

THINK TANK

# GOSPODARCZY GABINET CIENI

BCC

Warszawa, 14 lipca 2022 r.

## RAPORT: INFRASTRUKTURA I BUDOWNICTWO



**DR ŁUKASZ BERNATOWICZ**  
**minister infrastruktury**

*Dr nauk prawnych, radca prawny z wieloletnim doświadczeniem w zakresie prawa cywilnego i handlowego, ze szczególnym uwzględnieniem transakcji związanych z nabywaniem nieruchomości i finansowaniem ich nabycia, fuzjami oraz przejęciem spółek. Arbiter w Sądzie Arbitrażowym przy Krajowej Izbie Gospodarczej w Warszawie w zakresie prawa spółek, prawa finansowego, prawa budowlanego, projektów infrastrukturalnych, szeroko pojętych umów handlowych oraz prawa nieruchomości.*

☎ [502 066 619](tel:502066619) ✉ [lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl](mailto:lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl)

### REKOMENDACJE DLA RZĄDU

#### 1. Zagrożenie realizacji inwestycji infrastrukturalnych.

W inwestycjach infrastrukturalnych trwa stan kryzysowy. **Inwestycje kolejowe już wcześniej były ogromnie opóźnione, obecnie doszły do tego problemy z pracownikami oraz skokowo rosnące ceny materiałów budowlanych.** Zagrożone są terminy już rozpoczętych inwestycji, co przekłada się na ryzyko związane z rozliczeniem tych inwestycji na czas. **Zagrożone są środki z UE objęte bieżącą pespektywą finansową.** Podobnie sytuacja wygląda w drogownictwie. Choć tu dotychczas kontrakty realizowane były terminowo, obecne problemy powodują ryzyko opóźnień i bankructw po stronie wykonawców.

Ogromny wzrost cen materiałów budowlanych powoduje znaczny wzrost kosztów wykonywania zamówień w zakresie inwestycji infrastrukturalnych. Drożęjąca stal, beton, kruszywa, styropian, piasek, etc, powoduje, że wykonanie umów na warunkach kosztorysów sprzed kilku czy kilkunastu miesięcy może okazać się niemożliwa. Istnieje ryzyko kaskadowej niewypłacalności wykonawców, od generalnego poprzez cały łańcuch podwykonawców, co skutkować będzie lawiną bankructw. Mieliśmy już taką sytuację w latach 2012-2015, i nauczeni tym doświadczeniem rząd powinien interweniować z wyprzedzeniem. W przeciwnym razie wykonanie wielu inwestycji infrastrukturalnych, korzystających ze środków unijnych może okazać się niemożliwe, a dofinansowanie może przepaść. Tym bardziej niezbędne są środki finansowe z KPO. Tymczasem zaproponowano nowelizację prawa zamówień publicznych, w

wyniku której, aby móc ubiegać się o waloryzację ceny kontraktu należy spełnić warunki, których realizacja jest właściwie niemożliwa ze względu na liczbę i charakter dokumentów, które należy przedstawić. W ten sposób nie pomoże się branży wykonawczej. Na marginesie tylko można dodać, że **zmiana uprawniająca do waloryzacji ceny dotyczy jedynie kontraktów nowo zawieranych, z pominięciem tych już realizowanych.**

2. **Powyżej opisana sytuacja oddziałuje także na rynek deweloperski, który zamiera w wyniku polityki NBP podnoszącego stopy procentowe** do niespotykanych w ostatnich dekadach poziomów oraz z rekomendacji KNF nakazującej doliczanie jeszcze 5% potencjalnej podwyżki stóp przy badaniu zdolności kredytowej klientów. Według szacunków Polskiego Związku Firm Deweloperskich 70% inwestycji mających się rozpocząć na wiosnę br, zostanie zamrożona. Jest to także związane ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz odpływem pracowników firm wykonawczych, których dużą część stanowili Ukraińcy. W związku z tym, już dziś jest **niezbędna zmiana rekomendacji KNF likwidująca 5% bufor przy kredytach ze stałą stopą oprocentowania i obniżająca go do 3% przy kredytach ze zmienną stopą oprocentowania. Należy też powrócić do koncepcji t.zw dużej ulgi budowlanej zlikwidowanej w 2002 roku.** W przeciwnym wypadku osoby zamierzające ulokować kapitał w nieruchomościach mieszkaniowych wybiorą kraje UE oferujące znacznie lepsze warunki. Ponadto należy pilnie umożliwić przekształcania gruntów usługowych i przemysłowych pod zabudowę mieszkaniową. **Powstaje także konieczność wdrożenia programu na wzór „mieszkania dla młodych”, czy „rodziny na swoim”, który umożliwiłby poszerzenie kręgu osób ze zdolnością kredytową.** Wciąż nie wszedł w życie program gwarantowania wkładu własnego przez BGK ale już teraz wiadomo, że parametry jego działania należy zmienić tak, aby objąć większą liczbę mieszkań w dużych aglomeracjach. W przeciwnym razie grozi nam zapaść na rynku deweloperskim i wszystkich branżach z nim związanych.

Kontakt:

Mirosław Kasprzak

Rzecznik BCC

☎ 608 529 504

✉ miroslaw.kasprzak@bcc.pl

---

*Gospodarczy Gabinet Cieni Business Centre Club to think tank powołany w kwietniu 2012 r., aby wspierać działania prorozwojowe władz publicznych, monitorować prace resortów kluczowych dla przedsiębiorczości, rekomendować zmiany sprzyjające rozwojowi kraju, wzrostowi gospodarczemu i konkurencyjności polskich firm. W skład GGC BCC wchodzić wybitni gospodarzy fachowcy, z których wielu piastowało w przeszłości funkcje publiczne [lista poniżej]. Więcej informacji: <http://www.bcc.org.pl/Gospodarczy-Gabinet-Cieni.4241.0.html>*