



**MINISTERSTWO
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Podsekretarz Stanu

Tomasz Żuchowski

Łódź, dnia 21 września 2017 r.

Pan Andrzej Zarychta
Prezes Łódzkiego Stowarzyszenia
Rzecznawców Majątkowych
Uczestniczki i uczestnicy konferencji
„Rewitalizacja, czyli jak przywrócić wartość
przestrzeni”

Panie Prezesie,

Szanowni Państwo,

Członkowie Łódzkiego Stowarzyszenia Rzecznawców Majątkowych,

Członkowie Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych,

Goście Konferencji,

Serdecznie witam Państwa, zgromadzonych w Instytucie Europejskim w Łodzi, na XXVI Konferencji Rzecznawców Majątkowych poświęconej kwestiom rewitalizacji, nad którą patronat objął Minister Infrastruktury i Budownictwa. Chciałbym serdecznie podziękować za zaproszenie przez tak szacowne grono do udziału w spotkaniu. Niezmiernie cieszy mnie fakt, że to właśnie rewitalizacja jest tematem wokół którego spotykają się dziś rzecznawcy majątkowi. Wymowne jest także zorganizowanie tego spotkania w Łodzi – mieście, na którego doświadczeniach oparto wybrane rozwiązania legislacyjne regulujące procesy odnowy obszarów miejskich.

Rewitalizacja, zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, jest procesem wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych, realizowanym w sposób kompleksowy, poprzez zintegrowane działania na rzecz lokalnej społeczności, przestrzeni i gospodarki, skoncentrowane terytorialnie, prowadzone przez interesariuszy rewitalizacji na podstawie gminnego programu rewitalizacji. Społeczność to podmiot i adresat wszelkich działań rewitalizacyjnych, a sukces przedsięwzięć na tym polu powinien oznaczać przede wszystkim poprawę jakości życia, warunków mieszkaniowych, ekonomicznych, zdrowotnych, środowiskowych, aktywizację społeczną i zawodową mieszkańców obszarów objętych interwencjami rewitalizacyjnymi. Służymy lokalnej społeczności i to poprawa jej sytuacji powinna być kluczowym celem podejmowanych działań.

Dziś, niemal 2 lata od uchwalenia ustawy o rewitalizacji, można podjąć próbę pierwszych ocen skuteczności nowego narzędzia legislacyjnego, zbadać jego użyteczność i zaprogramować w oparciu o doświadczenia płynące z wielu polskich miast konieczne udoskonalenia. Żaden akt prawny nie jest rozwiązaniem idealnym. Zdając sobie z tego sprawę, podejmujemy wysiłki aby ustawę o rewitalizacji uczynić silnym narzędziem prawnym prowadzenia tego procesu, w szczególności z myślą o perspektywie 2023 roku, gdy pula środków unijnych na tego rodzaju przedsięwzięcia ulegnie ograniczeniu. Nie mamy pewności co do kształtu i priorytetów unijnych w kolejnej perspektywie budżetowej, wiemy natomiast, że procesy rewitalizacyjne muszą być kontynuowane aby zapewnić wszechstronny rozwój i odnowę naszych borykających się z różnorodnymi problemami miast. Dziś podejmowanie wysiłków rewitalizacyjnych w gminach może być oparte o dedykowaną temu działaniu ustawę lub o przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Po roku 2023

ustawa o rewitalizacji będzie jedyną podstawą prawną do podejmowania tego zadania przez gminy. Tym istotniejsze staje się rozwijanie narzędzi i mechanizmów w niej zawartych dla większego zaangażowania w procesy rewitalizacji obywateli, lokalnych władz, przedsiębiorców i wszystkich interesariuszy - w tym szerokiego grona ekspertów.

Dobre praktyki i doświadczenia praktyczne są tymi elementami rzeczywistości, które bardzo trudno skodyfikować. Szczególnie w odniesieniu do tak unikalnego i powiązanego z lokalnymi uwarunkowaniami działania jakim jest rewitalizacja. Nasz resort stara się jednak pokazywać najlepsze działania, uspójnić interpretację ustawy, tak aby podnosić jakość interwencji na szczeblu samorządu. Przede wszystkim opracowaliśmy obszerny komentarz praktyczny do ustawy o rewitalizacji – niebawem doczeka się on nowelizacji i uzupełnień w oparciu o zapytania o interpretacje nadsyłane do Ministerstwa w ostatnich 2 latach. W najbliższym czasie ukaże się również opracowanie proponujące poprawną metodykę prowadzenia analiz i wyznaczania obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. W przyszłym roku chcemy opublikować podobny podręcznik, traktujący o metodach opracowania gminnego programu rewitalizacji.

Jeszcze w tym roku po raz pierwszy zbierze się Krajowy Komitet Rewitalizacji, skupiający przedstawicieli różnych resortów. Jego głównym zadaniem będzie uzgadnianie, koordynowanie i wdrażanie zmian w szeregu polityk publicznych celem wzmocnienia procesów rewitalizacji. Jak wspomniałem wcześniej, rewitalizacja jest wyzwaniem wymagającym kompleksowego podejścia, także w zakresie stanowienia prawa. Wyrazem naszego szerokiego myślenia o tym aspekcie polityki miejskiej jest uwzględnianie specyfiki rewitalizacji w innych aktach prawnych za które odpowiada Ministerstwo. Szerokie dyspozycje do wspierania gmin w procesach rewitalizacyjnych zawarto w przyjętej zaledwie kilka tygodni temu ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości. Wspomnę tu tylko o możliwości zawiązywania spółek celowych czy przekazywania nieodpłatnie gruntów Skarbu Państwa jednostkom samorządu w celu realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych – w tym tworzenia terenów zieleni publicznej, mieszkań socjalnych, mieszkań chronionych czy innej infrastruktury społecznej, a także uzbrajania terenów pod tego typu inwestycje. Podobnie wspierający dla rewitalizacji efekt chcemy osiągnąć poprzez rozwiązania wpływające na ograniczanie suburbanizacji i przeniesienie zainteresowania inwestorów na tereny już zabudowane a wymagające odnowy lub po prostu uzupełnień. Powrót do centrum, miasto kompaktowe, miasto zwarte i zrównoważone – to nie tylko hasła z manifestów urbanistycznych ale filozofia myślenia o planowaniu przestrzennym w resorcie, który reprezentuję.

W gronie rzeczoznawców majątkowych trudno nie wspomnieć o wpływie jaki procesy rewitalizacyjne mają na wartość nieruchomości. W pierwszym momencie myślimy w tym kontekście o podnoszeniu jakości substancji mieszkaniowej, zachowaniu i remoncie obiektów zabytkowych, wprowadzaniu koniecznej infrastruktury, jej remoncie czy unowocześnianiu – co bezpośrednio wpływa na wartość budynków. Ale warto pamiętać także o negatywnych efektach, jakie wzrost wartości nieruchomości może mieć na lokatorów obszarów poddawanych działaniom rewitalizacyjnym. Gentryfikacja - proces w którym lokalna społeczność „wypychana” jest ze swoich miejsc zamieszkania, gdyż nie jest w stanie sprostać wyższym kosztom życia w wyremontowanych kwartałach miasta, to jedno z najistotniejszych zagrożeń z jakimi wszyscy musimy się zmierzyć. Piękne, odnowione, ale puste budynki w centrum miasta to rewitalizacyjna porażka. Bez względu na ich nominalną wartość. Oczekiwanie, że zaludnią je nowi, lepiej sytuowani lokatorzy jest myśleniem, które z całą stanowczością należy porzucić.

Wiem, że o tych trudnych wyzwaniach będą dyskutować kolejni prelegenci. Ze swej strony mogę obiecać, że przedstawiciele Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa z dużą uwagą wysłuchają Państwa opinii i wskazówek, aby wykorzystać je w naszych dalszych pracach legislacyjnych.

Niewątpliwą zasługą organizatorów tegorocznej konferencji jest także stworzenie okazji do podjęcia dyskusji nad kwestiami dotyczącymi oceny prawidłowości sporządzania operatów szacunkowych. Zagadnienie to od dłuższego czasu wywołuje ogromne dyskusje nie tylko w środowisku zawodowym, ale także wśród odbiorców sporządzanych przez rzeczoznawców majątkowych wycen. Trzeba przyznać, że problematyka oceny operatów szacunkowych jest zagadnieniem trudnym, ale przy tym niezwykle ważnym. Jakość działań, jakie Państwo podejmujecie, wpływa bowiem na indywidualne losy poszczególnych obywateli, na realizację kluczowych inwestycji infrastrukturalnych, wpływa wreszcie na kondycję budżetów samorządów i naszego państwa.

Jako resort zdajemy sobie sprawę z niedoskonałości, jakie związane są z funkcjonowaniem obowiązującego systemu oceny operatorów szacunkowych. Mam nadzieję, że wrześniowa nowelizacja rozwiązała przynajmniej część z nich.

Działania te proszę jednak traktować jako pierwszy krok resortu w kierunku gruntownych zmian w tej dziedzinie. Obecnie rozważamy możliwość zastosowania instytucji mediacji oraz arbitrażu przy rozwiązywaniu sporów o wartość nieruchomości. Zamiast skupiać się na poprawności sporządzenia dokumentu powinniśmy skupić się na tym, czego oczekują klienci rzeczoznawców majątkowych oraz na czym najlepiej się znają sami rzeczoznawcy – na wartości nieruchomości. Tego dzisiaj brakuje. Dzisiejszy system nie daje bowiem odpowiedzi na najważniejsze pytanie – jaka jest wartość wycenianej nieruchomości. Państwa głos w dyskusjach prowadzonych w nadchodzących dniach będzie niezwykle cenny dla dalszych działań resortu w tym zakresie.

W tym miejscu chciałbym poruszyć jeszcze jedną niezwykle istotną kwestię – standardów zawodowych rzeczoznawców majątkowych. Co prawda tegoroczna konferencja skupia się wokół innych zagadnień, niemniej jednak czuję się w obowiązku powiedzieć kilka słów w szczególności w kontekście ostatnich zmian legislacyjnych.

Wiecie już Państwo, że od 1 września tego roku kompetencję do ustalania standardów zawodowych posiada wyłącznie Minister Infrastruktury i Budownictwa. Dziękując wszystkim tym, którzy dotychczas podejmowali działania na rzecz zharmonizowania zasad postępowania przy wykonywaniu czynności zawodowych rzeczoznawcy majątkowego, wyrażam nadzieję, że działania te nie zostaną zaniechane. Liczę na aktywny udział oraz współpracę z całym środowiskiem zawodowym w podejmowanych przez resort pracach nad uporządkowaniem obowiązujących norm wykonywania zawodu rzeczoznawcy majątkowego. Chyba wszyscy możemy się zgodzić, że standardy zawodowe są bezdyskusyjnie potrzebne.

Ze swojej strony chciałbym jeszcze tylko dodać, że naszym priorytetem na najbliższe miesiące jest ustalenie standardu zawodowego dotyczącego wyceny nieruchomości przejmowanych z mocy prawa na realizację inwestycji drogowych i kolejowych. W dalszej kolejności będziemy sukcesywnie ustalać kolejne standardy zawodowe. Zobowiązaliśmy się, że wszelkie projekty standardów zawodowych będą konsultowane ze środowiskiem zawodowym i tego zobowiązania dotrzemy.

Ponownie – liczę na Państwa głosy i komentarze pokazujące czy zaproponowane przez nasz resort rozwiązania oraz kierunki działań będą narzędziem ułatwiającym realizację zadań zawodowych oraz pozytywnie wpływającym na ich jakość.

Żałując, iż inne zobowiązania nie pozwoliły mi osobiście uczestniczyć w tak ważnym wydarzeniu, jeszcze raz serdecznie pozdrawiam wszystkich zgromadzonych w Łodzi i życzę Państwu owocnych obrad!

Łączę wyrazy osobistego
szacunku i uznania
dla całego środowiska
Ryszard Kępczyński

