowego projektu inwestycji.

Informacje o sytuacji wyjściowej

Mieszkańcy Krakowa to społeczność miejska charakteryzująca się tradycjami wysokiej kultury, nauki i organizacji. Cechuje ją wielokulturowość i otwartość na turystykę. Proponowana trasa przebiega przez strefę osiedli mieszkaniowych dwóch dzielnic: Prądnik Czerwony (III) oraz Mistrzejowice (XV). Obok zabudowy mieszkaniowej występują większe zespoły budynków o charakterze ogólnomiejskim; sklepy i biura oraz kompleksy przemysłowo-magazynowe, rzemiosło i drobna wytwórczość, są też tereny sportowe i rekreacyjne.

Dzielnica III - Prądnik Czerwony (46400 mieszkańców, powierzchnia 644 ha), zdominowana jest przez spółdzielcze osiedla mieszkaniowe o konstrukcji wielkopłytowej z lat 1950-1980. Utracie przedwojennej zabudowy towarzyszył zanik dawnych tradycji i stylu życia. Zasoby kulturalne dzielnicy związane są z działalnością Młodzieżowego Domu Kultury, Centrum Aktywności Seniora oraz Ośrodka Kultury Prądnik Czerwony. Liczne kluby, kilkadziesiąt organizacji pozarządowych i cztery parafie, integrujące działania w ramach różnych organizacji i środowisk, nie zapobiegły występowaniu problemów społecznych. Mieszkańcy „bloków mieszkalnych” mają poczucie zagrożenia bezpieczeństwa osobistego przez agresywne grupy młodzieży, „kibiców piłkarskich”, „gangi osiedlowe”, występowanie rozbojów, kradzieży, zachowań antyspołecznych, wybryków chuligańskich. Udział zatrudnionych w sektorze usług w Dzielnicy III kształtuje się na poziomie 77,5%, co przekracza średnią dla całego miasta. Udział sektora przemysłowego w zatrudnieniu jest na poziomie zbliżonym do średniej dla Krakowa i wynosi 22,2%. Udział sektora przedsiębiorstw państwowych i z udziałem kapitału zagranicznego jest na niższym poziomie niż średnia dla miasta, natomiast udział sektora prywatnego krajowego jest tu na jednym z wyższych poziomów wśród dzielnic i wynosi 51,8% zatrudnionych.

Dzielnica XV – Mistrzejowice (51293 mieszkańców, powierzchnia 559 ha). Zabudowa dzielnicy pochodzi głównie z lat 70. i 80. Cechą charakterystyczną jest nadmierne zagęszczenie zabudowy. Apartamenty mają tu przeciętny standard, zarówno pod względem wielkości, jak i wyposażenia. Placówki handlowe i usługowe są dobrze wyposażone. Problemem jest nieuporządkowana, „dzika” zieleń w otoczeniu budynków, a place zabaw dla dzieci nie spełniają dzisiejszych standardów bezpieczeństwa. W parafii działają instytucje i stowarzyszenia kościelne i społeczne. Dzielnice charakteryzuje nieco wyższy niż średnia dla miasta udział zatrudnionych w sektorze usług (78,7%). Dominują tu usługi niższego rzędu - 43,3% zatrudnionych. Jest tu wysoki udział zatrudnionych w sektorze prywatnym i publicznym (51,9%) oraz najniższy w Krakowie odsetek osób pracujących w przedsiębiorstwach zagranicznych (0,4%).

Ogólne oddziaływania społeczno-ekonomiczne

Niektóre z kluczowych pozytywnych i negatywnych, tymczasowych i trwałych, społeczno-ekonomicznych skutków realizacji projektu, które zostały wstępnie oszacowane, zostały przedstawione w Tabeli 7 poniżej.

Tabela 7. Kluczowe społeczno-ekonomiczne skutki rozwoju projektu

	NEGATYWNY	POZYTYWNY
TRWAŁY	• Zmiana organizacji ruchu (zamknięcie drogi i objazdy) • Częściowa lub całkowita rozbiórka niektórych budynków i konieczność zamknięcia lub przeniesienia niektórych rodzajów działalności gospodarczej	• lepsze połączenia z innymi częściami miasta • Skrócenie czasu przejazdu do określonych miejsc w mieście • Przebudowa dróg (włącznie z rowerowymi i chodnikami) • Zmniejszenie szkodliwych dla zdrowia zanieczyszczeń i pyłów w powietrzu
CZASOWE	• Uciążliwość hałasu i pyłu z budowy • Tymczasowe objazdy i wzmożony ruch drogowy • Planowane wyłączenia mediów (gazu, ciepła, energii elektrycznej)	• Zatrudnienie na budowie • Lokalne wydatki i zakupy pracowników budowy

W OOŚ wskazano, że Inwestycja nie wpłynie negatywnie na dobra materialne, dobra kultury i zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie. Zgodnie z polskimi przepisami, w przypadku zamiaru prowadzenia prac w sąsiedztwie zabytków (wpisanych do rejestru zabytków), przed uzyskaniem pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie opinii Urzędu Ochrony Zabytków. W wyniku tych ustaleń planowana trasa tramwajowa pierwotnie określona pod rondem Barei została przesunięta na wschód od dawnego kompleksu gospodarstwa benedyktynów, aby wyeliminować potencjalny wpływ na dziedzictwo kulturowe.

Na podstawie przeglądu dokumentów i doświadczenia członków zespołu KSR można stwierdzić, że jedynie emisja hałasu może mieć znaczący wpływ na zdrowie ludzi ze względu na skumulowane oddziaływanie z hałasem powodowanym ruchem drogowym. Pogorszenie klimatu akustycznego bezpośrednio związane z realizacją Inwestycji (w fazie budowy i eksploatacji) nastąpi głównie wzdłuż ulicy Krzesławickiej.

W fazie budowy przewiduje się emisje z maszyn używanych do budowy, a także z samochodów używanych do transportu materiałów i ludzi (NO₂, CO, CO₂, PM₁₀ i PM_{2.5}). W przypadkach, gdy silniki nie działają prawidłowo, może dojść do potencjalnej lokalnej emisji szkodliwych substancji. W wyniku działań związanych z przygotowaniem terenu (np. wycinka drzew i krzewów, usuwanie asfaltu i betonu) oraz prac budowlanych może powstawać pył.

Można się również spodziewać, że w trakcie budowy mogą wystąpić niewielkie chwilowe wzrosty emisji z powodu reorganizacji ruchu i zatłoczenia. Emisje te będą miały charakter przejściowy i dlatego nie stanowią większego problemu. Plany organizacji ruchu drogowego podczas budowy nie były dostępne w momencie pisania tego tekstu, a wyniki szczegółowej analizy będą częścią kolejnego raportu OOŚ.

W raporcie OOŚ dla fazy eksploatacji przedstawiono obliczenia emisji dwutlenku azotu i tlenku węgla do powietrza w związku z ruchem pojazdów. Obliczenia wykonano przy użyciu modelu numerycznego zgodnego z odpowiednimi przepisami. Potwierdzają one, że dopuszczalny poziom emisji nie jest przekraczany poza torowiskiem tramwajowym i ulicą.

Jednocześnie należy podkreślić, że teren inwestycji pokrywa gęsty układ komunikacyjny obejmujący ulice i skrzyżowania, co powoduje emisję zanieczyszczeń do powietrza. Inwestycja obejmuje przebudowę 10 344 m istniejących dróg, ale nie obejmuje budowy żadnych nowych głównych dróg, dlatego zdaniem konsultanta nie powoduje on zwiększenia emisji zanieczyszczeń do powietrza. Część emisji może przenieść się do innej części miasta w związku z przesunięciem ruchu spowodowanym zatłoczeniem dróg w wyniku prac budowlanych.

Można uznać, że linia tramwajowa zmniejszy emisję zanieczyszczeń powietrza ze względu na przestawienie części ruchu z samochodów napędzanych silnikami spalinowymi na tramwaje elektryczne, ale obliczenia zmian zanieczyszczeń powietrza nie były dostępne w momencie tworzenia dokumentu. Jednocześnie uzyskano i wykorzystano w analizie GET wiarygodne dane o natężeniu ruchu w przypadku realizacji inwestycji i bez jej realizacji, które to dane są kluczowe dla obliczeń emisji. Wyniki bardziej szczegółowej analizy emisji zostaną przedstawione w drugim raporcie OOŚ. Niezależnie od powyższego nie stwierdzono żadnego istotnego oddziaływania w odniesieniu do jakości powietrza.

Na podstawie dostępnych dokumentów konsultant może stwierdzić, że hałas powodowany przez prace budowlane nie został zbadany. Raport OOŚ pomija ten element, ale decyzja OOŚ ogranicza działania budowlane do godzin dziennych, tj. między 6.00 a 22.00.

Wykonano i przeanalizowano w raporcie OOŚ symulacje poziomów hałasu w fazie eksploatacji w kilku przekrojach torowiska tramwajowego. Wyniki pokazały, że konieczne jest uwzględnienie ustawienia ekranów akustycznych na wybranych odcinkach toru. Projekt zakłada również zastosowanie „cichego asfaltu” oraz wykorzystanie dedykowanego rozwiązania ograniczającego emisję hałasu z torowiska tramwajowego na wybranych odcinkach.

Zastosowanie powyższych środków łagodzących zmniejszy poziom hałasu wokół Inwestycji, jednak spełnienie wymagań dotyczących poziomu hałasu na niektórych wyższych budynkach, zwłaszcza na wyższych piętrach, jest niemożliwe. Decyzja środowiskowa nakłada między innymi; (i) zastosowanie cichego asfaltu - co najmniej SMA8 - na wszystkich ulicach przebudowywanych w ramach inwestycji; (ii) zastosowanie systemów typu *Rail Comfort System* w celu ograniczenia emisji hałasu i wibracji na odcinku 2+400 – 3+500 torowiska tramwajowego (część ul. Krzesławickiej i Bohomolca); (iii) instalacja ekranów akustycznych w określonych lokalizacjach, oraz (iv) zastosowanie warstwy wibroizolacyjnej w projekcie torowiska.

Decyzja środowiskowa nakłada również konieczność przygotowania szczegółowego projektu ekranów akustycznych poprzedzonego obliczeniami modelowania hałasu w celu opracowania optymalnych parametrów ekranów i ich dokładnej lokalizacji. Kolejna OOŚ zawierać będzie zaktualizowaną analizę i zweryfikuje lokalizację ekranów akustycznych i ich parametry, a także określi dalsze potrzebne środki.

Problemem dla Inwestycji jest emisja hałasu i trudności w przestrzeganiu przepisów na niektórych odcinkach linii, zwłaszcza że pierwsze symulacje wykazały brak możliwości spełnienia wymogów. Jak już wspomniano, kwestia ta zostanie poddana dodatkowej analizie na etapie projektowania (drugi raport OOŚ). Jeśli wymóg nie może być spełniony, może być

konieczny obszar ograniczonego użytkowania. Decyzja w tej sprawie zostanie podjęta dopiero po uzyskaniu wyników analizy przeprowadzonej po zakończeniu inwestycji (zgodnie z przepisami 1,5 roku po oddaniu do użytku).

Skutki przesiedleń

W obecnym Projekcie uwzględniono dotychczasowe ustalenia OOS i związane z nimi konsultacje publiczne, aby uniknąć lub ograniczyć fizyczne i/lub ekonomiczne przesiedlenia spowodowane inwestycją, a kluczowym celem agentów inwestycji jest zminimalizowanie zakłóceń w działalności gospodarczej i usługach podczas budowy inwestycji i po jej zakończeniu. Nie przewiduje się żadnych fizycznych przesiedleń, a liczba osób, które mogą zostać czasowo lub trwale przesiedlone ekonomicznie jest bardzo ograniczona.

W oparciu o obecny Projekt, inwestycja na stałe wymaga około 30ha gruntów, z których większość należy do miasta Krakowa. Teren ten jest sklasyfikowany jako miejski, przy czym inwestycja nie wymaga obecnie zajęcia terenu pod zabudowę mieszkaniową ani rolniczą. W większości przypadków inwestycja zajmie jedynie bardzo małe części działek miejskich, które zostaną formalnie podzielone na podstawie ZRID. Według SPV realizacja inwestycji będzie wymagała wyłączenia 27,3ha działek niezabudowanych (z czego tylko 0,8235 ha to działki prywatne) oraz 2,2 ha działek zabudowanych (z czego 0,74 ha to działki prywatne).

Prace wymagające budowy lub dostosowania infrastruktury wspomagającej inwestycję (takiej jak przystanki tramwajowe i oświetlenie) zostaną potwierdzone w ostatecznej wersji Projektu i będą wykraczać poza obszar głównej linii tramwajowej. Prawdopodobnie spowodują one w niewielkim stopniu dodatkowe przejściowe i trwałe wykorzystanie nieruchomości lub wyłączenie. SPV przygotuje, a miasto Kraków zleci, podziały geodezyjne i profesjonalną wycenę wszelkich dodatkowo dotkniętych nieruchomości lub mienia.

Pomiary katastralne gruntów i nieruchomości objętych oddziaływaniem zostały podjęte przez SPV i KSR w lipcu 2021 r., grudniu 2021 r. oraz w marcu 2022 r., jako obowiązkowe elementy wniosku o wydanie ZRID. Wyniki badań katastralnych są włączane do procesu składania wniosku o ZRID, zgodnie z wymogami przepisów planistycznych i budowlanych, a to służy jako podstawa prawna do określenia i zapewnienia odszkodowań i środków pomocowych przez władze lokalne.

Zgodnie z wynikami badań, część z łącznej liczby 514 działek miejskich (zabudowanych i niezabudowanych) zostanie objęta oddziaływaniem inwestycji. Większość działek w linii tramwajowej należy już do miasta Kraków (464), ale 50 prywatnych części działek kwalifikuje się do przyznania odszkodowań zgodnie z polskim prawem, ponieważ są one własnością (kategoria I) osób posiadających prawa do gruntów i budowli, zarejestrowanych w katastrze nieruchomości, lub (kategoria II) posiadają prawa lub roszczenia rozpoznawalne na mocy prawa, takie jak umowy kupna-sprzedaży lub opłaty komunalne. Tabela 8 poniżej podsumowuje zidentyfikowane typy działek.

Tabela 8. Działki objęte inwestycją (na podstawie ostatnich wyników badań z marca 2022 r. na potrzeby wniosku o ZRID)

Rodzaj działki				Liczba działek podlegających
Prywatne	miejskie	działki		50
Publiczne	państwowe	działki	infrastruktury	464
Łącznie				514

Wykorzystując najnowszy Projekt Inwestycji, KSR niezależnie określiła grunty i nieruchomości objęte oddziaływaniem projektu, wykorzystując kombinację (i) analizy dokumentów (analiza planowanej trasy tramwaju nałożonej na mapy) oraz (ii) wizyt na miejscu na wszystkich zidentyfikowanych działkach i nieruchomościach oraz, tam gdzie było to możliwe, konsultując się z właścicielami, użytkownikami lub dzierżawcami nieruchomości objętych oddziaływaniem i/lub ich pracownikami.

Niezależna analiza KSR i badanie gruntu potwierdziły ustalenia SPV dotyczące braku konieczności fizycznego przesiedlenia oraz 50 prywatnych działek podlegających podziałowi na poddziałki i wywłaszczeniu. Na wszystkich 514 działkach publicznych i prywatnych, na które wywierany jest wpływ, KSR i SPV zidentyfikowały łącznie 14 działalności, które będą podlegały przesiedleniu ekonomicznemu. Szczegóły tych ekonomicznie przesiedlonych przedsiębiorstw przedstawiono w Tabeli 9 poniżej wraz z mapowanymi lokalizacjami i zdjęciami dotkniętych przedsiębiorstw.

Tabela 9. Firmy, które zostaną przemieszczone w ramach Projektu.

Num er.	Rodzaj budynku	Adres	Numer działki (numer działki) / nieruchomość	Informacje o nieruchomości uzyskane od Urzędu Miasta	Obraz	Kontakt z PAP	Ankiety	Kwalifikujące się PAP
1.	Usługa	Meissnera 37	495/23 - właściciel działki Gmina Kraków dzierżawca połowy budynku - nieznan 495/28 - właściciele gruntu i połowy budynku - [redacted] właścicielka firmy - [redacted] jej pracownicy franczyzodawca - nieznan	Działka 495/23 W związku z nieopłaconym czynszem umowa najmu została rozwiązana w dniu 01.02.2017. Mimo wypowiedzenia umowy najemca nie wydał nieruchomości. W dniu 20 października 2021 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wydał wyrok zaoczny dotyczący części nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Działka 495/28 Zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Krakowa z 2012 roku działka 495/22 została podzielona na dwie działki 495/27 i 495/28. Działka 495/28 została ujęta w decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Działka 495/28 pozostała w dotychczasowym posiadaniu.		[redacted] – właścicielka połowy budynku 02.02.2022. - córka właścicielki [redacted] kontaktuje się z infolinią projektu po rozmowie z managerem Shot Alkohole, który został odwiedzony dzień wcześniej. Wie o planach budowy, ale nie wiedziała o przeznaczeniu budynku do rozbioru. Udzielone zostały niezbędne informacje: terminy, procedura, podstawa prawna, wycena. 03.02.2022 – rozmowa telefoniczna 14.02.2022 - dalszy kontakt z infolinią - odpowiedź na dodatkowe pytania dotyczące operatu szacunkowego. 15.02.2022 – rozmowa telefoniczna 30.03.2022- na polecenie [redacted] z ZDMK telefon do [redacted] z pytaniem czy coś jest potrzebne. Odpowiedź na kolejne szczegółowe pytania dotyczące opisu nieruchomości oraz operatu szacunkowego i ich terminów. 05.04.2022- kontakt z infolinią z pytaniem o termin sporządzenia opisu nieruchomości. Pani chce być poinformowana telefonicznie o planowanym przyjędnie. Numer telefonu został przekazany firmie sporządzającej opis. 27.06.2022 – rozmowa telefoniczna 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety 04.07.2022 – potwierdzenie chęci spotkania przez infolinię 07.07.2022 – spotkanie i wypełnienie ankiety (ankieta 01.02) 08.07.22 – kontakt telefoniczny w celu dodania informacji do ankiety 12.07.2022 – rozmowa telefoniczna [redacted] - franczyzobiorca sklepu Shot Alkohole 22.01.2022 - wizyta w sklepie działającym w ramach sieci partnerskiej SHOT (franczyza) w celu rozmowy z właścicielem, udzielenia informacji i kontaktu oraz złożenia ankiety. Brak właściciela, rozmowa ze sprzedawczynią, informacja o planowanej rozbiorce. Do chwili obecnej nie uzyskano wypełnionego kwestionariusza 16.03.2022- ponowne odwiedzenie sklepu. Przekazanie ankiety, pozostawienie danych kontaktowych i poproszenie właściciela o wypełnienie ankiety. 17.03.2022- kolejna wizyta w sklepie - kolejna sprzedawczyni. Ustalono, że właścicielem franczyzy jest [redacted]. Numer telefonu został uzyskany. 17.03.2022- rozmowa telefoniczna wyjaśniająca cel i zakres badania. 21.03.2022- w obliczu niezwrócenia ankiety na podany adres e-mail został wysłany e-mail do właściciela z prośbą o zwrot ankiety. 28.03.2022 - e-mail od Pana [redacted], tym razem z prośbą o przesłanie ankiety (pomimo przesłania wersji papierowych)	W spotkaniu uczestniczyła właścicielka działki i części budynku usługowego wraz z córką. Lokal wynajmowany jest na w celu prowadzenia sklepu alkoholowego (parter) oraz magazynu (piętro). Skrytykowany został brak informacji z Urzędu Miasta Krakowa o planach inwestycyjnych KSTIV i wyrażona chęć otrzymania pisemne potwierdzenia wywłaszczenia nieruchomości. Przedstawiciel ZDMK wyjaśnił, że trwa etap projektowania, a pismo w sprawie wywłaszczenia wysłane jest po otrzymaniu decyzji ZRID. Obie Panie wspólnie wypełniły ankietę nr. 01/22. Pilnie czekają na informację o terminie wywłaszczenia oraz oczekują, że Miasto Kraków zaproponuje lokal komunalny na sprzedaż pod kontynuowanie działalności wynajmu.	3 - [redacted] (właściciel działki i połowy budynku) - [redacted] (operator (dzierżawca) - pracownicy [redacted] (liczba osób nieznana)
							Pracownicy	AKTYWNY

						28.03.2022 - przesłanie mailem ankiety z prośbą o zwrot wypełnionej ankiety. Nie otrzymano odpowiedzi. 06.04.2022 - przesłanie ankiety pocztą do Pani [REDAKTOWANE] na adres jej siedziby z potwierdzeniem odbioru. Nie otrzymano odpowiedzi. 28.06.2022 – wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety – brak odpowiedzi		
						właściciel kolejnej połowy budynku 14.02.2022 – rozmowa ze współwłaścicielką budynku [REDAKTOWANE] która długo próbowała znaleźć sąsiada (m.in. remont budynku) – bez rezultatu 07.07.2022 – rozmowy z ludźmi wokół nieruchomości – nikt nie zna właściciela, nie widział tam żadnej działalności od lat		
						właściciel marki Shot Alkohole 16.03.2022 – odwiedzając sklep, sprzedawczyni nie ma informacji o właścicielu marki 17.03.2022 – ponowna wizyta w sklepie, inna sprzedawczyni nie ma informacji o właścicielu marki 17.03.22 - rozmowa telefoniczna z franczyzobiorcą, odmowa udzielenia informacji o danych właściciela marki 06.04.2022 - próba samodzielnego odnalezienia właściciela marki Shot Alkohole w celu przesłania ankiety i informacji o projekcie, ale pod tą nazwą widnieją tylko pojedyncze sklepy		
2.	Usługa	Meissnera 13	450/10 - właściciel działki - Gmina Kraków, 450/14 - właściciel działki - Gmina Kraków, 450/15 - właściciel działki - Gmina Kraków, 450/16 - właściciel działki - Gmina Kraków, 451/3 - właściciel działki - Gmina Kraków, 451/8 - właściciel działki - Kraków, 750/2 - właściciel działki - Gmina Kraków właściciel firmy - FHU Wero + pracownicy	Działka 450/16 Działka została objęta decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Działka 495/28 pozostała w rękach do tej pory. Zgodnie z decyzją cały wydział przeznaczony jest pod inwestycje. Działka 451/3 Działka została objęta decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji drogowej. <u>Nie toczy się postępowanie dotyczące działek: 450/10, 450/14, 450/15, 451/8, 750/2</u>		FHU Wero – właściciel punktu ksero 22.01.2022- wizyta w punkcie, rozmowa z mężem właścicielki, dostarczenie materiałów informacyjnych, kontaktu i ankiety. Właściciel wie, że budynek zostanie rozebrany. Przyznaje, że działka nielegalnie na jednej z działek, na których operuje. Ankieta nie dotarła do dnia dzisiejszego, nie było kontaktu od właściciela biznesu 16.03.2022 - ponowne odwiedziny w punkcie ksero. Ponownie kwestionariusz został pozostawiony, a pracownik skontaktował się z prośbą o przekazanie go właścicielowi i skontaktowanie się w tej sprawie. 17.03.2022 - nawiązał kontakt mąż właścicielki punktu ksero, zapewniając, że ankieta zostanie odesłana i rozwieje wszelkie wątpliwości. Podczas tej rozmowy mąż właścicielki poinformował o planowanym przeniesieniu firmy w inne miejsce na początku maja. 18.03.2022 - wysłano e-mail przypominający z prośbą o odesłanie ankiety. Ankieta nie dotarła do dnia dzisiejszego, nie było kontaktu od właściciela biznesu 06.04.2022- przesłanie ankiety pocztą na adres siedziby firmy "[REDAKTOWANE] Firma Handlowo-Usługowa Wero", potwierdzenie odbioru. Nie otrzymano odpowiedzi. 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety – brak odpowiedzi 07.07.2022 – wizyta w ksero, wypełnienie ankiety z panem. [REDAKTOWANE] mąż właścicielki (ankieta 03/22)	Pracownicy – 2 osoby (pełny etat, wg ankiety) W spotkaniu wziął udział [REDAKTOWANE] właściciel punktu ksero. Ma świadomość, że inwestycja zostanie wkrótce zrealizowana, ale spodziewa się dalszych opóźnień w procesie budowy. Chciałby wiedzieć, kiedy właściciel powinien przenieść swój biznes. Pan [REDAKTOWANE] potwierdził, że grunt jest zajmowany bezprawnie - w świetle wyroku sądu - jednak płaci MPEC miesięczną opłatę (karę) za nieuzasadnione zajęcie gruntu. Budynek (majątek ruchomy) należy do żony [REDAKTOWANE]. W związku z realizacją inwestycji planuje przenieść swój biznes w inną lokalizację. Obecny budynek zostanie zburzony i usunięty. P.	2 - firma FHU Wero – [REDAKTOWANE] (właściciel firmy) - pracownicy FHU Wero (2 osoby)

							chciałby wiedzieć, czy z punktu widzenia odszkodowań powinien sam usunąć budynek i żądać kosztów rozbiórki, czy pozostawić go do momentu rozpoczęcia budowy. Przeprowadzka budynku będzie wymagała czasowego wstrzymania działalności oraz utraty części wyposażenia i mebli, których nie można używać w innym miejscu. Pana interesowało, czy właściciele innych sąsiednich działek również musieliby usuwać elementy swojej zabudowy - zwłaszcza ogrodzenie przy kościele.	
3.	Kiosk	Pilotów 10	24/6 - właściciel działki - Gmina Kraków, 667/8 - właściciel działki - Skarb Państwa, Inne: ZDMK, 667/9 - właściciel działki - Skarb Państwa, Inne: Struktura ZDMK i przedsiębiorca - do rozpatrzenia			07.07.22 – przepytanie mieszkańców z okolicy, przed laty był kiosk z gazetami, ale nikt nie wie, kto był jego właścicielem		0
4.	Biurowiec	Młyńska 2	24/10 - właściciele działki i budynku - małżeństwo 24/13 - właściciel działki - Gmina Kraków	Brak postępowań dotyczących działek 24/10, 24/13.		– właściciele gruntu i budynku 17.03.2022 – rozmowa telefoniczna infolinii po kontakcie od pani po wizycie w piekarni i rozmowie ze sprzedawcą (02/02/22) 24.05.2022 – telefon od właściciela – pytanie o określony termin przesiedlenia 21.06.2022 – rozmowa telefoniczna 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety 01.07.2022 – telefon i potwierdzenie chęci spotkania 07.07.2022 – spotkanie, wypełnienie ankiety (ankieta 02/22)	W spotkaniu wzięli udział obaj właściciele. W chwili obecnej budynek nie jest wynajmowany. Ze względu na zbliżające się wywłaszczenie właściciele - chcąc być uczciwymi wobec potencjalnych najemców - nie wynajmują budynku. Interesuje ich możliwość umorzenia podatku od nieruchomości. Chcą zamknąć biznes i otrzymać rekompensatę finansową za utracony dochód z najmu. Krytykują Miasto Kraków za to, że do tej pory nie otrzymali żadnych oficjalnych informacji o planowanej inwestycji i wywłaszczeniu. Przedstawiciel ZDMK wyjaśnił, że pismo zostało	1 (właściciele gruntów i budynków)

							wysłane po uzyskaniu decyzji ZRID. Właściciele wypełnili ankietę 02/22.	
						Domino – właściciel piekarni 01.02.2022 - wizyta w punkcie, nieobecność właściciela, rozmowa ze sprzedawczynią, pozostawienie materiałów informacyjnych kontakt, ankiety. Brak możliwości kontaktu z właścicielem - RODO. Samodzielne ustalenie, że sieć Domino ma siedzibę w Zakopanem i prowadzi kilka punktów usługowych w Krakowie. Nie otrzymano odpowiedzi na kwestionariusz. 16.03.2022 - kontakt telefoniczny z siedzibą firmy Domino, samodzielny kontakt z synem właściciela/członka zarządu [REDACTED] [REDACTED] Nieudana próba kontaktu. 17.03.2022 - kolejna próba kontaktu z synem właściciela. Mężczyzna informuje o planie zamknięcia biznesu ze względu na zmniejszenie liczby klientów głównie z pobliskiego biurowca (praca zdalna / COVID). Wypowiedzenie do końca kwietnia, ale zamknięcie biznesu wcześniej, bo to nieopłacalne. Przekazanie numeru infolinii do kontaktu. 27.04.2022 - wizyta na miejscu, piekarnia zamknięta, znaki usunięte, budynek pusty.		
5.	Kiosk	Młyńska przy zatoczce autobusowej przystanku MPK „Miechowity”	22/12 (WŁ: START-KURZEI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością)			07.07.2022 – przesłuchanie ludzi w pobliżu, brak informacji o właścicielu firmy		0
6.	Billboardy	Pilotów 59	właściciel działki - [REDACTED]			[REDACTED] – właściciel gruntu i billboardu 17.03.2022 - wykonano wizję terenową - budynek (Pilotów 61), obok którego znajdują się billboardy, jest obecnie niezamieszany. Właścicielem terenu jest [REDACTED]. W sąsiednim budynku prowadzącym działalność rozmawialiśmy z pracownikiem, pozostawiono materiały i ankiety, które ta osoba przekazała „zarządcy”, m.in. posesji, na której znajduje się billboard. 17.03.2022- w/w kierownik dzwonił z pytaniami o ankietę, zadeklarował, że materiały zostaną przekazane właścicielowi i zwrócone, brak kontaktu. 06.04.2022 - przesłanie ankiety pocztą na adres siedziby firmy, brak kontaktu 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety 05.07.2022 – potwierdzenie chęci spotkania 07/07/22 – spotkanie z panem [REDACTED] ojcem właściciela, poprosił o czas na wypełnienie ankiety 25.07.2022 – pismo z prośbą o spotkanie otrzymane od prawnika, reprezentującego p. [REDACTED], ankietę nie została odesłana		0

						03.08.2022 - billboard uznano za wycofany z eksploatacji zgodnie z lokalnym prawem antyreklamowym (ustanowionym 2 lutego 2020 r., obowiązującym od 1 lipca 2022 r.)		
7.	Kiosk	Skrzyżowanie Młyńska/Miechowity	864 - właściciel działki - Kraków struktura i właściciel firmy - do sprawdzenia			07.07.2022 – przesłuchanie ludzi w pobliżu, brak informacji o właścicielu firmy		0
8.	Kiosk	Lublańska przy zatoczce autobusowej przystanku MPK „Rondo Barei”	704/5 (Skarb Państwa Inny rodzaj władania ZDMK)			07.07.2022 – przesłuchanie ludzi w pobliżu, brak informacji o właścicielu firmy		0
9.	Wiatra magazynowa	Dobrego Pasterza 116	3/12 (Gmina Kraków)	Działka 3/12 Część działki objęta umową dzierżawy. Kolejna część działki została objęta umową, która została rozwiązana 10 lutego 2020 r. Obecnie toczy się sprawa sądowa w sprawie wydania nieruchomości. Obecnie został złożony wniosek o powołanie kuratora sądowego ze względu na nieznaną lokalizację najemcy. Na działce istnieją: a) służebność przejścia i przejście; b) służebność przesyłu dla Tauron Dystrybucja SA; Na działce znajdują się urządzenia do przesyłu cieczy, pary, gazu, energii elektrycznej i łączności. Na działce znajduje się infrastruktura energetyczna i gazowa należąca do Tauron		CTD Inbud sp. z o.o. - właściciel gruntu i zakładu (znaki drogowe) 03.11.2022 – wysłanie ankiety do wypełnienia e-mailem 14.03.2022 – odesłanie wypełnionej ankiety 12.07.2022 – wysłanie nowej wersji ankiety do wypełnienia e-mailem 28.07.2022 – telefon, umówienie spotkania w celu wypełnienia ankiety 29.07.2022 – spotkanie, wypełnienie ankiety (nr 06/22) 03.08.2022 - dokumenty dotyczące biznesu znalezione w otwartych źródłach internetowych - 26 pracowników w 2021 r. 04.08.22 - właściciel nadal nie wie, co robi z biznesem po przesiedleniu ani ile osób ewentualnie zwolni	Pracownicy – 24 etatowe, 4 niepełne etatowe (wg ankiety) Pan [redacted] jest użytkownikiem wieczystym gruntu (99 lat) i zajmuje się produkcją znaków drogowych oraz dzierżawi kiosku dla piekarni (nie jest już wynajmowany). Nie wie, co zrobi ze swoim biznesem po wydzieleniu i nabyciu części gruntu: rozważa zamknięcie działalności i sprzedaż gruntu, podział działalności na biuro usługowe (które pozostanie w aktualnej lokalizacji) i produkcję lub coś innego. Nie wie, ile osób zwolni (jeśli w ogóle). Nie chce, żeby wykonawca przeprowadzał ankiety z jego pracownikami ani odwiedzał ich na swojej posesji. Zgodnie z projektem technicznym - 3 budynki zostaną rozebrane: kiosk, hala magazynowa i pracownia sitodruku.	2 - Inbud [redacted] (właściciel firmy) - Pracownicy Inbudu (28)

				Dystrybucja SA oraz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z oo W tej sprawie odbyły się rozprawy sądowe, na których nie doszło do ugody. Działka 3/12 udostępniona pod budowę przyłącza kanalizacji sanitarnej ze studnią betonową. Umowa obowiązywała przez okres 12 miesięcy, tj. do 26 sierpnia 2020 roku.				
10.	Budynek usługowy	Dobrego Pasterza 116	3/12 - właściciel działki - Gmina Kraków - użytkownik wieczysty gruntu i właściciel obiektu - firma Inbud () + jej pracownicy	JW.		Rachwał s.c. – właściciel piekarni 01.02.2022- wizyta na miejscu. Pierwotnie w tym miejscu znajdowały się obok siebie dwa budynki: piekarnia i kwaciarnia. Budynek kwaciarni już nie istnieje, w piekarni rozmowa ze sprzedawczynią. Brak możliwości bezpośredniego kontaktu z właścicielem w związku z RODO. Pozostawianie ankiet, informacji, kontaktu. Ankieta nie została odesłana, brak kontaktu. 21.03.2022- samodzielna próba kontaktu z właścicielem - Piekarnia Rachwał s.c.. Telefon do centrali sieci, właściciel zajęty 22.03.2022 – kolejny telefon, wywiad z właścicielem (). Prośba o wypełnienie ankiety, wysłana na podany adres e-mail - (). Brak odpowiedzi. 06.04.2022 - przesłanie ankiety pocztą za potwierdzeniem odbioru. Nie otrzymano odpowiedzi. 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety – brak odpowiedzi 26.07.2022 – rozmowa z właścicielem firmy panem () – opuścił lokalizację w kwietniu i nie jest już zainteresowany posiadaniem piekarni w tej lokalizacji, nie był właścicielem obiektu, wydzierżawił go od INBUD sc Kwaciarnia 01.02.2022 – wizyta w terenie, budynek wyburzony (komórka powyżej)		
11.	Wiatra magazynowa	Dobrego Pasterza 116	3/12 (Gmina Kraków), 2/2 (JT: Urząd Miasta Krakowa, Uniwersytet Warszawski: małżeństwo ())	JW.				

12.	Budynek usługowy	Dobrego Pasterza jak powyżej przystanek autobusowy „Ślonecki”, przy wyjściu na posesji Dobrego Pasterza 118c	3/12 (Gmina Kraków)	JW.		07.07.2022 - wypytywanie ludzi wokół, brak informacji o firmie/właścicielu budynku		0
13.	Budynek usługowy	ul. Dobrego Pasterza 124a	2/1 (IT: Skarb Państwa, Uniwersytet Warszawski: Super Krak Spółka Akcyjna)	Nie toczy się postępowanie dotyczące działki 2/1		Super-Krak SA – właściciel gruntu, budynku i billboardu 17.03.2022 - rozmowa z HONG HA z prośbą o kontakt lub kontakt do Super Kraka. 17.03.2022 - próba kontaktu z sekretariatem Super Krak i numerami kontaktowymi dostępnymi na stronie (nie otrzymano) 18.03.2022 - Rozmowa z pracownikiem sekretariatu - brak kontaktu zwrotnego i wskazanie osoby zajmującej się takimi sprawami w tej firmie. 06.04.2022 - wysłanie ankiety w związku z billboardem oraz budynkiem, w którym prowadzona jest restauracja. Brak pisemnej odpowiedzi. 26.04.2022- kontakt z infolinią - p. [REDACTED], zapytanie o zakres zajęcia działki 2/1. Udzielono odpowiedzi, a następnego dnia wysłano wycinek PZT, aby dokładnie zilustrować 28.04.2022 - e-mail od Pani [REDACTED] z pytaniem o przyczynę i podstawę przeprowadzenia ankiet oraz o czynności doraźne. Udzielono odpowiedzi 5 maja 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety 05.07.2022 – telefon od p. [REDACTED], potwierdzenie spotkania 07.07.2022 – spotkanie z przedstawicielami zarządu, uczestnicy poprosili o czas na wypełnienie ankiety 26.07.2022 – próba kontaktu telefonicznego z p. [REDACTED], dyrektorem operacyjnym, brak odpowiedzi 29.07.2022 – spotkanie z p. [REDACTED] w kwestiach technicznych, brak otrzymania ankiety od p. Machety 08.04.2022 - telefon - wypełniona ankieta, do wysłania w przyszłym tygodniu		3 - Super-Krak SA (właściciel gruntu, budynku i billboardu) - Właściciel restauracji Hong Ha (właściciel firmy) - Pracownicy Restauracji Hong Ha

					Hong Ha – właściciel azjatyckiej restauracji 01.02.2022 - wizyta na miejscu. Właściciel nieobecny, ale urzędnik umówił się na rozmowę telefoniczną z właścicielem. Do przekazania pozostawiono ankiety, materiały i dane kontaktowe. Właściciel wie o inwestycji, chciał poznać termin rozbiórki, zapewnił, że wypełni ankietę. Do dziś otrzymaliśmy ankiety. 16.03.2022- telefon od właściciela Hong Ha – p. [REDACTED] na podany numer infolinii. Prosi o kontakt osobę znającą plany rozbiórki. Zgadza się przekazać numer kierownikowi budowy. Zamierza dojść do porozumienia z właścicielem działki (Super Krak), aby przenieść swoją restaurację do innego lokalu należącego do Super Kraka. Jeśli to się nie uda, poszuka innej lokalizacji w okolicy. Chciałby móc prowadzić swój biznes nawet do końca wakacji. 17.03.2022- rozmowa telefoniczna z HONG HA. Właściciel zadeklarował, że ankietę zostanie odesłana po zakończeniu izolacji i powrocie do kraju. Zadeklarował kontakt po rozmowie z Super Krakiem na temat zarezerwowanego mieszkania. Nie odesłał mimo zapewnień ankiety. 06.04.2022 - przesłanie ankiety za potwierdzeniem odbioru. Nie odesłano 16/04/22 - próba kontaktu telefonicznego, wiadomość z prośbą o kontakt 28.06.2022 - wysłanie zaproszenia na spotkanie i wspólne wypełnienie ankiety – brak odpowiedzi 07.07.2022 – telefon od właściciela, chętny do wypełnienia ankiety, ankietę wysłana e-mailem, przedstawiona propozycja spotkania 08.07.2022 – wiadomość wysłana 26.07.22 – telefon z prośbą o wypełnienie ankiety, oferowane spotkanie/wsparcie telefoniczne, właściciel zadeklarował wypełnienie i wysłanie ankiety 08.04.2022 - telefon, deklaracja przesłania ankiety, otrzymany numer NIP 8731660809 firma "Toni" (jednoosobowa działalność gospodarcza)	Pracownicy do potwierdzenia w ankiecie wyceny.	
14.	Parking	Dobrego Pasterza 126	(Działka 3/16)	JW	BJ Property Group – dzierżawca miejsc parkingowych 07.07.2022 – spotkanie z Super Krakiem, uczestnicy poprosili o czas na wypełnienie ankiety 26.07.2022 – rozmowa telefoniczna z p. [REDACTED], dyrektor, poproszenie o wypełnienie ankiety 08.04.2022 - próba kontaktu telefonicznego, brak odpowiedzi	ND	1. - JB Property (dzierżawca miejsc parkingowych)

Każda z poszkodowanych firm została przynajmniej raz odwiedzona na etapie wstępnym ankietowania przez przedstawicieli KSR i SPV, a wśród poszkodowanych użytkowników nieruchomości zostały rozdane ankiety w celu uzyskania danych socjo-ekonomicznych, które pozwolą na ustalenie i potwierdzenie kręgu kwalifikowanych osób. Pomimo tego odnotowano stosunkowo niski wskaźnik odpowiedzi na kwestionariusz, ponieważ:

- Pandemia COVID sprawiła, że część podmiotów gospodarczych zidentyfikowanych jako PDP była już zamknięta lub czasowo nieczynna, dlatego ani konsultanci, ani przedstawiciele SPV nie mogli osobiście skonsultować się z właścicielami nieruchomości.
- W niektórych lokalizacjach zarówno przedstawiciele KSR jak i SPV mogli spotkać się jedynie z pracownikami, a nie właścicielami firm działających w danej nieruchomości, przy czym często pracownicy nie chcieli udostępnić bezpośredniego kontaktu do właściciela firmy i mimo pozostawienia danych kontaktowych właściciele nie kontaktowali się z przedstawicielami.
- Wielu właścicieli firm, którzy wypełnili ankiety, nie wypełniło rubryk dotyczących dochodów (istnieje domniemanie, że wynika to z ich obaw związanych z deklaracjami podatkowymi), co utrudnia dokładne wyliczenie potencjalnych strat.

Kolejne badania przedsiębiorstw zostały przeprowadzone w lipcu 2022 roku. Dzięki temu badaniu uzyskano prawie pełny odsetek odpowiedzi od potencjalnie dotkniętych firm, które nadal działały w czasie badania⁶. W tej rundzie a przeprowadzania ankiet wykorzystano bardziej szczegółowy kwestionariusz społeczno-ekonomiczny, który zawierał kluczowe kryteria inwentaryzacji aktywów w celu wygenerowania wystarczających danych, aby wesprzeć późniejszą wycenę potencjalnych strat i rekompensatę za utratę środków do życia.

⁶ W tej rundzie ankiet z lipca 2022 r. tylko jeden przedsiębiorca (dzierżawca budynku wykorzystywanego jako chińska restauracja) nie chciał odpowiedzieć na ankietę z powodu obaw dotyczących sposobu wykorzystania danych. Jednakże, inspektorzy uzyskali kluczowe informacje nie mające charakteru poufnego pośrednio od obecnego właściciela wynajmowanej nieruchomości.

8 Zasady kwalifikowania i uprawnienia

Zgodnie z polskim prawem, gmina jest zobowiązana do sfinalizowania identyfikacji dotkniętych gruntów, nieruchomości, aktywów i osób oraz obliczenia stawek i zakresu rekompensaty, po uzyskaniu zgody na realizację projektu ZRID, która określa datę graniczną dla kwalifikowalności i uprawnień.

Ponieważ nie ma prawnego wymogu kompensacji pełnego zakresu kwalifikowalności i uprawnień określonych w WO5, SPV zleciła niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu (Kancelaria rzeczoznawców GAJA 2) weryfikację kwalifikujących się podmiotów już zidentyfikowanych przez KSR i SPV poprzez ich pomiary geodezyjne, a także wycenę uprawnień określonych w WO5, tak aby można było przeznaczyć dodatkowe odszkodowanie na pokrycie wszelkich rozbieżności.

Jakakolwiek tymczasowa wycena uprawnień przygotowana przez jakąkolwiek inną stronę, w tym przez niezależnego rzeczoznawcę, może być wykorzystana jedynie w celu wydania opinii, a nie jako podstawowe źródło do obliczenia odszkodowań wymaganych przez polskie prawo. Jednak po wydaniu zgody na realizację projektu ZRID i zakończeniu procesu wyceny bazowej przez gminę (w celu spełnienia polskich wymogów prawnych), niezależna wycena uprawnień może zostać wykorzystana do zidentyfikowania rozbieżności i uzyskania dodatkowej rekompensaty niezbędnej do spełnienia wymogów EBOR i / lub EBI.

Umowa Projektu pomiędzy SPV a gminą stanowi, że gmina pokryje wszystkie koszty odszkodowań z tytułu przesiedleń nie tylko wymaganych przez prawo, ale także dodatkowo wymaganych przez PR EBOR. W związku z tym przed wydaniem zgody na realizację projektu ZRID opracowano matrycę kwalifikowalności i uprawnień opartą na wymogach EBOR / EBI (patrz tabela 10) jako ramy dla kwalifikujących się podmiotów i uprawnień wykorzystywanych w procesie niezależnej wyceny.

Tabela 10. Zasady kwalifikowania i uprawnienia dla każdego rodzaju strat wynikających z realizacji Inwestycji

Rodzaj straty / oddziaływania	Kwalifikujące się PDP (lp.)	Liczba PAP ⁷	Uprawnienia w ramach EBOR / EBI
Trwała utrata gruntów	Uprawniony ⁸	50 (główny / wspólny posiadacz tytułu) ¹	Rekompensata pieniężna za działkę gruntu według pełnego kosztu odtworzenia⁹, która obejmuje dodatek za przeniesienie majątku ruchomego lub pomoc w jego przeniesieniu ORAZ • Utrata dochodu z gruntu (jeśli jest dzierżawiony) do czasu zabezpieczenia gruntu zastępczego. • Koszty poszukiwania gruntu zastępczego • Koszty tytułu gruntu zastępczego • Koszty rejestracji nowego gruntu • Koszt alternatywny czasu na poszukiwanie i nabycie nowego gruntu. • Prawo do odzyskania wszelkich aktywów na lądzie
	Zajmujący działkę - Użytkownik nieformalny ¹⁰	Uwaga: Dotychczas nie zidentyfikowano	Koszty pomocy w przeprowadzce, w tym pomoc w przeniesieniu się do innej nieruchomości lub pomoc specjalna w przypadku zidentyfikowania podatności na zagrożenia.
Trwała utrata obiektów niemieszkalnych (sklepy, pomieszczenia biurowe, warsztaty lub podobne).	Właściciel obiektu gospodarczego	14 (główny / wspólny posiadacz tytułu)	Rekompensata pieniężna za obiekt według pełnego kosztu odtworzenia ALBO zastępczy obiekt gospodarczy¹¹, oraz dodatek za przeniesienie majątku ruchomego lub pomoc w jego przeniesieniu ORAZ • Koszty poszukiwania obiektu zastępczego • Koszty uzyskania tytułu własności nowego obiektu • Koszty rejestracji nowego obiektu

⁷ Z zastrzeżeniem bieżącej aktualizacji w miarę gromadzenia lub otrzymywania wyników ankiet i dalszych informacji.

⁸ Osoby przesiedlone kategorii 1 i 2 wg polityki EBOR.

⁹ Zapewnienie gruntów zastępczych jest często uważane za lepszą opcję rekompensaty niż gotówka, gdy źródła utrzymania opierają się na ziemi. Jednak źródła utrzymania oparte na gruntach nie są istotne w kontekście tego projektu miejskiego, a biorąc pod uwagę bardzo mały obszar wyłączenia w każdym przypadku, jest mało prawdopodobne, aby grunty o podobnej wielkości lub cechach były użyteczne lub łatwo dostępne do zakupu w pobliżu.

¹⁰ Osoby przesiedlone kategorii 3 wg polityki EBOR

¹¹ Żadne PAP nie wnioskowały o zastępczy obiekt gospodarczy.

			• Utrata dochodów z tytułu najmu obiektu do czasu zabezpieczenia obiektu zastępczego. • Koszt alternatywny czasu na poszukiwanie i nabycie nowego gruntu. • Prawo do odzyskania materiałów z rozbiórki obiektu
Czasowa utrata obiektu gospodarczego (sklepu, pomieszczeń biurowych, warsztatów lub podobnych)	Właściciel obiektu gospodarczego	Uwaga: Dotychczas nie zidentyfikowano	Świadczenie na przemieszczanie majątku ruchomego lub pomoc w jego przemieszczaniu w okresie tymczasowego przemieszczenia.
Trwała utrata dochodów z działalności gospodarczej i/lub źródeł utrzymania związana z jedną z powyższych strat lub innymi oddziaływaniami inwestycji.	Właściciel, operator/najemca, pracownik (formalne lub nieformalne przedsiębiorstwo lub działalność gospodarcza)	Zidentyfikowane, potwierdzone lub zbadane do tej pory: 5 podmiotów gospodarczych (wynajmujących i wydzierżawiających) 30 pracowników	Odszkodowanie pieniężne za utracony dochód do czasu przywrócenia działalności gospodarczej w innym miejscu LUB ustanowienie dostępu do podobnych możliwości i przywrócenie dochodów¹² ORAZ: • Koszty poszukiwania alternatywnego źródła dochodu (w tym koszty podróży, administracji, księgowości i ewentualnej przeprowadzki) • Dochód (w tym dochód z wynajmu) i związane z nim straty w zatrudnieniu i opiece społecznej do czasu zapewnienia alternatywnego źródła dochodu¹³
Czasowa utrata dochodów z działalności gospodarczej i/lub źródeł utrzymania związana z jedną z powyższych strat lub innymi oddziaływaniami inwestycji.	Właściciel, zajmujący obiekt, pracownik (formalne lub nieformalne przedsiębiorstwo lub działalność gospodarcza)	Uwaga: Dotychczas nie zidentyfikowano	Odszkodowanie pieniężne za utracony dochód netto w okresie przejściowym (do czasu przywrócenia działalności gospodarczej) włącznie z świadczeniem z tytułu zakłóceń LUB zapewnienie dostępu do podobnych możliwości i przywrócenie dochodu.

¹² Obecnie żadna z PAP nie wyraziła preferencji w zakresie uzyskania dostępu do podobnych możliwości i przywrócenia dochodów, a także żadna z PAP nie wyraziła przewidywanej potrzeby zmiany profilu działalności gospodarczej/zatrudnienia w związku z wywłaszczeniem.

¹³ Przywrócenie poziomu warunków bytowych obejmuje działania, które zostaną wdrożone w celu rozwiązania problemu wysiedlenia ekonomicznego - tj. poprawy lub, co najmniej, przywrócenia źródeł utrzymania PAP do poziomu sprzed wysiedlenia.

Kwalifikacja

Jak zauważono w Rozdziale 5, odpowiednie polskie przepisy i regulacje prawne uznają i wymagają pokrycia strat jedynie w przypadku PDP, którzy albo (Kategoria I) posiadają formalne prawa do gruntów i budowli, zarejestrowane w Katastrze Nieruchomości, albo którzy (Kategoria II) posiadają prawa i roszczenia rozpoznawalne na mocy prawa krajowego, które można określić na podstawie prawnie uznanych zapisów, takich jak umowy kupna-sprzedaży, dokumenty spadkowe i opłaty podatku komunalnego.

Wszyscy właściciele 50 prywatnych działek objętych Inwestycją, które zostały ustalone w wyniku badań KSR i SPV, należą do kategorii I (46 działek) lub kategorii II (4 działki), a zatem wszyscy są uznani za uprawnionych do odszkodowania zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa polskiego.

Rodzaj działki			Liczba działek podlegających	Kategoria I	Kategoria II
Prywatne	miejskie	działki	50	46	4

W przeciwieństwie do tego, badania przeprowadzone przez SPV i KSR ujawniły, że żaden z 14 właścicieli firm na działkach objętych Inwestycją, potencjalnie wysiedlonych przez Inwestycję (zidentyfikowanych w poprzednim Rozdziale 7), nie należy do kategorii I ani II i nie ma prawnie uznanego prawa lub roszczenia do odszkodowania zgodnie z polskim prawem, biorąc pod uwagę nieformalny, nielegalny lub niezarejestrowany charakter działalności. Uznaje się jednak, że PDP z tych przedsiębiorstw kwalifikują się do otrzymywania odszkodowania w ramach wymogów EBI i PR5 EBOiR i będą je otrzymywać.

Uprawnienia

W październiku 2022 r. SPV zleciła Biuru Rzeczoznawców Majątkowych GAJA 2 przeprowadzenie niezależnej wyceny odszkodowań za nieruchomości, aktywa i przedsiębiorstwa, potencjalnie wywłaszczone i wysiedlone w związku z projektem Krakowskiego Szybkiego Tramwaju Etap IV na rzecz EBOR WO5. W rezultacie powstał raport rzeczoznawcy, który znajduje się w załączniku III.

Metodologia i treść raportu są zgodne z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniem CM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, ale wycena została dostosowana tak, aby obejmowała pełny zakres uprawnień określonych w EBOR WO5. Szczegóły dotyczące podejścia i metodologii przyjętej dla tej niezależnej wyceny zostały przedstawione i mogą być w pełni przeanalizowane w części siódmej Raportu Rzeczoznawcy.

Podsumowując, w październiku 2022 r. w ramach przygotowywania wyceny przeprowadzono oględziny nieruchomości, na które wywarła ona wpływ, a także rozmowy i ankiety z jej właścicielami i użytkownikami lub ich przedstawicielami. Podczas gdy ze wszystkimi właścicielami przeprowadzono wywiady, a większość z nich wypełniła ankiety, nie wszyscy przedstawiciele firm powiązanych z nieruchomościami byli skłonni do przeprowadzenia wywiadu lub ujawnienia informacji związanych z ich działalnością. W rezultacie, w celu dokładnego oszacowania kosztów i wartości odszkodowań związanych z częścią biznesową nieruchomości, której dotyczyła transakcja, konieczne było zastosowanie środków zastępczych i obszernych informacji ze źródeł wtórnych.

Oprócz podejścia do wyceny zwykle określonego w przepisach administracyjnych, wyceny opierały się na podejściu zakładającym koszt zastąpienia przy zakupie podobnych

nieruchomości i obejmowały koszty poszukiwania i pośrednictwa oraz wszystkie istotne podatki, opłaty i koszty związane z przeprowadzką, przeniesieniem i przechowywaniem aktywów, pochodzące między innymi ze specjalistycznych stawek za przeprowadzki i przechowywanie. Ponadto wycena obejmowała, w stosownych przypadkach, wartość utraconych korzyści, a przede wszystkim utratę dochodów i przychodów, w oparciu o wyniki ankiety rzeczoznawcy i analizę danych rynkowych dotyczących czynszów oraz porównawcze dochody i wynagrodzenie za stanowisko.

Pierwsza część wyceny w raporcie opiera się na określeniu pełnego kosztu odtworzenia dla 14 dotkniętych przedsiębiorstw. Wyniki zostały podsumowane w tabeli 11 i przedstawiają rekompensatę, która powinna zostać wypłacona PDP związanym z dotkniętymi przedsiębiorstwami, aby spełnić wymogi dotyczące uprawnień wg WO5, które wynoszą łącznie 13 343 348 zł brutto.

Druga część wyceny w Raporcie Rzeczoznawców opiera się na określeniu pełnego kosztu odtworzenia dla 50 dotkniętych konsekwencjami prywatnych działek. Wyniki zostały podsumowane w tabeli 12 i przedstawiają przybliżoną wartość rekompensaty, która powinna zostać wypłacona PDP związanym z dotkniętymi konsekwencjami działkami prywatnymi, aby spełnić wymogi dotyczące uprawnień wg WO5.

Zapewnienie i wypłata środków

W odniesieniu do umowy PPPA pomiędzy SPV a Gminą Miejską Kraków, w szczególności oznaczonej jako PFU (Program Funkcjonalno-Użytkowy), gmina jest zobowiązana do działania zgodnie z polityką EBOR, a „koszty związane z procesem kompensacji i niezbędnymi przesiedleniami są ponoszone przez Podmiot Publiczny” (PPPA 3.5.13.5 - strona 61-62). W związku z tym oczekuje się, że oprócz zapewnienia odszkodowania zgodnie z polskim prawem, gmina uzna i zapewni wszelkie dodatkowe odszkodowanie podlegające WO5, na które, jak się zakłada, ma rezerwę budżetową.

W przeciwieństwie do polityki WO5 EBOR, zgodnie z którą odszkodowanie jest wypłacane przed wywłaszczeniem, wywłaszczenie nieruchomości jest technicznie skuteczne od momentu wydania decyzji o zezwoleniu na realizację projektu ZRID (jeśli została ona wydana z klauzulą natychmiastowej wykonalności, jak w przypadku tego projektu), a zatem poprzedza wypłatę odszkodowania. Niemniej jednak, przed przystąpieniem do użytkowania lub objęcia nieruchomości w pełne posiadanie, gmina jest zobowiązana do obliczenia i ujawnienia PDP wyceny odszkodowania ZRID w ciągu 60 dni od uzyskania zgody ZRID, tak aby PDP mógł się od niej odwołać¹⁴.

Po jej wydaniu, gminna wycena odszkodowania może zostać zaskarżona przez PDP w ciągu 14 dni zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego, ale jeśli wycena zostanie zaakceptowana przez PDP w tym terminie, 70% odszkodowania jest przetwarzane i wypłacane PDP w ciągu 30 dni od momentu ich akceptacji. Po upływie 14 dni od wydania wstępnej wyceny bez odwołania, wycena ZRID staje się „ostateczna”, a pozostałe 30%

¹⁴ Należy zauważyć, że zgodnie z polskim ustawodawstwem właściciele nieruchomości są uprawnieni do 5% wzrostu odszkodowania, jeśli zrezygnują z oczekiwania na ujawnienie wyceny odszkodowania i możliwości odwołania się, a zamiast tego udostępnią nieruchomość do pełnego posiadania i użytkowania w ciągu 30 dni od wydania decyzji o zgodzie.

odszkodowania jest przetwarzane i wypłacane w ciągu 30 dni od dnia, w którym wycena stała się „ostateczna”.

PDP powiązani z 14 poszkodowanymi przedsiębiorstwami kwalifikującymi się do rekompensaty w celu spełnienia wymogów EBI i EBOR zostaną poinformowani o swojej kwalifikowalności i uprawnieniu do rekompensaty przez SPV za pośrednictwem bezpośredniej korespondencji pocztowej, e-mailowej lub telefonicznej po wydaniu wyceny komunalnej ZRID. Następnie PDP będzie miał 21 dni od momentu otrzymania informacji o kwalifikowalności i uprawnieniu do rekompensaty na złożenie wniosku do SPV o tę rekompensatę. Po otrzymaniu tego wniosku przez SPV, wypłata rekompensaty zostanie dokonana na rzecz PDP przed wypłatą pożyczki uprzywilejowanej w ramach projektu i nie później niż w październiku 2023 r.

Ponieważ PDP związane z 50 dotkniętymi konsekwencjami działkami są już uprawnione do odszkodowania na mocy polskiego prawa, zostaną one poinformowane o ich kwalifikowalności i uprawnieniach w ramach mechanizmu ZRID. W związku z tym gmina będzie również odpowiedzialna za wypłatę swoich uprawnień i zapewnienie, że ich uprawnienia spełniają WO5 (zgodnie z przybliżoną niezależną wyceną), poprzez dodatki finansowe lub „w naturze”.

Tabela 11. Podsumowanie wartości dla 14 wysiedlonych przedsiębiorstw w oparciu o wymogi EBOR PR5 dotyczące pełnego kosztu odtworzenia.

Lp	Adres	ODS	Rodzaj straty / Odszkodowanie									Suma [zł brutto]
			Trwała utrata gruntów [PLN]	Trwała utrata konstrukcji budowlanych [PLN]	Trwała utrata majątku ruchomego [PLN]	Wyszukiwanie nieruchomości zastępczych [PLN]	Koszty dodatkowe nieruchomości zastępczych [PLN]	Koszty przeprowadzki [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z nieruchomości [PLN]	Tymczasowa utrata wynagrodzenia [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z działalności gospodarczej [PLN]	
1												
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
Łącznie [PLN brutto]					10,000.	352,948.	50,412.	37,380.	35,457.	329,760.	270,441.	

Tabela 12. Podsumowanie wartości dla działek będących własnością prywatną wysiedlonych w oparciu o wymogi EBOR WO5 dotyczące pełnego kosztu odtworzenia.

Numer.	obręb	Nr dz.	Pow. [m2]	Pow. w m2	nr KW	Wartość rynkowa [zł/m2]	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa gruntów nieobjętych opiniami / (zaokrąglone) [zł]	Zwrot kosztów za utratę gruntu [zł]	Koszt wyszukiwania zamiennego [zł]	Dodatkowy koszt zakupu (zamiana) [zł]	Całkowita wartość zwrotu [zł]
1										183 429	18 552	
3										694	1 687	
4										6 785	2 941	
11										115 809	12 917	
12										21 740	4 935	
13										2 544	2 375	
14										2 159	2 313	
15										2 082	2 287	
16										8 558	3 177	
17										4 703	2 663	
19										4 626	2 653	
20										2 622	2 386	
21										84 814	10 334	
22										16 038	4 174	
24										33 154	6 457	
25										3 084	2 447	
28										3 470	2 499	
29										40 248	7 179	
30										44 566	7 467	
31										848	1 790	
32										10 563	3 445	
33										1 157	1 979	
35										19 276	4 606	
38										32 769	6 405	
39										6 400	2 889	
40										31 612	6 251	
41										3 701	2 530	
42										8 250	3 136	
43										3 161	2 458	
44										7 016	2 972	
45										41 713	7 277	
46										47 727	7 678	

Numer.	obręb	Nr dz.	Pow. [m2]	Pow. w m2	nr KW	Wartość rynkowa [zł/m2]	Wartość rynkowa [zł]	Wartość rynkowa gruntów nieobjętych opiniami / (zaokrąglone) [zł]	Zwrot kosztów za utratę gruntu [zł]	Koszt wyszukiwania zamiennego [zł]	Dodatkowy koszt zakupu (zamiana) [zł]	Całkowita wartość zwrotu [zł]
47										26 909	5 624	
48										94 297	11 124	
55										463	1 533	
56										5 397	2 756	
57										2 544	2 375	
58										1 928	2 236	
59										13 724	3 866	
60										7 633	3 054	
61										308	1 410	
62										12 799	3 743	
63										11 488	3 568	
64										2 313	2 345	
67										7 710	3 064	
71										5 937	2 828	
72										848	1 790	
73										2 390	2 355	
74										2 313	2 345	
75										925	1 841	
76										7 865	3 085	
80										6 322	2 879	
81										463	1 533	
82										694	1 687	
83										15 806	4 144	
84										84 660	10 321	
85										162 765	16 830	
86										7 325	3 013	
90										8 944	3 229	
łącznie				16 732		100 229				1 290 088	257 437	

9 Zarządzanie skargami

Oprócz wielu kanałów komunikacji ustanowionych dla interesariuszy projektu (patrz rozdział Konsultacje publiczne), istnieje również mechanizm rozpatrywania skarg specyficzny dla projektu. Poniższa sekcja przedstawia mechanizm rozpatrywania skarg w ramach projektu (GM):

- Cele i zasady mechanizmu rozpatrywania skarg
- Kanały zgłaszania skarg
- Sprawozdawczość w zarządzaniu skargami
- Proces zarządzania skargami

Cele i zasady:

Celem mechanizmu jest przyjmowanie i ułatwianie skutecznego rozwiązywania obaw i skarg zainteresowanych stron dotyczących projektu, w tym procesów przesiedleń. Terminowa i skuteczna realizacja procesów rekompensujących interesariuszy poprzez odpowiedni i skuteczny GM służy zmniejszeniu ryzyka i możliwości zakłócenia lub antagonizmu poprzez promowanie wzajemnie odpowiedzialnych relacji między kierownictwem projektu a interesariuszami projektu

Kluczowe zasady właściwego i skutecznego GM obejmują

- Proporcjonalność Mechanizm powinien być dostosowany do ryzyka i negatywnego wpływu na interesariuszy projektu, skuteczność i zasięg mechanizmu rozpatrywania skarg w ramach projektu będzie zatem proporcjonalny do potencjalnego negatywnego wpływu.
- Dostępność i zdolność reagowania Mechanizm będzie dostępny dla interesariuszy projektu i będzie umożliwiał złożenie skargi przez wszystkie zainteresowane strony, w tym osoby z grup defaworyzowanych, takich jak osoby o ograniczonej sprawności ruchowej lub o niskich umiejętnościach cyfrowych, oraz będzie uznawał, odpowiadał i odnosił się do wszystkich uzasadnionych skarg, aby skarżący mógł skorzystać z reklamacji w odpowiednim czasie.
- Przejrzystość i odpowiedzialność: GM zapewni przejrzyste przyjmowanie, śledzenie i dokumentowanie wszystkich skarg zarejestrowanych u wnioskodawcy, aby zapewnić, że wnioskodawcy projektu zachowują odpowiedzialność wobec swoich interesariuszy; oraz
- Odpowiednia ochrona: Mechanizm nie będzie utrudniać dostępu do innych środków zaradczych i będzie zachęcać interesariuszy do swobodnego dzielenia się swoimi obawami, przy założeniu, że ich prawo do poufności będzie respektowane i nie będą oni represjonowani za złożenie skargi. Skarżący może złożyć skargę anonimowo i zachowuje prawo do odwołania się na drogę sądową, jeśli skarga nie może zostać rozpatrzona w zadowalający sposób¹⁵.

¹⁵ Należy pamiętać, że wadą anonimowego złożenia skargi jest brak możliwości udzielenia odpowiedzi w sprawie rozstrzygnięcia skargi bezpośrednio do osoby lub organizacji składającej skargę oraz ograniczona możliwość zwrócenia się do składającego skargę o uzupełnienie lub wyjaśnienie informacji zawartych w skardze i, jeżeli zgłoszenie jest nieprecyzyjne i nie pozwala na jednoznaczne określenie czego skarga dotyczy.

Proces zarządzania skargami

KROK 1: ODBIÓR SKARG

Przyjęcie skargi odnosi się do faktycznego otrzymania skargi przez jeden z kanałów wskazanych w poniższej tabeli. Jako operator projektu, SPV wyznaczyła osobę zajmującą się obsługą skarg odpowiedzialną za zbieranie skarg i rejestrację za pomocą formularza skargi w celu udokumentowania i zarejestrowania skargi (formularz znajduje się w Załączniku IV), a potwierdzenie otrzymania skargi zostanie wysłane w ciągu dwóch dni roboczych do skarżącego. Aby mechanizm był dostępny dla wszystkich interesariuszy projektu, w ramach działania mechanizmu dostępne są następujące kanały kontaktu:

Kanał	Opis
List albo formularz	Można wysłać skargę listem za pośrednictwem poczty. Pismo należy wysłać na adres: Biuro Budowy KST IV, ul. Ostatnia 1c, 31-444 Kraków Można też skorzystać z poniższego formularza skargi: https://www.tramwajdomistrzejowic.pl/wp-content/uploads/2023/02/formularz_zgloszen.pdf
Osobiście	Skargę można złożyć osobiście w biurze projektu pod powyższym adresem.
E-mail	Skargę można przesłać e-mailem na adres: info@tramwajdomistrzejowic.pl . Do wiadomości: Pan Bartosz Sawicki
Infolinia	Zadzwoń na infolinię - numer: +48 722 220 088

KROK 2: OCENA SKARGI

Osoba odpowiedzialna za obsługę skarg (GH – Grievance Handler) przeprowadzi ocenę w celu przypisania skarg do następujących odpowiednich kategorii: Komentarz, Pytanie, Skarga albo Roszczenie. W przypadku komentarzy GH nie musi podejmować żadnych działań ani udzielać odpowiedzi (poza potwierdzeniem i zapisaniem ich w rejestrze konsultacji z zainteresowanymi stronami).. W przypadku pytań GH odpowie na nie jeśli posiada odpowiednią wiedzę lub zada pytanie osobie posiadającej odpowiednią wiedzę i przekaze odpowiedź

W przypadku skarg i roszczeń GH będzie pracować nad zrozumieniem przyczyny skargi, w związku z czym może być konieczne ponowne skontaktowanie się ze składającym skargę i wyjaśnienie szczegółów. GH będzie zobowiązana do zakończenia wstępnego dochodzenia w ciągu piętnastu dni roboczych od otrzymania skargi lub roszczenia. Po rozpatrzeniu zażalenia GH podzieli się z osobą składającą zażalenie lub skargę proponowanym sposobem działania w celu rozwiązania sprawy.

Jeśli skarga może zostać rozwiązana przez GH, a skarżący również uzna skargę za rozwiązana w sposób zadowalający, GH zarejestruje skargę jako rozwiązana. Jeśli roszczenie zostanie uznane przez GH za zasadne, zostanie skierowane bezpośrednio do ubezpieczyciela operatora w celu rozpatrzenia i rozliczenia. Jeśli roszczenie zostanie uznane za nieważne przez GH lub skarga zostanie uznana za nierozstrzygniętą lub niemożliwą do rozstrzygnięcia przez skarżącego lub GH w ciągu piętnastu dni roboczych, GH przekaze skargę lub roszczenie do Komisji ds. skarg (GC).

KROK 3: ROZPATRYWANIE SKARGI PRZEZ KOMISJĘ

GC podejmie dalszy dialog z osobą składającą skargę w celu omówienia i zdecyduje, czy istnieją dalsze kroki, które można podjąć w celu osiągnięcia wspólnie uzgodnionego rozwiązania. Jednak składający skargę lub GH może zwołać GC w dowolnym momencie w ciągu tych piętnastu dni roboczych, w zależności od charakteru, złożoności i pilności sprawy.

GC będzie działać jako bezstronny organ odpowiedzialny za nadzorowanie funkcji rozpatrywania skarg. SPV powoła GC, w skład, którego będą wchodzić: przedstawiciele SPV, przedstawiciel władz miejskich/urzędnik miejski oraz bezstronny przedstawiciel inżyniera kontraktu. Jeżeli charakter sprawy tego wymaga, jak wspomniano w wytycznych EBOR dotyczących zarządzania skargami, pożądane jest, aby takie komisje składały się z członków reprezentujących osoby poszkodowane i/lub organizacje pozarządowe. GC spotka się w przypadku skierowania skargi przez GH i jednocześnie dokona przeglądu wyników GH ocenianych pod kątem skuteczności i terminowości obsługi skargi.

Decyzja GH dotycząca zasadności i rozstrzygnięcia roszczeń i skarg powinna zostać podjęta w ciągu 15 dni roboczych od dnia otrzymania zgłoszenia skargi lub skierowania skargi od GH, chyba że zachodzą wyjątkowe, uzasadnione okoliczności, które utrudniają załatwienie sprawy w tym terminie.

Jeżeli GC nie może rozwiązać problemu lub składający skargę nie jest zadowolony z rozwiązania zaproponowanego przez GC, wówczas GC poinformuje kierownictwo wyższego szczebla projektu, które zorganizuje specjalną misję w celu rozwiązania problemu i znalezienia alternatywnego rozwiązania, jeśli to możliwe. Jeśli osoby składające skargi lub roszczenia nadal nie będą usatysfakcjonowane rezultatem powstałym na skutek przeprowadzenia specjalnej misji, zachowają wszelkie prawa do odwołania się do odpowiedniego postępowania sądowego.

We wszystkich przypadkach zarówno składający skargę, jak i składający roszczenie nie powinni być obciążani przez SPV żadnymi opłatami administracyjnymi ani prawnymi zgodnie z procedurami zarządzania skargami, a wszystkie złożone skargi i roszczenia oraz wszelka związana z nimi korespondencja zostaną udokumentowane.

KROK 4: UDZIELENIE ODPOWIEDZI

Osoba zajmująca się rozpatrywaniem skarg (GH), odpowiedzialna za przyjmowanie skarg, jest również odpowiedzialna za zgłaszanie wyników skarg i roszczeń (w tym decyzji Komisji ds. skarg i wyniku głosowania). Odpowiedzi udzielane będą tym samym kanałem, którym została złożona skarga lub roszczenie. W przypadku skarg anonimowych procedury 1-3 powyżej pozostają w mocy, a wyniki Komisji ds. skarg (GC) są odnotowywane w rejestrze skarg i formularzu skarg.

KROK 5: RAPORTOWANIE

Pod koniec każdego kwartału osoba zajmująca się rozpatrywaniem skarg (GH) odpowiedzialna za rejestr skarg prześle do Komisji ds. skarg (GC) raport dotyczący skarg zawierający informacje na temat:

- Liczba zgłoszeń według kategorii
- Liczba toczących się spraw
- Odsetek spraw załatwionych (w stosunku do wniesionych)
- Średni czas odpowiedzi na skargę
- Dodatkowe uwagi – jeśli są wymagane

Raport zostanie udostępniony skarżącemu/skarżącym na stronie internetowej poświęconej projektowi lub za pośrednictwem innych dedykowanych kanałów komunikacji.

Obowiązki i harmonogramy w ramach procesu GM

Odpowiedzialność	Zadania
Osoba badająca skargę	• Codzienne monitorowanie dostępnych kanałów skarg • Rejestracja skargi zgodnie z mechanizmem • Kierowanie skarg do Komisji Skarg • Przekazywanie odpowiedzi skarżącym • Sporządzanie raportów skarg
Komisja skarg	• Rozpatrywanie roszczeń i skarg zgłaszanych w ramach mechanizmu

	Harmonogram
Ocena skargi przez GH	W ciągu 15 dni roboczych od zgłoszenia skargi
Rozpatrzenie przez Komisję ds. Skarg	W ciągu 15 dni roboczych od skierowania skargi
Odpowiedź do skarżącego	W ciągu 15-30 dni roboczych od zgłoszenia skargi

10 Uzgodnienia organizacyjne, monitoring i raportowanie

Zakresy obowiązków

Wszystkie strony zaangażowane w realizację Inwestycji są zobowiązane do wdrożenia wymagań zawartych w niniejszym dokumencie. Obowiązki zostaną podzielone pomiędzy Miasto Kraków i SPV, zgodnie z poniższą tabelą:

Zadanie	Strona odpowiedzialna
Główne działania wywłaszczeniowe przed rozpoczęciem budowy w celu spełnienia krajowych wymogów regulacyjnych oraz wymogów EBOR	Miasto Kraków
Dodatkowe pozyskanie gruntów wymagane do budowy lub eksploatacji w celu spełnienia krajowych wymogów regulacyjnych oraz wymogów EBOR	Miasto Kraków
Koszty odszkodowań za przesiedlenie nie tylko wymagane przez prawo, ale również dodatkowo wymagane przez EBOR PR ¹⁶	Miasto Kraków
Czasowe zajęcie gruntów wymagane do budowy lub eksploatacji, jeśli zajdzie potrzeba	SPV
Wdrożenie i zarządzanie mechanizmem składani i rozpatrywania skarg	SPV i Miasto Kraków
Monitorowanie i sprawozdawczość w zakresie wywłaszczenia prowadzonego przed rozpoczęciem budowy	Miasto Kraków

Monitorowanie

Monitoring i ocena LRP będą prowadzone w trakcie realizacji w celu śledzenia postępów, wykrywania problemów i wprowadzania zmian w razie potrzeby. Środki monitorowania mają zapewnić, że przynajmniej środki do życia i standard życia osób przesiedlonych zostaną przywrócone do poziomu sprzed realizacji inwestycji. Poniższa tabela przedstawia listę potencjalnych wskaźników, które miałyby być monitorowane w trakcie trwania realizacji Inwestycji.

Wskaźniki monitoringu i oceny, które mają być mierzone:

Wskaźniki wejściowe	Uwaga	Częstotliwość pomiaru
Ogólne wydatki na pozyskanie gruntów (z podziałem kosztów)	Szczegółowe wskaźniki do rozważenia: • Odszkodowania pieniężne • Koszty pomocy, wg rodzaju • Koszty konsultacji i udziału • Opłaty prawne • Podatki i koszty rejestracji • Inne koszty (wg rodzaju).	Kwartalnie
Łączna liczba PAPs wg kategorii	Dane oparte na spisie (właściciele oraz formalni i nieformalni użytkownicy działek podlegających oddziaływaniu)	Kwartalnie
Wskaźniki wyjściowe	Uwaga	Częstotliwość pomiaru

¹⁶ Część Umowy o PPP, zwana PFU (Program Funkcjonalno-Użytkowy) stanowi, że Miasto jest zobowiązane do działania zgodnie z polityką EBOR (3.5.13.5 – str. 61-62). Ostatnie zdanie punktu 3.5.13.5 stwierdza, że „koszty związane z procesem kompensacji i niezbędnym przesiedleniem są pokrywane przez Podmiot Publiczny

Liczba (i udział procentowy) działek/firm, dla których podpisano umowy odszkodowawcze	Udział procentowy należy wyliczyć z ogólnej liczby działek/przedsiębiorstw podlegających oddziaływaniu, ustalonej w wyniku spisu.	Miesięcznie przez pierwsze 6 miesięcy po uzyskaniu zgody ZRID, a następnie kwartalnie
Liczba (i udział procentowy) działek/firm, dla których umowy odszkodowawcze zostały odmówione albo są w trakcie zawierania	W miarę możliwości należy przedstawić zestawienie powodów, dla których odmówiono zawarcia umów odszkodowawczych (lub które jeszcze nie zostały zatwierdzone).	Miesięcznie przez pierwsze 6 miesięcy po uzyskaniu zgody ZRID, a następnie kwartalnie.
Liczba (i odsetek) zawartych umów kompensacyjnych (wyplacone odszkodowania)	Udział procentowy należy obliczać względem liczby umów podpisanych.	Miesięcznie przez pierwsze 6 miesięcy po uzyskaniu zgody ZRID, a następnie kwartalnie
Liczba (i udział procentowy) zrealizowanych umów odszkodowawczych wypełniających kryteria niezależnej wyceny	Należy opierać się na analizie wartości rekompensaty dokonanej w oparciu o niezależną wycenę rekompensaty	Miesięcznie przez pierwsze 6 miesięcy po uzyskaniu zgody ZRID, a następnie kwartalnie
Liczba (i odsetek) firm, które przeniosły działalność	Udział procentowy należy wyliczyć z liczby firm, które uznano za konieczne do fizycznego przesiedlenia/relokacji	Miesięcznie przez pierwsze 6 miesięcy po uzyskaniu zgody ZRID, a następnie kwartalnie
Wskaźniki wynikowe	Uwaga	Częstotliwość pomiaru
Liczba skarg nowo otrzymanych, rozpatrywanych i rozpatrzonych; wszelkie trendy; oraz średni czas przetwarzania skarg	Mierzony czas między zarejestrowaniem skargi a rozpatrzeniem.	Kwartalnie
Średni czas oczekiwania na wypłatę odszkodowania	Średni czas pomiędzy przyjęciem oferty/podpisaniem umowy a realizacją odszkodowania.	Kwartalnie

Sprawozdawczość

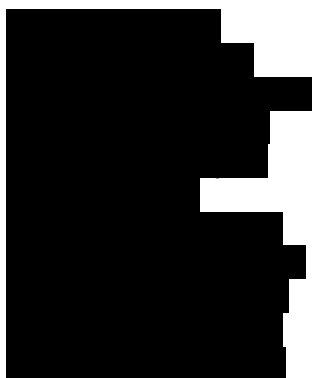
Sprawozdawczość z realizacji LPR będzie prowadzona w cyklu rocznym, a dane dla poszczególnych wskaźników będą gromadzone i analizowane zgodnie z założeniami przedstawionymi w powyższej tabeli. SPV przedstawi wstępny raport weryfikacyjny przedłożony i zatwierdzony przez EBOR po zapewnieniu rekompensaty, co zgodnie z aktualnymi harmonogramami powinno nastąpić jesienią

2024 r., a następnie raporty z monitorowania LPR będą sporządzane corocznie przez cały okres trwania projektu.

11 Załączniki

Załącznik I: Protokół ze spotkania przedstawicieli EBOR, Gminy Miejskiej Kraków i SPV w lipcu 2022 r.

Uczestnicy spotkania:



MS: Temat zwrotów kosztów jest prowadzony przez kilka działów. Udostępniono im projekt RAF.

MM: Ogólnym celem spotkania jest ustalenie sposobu spełnienia wymogów krajowych z wymogami EBOR dotyczącymi Planu Przesiedleń. Obie strony powinny ujawnić wymagania, abyśmy mogli je wspólnie zrozumieć.

FS: Wpływ procesu przesiedlenia nie jest duży - można go kontrolować.

ZR: Historia projektu jest długa (sięga 1980 roku). Proces konsultacji został przeprowadzony, był znany wśród lokalnej społeczności od wielu lat. Fakt ten należy wziąć pod uwagę podczas dalszej dyskusji.

MM: Musimy ustalić trzy obszary: pierwszy dotyczy tego, kto kwalifikuje się do rekompensaty - drugi i trzeci odnoszą się do obszarów rekompensaty - właścicieli gruntów i przedsiębiorstw prowadzonych na tych gruntach - w odniesieniu do przedsiębiorstw, które są prowadzone na tych gruntach - nie są one rekompensowane zgodnie z prawem krajowym, ale zgodnie z EBOR są.

MS: Powinniśmy pominąć kwestię właścicieli nieruchomości; powinniśmy bardziej skupić się na właścicielach firm, którzy prowadzą działalność na gruntach dotkniętych projektem. Ponadto, nie możemy zagwarantować odszkodowania, jeśli nie znamy właścicieli.

FS: Zgodnie z wymogami EBOR istnieją 3 kategorie osób dotkniętych skutkami projektu, które otrzymują rekompensatę: 1. Właściciele gruntów, 2. Właściciele budynków, 3. Właściciele firm (dzierżawcy gruntów/budynków w celu prowadzenia działalności gospodarczej, np. kiosków). Niektórzy otrzymują rekompensatę zgodnie z prawem krajowym, ale według EBOR wszystkie 3 kategorie otrzymują rekompensatę.

Jako EBOR przygotowujemy Plan nabywania gruntów i Przywrócenia poziomu warunków bytowych - zwany również Planem Przesiedleń, który obejmuje:

- Listę stron dotkniętych skutkami projektu (kwalifikowalność)
- Inwentaryzację aktywów
- Badanie społeczno-ekonomiczne - które zostanie przeprowadzone jutro przez niezależnego eksperta
- Na koniec dokonujemy oceny - macierzy kompensacji - mamy formułę, która mówi, co będzie objęte prawem krajowym, a co będzie objęte EBOR. Odszkodowanie musi zostać wypłacone przed rozpoczęciem projektu. Istnieje możliwość, że budżet zostanie zabezpieczony na rekompensaty i budowa może zostać zrealizowana.

Niezależny rzeczoznawca jest potrzebny do oszacowania wartości zwrotu (wykup gruntów i odszkodowania). Ponadto opracujemy Plan zaangażowania interesariuszy

ZR: Rozumiemy wymagania EBOR, ale musimy mieć świadomość, że rekompensata musi być wypłacona zgodnie z prawem krajowym. W przypadku nielegalnego użytkowania gruntu - jeśli zniszczymy konstrukcję, odszkodowanie jest w porządku.

FS: Zgodnie z wymogami EBOR nie możemy usunąć niczego przed wypłatą odszkodowania, ponieważ w przeciwnym razie zostanie to uznane za eksmisję. Jak więc miasto chce uwzględnić wymogi EBOR?

MS: W przypadku odszkodowania za grunty i aktywa - odpowiada za to Miasto. Jednak w przypadku przychodów generowanych przez przedsiębiorstwa wymienione na liście stron dotkniętych skutkami projektu - prawdopodobnie nie zapewnimy rekompensat, ponieważ skala działalności tych przedsiębiorstw nie jest tak duża. Jeśli chodzi o wycenę - są to kompetencje departamentu skarbu, który nie jest obecny na dzisiejszym spotkaniu.

ZR: Ogólnie rzecz biorąc, w Polsce istnieje wiele projektów realizowanych przy wsparciu EBOR. W związku z tym istnieją już stosowane procedury, których można przestrzegać, aby spełnić wymogi EBOR i pozostać w granicach prawa. Będziemy stosować te procedury również w naszym projekcie.

Załącznik II: Zaproszenie do udziału w ankiecie

Papier z nagłówkiem (tu)

Krakowski Szybki Tramwaj (Etap IV) - odszkodowania

Szanowny Panie/Szanowna Pani/Szanowni Państwo

W związku z proponowanym Krakowskim Szybkim Tramwajem, etap IV, Gulermak Sp. z o.o. (deweloperzy będący partnerami) zidentyfikowali, że proponowana inwestycja może mieć wpływ na Pana/Pani/Państwa firmę.

W związku z tym mogą Pani/Panu/Państwu przysługiwać uprawnienia do odszkodowania lub pomocy w ramach naszych międzynarodowych wymogów dotyczących finansowania projektów. Jednakże, aby ocenić ewentualne uprawnienia, jeden z naszych przedstawicieli będzie musiał przeprowadzić z Panem/Panią/Państwem ankietę trającą około 40 minut.

Kilkakrotnie próbowaliśmy się z Panem/Panią/Państwem skontaktować w sprawie tej ankiety, ale nie otrzymaliśmy żadnej odpowiedzi. Musimy podkreślić, że może to być ostatnia okazja do przeprowadzenia badania w celu uzyskania odszkodowania.

W związku z tym prosimy o jak najszybsze potwierdzenie gotowości do wypełnienia ankiety w miejscu prowadzenia działalności w dniu 7 lipca 2022 r., kontaktując się z nami za pośrednictwem poczty elektronicznej, telefonicznie lub pisemnie. Jeśli ten termin Panu/Pani/Państwu nie odpowiada, prosimy o informację, abyśmy mogli ustalić alternatywne rozwiązanie.

Z niecierpliwością czekamy na wiadomość i zapewniamy, że choć udział w badaniu leży w Pana/Pani/Państwa interesie, to jest on dobrowolny. Nie ma obowiązku odpowiadania na pytania, z którymi nie czuje się Pan/Pani komfortowo. Wszelkie udostępniane nam informacje będą traktowane jako poufne i wykorzystywane wyłącznie w celu ustalenia uprawnień do odszkodowania.

Z poważaniem, Zespół Gulermak

Biuro Gulermak, ul. Ostatnia 1c 31-444 Kraków

Email: info@tramwajdomistrzejowic.pl

Telefon: 722 22 00 88

KANCELARIA RZECZOZNAWCY MAJĄTKOWEGO

GAJA 2

Ψ

mgr inż. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn

rzecznawca majątkowy nr upr. 132

44-100 Gliwice, ul. Moniuszki 8/1

tel./fax 322315524

tel. kom. 601470397

NIP 631-109-07-87

e-mail: joannawoloszyn@wp.pl ; gaja2jfw@gmail.com

www.gaja2.pl

**WYCENA ODSZKODOWAŃ I KOSZTÓW
DODATKOWYCH DLA PODMIOTÓW
DOTKNIĘTYCH SKUTKAMI
REALIZACJI INWESTYCJI
-KRAKOWSKI SZYBKI TRAMWAJ (ETAP IV)-**

LISTOPAD 2022

Spis treści

I. Część pierwsza	3
Wykaz skrótów	3
Definicje pojęć.....	4
Wstęp	6
Przedmiot opracowania.....	6
Zakres opracowania	6
Cel opracowania	6
Kwalifikacje zespołu rzeczoznawców	7
Struktura opracowania.....	8
II. Część druga.....	8
Metoda przygotowania opracowania.....	8
Krótki opis inwestycji.....	9
Aspekty prawne.....	10
Przejęcie (nabycie) i wywłaszczenie nieruchomości w świetle prawa polskiego.	10
Ustalanie kwoty odszkodowania.....	12
Zasady wyceny	12
Metodologia wyceny	14
Raport z wyceny	14
Wymaganie operacyjne EBRD i bezkosztowe działania łagodzące	15
Charakterystyka i metodologia wyceny odszkodowań i kosztów dodatkowych w aspekcie wymagań EBRD	15
Trwała utrata gruntów	15
Trwała utrata budynków.....	16
Trwała utrata mienia ruchomego.....	16
Koszty poszukiwania nieruchomości zamiennej.....	16
Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości.....	16
Koszty przeprowadzki	17

Czasowa utrata dochodów z wynajmu nieruchomości.....	18
Tymczasowa utrata wynagrodzenia.....	18
Tymczasowa utrata dochodów z działalności gospodarczej.....	18
Określenie średniego okresu poszukiwania nieruchomości zamiennej.....	19
Charakterystyka zidentyfikowanych miejsc na trasie inwestycji, w których zidentyfikowano osoby lub firmy dotknięte skutkami realizacji KST IV (PAP) w zakresie ustalenia wartości odszkodowania i kosztów dodatkowych.....	19
Meissnera 37-1 – sklep monopolowy.....	20
Meissnera 37-2 – budynek niewykorzystywany.....	21
Meissnera 13 – punkt ksero.....	21
Młyńska – kiosk	21
Młyńska 2A – okrągły kiosk	22
Młyńska (przy zatoczce na przystanku MPK Miechowity) – kiosk.....	22
Pilotów 59 – działka niezabudowana.....	22
Skrzyżowanie Młyńska/Miechowity	23
Lublańska przy zatoczce przystanku autobusowego „Rondo Barei”.....	23
Dobrego Pasterza 116 – wiaty	23
Dobrego Pasterza 116 – kiosk.....	24
Dobrego Pasterza 118C – budynek murowany.....	24
Dobrego Pasterza 124A – restauracja.....	24
Dobrego Pasterza 126 – parking.....	25
Pozostałe grunty niezabudowane	25
Zestawienie wartości.....	27
Podsumowanie i wnioski.....	37
III. Część trzecia – załączniki.....	39
Spis załączników.....	39

1. Wykaz skrótów

EBOR (EBOiR)/EBRD - Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju/European Bank for Reconstruction and Development

EBI - Europejski Bank Inwestycyjny

EGIB - ewidencja gruntów i budynków prowadzona w starostwie powiatowym

GIS - System Informacji Geograficznej

GUS - Główny Urząd Statystyczny

KC - kodeks cywilny

KPA - kodeks postępowania administracyjnego

KPC - kodeks postępowania cywilnego

KRP - Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej

KSR - Kancelaria Środowiskowa Ronikier i Wspólnicy

KST - Krakowski Szybki Tramwaj, tutaj etap IV

MPZP - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

OOŚ - Ocena Oddziaływania na Środowisko

PAP - osoba(y) dotknięta(e) skutkami realizacji danego projektu

PDP - osoba(y) przesiedlona(e) w wyniku inwestycji (przesiedlenie)

PPP - partnerstwo publiczno-prywatne

PR - wymaganie operacyjne

PŚiS EBOR - polityka środowiskowa i społeczna EBOR

PZŚ - Plan Zarządzania Środowiskiem

RAP - plan działania w zakresie przesiedleń (Resettlement Action Plan)

RM - Rada Ministrów

SP - Skarb Państwa

SUiKZP - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

UE - Unia Europejska

UGN - ustawa o gospodarce nieruchomościami

UMK - Urząd Miasta Krakowa (Gmina Kraków – Miasto na prawach powiatu)

ZDMK - Zarząd Dróg Miasta Krakowa

ZRID - Zezwolenie na Realizację Inwestycji Drogowej

Definitions

Cena nieruchomości - ustalona na podstawie wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego i wynegocjowana z właścicielem kwota do zapłaty na rzecz właściciela (posiadacza samoistnego) nieruchomości

Fizyczne przesiedlenie - utrata miejsca zamieszkania lub nieruchomości komercyjnych

Grupy wymagające udzielenia szczególnej pomocy (grupy wrażliwe) - ludzie, którzy z powodu przynależności etnicznej, płci, wieku, biedy, pozycji społecznej, różnego rodzaju niepełnosprawności są bardziej narażeni na skutki przesiedleń i oddziaływania projektu

Interesariusze - wszystkie osoby, grupy, organizacje i instytucje zainteresowane inwestycją i potencjalnie mogące podlegać jego wpływowi lub mające możliwość wpływania na inwestycję

Koszt przesiedlenia - zakres odszkodowania za utracony majątek i koszty przeprowadzki

Koszt odtworzenia wg PR5 - kwota odszkodowania za utracony majątek obliczona według pełnego kosztu odtworzenia, tj. wartości rynkowej majątku powiększonej o koszty transakcji

Majątek - wszelkie dobra materialne i niematerialne narażone na utratę lub uszczuplenie z tytułu realizacji projektu

Oddziaływanie społeczne - wszelkie bezpośrednie ekonomiczne i społeczne straty wynikające z wyłączenia (przejęcia) majątku, stałego ograniczenia sposobu korzystania lub dostępu do nieruchomości

Odszkodowanie - wypłata w pieniądzu lub nieruchomość zamienna za majątek, na który oddziałuje realizowany projekt

Osoba dotknięta skutkami realizacji projektu PAP - jest to osoba (lub osoby), która z powodu realizacji projektu traci swój majątek (w szczególności nieruchomość) lub traci korzyści z powodu posiadania różnego typu nieruchomości w całości, częściowo trwale albo okresowo. Za PAP mogą być uznani członkowie grup społecznych lub lokalnych wspólnot

Osoba przesiedlona w wyniku inwestycji (przesiedleniec-PDP) – osoba/osoby lub gospodarstwo domowe przesiedlone w wyniku realizacji inwestycji

Osoba fizyczna - człowiek w prawie cywilnym od narodzenia do chwili śmierci

Osoba prawna - Skarb Państwa, jednostka samorządowa, jednostki organizacyjne m.in. firmy

Plan przesiedleń - dokument, w którym sponsor projektu lub inny podmiot odpowiedzialny określa procedury, których będzie przestrzegał, oraz działania, które podejmie w celu złagodzenia niekorzystnych skutków, zrekompensowania strat i zapewnienia korzyści rozwojowych osobom i społecznościom, na które projekt inwestycyjny będzie miał wpływ

Pomoc przy przesiedlaniu - wsparcie udzielane osobom podlegającym fizycznemu przesiedleniu w wyniku inwestycji. Wsparcie może obejmować transport, żywność, schronienie i usługi socjalne zapewniane osobom dotkniętym skutkami projektu podczas ich relokacji. Wsparcie może również obejmować zasiłki pieniężne, które rekompensują osobom dotkniętym niedogodności związane z przesiedleniem i pokrywają wydatki związane z przeprowadzką do nowego miejsca, takie jak koszty przeprowadzki i dni nieobecności w pracy lub braku pracy

Projekt - określony zestaw działań biznesowych dla którego klient chce pozyskać finansowanie z EBOR

Przesiedlenie ekonomiczne - gdy budowa lub eksploatacja inwestycji lub związanych z nim obiektów przyczynia się do utraty źródeł dochodu lub środków do życia w wyniku przejęcia gruntów do celów przedsięwzięcia lub utrudnionego dostępu do zasobów (ziemi, wody lub lasu)

Przesiedlenie fizyczne - utrata schronienia i majątku wynikająca z przejęcia gruntów w związku z inwestycją, która wymaga od osoby dotkniętej (osób dotkniętych) przeniesienia się w inne miejsce

Przymusowe przesiedlenia - polityka operacyjna zawierająca zasady postępowania przy przymusowym nabywaniu nieruchomości, odpowiednik w polskim prawie to wywłaszczenie, odbywają się wtedy, gdy nie uzyska się zgody na przejęcie nieruchomości w drodze umowy

Wartość nieruchomości - wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, rodzaje wartości to rynkowa, odtworzeniowa i katastralna

Wymagania operacyjne - wymagania EBOR odnośnie projektu zgodne z dobrymi praktykami międzynarodowymi w zakresie zrównoważonego rozwoju środowiskowego i społecznego. Jest 10 wymagań operacyjnych (PR). W szczególności w opracowaniu jest istotny PR5

ZRID - zezwolenie na realizację inwestycji drogowej. Decyzja ta łączy zezwolenie lokalizacyjne, pozwolenie na budowę oraz decyzję o pozyskaniu nieruchomości w jedną decyzję - zezwolenie na realizację inwestycji drogowej

3.Wstęp

3.1.Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest wycena wartości odszkodowań za przejmowane nieruchomości oraz ustalenie potencjalnych kosztów związanych z wywłaszczeniem nieruchomości, zgodnie z wymaganiami EBOR-u, zawartymi w PR5.

3.2.Zakres opracowania

Zakres ogólny wyceny obejmuje :

- wykonanie operatu szacunkowego dotyczącego określenia wartości rynkowej 1 m² gruntu o przeznaczeniu usługowym, mieszkaniowo-usługowym i komunikacyjnym
- wykonanie operatów szacunkowych dotyczących określenia wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanych
- wykonanie operatów szacunkowych dotyczących określenia wartości rynkowej i odtworzeniowej nieruchomości zabudowanych
- wykonanie opinii dotyczących ustalenia wartości kosztu odtworzenia składnika budowlanego zlokalizowanego na gruntach należących do Gminy Kraków
- obliczenie kwot utraty dochodu (utraconych korzyści) w przypadku konieczności zamknięcia lub przeniesienia biznesu, zarówno dla właściciela jak i najemcy oraz pracowników
- obliczenie kosztów związanych z nabyciem innej nieruchomości takich jak koszty notarialne, koszty pośrednictwa (poszukiwania), koszty administracyjne, koszty rejestracji, koszty sądowe
- obliczenie kosztów związanych z przeniesieniem i składowaniem składników majątku m.in. koszty przeprowadzki

3.3.Cel opracowania

Cel opracowania jest informacyjny na potrzeby Inwestora w procesie pozyskania finansowania inwestycji. Jako cel wyceny w operatach szacunkowych i opiniach przyjęto określenie wartości na potrzeby ustalenia wysokości odszkodowań. Projekt budowy tramwaju w ramach Etapu IV realizowany jest na podstawie umowy o PPP podpisanej w dniu 21 grudnia 2020 r. pomiędzy Miastem Kraków a Partnerem Prywatnym: konsorcjum Gulermak i PPP Solutions Polska 2 sp. z o.o. (spółka celowa: SPV). Na mocy tej umowy zaprojektowanie, budowa, eksploatacja i utrzymanie Projektu zostało powierzone konsorcjum wyżej wymienionych spółek. Obecny wniosek o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) został złożony do Urzędu Miasta Krakowa w marcu 2022 roku. Proces ten rozpocznie procedurę zgodnie z Kodeksem Postępowania Administracyjnego, która obejmuje również konsultacje społeczne z zainteresowanymi stronami. Po rozpatrzeniu wniosku o ZRID wszystkie grunty i nieruchomości w zasięgu planowanego rozwoju trasy tramwajowej będą miały status użytku publicznego. Ponieważ projekt jest finansowany przez EBOR i nie ma prawnego wymogu wypłaty odszkodowania osobom dotkniętym skutkami realizacji projektu przed wywłaszczeniem lub do "pełnej wartości odtworzeniowej", celem zamówienia jest dokonanie niezależnej wyceny prawa do odszkodowania zgodnie z wymogami EBOR PR5, tak aby kwota

ta mogła zostać zabezpieczona do podziału przed wywłaszczeniem. Pomędzy PPP Solutions Polska 2, GULERMAK i Kancelarią Rzeczoznawców Majątkowych Gaja 2 została zawarta umowa na przygotowanie opracowania dotyczącego wyceny odszkodowania zgodnie z ww. wymogami. Wycena została zlecona w październiku 2022 roku.

3.4. Kwalifikacje zespołu rzeczoznawców majątkowych

Zespół przygotowujący wyceny:

- Joanna Frąckowiak-Wołoszyn
- Magdalena Padzik-Majrowska
- Kamil Maślanka

Joanna Frąckowiak-Wołoszyn (Kierownik Zespołu) - właścicielka Kancelarii Rzeczoznawcy Majątkowego GAJA 2, zajmującej się wyceną nieruchomości i przedsiębiorstw od 1989 r., początkowo współpracując na podstawie umowy zlecenia; w latach 1990-2003 jako wspólnik spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo Consultingowo-Handlowe GAJA; od 2003 r. prowadząca własną działalność gospodarczą pod nazwą "Kancelaria Rzeczoznawcy Majątkowego Gaja 2". Joanna Frąckowiak-Wołoszyn ukończyła studia magisterskie na kierunku inżynieria. Ponadto ukończyła studia podyplomowe na Politechnice Śląskiej w zakresie ochrony środowiska i wyceny nieruchomości. W 1992 roku zdała egzamin państwowy w zakresie szacowania nieruchomości i otrzymała licencję nr 132. Posiada wieloletnie doświadczenie w wycenie nieruchomości i przedsiębiorstw. Poza wyceną sporządza prognozy skutków uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, współpracując z pracowniami urbanistyczno-architektonicznymi oraz urzędami miast i gmin. W swojej działalności zawodowej współpracowała z firmami doradczymi (m.in. WS Atkins Polska, Zespół Doradczy dr R. Kuszleyko, Multiconsult Polska, Kancelaria Środowiskowa Ronikier). Posiada również doświadczenie w zakresie wyceny udziałów, inwentaryzacji aktywów oraz due diligence. Zajmuje się również analizą rynku nieruchomości. Licencjonowany rzeczoznawca majątkowy od 30 lat. Joanna Frąckowiak-Wołoszyn uczestniczyła w projektach EBOiR w Wałbrzychu i Krakowie; wykonuje również wyceny dla śląskiego inwestora i finansowanego przez EBOiR dewelopera nieruchomości komercyjnych, mieszkaniowych, biurowych i magazynowych: głównie na Śląsku i w całej Polsce. Brała również udział w projekcie finansowanym przez Bank Światowy dotyczącym ochrony przeciwpowodziowej. Ze względu na poufność nie opisujemy szczegółów.

Magdalena Padzik-Majrowska jest absolwentką Politechniki Śląskiej na kierunku informatyka z tytułem magistra inżyniera. Ukończyła również studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości zakończone egzaminem państwowym w 2007 roku i posiada licencję nr 4620. Prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości. Od początku swojej działalności zawodowej współpracuje z Joanną Frąckowiak-Wołoszyn. Jej doświadczenie jest zbliżone do doświadczenia Joanny Frąckowiak-Wołoszyn.

Kamil Maślanka ukończył studia magisterskie na kierunku ekonomia. Ukończył również studia podyplomowe w zakresie wyceny nieruchomości zakończone egzaminem państwowym w

2004 roku i posiada licencję nr 4271. Prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie szacowania nieruchomości. Od początku swojej działalności zawodowej współpracuje z Joanną Frąckowiak-Wołoszyn. Jego doświadczenie jest zbliżone do doświadczenia Joanny Frąckowiak-Wołoszyn.

Cały zespół zajmuje się wyceną wszelkiego rodzaju nieruchomości. Wyceniamy działki niezabudowane, nieruchomości zabudowane mieszkaniowe, usługowe, handlowe, przemysłowe, gospodarcze i zabytkowe, lokale, budynki nietrwale związane z gruntem, maszyny i urządzenia, nieruchomości rolne i leśne, uprawy i zadrzewienia.

3.5.Struktura dokumentu

Część I (pierwsza) obejmuje pozycje od 1 do 3.

Część II (druga) obejmuje pozycje od 4 do 11

Część III (trzecia) obejmuje załączniki (12)

II. Część druga

4. Sposób wykonania opracowania

Większą część opracowania stanowią operaty szacunkowe. Operat szacunkowy jest dokumentem sformalizowanym prawnie. Sposób jego wykonania i zawartość operatu reguluje ustawa o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenie RM w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Dokonano oględzin poszczególnych nieruchomości i obiektów w dniu 13.10.2022 i przeprowadzono rozmowy z właścicielami lub użytkownikami większości nieruchomości bądź ich przedstawicielami. Należy zaznaczyć, że oględziny wykonywane przez rzeczoznawcę nie zawsze wymagają obecności właściciela. Metodologię wyceny w operatach szacunkowych bliżej opisano w dalszej części opracowania, ponadto każdy operat zawiera w treści opis podejść, metod i technik wyceny. Dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na działkach należących do Gminy Kraków, gdzie właściciel skłádnika budowlanego nie jest właścicielem gruntu, wykonano opinie. Wykonano także oddzielny operat szacunkowy dotyczący określenia wartości rynkowej 1 m² gruntu, który może być wykorzystany do ustalenia wartości działek niezabudowanych na trasie inwestycji..

Obliczenia innych kosztów znajdują się w arkuszach wyceny w załącznikach.

Wyniki w/w wycen posłużyły do ustalenia kosztów związanych z nabyciem podobnych nieruchomości, gdyż często są obliczane jako określony procent od wartości lub są to wartości ryczałtowe określone w przepisach administracyjnych.

Koszty przeprowadzki, przeniesienia i magazynowania majątku ustalono poprzez informacje pozyskane ze specjalistycznych firm przeprowadzkowych oraz badania czynszów w obiektach magazynowych.

W odniesieniu do ustalenia wartości utraconych korzyści takich jak utrata dochodu czy wynagrodzenia badano informacje rynkowe czyli dane o czynszach, o zyskach z danej branży czy wynagrodzeniach na podobnych stanowiskach oraz opierano się na informacjach pochodzących z ankiet.

Są też przypadki usunięcia kiosków, co należy do obowiązku właściciela skłádnika budowlanego niemniej na potrzeby niniejszego opracowania ustalono wartość kosztu odtworzenia skłádnika budowlanego.

Wartości są wymienione w tabelach na końcu pliku: nr 10.1 do 10.5. Wyliczenia zawarte są w operatach szacunkowych, opiniach i arkuszach wyceny, które stanowią załączniki do niniejszego raportu.

5. Krótki opis inwestycji

Opis inwestycji wykonano na podstawie udostępnionego opracowania wykonanego przez Kancelarię Środowiskową Ronikier (RAP) oraz informacji Inwestora i materiałów ogólnie dostępnych m.in. ze strony internetowej: www.tramwajdomistrzejowic.pl.

Inwestycja nosi nazwę Krakowski Szybki Tramwaj Etap IV.

Linia tramwajowa do Mistrzejowic będzie miała długość ok. 4,5 km i połączy centrum miasta z północną częścią Krakowa. Planowana trasa tramwajowa połączy dwie istniejące linie w pobliżu północnej części Krakowa, w Dzielnicy III Prądnik Czerwony i Dzielnicy XV Mistrzejowice. Tramwaj będzie kursował przez następujące obszary miejskie: Olsza, Ugorek, Prądnik Czerwony, Oświecenia, Mistrzejowice. Obszary te obejmują obiekty biurowe, sklepy i infrastrukturę transportową o dużym natężeniu ruchu. Większa część trasy znajduje się w pasie zieleni, wyznaczonym przez jezdnie drogi dwujezdniowej. Trasa rozpoczyna się na skrzyżowaniu al. Jana Pawła II i ul. Lema, dalej biegnie ulicami Meissnera, Młyńską, Lublańską, Dobrego Pasterza, Krzesławicką, Bohomolca, ks. Kazimierza Jancarza do istniejącej pętli tramwajowej „Mistrzejowice”. Na trasie przewidziano m.in. tunel wraz z wielopoziomowym węzłem przesiadkowym w okolicy ronda Polsadu. W ramach inwestycji powstaną elementy infrastruktury umożliwiające w przyszłości budowę linii tramwajowej wzdłuż ul. Lema. Budowa tramwaju do Mistrzejowice to pierwszy tego typu projekt transportowy w Polsce realizowany w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

Oprócz budowy linii tramwajowej w projekcie uwzględniono następujące elementy lokalnej infrastruktury transportowej:

- Przebudowa ulic Meissnera i Młyńskiej w celu umożliwienia poprowadzenia linii tramwajowej pośrodku.
- Przebudowa ronda Młyńskiego
- Przebudowa ronda Barei w celu utworzenia skrzyżowania z sygnalizacją świetlną.
- Modyfikacja skrzyżowania ulic Dobrego Pasterza., Aliny i Krzesławickiej.
- Przebudowa ul. Krzesławickiej
- Przebudowa skrzyżowania ulic Bohomolca, Książna i Krzesławickiej.
- Chodniki
- Ścieżki rowerowe
- Oświetlenie ulic
- Sygnalizacja świetlna
- Sieć światłowodowa dla Lokalnego Sterowania Ruchem
- Wideomonitoring
- Tablice informacyjne
- Znaki drogowe
- Sterowanie i ogrzewanie zwrotnic
- Sieć trakcyjna z dwiema podstacjami
- Przebudowa infrastruktury miejskiej (sieć elektryczna, rury grzewcze, rury wodociągowe itp.)
- Przebudowa stacji transformatorowej
- Odtworzenie zieleni, w tym elementów zielonych torowiska tramwajowego, lokalnych detali architektonicznych

Inwestycja jest częścią szerszej strategii rozwoju systemu transportu publicznego, której celem jest poprawa obsługi poszczególnych rejonów miasta poprzez sieć szybkiego tramwaju. Projekt koncepcyjny układu torów w ramach Inwestycji był szeroko konsultowany w mieście z interesariuszami w 2014 r., a dwa lata później przeprowadzono ocenę oddziaływania na środowisko, obejmującą procedurę konsultacji publicznych. Obecnie inwestycja oczekuje na ZRID.

6. Aspekty prawne

Przepisy i regulacje prawne dotyczące wyłączenia w Polsce zostały szczegółowo opisane w opracowaniu Kancelarii Środowiskowej Ronikier i Wspólnicy sp. z o.o. Warszawa. W niniejszym opracowaniu aspekty prawne przedstawiono skrótowo.

6.1. Pozyskiwanie (nabywanie) i wywłaszczanie nieruchomości w świetle polskiego prawa

Wiodące regulacje prawne dotyczące pozyskiwania nieruchomości znajdują się następujące akty:

Ustawa zasadnicza - Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 roku

Tekst Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono w Dz.U. 1997, nr 78 poz. 483

zm. Dz.U. 2001 nr 28 poz. 319 26.03.2001

zm. Dz.U. 2006 nr 200 poz. 1471 07.11.2006

zm. Dz.U. 2009 nr 114 poz. 946 21.10.2009

Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (t.j. Dz. U. z 2022 roku, poz. 1360 z późniejszymi zmianami)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1899, z późniejszymi zmianami)

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 176 z późniejszymi zmianami)

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 555)

Pojęcie „wywłaszczenia” posiada konstytucyjne źródło w art. 21 ust. 2 Konstytucji RP, według którego wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Zatem realizacja celu publicznego oraz zagwarantowanie słusznego odszkodowania stanowią niezbędne przesłanki konstytucyjnej dopuszczalności każdego wywłaszczenia. TK uważa, że pojęcie „wywłaszczenie”, zawarte w art. 21 ust. 2 Konstytucji winno być rozumiane szeroko, a mianowicie jako „wszelkie pozbawienie własności, bez względu na formę”. Ujęcie konstytucyjne wychodzi więc swoim zakresem poza ramy wyznaczone konstrukcją ukształtowaną na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić jednak trzeba, iż takie szerokie ujęcie zakresu pojęcia „wywłaszczenie” nie oznacza stwierdzenia uznania pełnej dowolności ustawodawcy w sięganiu po rozmaite formy pozbawiania własności, nawet przy zachowaniu wspomnianych przesłanek „celu publicznego i słusznego odszkodowania”.

Sprawną realizacją inwestycji drogowych oraz szybka wypłata odszkodowania za nieruchomość wywłaszczoną na ten cel to zadania, które ma realizować **tzw. specustawa drogowa**. Pod tą nazwą kryje się akt prawny, którego pełna nazwa to „Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych” (dalej już jako „Specustawa drogowa”). Wskazana ustawa kilkakrotnie już nowelizowana jest aktem prawa obowiązującym czasowo służącym osiągnięciu konkretnego celu, jakim jest zwiększenie sieci dróg publicznych w kraju. **Specustawa drogowa** określa zasady i warunki przygotowania inwestycji w zakresie dróg ekspresowych, krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych w rozumieniu zgodnie z definicjami tych dróg wskazanymi w ustawie o drogach publicznych. Usprawnienie realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych polega przede wszystkim na uproszczeniu procedur administracyjnych. Zamiast kilku decyzji, zgodnie z przepisami specustawy drogowej konieczne jest uzyskanie

tylko jednej zintegrowanej decyzji zwanej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej jako decyzja ZRID). Często dochodzi do sytuacji gdy w związku z planowaną inwestycją drogową konieczne staje się przejęcie nieruchomości lub wywłaszczenie. Do wywłaszczenia dochodzi na mocy bądź to ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej bądź też na mocy takiej decyzji ZRID, która otrzyma dodatkowo przymiot natychmiastowej wykonalności. Zgodnie ze specustawą drogową w przypadku gdy wywłaszczenie dokonane zostało na mocy ostatecznej decyzji ZRID organ w terminie 30 dni powinien wydać decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości. Natomiast w sytuacji, gdy decyzji ZRID nadano rygor natychmiastowej wykonalności, decyzja o odszkodowaniu powinna być wydana w terminie 60 dni od dnia nadania takiego rygoru.

6.2. Ustalanie wysokości odszkodowania

W przypadku ustalania odszkodowania za przejęte różnego typu nieruchomości (m.in. grunty, lokale, nieruchomości zabudowane, nieruchomości rolne, nieruchomości leśne, nieruchomości drogowe, ogrody działkowe) stosowane są przepisy dotyczące szacowania (wyceny nieruchomości) zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami oraz w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego. Szacowanie nieruchomości w Polsce jest sformalizowane w ten sposób, że mogą to robić jedynie rzeczoznawcy majątkowi. Jest prowadzony centralny rejestr rzeczoznawców majątkowych. Wycena nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych musi być prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi zgodnie z zasadami dobrej praktyki. W wyniku procesu szacowania powstaje operat szacunkowy określający wartość poszczególnych nieruchomości. Oprócz ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości oraz sporządzania operatu szacunkowego, zasady wyceny nieruchomości są też opisane w standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych.

6.3. Zasady wyceny

Wycena nieruchomości to postępowanie, w wyniku którego określa się wartość nieruchomości. Wycena nieruchomości może być dokonywana dla różnych celów (np. w celu ustalenia wysokości odszkodowania, przy udzielaniu kredytu hipotecznego, w trakcie spraw sądowych albo w celach podatkowych). Określanie wartości nieruchomości zajmują się rzeczoznawcy majątkowi. Tytuł "rzeczoznawca majątkowy" podlega ochronie prawnej. Dostęp do wykonywania tego zawodu regulowany jest przepisami prawa. Wszyscy rzeczoznawcy majątkowi są wpisani do Centralnego Rejestru Rzeczoznawców Majątkowych, prowadzonego przez odpowiednie ministerstwo, zajmujące się sprawami budownictwa. Jest to rejestr publicznie dostępny. Można w nim sprawdzić, czy dana osoba posługująca się tytułem zawodowym „rzeczoznawca majątkowy”, rzeczywiście posiada uprawnienia do szacowania nieruchomości.

Zgodnie z art. 174 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy może również sporządzać opracowania i ekspertyzy, które nie stanowią operatu szacunkowego.

Opracowania i ekspertyzy mogą dotyczyć:

- rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku

- efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju
- skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych
- oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali
- bankowo-hipotecznej wartości nieruchomości
- określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora
- wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości
- wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Rzeczoznawca majątkowy zobowiązany jest do:

- wykonywania czynności zawodowych zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości
- stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych
- zachowania tajemnicy zawodowej
- posiadania aktualnego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej

Czasami obowiązek skorzystania z usług rzeczoznawcy majątkowego wynika wprost z przepisów. Udział rzeczoznawcy majątkowego będzie nieodzowny, np. w przypadku ustalania wysokości odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość, aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, zbywania nieruchomości będących własnością publiczną, czy w sporach sądowych dotyczących nieruchomości (tylko rzeczoznawca majątkowy może być biegłym sądowym z zakresu wyceny nieruchomości).

Przepisy prawa definiują rodzaje wartości, jakie rzeczoznawca majątkowy może określić oraz jakie podejścia, metody i techniki rzeczoznawca powinien zastosować, aby poprawnie wycenić nieruchomość. Decyzję o tym, jaki rodzaj wartości zostanie określony oraz jakie podejście, metoda i technika zostanie zastosowana, podejmuje rzeczoznawca majątkowy i jest ona uzależniona m.in. od celu wyceny, indywidualnych cech danej nieruchomości oraz od dostępnych informacji o rynku nieruchomości. Wybór ten nie jest całkowicie dowolny. Rzeczoznawca majątkowy musi się kierować zasadami wyceny zawartymi w przepisach prawa oraz w standardach zawodowych. Zasady wyceny w niektórych przypadkach wprost nakładają na rzeczoznawcę określenie wskazanego rodzaju wartości (np. wartość rynkową nieruchomości wywłaszczonej) lub zastosowanie konkretnego podejścia w wycenie (np. podejście porównawcze przy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste). Standardy zawodowe to reguły postępowania przy wykonywaniu zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Są ustalane i ogłaszane przez Ministra w drodze obwieszczenia. Aktualnie obowiązuje tylko jeden tego typu standard – „Wycena dla zabezpieczenia wiarygodności”. Wynikiem pracy rzeczoznawcy majątkowego jest opinia sporządzona w formie pisemnej czyli operat szacunkowy. Forma i treść operatu szacunkowego są określone w przepisach prawa.

Rzeczoznawca majątkowy może określać następujące rodzaje wartości nieruchomości: rynkową, odtworzeniową i katastralną.

Wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym (strony transakcji były od siebie niezależne, np. nie były

członkami rodziny albo spółkami w ramach jednej grupy kapitałowej, a także upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy – nieruchomość była przez jakiś czas oferowana na rynku, a nie zaoferowana wyłącznie zamkniętej, małej grupie osób lub podmiotów i szybko sprzedana), którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy (ich decyzja o sprzedaży nie została podjęta na skutek chwilowego kaprysu), działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej (np. gdy sprzedający jest zadłużony i chce sprzedać nieruchomość jak najszybciej nawet za mniejszą cenę).

Wartość odtworzeniowa nieruchomości to kwota, jaką musielibyśmy zapłacić za nabycie gruntu oraz wybudowanie budynków i innych obiektów, by mieć taką nieruchomość, jaka podlega wycenie. Ponieważ jednak w takim przypadku otrzymalibyśmy w efekcie nieruchomość z nowymi budynkami i obiektami, rzeczoznawca majątkowy musi jeszcze uwzględnić stopień ich zużycia i odpowiednio zmniejszyć ostateczną wartość. Wartość tę określa się, jeśli określenie wartości rynkowej jest niemożliwe, gdyż np. na rynku nie było transakcji sprzedaży nieruchomości, które byłyby podobne do wycenianej (np. czynne obiekty wojskowe).

Wartość katastralna nieruchomości nie jest dotychczas ustalana, ponieważ będzie dotyczyć przyszłego procesu powszechnej taksacji nieruchomości. W Polsce do tej pory nie rozpoczęto procesu powszechnej taksacji nieruchomości.

6.4. Metodologia wyceny

Wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść - porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy pozostałych.

Podejście porównawcze polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen w skutek upływu czasu.

Podejście dochodowe, przy jego stosowaniu konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i lub z innych dochodów z wycenianej nieruchomości oraz nieruchomości podobnych.

Podejście odtworzeniowe stosuje się do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości. Osobno określa się wartość i osobno wartość jego części składowych. Wartość to kwota niezbędna do zakupu gruntu o takich samych cechach, a za wartość części składowych uważa się koszty niezbędne do ich odtworzenia lub koszty niezbędne do ich zastąpienia, pomniejszone o wartość zużycia tych części składowych.

Podejście mieszane jest połączeniem różnych podejść.

6.5. Sprawozdanie z oceny

Zgodnie z Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego: § 55. 1. Operat szacunkowy przedstawia przebieg postępowania, o którym mowa w art. 4 ust. 6 ustawy. 2. Operat szacunkowy zawiera informacje niezbędne do wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, w tym podstawy prawne i uwarunkowania wykonywanych czynności, zastosowane rozwiązania, przedstawienie procesu obliczeniowego oraz wynik końcowy. § 56. 1. Operat szacunkowy przedstawia sposób wyceny nieruchomości, w tym: 1) określenie przedmiotu i zakresu wyceny; 2) określenie zakresu wyceny; 3) podstawy formalne wyceny nieruchomości i źródła danych o nieruchomości; 4) określenie dat istotnych dla ustalenia wartości nieruchomości; 5) opis stanu nieruchomości; 6) określenie przeznaczenia wycenianej nieruchomości; 7) analizę i charakterystykę rynku nieruchomości ze względu na cel i sposób wyceny; 8) określenie rodzaju określanej wartości, wybór podejścia, metody i techniki wyceny; 9) przedstawienie obliczeń wartości nieruchomości oraz wyniku wyceny wraz z uzasadnieniem. 2.28) Wartość nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Wartość nieruchomości może być zaokrąglona do pełnych tysięcy złotych, o ile nie zniekształca to wyniku wyceny. 3. W operacie szacunkowym zamieszcza się również odpowiednie klauzule wskazujące na szczególne okoliczności dotyczące wyceny nieruchomości. 4. Do operatu szacunkowego dołącza się odpowiednie dokumenty wykorzystane do jego sporządzenia.

7. Wymaganie operacyjne EBRD PR nr 5 i bezkosztowe działania łagodzące

Wymaganie operacyjne nr 5 EBRD (PR5) określa standardy dotyczące rozpoznawania, reagowania, łagodzenia i zarządzania skutkami nabycia gruntów w związku z inwestycją, w tym ograniczeniami w użytkowaniu gruntów i dostępie do dóbr i zasobów naturalnych, które mogą powodować przesiedlenia fizyczne (relokacja, utrata ziemi lub schronienia) i/lub ekonomiczne (utrata ziemi, dóbr lub ograniczenia w użytkowaniu ziemi, dóbr i zasobów naturalnych prowadzące do utraty źródeł dochodu lub innych środków do życia). Wymagania EBRD jak i analiza rozbieżności pomiędzy wymaganiami EBRD a polskim prawem zostały szczegółowo opisane w opracowaniu Kancelarii Środowiskowej Ronikier.

Działania pomocowe i łagodzące dla osób dotkniętych (PAP), które może zapewnić Miasto Kraków zostały opisane w przygotowanym przez Urząd Miasta „Komentarzu do form uprawnień z tytułu poniesionych strat w związku z inwestycją KST IV lub ze względu na oddziaływanie tej inwestycji” Komentarz ten stanowi załącznik nr 3 do niniejszego opracowania. Można do tego dodać informację, że Miasto Kraków posiada PUNKT OBSŁUGI PRZEDSIĘBIORCY. Sposób obsługi i świadczone usługi są szczegółowo opisane na stronie „dlabiznesu.krakow.pl”. Punkt funkcjonuje w wyniku porozumień zawartych pomiędzy Gminą Miejską Kraków a Urzędem Statystycznym, Zakładem Ubezpieczeń Społecznych, Politechniką Krakowską im. Tadeusza Kościuszki oraz Okręgowym Inspektoratem Pracy w Krakowie. Istotą jego działalności jest możliwość załatwienia w jednym miejscu większości spraw związanych z uruchomieniem i prowadzeniem działalności gospodarczej.

8. Charakterystyka i metodologia wyceny odszkodowań i kosztów dodatkowych w aspekcie wymagań EBRD

W wyniku szczegółowej analizy zidentyfikowano rodzaje strat PAP jakie mogą występować w związku z realizacją projektu Krakowski Szybki Tramwaj Etap IV na nieruchomościach objętych zakresem zleceniem. Dla ustalenia odszkodowań poczyniono następujące ustalenia i założenia.

8.1. Trwała utrata ziemi

Odszkodowanie ustalono na podstawie wartości rynkowej gruntów określonych w operatach szacunkowych i opiniach stanowiących załączniki do Wyceny. Oszacowana wartość została powiększona o podatek VAT 23%.

8.2. Trwała utrata obiektów budowlanych

Odszkodowanie ustalono na podstawie wartości obiektów budowlanych określonych w operatach szacunkowych i opiniach stanowiących załączniki do Wyceny. Oszacowana wartość została powiększona o podatek VAT 23%.

8.3. Trwała utrata mienia ruchomego

Odszkodowanie przyjęto w wysokości zadeklarowanej przez właścicieli w ankietach i zweryfikowano na podstawie informacji rynkowych.

8.4. Koszty poszukiwania nieruchomości zamiennej

Najczęściej wynagrodzenie agencji obrotu nieruchomościami oparte jest na systemie prowizyjnym. W wyniku przeprowadzonego wywiadu telefonicznego oraz na podstawie analizy informacji zawartych na stronach internetowych krakowskich biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ustalono, że przeciętnie rzecz biorąc wysokość prowizji stanowiącej wynagrodzenie agencji nieruchomości wynosi ok. 1 - 3% ceny brutto (do negocjacji). Ostateczna stawka prowizji uzależniona jest w głównej mierze od wartości transakcji i spada wraz z jej wzrostem. Do kalkulacji odszkodowań przyjęto stawkę 3% ceny brutto + podatek 23%.

8.5. Koszty dodatkowe zakupu nieruchomości

Przyjęto następujące koszty dodatkowe zakupu nieruchomości:

- 1) opłaty pobierane przez notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych (na potrzeby prezentowanej analizy przyjęto założenie, że będzie to wyłącznie umowa kupna-sprzedaży):

- a) podatek od czynności cywilnoprawnych

Z uwagi na brak możliwości przewidzenia czy sprzedający będzie płatnikiem podatku VAT bądź nie (osoba fizyczna czy firma) przyjęto założenie, że nabycie wszystkich nieruchomości zamiennych będzie obciążone podatkiem VAT. Tym samym zgodnie z art. 2 ust 4 lit. a ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych nie podlegają podatkowi czynności cywilnoprawne inne niż umowa spółki i jej zmiany w zakresie w jakim są opodatkowane podatkiem od towarów i usług. A więc przyjęto, że podatek od czynności cywilnoprawnych nie będzie występował w wycenie kosztów odszkodowań.

- b) wniosek wieczystoksięgowy – 200 zł + 23% VAT

Zgodnie z art. 42 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych od wniosku o wpis w księdze wieczystej własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego pobiera się opłatę stałą w wysokości 200 zł.

- c) opłaty sądowe – 200 zł

- d) wynagrodzenie notariusza (taksa notarialna)

Wysokość taksy notarialnej zależy od wartości przedmiotu czynności. Zgodnie z §3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej,

§ 3. Maksymalna stawka wynosi od wartości:

- 1) do 3000 zł – 100 zł
- 2) powyżej 3000 zł do 10 000 zł – 100 zł + 3% od nadwyżki powyżej 3000 zł
- 3) powyżej 10 000 zł do 30 000 zł – 310 zł + 2% od nadwyżki powyżej 10 000 zł
- 4) powyżej 30 000 zł do 60 000 zł – 710 zł + 1% od nadwyżki powyżej 30 000 zł
- 5) powyżej 60 000 zł do 1 000 000 zł – 1010 zł + 0,4% od nadwyżki powyżej 60 000 zł
- 6) powyżej 1 000 000 zł do 2 000 000 zł – 4770 zł + 0,2% od nadwyżki powyżej 1 000 000 zł
- 7) powyżej 2 000 000 zł – 6770 zł + 0,25% od nadwyżki powyżej 2 000 000 zł, nie więcej jednak niż 10 000 zł, a w przypadku czynności dokonywanych pomiędzy osobami zaliczonymi do I grupy podatkowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn nie więcej niż 7500 zł

Na potrzeby kalkulacji przyjęto, że przy ustaleniu wysokości kosztu taksy notarialnej zastosowanie mieć będzie stawka maksymalna.

- e) wypisy notarialne – 360 zł

Zgodnie z §12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej za sporządzenie wypisu, odpisu lub wyciągu z akt notarialnych lub innego dokumentu maksymalna stawka wynosi 6 zł za każdą rozpoczętą stronę.

Założono, że wypisy aktu notarialnego zostaną sporządzone łącznie w 6 egzemplarzach (tj. - po jednym dla każdej ze stron, dla Urzędu Skarbowego, dla sądu wieczysto-księgowego, dla urzędu prowadzącego kataster nieruchomości, do urzędu gminy)

Nadto przyjęto założenie, że typowa liczba stron aktu notarialnego to ok. 10 stron i że przy ustaleniu wysokości kosztu zastosowanie będzie miała stawka maksymalna. Tym samym przyjęto przybliżony koszt wypisów z aktu notarialnego w wysokości 360 zł (10 str. x 6 zł x 6 szt.)

2) opłaty administracyjne

- a) wypis i wyrys z rejestru gruntów – 150zł
- b) zaświadczenie o przeznaczeniu z planie zagospodarowania przestrzennego i zaświadczenie o objęciu nieruchomości obszarem rewitalizacji – 17 zł
- c) zaświadczenie o lasach – 17 zł

Koszt opłat administracyjnych przyjęto do kalkulacji po zaokrągleniu w stałej kwocie 200 zł.

8.6. Koszty przeprowadzki

Stawki proponowane przez firmy przeprowadzkowe podlegają indywidualnej kalkulacji i zależą w głównej mierze od zakresu i warunków przeprowadzenia usługi, w tym m.in. od: ilości i gabarytów mienia, warunków przenoszenia (pietra, winda lub jej brak itp.), zakresu demontażu i montażu, odległości przewozu itp. Niemniej jednak na potrzeby analizy jako podstawę kalkulacji przyjęto, że orientacyjne stawki dla miasta Krakowa na rok 2022r. wynoszą:

- Przeprowadzka - kierowca + pojazd	147 zł/godz. brutto
- Przeprowadzka - kierowca + pojazd + jeden tragarz	178 zł/godz. brutto
- Przeprowadzka - kierowca + pojazd + dwóch tragarzy	220 zł/godz. brutto
- Przeprowadzka - kierowca + pojazd + trzech tragarzy	267 zł/godz. brutto

(źródło:<https://kb.pl/porady/przeprowadzki-cennik-uslug-przeprowadzkowych-w-roznych-miastach-w-polsce/>)

Najczęściej czas przeprowadzki w ramach jednego miasta nie przekracza jednej doby a średni czas takiej operacji wynosi ok. 6-11 godzin. Ostatecznie do kalkulacji przyjęto stawkę godzinową w wysokości 267 zł/godz. a przewidywaną liczbę roboczogodzin kalkulowano indywidualnie dla każdej z nieruchomości.

8.7. Tymczasowa utrata dochodów z najmu nieruchomości

Odszkodowanie ustalono na podstawie czynszu za wynajem nieruchomości określonego w operatach szacunkowych i opiniach stanowiących załączniki do Wyceny. Przewidywany okres utraty dochodów przyjęto na podstawie przeciętnego okresu poszukiwania nieruchomości (zamiennej) na rynku.

8.8. Tymczasowa utrata wynagrodzeń pracowniczych

W celu określenia orientacyjnych kosztów zapewnienia ciągłości dochodów - uzyskiwanych przez pracowników z tytułu świadczonej pracy na rzecz podmiotów gospodarczych realizujących swoją działalność na nieruchomościach objętych planem przesiedleń – jako podstawę kalkulacji przyjęto przeciętne wynagrodzenie brutto – 6235,22 zł brutto. (Źródło: www.stat.gov.pl -Komunikat Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z dnia 11 maja 2022 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w pierwszym kwartale 2022 r. Przewidywany okres utraty dochodów przyjęto na podstawie przeciętnego okresu poszukiwania nieruchomości (zamiennej) na rynku.

8.7. Tymczasowa utrata dochodów z działalności gospodarczej

Odszkodowanie ustalono w odniesieniu do podmiotów gospodarczych. W przypadku gdy strata dochodów dotyczyła najmu nieruchomości objętej inwestycją odszkodowanie określono na podstawie czynszu za wynajem nieruchomości określonego w operatach szacunkowych i opiniach stanowiących załączniki do wyceny. Utratę dochodów z działalności gospodarczej kalkulowano również jako koszt dodatkowy wynajmu obiektów zastępczych na czas poszukiwania nieruchomości zamiennej.

W pozostałych sytuacjach jako podstawę ustalenia tego odszkodowania przyjęto informację o wysokości dotychczasowego dochodu miesięcznego z ankiet a w przypadku braku danych ankietowych przyjęto szacunkowy miesięczny dochód z działalności gospodarczej.

Przewidywany okres utraty dochodów przyjęto na podstawie przeciętnego okresu poszukiwania nieruchomości (zamiennej) na rynku.

8.10. Ustalenie przeciętnego okresu poszukiwania nieruchomości zamiennej

Z badań rynkowych wynika, że najczęściej (w ok. 40% przypadków) poszukiwania nieruchomości na rynku nie przekraczają 3 miesięcy. Dłużej tj. od 3-6 miesięcy szuka swojej nieruchomości ok. 1/3 kupujących. Tym samym mniej więcej 7 na 10 transakcji jest finalizowana w czasie do pół roku od momentu rozpoczęcia poszukiwań. Wyniki badania prezentuje tabela poniżej.

Czas poszukiwań	Planowany	Rzeczywisty
do 3 miesięcy	34,7%	40,9%
Do 6 miesięcy	35,5%	30,9%
Do 12 miesięcy	23,0%	19,6%
Powyżej 12 miesięcy	6,7%	8,6%

Badanie CIVITTA, N=951 na zlecenie Grupy Morizon-Gratka

Źródło: <https://www.forbes.pl/nieruchomosci/jak-wyglada-zakup-nieruchomosci-i-ile-zajmuje-czasu-zapytalismy-ekspertow/jjefpf3>

Na potrzeby prezentowanej analizy do kalkulacji przyjęto przewidywany czas poszukiwania nieruchomości 3 miesiące.

9. Charakterystyka poszczególnych zidentyfikowanych miejsc na trasie przebiegu inwestycji, gdzie występują osoby lub firmy dotknięte skutkami realizacji KST IV (PAP) pod kątem ustalenia wartości odszkodowań i kosztów dodatkowych

9.1.Meissnera 37 -1 – sklep z alkoholem

Podmiot aktywny.

Nieruchomość jest własnością osoby fizycznej, zarówno grunt jak i składnik budowlany, nieruchomość jest wynajmowana. Mieści się tam sklep z alkoholem. Budynek jest połączony z budynkiem, który umownie określono jako Meissnera 37-2.

Dla nieruchomości Meissnera 37 -1 wykonano operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w operacie szacunkowym nr 1. Dla tej nieruchomości wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono tymczasową utratę dochodów właściciela, tymczasową utratę dochodów franczyzobiorcy, który prowadzi w tej nieruchomości działalność handlową w sieci Shot alkohole, tymczasową utratę wynagrodzenia pracowników franczyzobiorcy, koszty dodatkowe związane z nabywaniem innej nieruchomości, koszty przeniesienia składników majątku. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 1.

9.2.Meissnera 37 -2 – budynek nieużytkowany

Podmiot nieaktywny.

Działka jest własnością Gminy Kraków, natomiast składnik budowlany jest własnością osoby fizycznej, z którą nie udało się nawiązać kontaktu. Obiekt jest od wielu lat nieużytkowany i zaniedbany, właściciel składnika budowlanego nie partycypuje w kosztach utrzymania nieruchomości. W opinii nr 2 określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 2. Wykonano kartę nr 2 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia.

9.3.Meissnera 13 - ksero

Podmiot aktywny.

Obiekt jest położony na zbiegu kilku działek. Właściciel składnika budowlanego nie jest właścicielem gruntu. Dla obiektu Meissnera 13 wykonano opinię nr 3, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 3. Dla obiektu wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono tymczasową utratę dochodów właściciela składnika budowlanego, który

proceedzi w tej nieruchomości działalność gospodarczą, tymczasową utratę wynagrodzenia pracownika, koszty dodatkowe związane z poszukiwaniem innej nieruchomości do wynajmu, koszty przeniesienia składników majątku. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 3.

9.4.Młyńska - kiosk

Podmiot nieaktywny.

Obiekt jest położony na dwóch działkach. Właściciel składnika budowlanego nie jest właścicielem gruntu. Dla obiektu wykonano opinię nr 4, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 4. Wykonano kartę nr 4 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia. Należy zaznaczyć, że umowa na dzierżawę gruntu w celu ustawienia kiosku została już dawno rozwiązana i właściciel kiosku powinien go usunąć na koszt własny. W związku z inwestycją nie poniesie kosztów rozbiórki i usunięcia, ponieważ wykona to Inwestor.

9.5.Młyńska 2A - okrągłak

Podmiot aktywny.

Nieruchomość jest własnością osób fizycznych. Jeszcze do niedawna był wynajmowany jako sklep z pieczywem. Najemca na dzień oględzin na potrzeby wyceny już opuścił nieruchomość i zabrał swoje elementy wyposażenia. Główną przyczyną rezygnacji z lokalizacji była spadek obrotów wywołany pandemią i pracą zdalną, ale informacja o inwestycji też mogła się przyczynić do opuszczenia nieruchomości. Dla nieruchomości Młyńska 2A wykonano operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w operacie szacunkowym nr 5. Dla tej nieruchomości wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono tymczasową utratę dochodów właściciela, który prowadzi w tę nieruchomość wynajmował, koszty dodatkowe związane z nabywaniem innej nieruchomości. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 5.

9.6.Młyńska (przy zatoczce autobusowej MPK Miechowity) – kiosk

Podmiot nieaktywny.

Obiekt jest położony na dwóch działkach. Właściciel składnika budowlanego nie jest właścicielem gruntu. Dla obiektu wykonano opinię nr 6, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 6. Wykonano kartę nr 6 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia. Należy zaznaczyć, że umowa na dzierżawę gruntu w celu ustawienia kiosku została już dawno rozwiązana i właściciel kiosku powinien go usunąć na koszt własny. W związku z inwestycją nie poniesie kosztów rozbiórki i usunięcia, ponieważ wykona to Inwestor.

6.7.Pilotów 59 - działka niezabudowana

Podmiot aktywny.

Nieruchomość jest własnością osoby fizycznej. Stanowi działkę niezabudowaną. Dla nieruchomości wykonano operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową nieruchomości czyli wartość gruntu w podejściu porównawczym. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w operacie szacunkowym nr 7. Dla tej nieruchomości wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono koszty dodatkowe związane z nabywaniem innej nieruchomości. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 7.

9.8.Skrzyżowanie Młyńska/Miechowity

Podmiot nieaktywny.

Na dzień oględzin brak składnika budowlanego. Dla obiektu wykonano opinię nr 8, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 8. Wykonano kartę nr 8 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia. Należy zaznaczyć, że umowa na dzierżawę gruntu w celu ustawienia kiosku została już dawno rozwiązana.

9.9.Lublańska przy zatoczce autobusowej przystanku MPK „Rondo Barei”

Podmiot nieaktywny.

Na dzień oględzin brak składnika budowlanego. Dla obiektu wykonano opinię nr 9, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 9. Wykonano kartę nr 9 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia. Należy zaznaczyć, że umowa na dzierżawę gruntu w celu ustawienia kiosku została już dawno rozwiązana.

9.10.Dobrego Pasterza 116 wiaty

Podmiot aktywny

Wiaty są związane z firmą INBUD. W znacznej części są zlokalizowane na gruntach dzierżawionych od Gminy Kraków. Uwzględniono też, że właścicielom (osoby fizyczne) firmy zostanie też odebrany grunt będący ich własnością. W związku z tym, że wewnątrz wiat znajdują się elementy wykorzystywane w działalności gospodarczej przewidziano koszt ich zmagazynowania do czasu znalezienia stałego miejsca. Wykonano opinię nr 10, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 10. Dla obiektu wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono tymczasową utratę dochodów właściciela

składnika budowlanego, który prowadzi w tej nieruchomości działalność gospodarczą, koszty magazynowania, koszty dodatkowe związane z poszukiwaniem innej nieruchomości do wynajmu, koszty przeniesienia składników majątku. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 10.

9.11. Dobrego Pasterza 116 - kiosk

Podmiot aktywny.

Właściciel składnika budowlanego nie jest właścicielem gruntu. Właścicielem kiosku są właściciele INBUDU, którzy dzierżawią od Gminy Kraków grunt pod kioskiem. Kiosk był przedmiotem najmu, znajdował się tu sklepik z pieczywem. Najemca zrezygnował z najmu w związku ze spadkiem obrotów. Dla obiektu wykonano opinię nr 11, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 11. Wykonano kartę nr 11 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia. Ponadto uwzględniono utratę dochodu z najmu.

6.12.Dobrego Pasterza 118C – budynek murowany

Podmiot nieaktywny.

Właściciel składnika budowlanego nie jest właścicielem gruntu. Budynek jest wielu lat nieużytkowany. Dla obiektu wykonano opinię nr 12, w której określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w opinii nr 12. Wykonano kartę nr 12 odszkodowań i kosztów dodatkowych. Trwała utrata majątku to koszt odtworzenia składnika budowlanego z uwzględnieniem stopnia zużycia.

9.13.Dobrego Pasterza 124A – restauracja

Podmiot aktywny.

Właścicielem nieruchomości jest firma. Budynek jest wynajmowany na restaurację orientálną. Budynek posiada kilka miejsc parkingowych na parkingu Parku Wodnego. Dla nieruchomości Dobrego Pasterza 124A wykonano operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową nieruchomości zabudowanej w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składnika budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w operacie szacunkowym nr 13. Dla tej nieruchomości wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono tymczasową utratę dochodów właściciela, tymczasową utratę dochodów najemcy, który prowadzi w tej nieruchomości działalność gastronomiczną, tymczasową utratę wynagrodzenia pracowników najemcy., koszty dodatkowe związane z nabywaniem innej nieruchomości, koszty dodatkowe związane z wynajęciem innej nieruchomości, koszty przeniesienia składników majątku. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 13. Przeanalizowano sytuację zgłaszaną przez właściciela w ankiecie dotyczącą utraty miejsc parkingowych. W pasie inwestycji zostaną utracone miejsca parkingowe, ale w zamian powrócą do Parku Wodnego miejsca parkingowe

restauracji. Także grunt przy restauracji częściowo pozostanie, więc nie uwzględniono utraty miejsc parkingowych w obliczeniach.

9.14. Dobrego Pasterza 126 – parking

Podmiot aktywny.

Właścicielem nieruchomości jest firma. Parking jest związany z Parkiem Wodnym. Dla nieruchomości Dobrego Pasterza 126 wykonano operat szacunkowy, w którym określono wartość rynkową nieruchomości w podejściu dochodowym, w tym wartość gruntu w podejściu porównawczym oraz wartość odtworzeniową w podejściu kosztowym, w tym koszt odtworzenia składowiska budowlanego w stanie nowym oraz po uwzględnieniu stopnia zużycia. Szczegółowy opis nieruchomości oraz metodologia wyceny i określenie wartości znajduje się w operacie szacunkowym nr 14. Dla tej nieruchomości wykonano kartę odszkodowań i kosztów dodatkowych, gdzie uwzględniono tymczasową utratę dochodów właściciela, koszty dodatkowe. Koszty te szczegółowo wyliczono w karcie nr 14. Przeanalizowano sytuację zgłaszaną przez właściciela w ankiecie dotyczącą utraty miejsc parkingowych. Uwzględniono stratę z tytułu utraty miejsc parkingowych.

9.15. Pozostałe grunty niezabudowane

Wartość rynkowa pozostałych gruntów niezabudowanych położonych na trasie inwestycji i przeznaczonych do nabycia - przedstawionych w wykazie przekazanym przez GULERMAK - została określona na podstawie operatu szacunkowego z wyceny 1 m2 (Załącznik nr 4) w formie tabeli. Wykaz ten obejmuje grunty należące do Gminy Miejskiej Kraków, Skarbu Państwa (reprezentowanego przez Miasto Kraków), spółdzielni mieszkaniowych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi gruntów, właścicieli wyodrębnionych lokali, firm, instytucji oraz osób fizycznych. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych i właścicieli lokali przedmiotem nabycia są niewielkie fragmenty działek, które nie wpływają na wartość pozostałych części nieruchomości i interesy życiowe mieszkańców. Właścicieli i użytkowników wieczystych podzielono na grupy:

I. Gmina Miejska Kraków i Skarb Państwa

II. Firmy i instytucje, w tym A) objęte wyceną w niniejszym opracowaniu oraz B) wartość gruntu oszacowano w formie tabelarycznej

III. Spółdzielnie mieszkaniowe i właściciele wyodrębnionych lokali

IV. Osoby fizyczne, w tym A) wartość gruntu oszacowana w operatach szacunkowych nr 4 oraz B) wartość gruntu oszacowana w formie tabelarycznej W odniesieniu do grupy IV.A wartość gruntu, poza jednym przypadkiem opisanym w punkcie 6.7. Pilotów 59 (grunt niezabudowany), wlicza się do wartości całej nieruchomości zabudowanej.

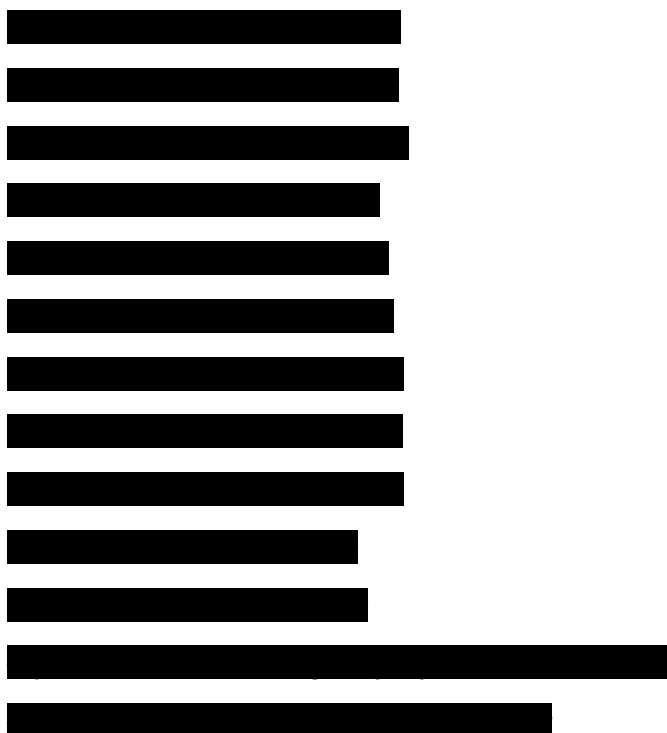
V. Działki o nieustalonym stanie prawnym, brak księgi wieczystej, brak informacji o właścicielu

Poniżej przedstawiono kwoty ustalone w procesie wyceny dla poszczególnych grup

████████████████████

████████████████████

████████████████████



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Kwota brutto ma charakter informacyjny; gmina nabywająca nieruchomości na podstawie specustawy co do zasady nie dolicza podatku VAT, ale zależy to od indywidualnej sytuacji.

10.Zestawienie kwot

10,1 Zestawienie wartości wynikających z operatów szacunkowych i opinii bez podatku VAT, na podstawie specustawy drogowej

Lp	Operat/ Opinia	Adres	Działka nr	Obiekt	Wartość rynkowa [PLN]	Składnik ziemski [PLN]	Składnik budowlany [PLN]	Wartość odtworzeniowa [PLN]	Koszt odtworzenia na podstawie zużycia [PLN]	Koszt wymiany oraz koszt dokumentacji i nadzoru [PLN]
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										

Lp	Operat/ Opinia	Adres	Działka nr	Obiekt	Wartość rynkowa [PLN]	Składnik ziemski [PLN]	Składnik budowlany [PLN]	Wartość odtworzeniowa [PLN]	Koszt odtworzenia na podstawie zużycia [PLN]	Koszt wymiany oraz koszt dokumentacji i nadzoru [PLN]
11										
12										
13										
14										
Łącznie										

Pogrubioną czcionką oznaczono kwoty netto odszkodowań dla właścicieli nieruchomości oraz właścicieli wyłącznie części budowlanej, wymienione w poniższej tabeli. Są to potencjalne kwoty odszkodowań zgodnie ze specustawą drogową.

10.2 Kwota potencjalnego odszkodowania zgodnie ze specustawą drogową, dodatkowo zawierająca podatek VAT

Lp	Lokalizacja	Działka nr	Obiekt	Odszkodowanie [PLN netto]	Odszkodowanie [PLN brutto]
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
	Łącznie				

Przy ustalaniu wartości odszkodowania zgodnie ze specustawą drogową, jeżeli mamy do czynienia wyłącznie z właścicielem składowiska budowlanego, odszkodowanie stanowi wartość kosztu odtworzenia z uwzględnieniem stopnia zużycia. Wartości rynkowe wynikające z operatów szacunkowych i opinii są wartościami netto.

10.3 Lista kosztów odszkodowań dla nieruchomości i komponentu budowlanego, w tym VAT, zgodnie z wymogami EBOR

Lp	Adres	ODS	Rodzaj straty / Odszkodowanie		Łącznie [PLN brutto]
			Trwała utrata gruntów [PLN brutto]	Trwała utrata komponentu budowlanego [PLN brutto]	
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
Łącznie [PLN brutto]					

10.4 Lista dodatkowych kosztów w oparciu o wymogi EBOR, w tym podatek VAT

Lp	Adres	ODS	Rodzaj straty / Odszkodowanie							Łącznie [PLN brutto]
			Trwała utrata majątku ruchomego [PLN]	Poszukiwanie nieruchomości zamiennej [PLN]	Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości zamiennej [PLN]	Koszty przeprowadzki [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z najmu nieruchomości [PLN]	Tymczasowa utrata wynagrodzenia [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z działalności gospodarczej [PLN]	
1			-	49,472.	7,794.	-	24,132.	-	-	81,398.
			-	9,894.	-	8,010.	-	-	60,000.	77,904.
			-	-	-	-	-	54,960.	-	54,960.
2			-	-	-	-	-	-	-	-
3			10,000.	4,731.	-	5,340.	-	-	15,000.	35,071.
			-	-	-	-	-	27,480.	-	27,480.
4			-	-	-	-	-	-	-	-
5			-	15,613.	6,797.	-	7,653.	-	-	30,063.
6			-	-	-	-	-	-	-	-
7			-	-	-	-	-	-	-	-
8			-	-	-	-	-	-	-	-
9			-	-	-	-	-	-	-	-
10			-	44,116.	7,437.	16,020.	-	-	21,750.	89,323.
			-	-	-	-	-	109,920.	-	109,920.
11			-	1,506.	2,884.	-	3,672.	-	-	8,062.

Lp	Adres	ODS	Rodzaj straty / Odszkodowanie							Łącznie [PLN brutto]
			Trwała utrata majątku ruchomego [PLN]	Poszukiwanie nieruchomości zamiennej [PLN]	Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości zamiennej [PLN]	Koszty przeprowadzki [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z najmu nieruchomości [PLN]	Tymczasowa utrata wynagrodzenia [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z działalności gospodarczej [PLN]	
12			-	-	-	-	-	-	-	-
13			-	85,146.	10,362.	-	-	-	41,691.	137,199.
			-	-	-	8,010.	-	-	60,000.	68,010.
			-	-	-	-	-	137,400.	-	137,400.
14			-	142,470.	15,138.	-	-	-	39,000.	196,608.
			-	-	-	-	-	-	33,000.	33,000.
Łącznie [PLN brutto]			10,000.	352,948.	50,412.	37,380.	35,457.	329,760.	270,441.	1 086 398

Dodatkowe koszty zostały określone na podstawie wartości rynkowych nieruchomości oraz informacji rynkowych.

10.5. Podsumowanie wyników wyceny szkód i kosztów dodatkowych, w tym podatku VAT, zgodnie z wymogami EBOR

Lp	Adres	ODS	Rodzaj straty / Odszkodowanie									
			Trwała utrata gruntów [PLN]	Trwała utrata konstrukcji budowlanych [PLN]	Trwała utrata majątku ruchomego [PLN]	Poszukiwanie nieruchomości zamiennej [PLN]	Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości zamiennej [PLN]	Koszty przeprowadzki [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z najmu nieruchomości [PLN]	Tymczasowa utrata wynagrodzenia [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z działalności gospodarczej [PLN]	Suma [zł brutto]
1					-	49,472.	7,794.	-	24,132.	-	-	
					-	9,894.	-	8,010.	-	-	60,000.	
					-	-	-	-	-	54,960.	-	
2					-	-	-	-	-	-	-	
3					10,000.	4,731.	-	5,340.	-	-	15,000.	
					-	-	-	-	-	27,480.	-	
4					-	-	-	-	-	-	-	
5					-	15,613.	6,797.	-	7,653.	-	-	
6					-	-	-	-	-	-	-	
7					-	-	-	-	-	-	-	
8					-	-	-	-	-	-	-	
9					-	-	-	-	-	-	-	
10					-	44,116.	7,437.	16,020.	-	-	21,750.	

Lp	Adres	ODS	Rodzaj straty / Odszkodowanie									
			Trwała utrata gruntów [PLN]	Trwała utrata konstrukcji budowlanych [PLN]	Trwała utrata majątku ruchomego [PLN]	Poszukiwanie nieruchomości zamiennej [PLN]	Dodatkowe koszty zakupu nieruchomości zamiennej [PLN]	Koszty przeprowadzki [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z najmu nieruchomości [PLN]	Tymczasowa utrata wynagrodzenia [PLN]	Tymczasowa utrata dochodu z działalności gospodarczej [PLN]	Suma [zł brutto]
					-	-	-	-	-	109,920.	-	
11					-	1,506.	2,884.	-	3,672.	-	-	
12					-	-	-	-	-	-	-	
13					-	85,146.	10,362.	-	-	-	41,691.	
					-	-	-	8,010.	-	-	60,000.	
					-	-	-	-	-	137,400.	-	
14					-	142,470.	15,138.	-	-	-	39,000.	
					-	-	-	-	-	-	33,000.	
Łącznie [PLN brutto]					10,000.	352,948.	50,412.	37,380.	35,457.	329,760.	270,441.	

11. Podsumowanie i wnioski

Opracowanie ma charakter informacyjny, partner publiczny i prywatny otrzyma dane pozwalające wnioskować o potencjalnych wartościach odszkodowań oraz kosztów dodatkowych, zgodnie z wymogami EBRD.

Najważniejszą częścią tego opracowania są operaty szacunkowe i opinie rzeczoznawców majątkowych, które wprowadzają wartości mogące stanowić podstawę do wypłaty odszkodowań za nieruchomości i budynki. Obiekty znajdujące się na trasie, zlokalizowane na działkach gminy, to głównie budynki niepołączone trwale z gruntem - są to różnego rodzaju kioski. Dwa z nich zostały już usunięte, jednak kierując się zasadą ostrożności ustalono ich wartość na wypadek roszczeń. Wynikiem wycen są odszkodowania podane w kwotach netto, bez podatku VAT, zgodnie z zasadami szacowania. Zasady szacowania lub wyceny zostały ogólnie opisane w punkcie 6.3. Są one szczegółowo opisane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, rozporządzeniu w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz standardach zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Jeśli chodzi o podatek VAT, to zgodnie z § 11 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, rzeczoznawca majątkowy nie powinien uwzględniać żadnych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości. Co prawda art. 11 ww. rozporządzenia dotyczy szacowania wartości rynkowej nieruchomości w podejściu dochodowym. Ponieważ podejście dochodowe i podejście porównawcze prowadzą do tej samej wartości rynkowej, podstawowe zasady wyceny muszą być takie same. Zatem wynikiem wycen są odszkodowania podane w kwotach netto, bez podatku VAT.

Następnym elementem, który określa także koszty dodatkowe i uwzględnia podatek VAT, są załączone karty wyceny.

Podjęto starania, aby spotkać się z osobami lub firmami, których dotyczy problem. Ze spotkań sporządzono notatki. Spotkania prowadzone przez autorów operatu szacunkowego odbyły się w dniu 14 października 2022 r. w godzinach od 9.00 do 15.00. Spotkano się ze wszystkimi właścicielami nieruchomości zabudowanych. Zamawiający udostępnił ankiety, które przekazał do wypełnienia poszczególnym PAP. Większość wypełniła ankiety. Ci, którzy tego nie zrobili, mogli to zrobić z powodu braku zainteresowania lub niechęci do ujawniania informacji. Przedstawiciele spółek dotkniętych skutkami realizacji projektu nie byli zainteresowani kontaktem, próby były podejmowane kilkakrotnie drogą telefoniczną. W procesie wyceny w miarę możliwości uwzględniono potrzeby i wymagania poszkodowanych. Na potrzeby wyceny przyjęto założenia, analizy i dane rynkowe. Niektóre z dodatkowych kosztów składających się na całkowity koszt wyceny wynikają z przepisów administracyjnych.

W przypadku obliczeń dotyczących wartości odtworzeniowej lub kosztu odtworzenia, przepisy wymagają uwzględnienia stopnia zużycia, ale wartości dla obiektu w stanie nowym zostały również podane jako pełny koszt jego odtworzenia, bez uwzględnienia stopnia zużycia, biorąc pod uwagę wymagania EBOR.

Gmina Kraków przystąpi do procedury ustalania wartości odszkodowań po uzyskaniu ZRID.

Zestawienie wartości znajduje się w tabelach 10.1 do 10.5.

Odszkodowania zgodnie ze specustawą drogową mieszczą się w przedziałach określonych zgodnie z wymogami EBOR.

Tabela 10.1. zawiera podsumowanie wyników z operatów szacunkowych i opinii.

Wycena wynikająca z operatów szacunkowych i opinii wynosi (tabela 10.2.) [REDACTED] zł netto, co odpowiada wartości rynkowej, tj. [REDACTED] 40 zł brutto. Wartość rynkowa to kwota odszkodowania wynikająca ze specustawy drogowej.

Tabela 10.3. wprowadza wartość zgodnie z wymogami EBOiR PR5 w zakresie nieruchomości zabudowanych i obiektów budowlanych: łączna kwota wynosi [REDACTED] PLN brutto.

Wynik wyceny dotyczący kosztów dodatkowych zgodnie z wymogami EBOiR PR5 (tabela nr 10.4.) wynosi [REDACTED] zł brutto.

Łączny wynik wyceny określający pełny koszt odtworzenia zgodnie z PR5 wynosi [REDACTED] PLN brutto (tabela 10.5.) i jest sumą tabel 10.3. i 10.4.

Wynik wyceny gruntu określony w formie tabelarycznej na podstawie operatu szacunkowego (Załącznik nr 4) określającego jednostkową wartość rynkową 1 m2 gruntu wynosi [REDACTED] zł netto, co odpowiada wartości rynkowej tj. [REDACTED] zł brutto. Szczegółowy opis znajduje się w punkcie 9.15.

Łącznie na terenie inwestycji znajduje się 86 nieruchomości niezabudowanych i zabudowanych oraz 8 obiektów zlokalizowanych na cudzym gruncie, w tym 2 obiekty (kioski), które zostały usunięte.

Obiekty są własnością osób fizycznych.

Wśród nieruchomości są takie, które stanowią współwłasność gminy lub Skarbu Państwa i osoby fizycznej lub osób fizycznych - takich nieruchomości jest 4; kwotowo część wartości działki została przypisana osobom fizycznym, a część gminie

Gmina i Skarb Państwa 5 nieruchomości (nieruchomości Dobra Publicznego to 3 pozycje w jednej księdze wieczystej, Wykaz I Rakowice)

Firmy i instytucje: 12 nieruchomości, w tym 2 nieruchomości zabudowane objęte wyceną i 10 nieruchomości niezabudowanych oszacowanych w formie tabelarycznej

Spółdzielnie mieszkaniowe i właściciele wyodrębnionych lokali: 39 działek i fragmentów działek, tj. nieruchomości niezabudowanych

Osoby fizyczne: 25 nieruchomości, w tym 3 zabudowane, natomiast 22 to działki lub fragmenty działek, tj. nieruchomości niezabudowane

Jedna (1) działka o nieustalonym stanie prawnym

III.Część trzecia - załączniki

12. Załączniki

1. Rysunek 1 przebieg KST IV
2. Rysunek 2 fragment planu Krakowa
3. Komentarz do form uprawnień z tytułu poniesionych strat w związku z inwestycją KST IV lub ze względu na oddziaływanie tej inwestycji
4. Operat szacunkowy dotyczący wyceny 1 m2 gruntu
5. Operat szacunkowy nr 1
6. Karta nr 1
7. Opinia nr 2
8. Karta nr 2
9. Opinia nr 3
10. Karta nr 3
11. Opinia nr 4
12. Karta nr 4
13. Operat szacunkowy nr 5
14. Karta nr 5
15. Opinia nr 6
16. Karta nr 6
17. Operat szacunkowy nr 7
18. Karta nr 7
19. Opinia nr 8
20. Karta nr 8
21. Opinia nr 9
22. Karta nr 9
23. Opinia nr 10
24. Karta nr 10
25. Opinia nr 11
26. Karta nr 11
27. Opinia nr 12
28. Karta nr 12
29. Operat szacunkowy nr 13

30. Karta nr 13
 31. Operat szacunkowy nr 14
 32. Karta nr 14
 33. OC rzeczoznawców

Załącznik IV: Szablon formularza skarg

Proces nabywania gruntów i odszkodowań									
Formularz skargi – Arkusz 1									
(jeśli więcej niż jedna osoba, zapoznaj się z arkuszem 2)									
Numer referencyjny					Podpis rejestratora				
Imię i nazwisko rejestratora									
Data									
Arkusz 2	Nie		Tak		Liczba (jeśli wybrano TAK)				
Formy odbioru									
Ustnie		Formularz		E-mail		Telefonicznie			
Inne (jakie):									
Rodzaj skargi:									
Indywidualna		Grupowa		Spółecznościowa:					
Etap procesu RAP									
Projekt		W trakcie wdrażania RAP		Po wdrożeniu RAP					
Informacje dotyczące skarg									
Podstawa:									
Informacje o skarżącym (lub przedstawiciel skarżącego)									
Imię Nazwisko					Podpis Skarżącego				
Numer telefonu									
Adres									
Wieś/Osada									
Preferowany kontakt	Telefonicznie		e-mail		Poczta		Osobiście		
Szczegóły reklamacji									

Dostęp do ziemi i zasobów	Uszkodzenie mienia prywatnego	Uszkodzenie infrastruktury lub społeczności majątek	Zmniejszenie lub utrata środków do życia	Wypadek
A) Ziemia	A) Ziemia	a) Drogi/kolej	Rodzaj straty:	a) Uraz
b) Struktura handlowa	b) Struktura handlowa	b) Linie energetyczne/t elefoniczne		b) Uszkodzenie mienia
c) Struktura mieszkalna	c) Struktura mieszkalna	c) Źródła wody		c) Uszkodzenie źródła utrzymania
d) Infrastruktura	d) Infrastruktura i/lub środki utrzymania	d) Odwodnienie		d) Inne
e) Inne:	e) Inne:	f) Inne		
Odszkodowanie i uprawnienie (określić)	Spór o własność (Sprecyzować)	Wsparcie	Nabywanie gruntów (Sprecyzować)	Zła informacja lub brak informacji
		a) Opóźnienie w wypłacie		
		b) Niewłaściwa dystrybucja		
		c) Inne		
Inny:				
Protokolant: Oryginał - Skarżący: Kopia				

Dodatkowy arkusz mechanizmu rozpatrywania skarg grupowych

Informacje o grupie – Arkusz 2			
Imię Nazwisko		Podpis	
Numer telefonu			
Adres			
Wieś/Osada			

Informacje o grupie – Arkusz 2		
Relacja z przedstawicielem skarżącego		
Imię Nazwisko		Podpis
Numer telefonu		
Adres		
Osada		
Relacja z przedstawicielem skarżącego		
Imię Nazwisko		Podpis
Numer telefonu		
Adres		
Osada		
Relacja z przedstawicielem skarżącego		
Imię Nazwisko		Podpis
Numer telefonu		
Adres		
Osada		
Relacja z przedstawicielem skarżącego		
Imię Nazwisko		Podpis
Numer telefonu		
Adres		
Osada		
Relacja z przedstawicielem skarżącego		