



Polscy i rosyjscy Partnerzy Konsorcjum

Konferencja EIN: Kształtowanie przestrzeni publicznej a rozwój miast w zaawansowanym okresie transformacji gospodarczej

**Instytut
UROPEJSKI
Nieruchomości**

Bogdan Rogatko
Europejski Instytut Nieruchomości

Konferencję pod tym tytułem zorganizował Europejski Instytut Nieruchomości we współpracy z Akademią Górniczo-Hutniczą i nowo powołanym Międzynarodowym Instytutem Rozwoju Miast. Odbędzie się ona 25 maja br. w auli AGH w Krakowie, pod patronatem honorowym Ministerstwa Rozwoju Regionalnego, Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, Prezydenta Miasta Krakowa oraz Stowarzyszenia Budowniczych Domów i Mieszkań.

Program, jak się okazało bardzo ciekawy i bogaty w poruszane problemy oraz prezentowane przez polskich i zagranicznych ekspertów doświadczenia, ujęty został w trzech panelach dyskusyjnych, dobrze się uzupełniających i rozwijających główny temat konferencji. W pierwszym panelu omówiono, na przykładzie kilkunastu wybranych miast europejskich, politykę rozwoju miasta w aspekcie, przede wszystkim, zagospodarowania przestrzennego. O problemach w realizacji tej polityki na przykładzie Krakowa, ale w odwołaniu do kilku miast i stolic europejskich, mówiła architekt Elżbieta Koterba, zastępca prezydenta Miasta Krakowa, odnosząc się do zwiększającej się ilości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jako jednego z narzędzi zrównoważonego urbanistycznie rozwoju miasta. Temat ten rozwinął, zwracając bardziej uwagę na społeczne, a nawet

polityczne problemy towarzyszące rozwojowi miast, Günter Schlusche, architekt i urbanista, którego zasługą jest pomoc w kreowaniu polityki społecznej po zjednoczeniu Niemiec. Wspomniał on np. o znaczącym wpływie polskiego okrągłego stołu na budowanie konsensusu w Niemczech po zburzeniu muru berlińskiego. Szczególną uwagę zwrócił na rolę demografii, omawiając m.in. bardzo istotny dla miast europejskich w ostatnich dwudziestu latach, i niezwykle drażliwy, problem gentryfikacji. Gentryfikacja to, najogólniej rzecz ujmując, proces związany z zasiedlaniem przez bogatą klasę średnią oraz wyższą mieszkań zajmowanych przez uboższe warstwy. Związany jest też z tym zjawiskiem pośrednio problem rewitalizacji zdegradowanych terenów poprzemysłowych i handlowych - jak w Paryżu, portowych - jak w Londynie, Dublinie i Antwerpii, bardzo interesująco omówiony przez niemieckiego eksperta. Współcześnie miasta powinny rozwijać się nie tyle przestrzennie, czyli anektować pod np. budownictwo mieszkaniowe nowe tereny, co jakościowo, czyli przekształcać, ulepszać tereny zdegradowane lub niedoinwestowane. Ale żeby miasta mogły się rozwijać lepiej niż inne potrzebne jest przede wszystkim zrozumienie i przestrzeganie zasady subsydialności, czyli w uproszczeniu: rząd centralny powinien pomagać w realizacji

polityki rozwoju miast i to podwójnie, jako - w kreowaniu założeń tej polityki i w stanowieniu dobrego prawa. Problem ten szeroko i szczegółowo, na przykładzie Wielkich Programów Miejskich realizowanych we Francji, omówił Krzysztof Skalski, architekt i urbanista z wieloletnim doświadczeniem w pracy we francuskich samorządach. Podkreślił on, że wbrew pozorom globalizacja, o której się coraz częściej mówi, ułatwia rozwój niektórym miastom, a inne wytrąca poza nawias rozwoju, i te bez pomocy zewnętrznej sobie nie poradzą, np. rozwinęły się takie miasta portowe, jak Saint Nazaire, Hawr, Tuluza, upadły Brest czy Dunkierka, miasta o historycznym, dodajmy, znaczeniu.

O problemach w realizacji polityki miejskiej w Moskwie dyskutowali eksperci rosyjscy, Leonid Czernyszow i Władimir Ponomariow, a o projektach urbanistycznych w Hamburgu i Berlinie mówił polski architekt o międzynarodowej sławie, Romuald Loegler. We Francji istnieje oddzielne Ministerstwo Rozwoju Miast, a w Polsce, jak zauważył jeden z prelegentów, kreowanie polityki miejskiej przejęło Ministerstwo Rozwoju Regionalnego i jest to krok w dobrym kierunku!

Czy jednak w dobie współczesnej jest możliwy rozwój miasta bez inwestorów i deweloperów? O ich roli w kreowaniu jakości architektury i o dostępności do infrastruktury technicznej w procesie



arch. Elżbieta Koterba – Wiceprezydent Miasta Krakowa



Włodimir Ponomariow, Instytut Bezpieczeństwa Nuklearnego Rosyjskiej Akademii Nauk

inwestowania dyskutowali i spierali się: Yann Guen, wiceprezes Mayland Real Estete - nb. główny sponsor konferencji, która dzięki temu była nieodpłatna; Lila Csillag, architekt i urbanista Mayland Real Estete; Jan Friedberg, były wiceprezydent miasta, ekspert ds. transportu miejskiego - a dyskusję moderował Andrzej Wyżykowski, główny architekt Miasta Krakowa. Dyskutanci doszli do zgodnego wniosku, że interesy inwestorów i władz lokalnych nie muszą być wcale kolizyjne, jeśli tylko mądrze się je rozumie i konsekwentnie realizuje.

Podsumowaniem tego panelu było zaprezentowanie roli i problemów Partnerstwa Publiczno - Prywatnego w Polsce i na świecie, przez przedstawiciela Fundacji Centrum PPP, Bartosza Mysiorskiego. Definiując to narzędzie w rozwoju miast, do tej pory w Polsce jeszcze niedoceniane, ale kojarzone w kontekście możliwości korupcyjnych, określił on, że: są to projekty inwestycyjno-eksploatacyjne, realizowane w oparciu o umowę długoterminową wspólnie przez władze publiczne i podmioty sektora prywatnego, których celem jest stworzenie niezbędnej infrastruktury rzeczowej, finansowej i organizacyjnej, umożliwiającej świadczenie usług publicznych. PPP jest względnie nową formą realizacji zadań publicznych, i trwa praktycznie w Europie dopiero 15 lat. PPP to nie prywatyzacja, ale w pewnych aspektach ją zastępuje. Nie jest też koncesją, bo realizując kontrakt koncesyjny inwestor ma pieniądze od użytkowników, a w PPP – od władz publicznych. Aby doszło do podpisania umowy o współpracy w ramach PPP powinno się znać wzajemne korzyści – po stronie sektora publicznego: szybsze wdrażanie projektów, wyższa jakość usług i wzrost innowacyjności w dostarczaniu usług, po stronie sektora prywatnego: stabilny, długoterminowy kontrakt, niezależność od rocznego budżetu sektora publicznego.

PPP jest w Polsce jeszcze w powijakach, wyprzedzają nas w tym względzie nawet Rumunia i Bułgaria. „Byliśmy pionierem na etapie tworzenie prawa,

jesteśmy outsiderami na etapie jego wykorzystania.” Ustawa o partnerstwie publiczno-prywatnym pochodzi z 19 grudnia 2008r., a o koncesji na roboty budowlane lub usługi ze stycznia 2009 r. Obecnie podpisane umowy stanowią tylko ok. 15-20 % pierwotnej liczby zgłoszeń. A przecież w perspektywie europejskiej jest to jedno z lepszych narzędzi zrównoważonego miasta, i nie ma się co bać tej dodatkowej literki P (Prison).

Na ostatnie konferencyjne pytanie, dlaczego niektóre miasta bogacą się bardziej od innych, odpowiadali samorządowcy i eksperci powiązani z przedsięwzięciami inwestorskimi. Dyskusję moderował Władysław J. Brzeski, jeden z czołowych pionierów transformacji polskiego rynku nieruchomości, propagujący ideę miasta zwartego.

Dla perspektywicznej analizy rynku nieruchomości – a zatem i dla zrównoważonego ekonomicznego rozwoju miasta, bo rynek nieruchomości nie funkcjonuje samodzielnie, ale w wysokim stopniu uwarunkowany jest przez otoczenie społeczno-ekonomiczne, a nie na odwrót - kluczowy jest związek między przyszłym popytem mieszkaniowym a strukturą i dynamiką zatrudnienia i zaludnienia.

Te czynniki należy mieć na uwadze przy kreowaniu polityki miejskiej. Na przykładzie Krakowa temat ten szeroko rozwinęła, powołując się na dane statystyczne, Monika Piątkowska, dyrektor Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta UKM, przekonując, że najważniejsza dla wizerunku miasta, który powinien przekładać się na satysfakcję samych mieszkańców z życia w danym mieście, jest jego marka. Marka Krakowa jest obecnie już porównywalna z marką Polski, by jednak nadal ją wzmacniać, potrzebna jest większa otwartość na inwestorów, w tym zagranicznych, oraz aktywne, dynamiczne utrzymanie atrakcyjności turystycznej i kulturalnej Krakowa. O ekonomicznym wymiarze rozwoju miasta dyskutowali też Jacek Kolibski, prezes Europejskiego Instytutu Nieruchomości, socjolog Jacek Wojciechowicz oraz Janusz Lipiński,

ekonomista z dużym doświadczeniem we współpracy z dużymi inwestorami.

Warto podkreślić, że konferencję poprzedziło podpisanie – bardzo ważnego dla tych idei i zadań, które na konferencji znalazły wyraz – porozumienia o współpracy pomiędzy instytucjami i uczelniami z Rosji i z Polski. Podczas obrad Forum Regionów Polska-Rosja, odbywającego się w Krakowie w dniach 21 i 22 maja br., złożono podpisy pod umową konsorcjum „Międzynarodowy Instytut Rozwoju Miast”, którego celem będzie osiągnięcie wspólnych celów i zadań w dziedzinie innowacji, poprzez integrację naukowego, edukacyjnego i innowacyjnego potencjału Partnerów. Z treści umowy Konsorcjum wynika, że będzie ono działało m.in. poprzez:

- prowadzenie badań, przygotowanie i szkolenie specjalistów w dziedzinie zarządzania miastami, szczególnie w zakresie zarządzania infrastrukturą i obiektami nieruchomości;
- kształtowanie polityki mieszkaniowej: harmonizowanie polityki społecznej z rozwojem gospodarki rynkowej w sektorze mieszkalnictwa;
- podwyższenie standardów kształcenia w zakresie zarządzania infrastrukturą miejską i obiektami nieruchomości socjalnych i komercyjnych oraz pomoc w kształceniu studentów na uniwersytetach i innych instytucjach edukacyjnych w krajach partnerskich;
- świadczenie usług doradczych samorządom i firmom w realizacji projektów inwestycyjnych, mających na celu modernizację i rozbudowę infrastruktury miejskiej;
- tworzenie korzystnych warunków dla finansowania programów, projektów i prac badawczych oraz edukacyjnych, zapewniających zrównoważony rozwój miast.

Powołanie Instytutu o takich celach i zadaniach to dowód na zrozumienie palącej potrzeby merytorycznego wsparcia dążeń władz krajowych, regionalnych i samorządowych dążących do zrównoważonego rozwoju miast europejskich.