

1. Przejęcie nieruchomości pod drogi

Przejęcie własności nieruchomości przez Skarb Państwa odbywa się z mocy prawa na podstawie wydawanej przez wojewodę ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - ZRID. Jeśli ZRID ma nadany rygor natychmiastowej wykonalności, inwestor Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad - GDDKiA może objąć w posiadanie nieruchomości po wydaniu decyzji.

* Pamiętaj! Przy decyzjach ZRID przekazanie nieruchomości GDDKiA i postępowanie wojewody w sprawie ustalenia kwoty odszkodowania to dwie odrębne procedury. Jedna nie zależy od drugiej.



2. Informowanie właścicieli

Informowanie odbywa się obwieszczeniami wojewody w sprawie wydania ZRID publikowanymi w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Wojewódzkiego. Obwieszczenia wojewody zamieszczane są też w prasie lokalnej, w siedzibach gmin, na terenie których inwestycja jest prowadzona. Urząd Wojewódzki wysyła też pisemne zawiadomienia o wydaniu decyzji na adresy wskazane w ewidencji gruntów prowadzonej przez starostę.

* Pamiętaj! Obowiązek aktualizacji danych w ewidencji gruntów spoczywa na właścicielu nieruchomości. Osoby, które nie figurują w ewidencji gruntów lub mają wpisane nieaktualne dane adresowe, nie otrzymają zawiadomienia.

Warto w starostwie sprawdzić poprawność danych.

3. Ustalenie kwoty odszkodowania

Za przejęcie nieruchomości przewidziane jest odszkodowanie. Urząd wojewódzki dla każdej z nieruchomości wszczyna w tym celu odrębne postępowania administracyjne. W ramach których powołuje biegłych rzeczoznawców majątkowych. Rzeczoznawca sporządza operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości. Na podstawie operatu wojewoda wydaje decyzję ustalającą kwotę odszkodowania.

Przeprowadzka. Kwota odszkodowania zostanie zwiększona o 10 000 zł w przypadku, gdy na działce znajduje się budynek mieszkalny lub budynek w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny. Kwota ta jest naliczana dla nieruchomości. Dodatek przysługuje osobom faktycznie zamieszkałym w budynku lub lokalu mieszkalnym. Zameldowanie nie jest tu brane pod uwagę.

Wydanie nieruchomości – bonus 5 %. Kwota odszkodowania zostanie zwiększona o 5 proc. wartości nieruchomości, jeżeli zostanie ona przekazana GDDKiA w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID. Termin ten jest nie przywracalny. Nie można wydać samego udziału we współwłasności. Termin na wydanie nieruchomości stanowiącej współwłasność liczy się od dnia

otrzymania zawiadomienia przez tego ze współwłaścicieli który otrzymał je najpóźniej.

Odwwołanie. Jeżeli dotychczasowy właściciel nie zgadza się z wysokością ustalonego odszkodowania, ma prawo odwołać się do ministra właściwego ds. budownictwa (za pośrednictwem wojewody). Ma na to 14 dni od daty doręczenia decyzji o odszkodowaniu. Decyzję ministra z którą się nie zgadza, może potem zaskarżyć do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Mimo odwołania, można ubiegać się u inwestora o wypłatę zaliczki w wysokości 70 proc. ustalonego w decyzji wojewody odszkodowania. Odwołanie może też złożyć inwestor.

4. Wypłata odszkodowania

Odszkodowanie jest wypłacane w ciągu 14 dni od dnia, kiedy decyzja wojewody ustalająca odszkodowanie stanie się ostateczna. Wypłata je GDDKiA na rachunek bankowy wskazany przez właściciela nieruchomości.

Jeżeli stan prawny działki nie jest uregulowany, odszkodowanie wpłacane jest do depozytu sądowego. Aby je odebrać, konieczne jest przedłożenie we właściwym sądzie dokumentu potwierdzającego prawo do nieruchomości (np. po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym).



5. Przekazanie działki

Pamiętaj! Postępowanie w sprawie kwoty odszkodowania i przekazanie nieruchomości inwestorowi to dwie odrębne, niezależne od siebie procedury.

Przekazanie nieruchomości nie jest równoznaczne z akceptacją ustalonego przez wojewodę odszkodowania. Termin przekazania działki wskazany jest w zawiadomieniu o wydaniu decyzji ZRID, które otrzymują właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości. W celu otrzymania bonusu 5% wartości nieruchomości, należy złożyć/przesłać do GDDKiA „oświadczenie o wydaniu nieruchomości”, zaś w przypadku nieruchomości zabudowanej podpisać protokół zdawczo/odbiorczy. Jeśli działka jest zabudowana, w celu usprawnienia procesu zalecany jest kontakt osobisty lub telefoniczny z GDDKiA. Jeżeli decyzji ZRID został nadany rygor natychmiastowej wykonalności oznacza to, że inwestor może niezwłocznie rozpocząć prace budowlane. Właściciel powinien jak najszybciej przekazać działkę GDDKiA. Nieprzekazanie działek wiąże się ze wszczęciem postępowania egzekucyjnego (czyli przejęciem ich) na koszt właściciela.



6. Informacje dodatkowe

W przypadku przejmowania nieruchomości mieszkalnych, inwestor ma obowiązek zapewnić mieszkańcom budynku lokal zamienny. Lokal zamienny zapewniany jest do momentu upływu terminu określonego w decyzji ZRID na wydanie nieruchomości i opróżnienie lokali oraz innych pomieszczeń. Termin ten jest nie krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. Koszty eksploatacyjne, jak prąd i woda, obciążają uprawnionego do lokalu.

„Resztówki”. Po przejęciu działki pod drogę właścicielowi może pozostać część, która nie nadaje się do wykorzystania w dotychczasowy sposób. W uzasadnionych przypadkach GDDKiA może ją odkupić. W tym celu, po wydaniu decyzji ZRID, właściciel składa do inwestora wnioski wraz z uzasadnieniem. Po jego akceptacji dokonana będzie wycena resztówki w formie operatu szacunkowego. Właścicielowi zostanie złożona oferta i jeżeli cena zostanie zaakceptowana, GDDKiA odkupi pozostałą część nieruchomości. Wykup może nastąpić nie wcześniej jak decyzja ZRID stanie się ostateczna.

Więcej informacji

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
5. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

UWAGA. Niniejsze opracowanie jest uproszczoną informacją na temat procedur przejmowania nieruchomości. Nie stanowi źródła prawa ani jego wykładni. W celu uzyskania szczegółowych informacji należy zapoznać się z podanymi wyżej aktami prawnymi.



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad**

Procedura odszkodowawcza

**Informacja dla właścicieli nieruchomości
przeznaczonych pod budowę dróg
przez Generalną Dyrekcję
Dróg Krajowych i Autostrad**

Skąd mogę się dowiedzieć, którądy będzie przebiegać droga krajowa/ekspresowa/autostrada?

Najlepiej sprawdzać to u inwestora. Dla dróg krajowych, ekspresowych i autostrad jest to Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad. W obecnym stanie prawnym lokalne plany zagospodarowania przestrzennego nie są miarodajnym źródłem informacji na temat planu przebiegu dróg krajowych.

Skąd mam wiedzieć, czy moja działka będzie przejmowana pod drogę?

Informacja o wydaniu przez wojewodę decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - ZRID jest publikowana w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Wojewódzkiego. Obwieszczenia wojewody zamieszczane są też w prasie lokalnej, w siedzibach gmin, na terenie których inwestycja jest prowadzona. Urząd Wojewódzki wysyła też pisemne zawiadomienia o wydaniu decyzji do właścicieli i użytkowników wieczystych działek na adresy wskazane w ewidencji gruntów prowadzonej przez starostę.



Jestem współwłaścicielem działki. Dlaczego mnie nie uwzględniono w postępowaniu?

Sprawdź w starostwie czy jesteś wpisany/a jako właściciel w ewidencji gruntów i budynków, a jeśli tak, to czy widnieje tam aktualny adres korespondencyjny. Aktualizowanie danych jest obowiązkiem właścicieli. Jeśli wymienionych formalności dopełniłeś/aś, zgłoś to do urzędu wojewódzkiego.

Nie mam uregulowanych spraw spadkowych, czy mogę dołączyć do postępowania odszkodowawczego dotyczącego odziedziczonej działki?

Po uregulowaniu spraw spadkowych zgłoś się do urzędu wojewódzkiego z potwierdzającymi to dokumentami.



Kto będzie ustalał wysokość odszkodowania za moją nieruchomość?

Kwota zostanie ustalona w formie decyzji administracyjnej, w ramach postępowania odszkodowawczego prowadzonego przez wojewodę. Wycenę nieruchomości sporządzi powołany przez organ rzeczoznawca majątkowy.



Jaki jest czas oczekiwania na wypłatę odszkodowania?

14 dni od momentu, kiedy decyzja odszkodowawcza wojewody stanie się ostateczna.



Kiedy muszę przekazać swoją działkę inwestorowi?

Termin jest wskazany w zawiadomieniu o wydaniu decyzji ZRID, które otrzymują właściciele i użytkownicy wieczystości. Jeżeli wydasz nieruchomość w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia - odszkodowanie będzie powiększone o dodatkowe 5 proc. wartości nieruchomości.

W tym celu prześlij do GDDKiA oświadczenie o wydaniu nieruchomości.

Czy mogę nie przekazać działki pod budowę drogi, jeśli nie dostałem odszkodowania?

Nieruchomość jest przejęta z mocy prawa. Dzieje się to na podstawie ZRID. Dlatego niewydanie nieruchomości we wskazanym w ZRID terminie spowoduje odebranie jej w drodze egzekucji administracyjnej (przymusowego przejęcia) na koszt dotychczasowego właściciela. Postępowanie w sprawie ustalenia kwoty odszkodowania toczy się niezależnie u wojewody.



Czy mogę odwołać się od kwoty odszkodowania, jeżeli uważam, że jest za niska?

Tak. Jeśli nie zgadza się Pan/Pani z wysokością ustalonego odszkodowania, w ciągu 14 dni od doręczenia decyzji o odszkodowaniu można się od niej odwołać za pośrednictwem wojewody do ministra właściwego ds. budownictwa. Decyzję ministra można potem zaskarżyć do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Mimo odwołania, można ubiegać się o wypłatę zaliczki w wysokości 70 proc. ustalonego w decyzji wojewody odszkodowania.

Czy dostanę pieniądze na przeprowadzkę, jeżeli na mojej działce znajduje się dom, w którym mieszkam?

Odszkodowanie za nieruchomość z domem jest zwiększane o 10 tys. zł, pod warunkiem, że jest rzeczywiście zamieszkaný. Kwota ta jest naliczana dla budynku, niezależnie od liczby lokatorów. Zameldowanie nie jest brane pod uwagę.

Czy kwota odszkodowa • 10.000 zamontowane na stałe sprzęty kuchenne?

Tak. Wysokość odszkodowania uwzględnia dotychczasowy standard mieszkania i jego stałych elementów wyposażenia.

Muszę przekazać dom, w którym mieszkam a kupno nowego zajmie trochę czasu. Gdzie się mam podziąć?

Jeżeli pod budowę drogi przejmowany jest budynek zamieszkaný, GDDKiA zapewnia jego lokatorom lokal zamienny do momentu upływu terminu określonego w decyzji ZRID na wydanie nieruchomości i opróżnienie lokali oraz innych pomieszczeń. Koszty opłat eksploatacyjnych jak prąd i woda obciążają uprawnionego do lokalu.

Czy inwestor odkupi resztówkę działki, która nie jest potrzebna do budowy drogi, ale jest zbyt mała by można na niej wybudować dom?

Może to nastąpić w uzasadnionych przypadkach jeżeli nie można z niej korzystać tak jak dotychczas. W tym celu właściciel składa wniosek wraz z uzasadnieniem, a po jego akceptacji dokonana będzie wycena resztówki w formie operatu szacunkowego. Właścicielowi zostanie złożona

oferta i jeżeli cena zostanie zaakceptowana, GDDKiA odkupi pozostałą część nieruchomości.

Skąd mam wiedzieć jak załatwiać te wszystkie formalności?

Informacji na temat przekazywania nieruchomości udzielają pracownicy Oddziału Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Po wszczęciu postępowania odszkodowawczego informacji na ten temat udzielają osoby prowadzące postępowanie w Urzędzie Wojewódzkim.



Więcej informacji

1. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
3. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego..
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
5. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.

Niniejsze opracowanie jest uproszczoną informacją na temat procedur przejmowania nieruchomości. Nie stanowi źródła prawa ani jego wykładni. W celu uzyskania szczegółowych informacji w zakresie objętym opracowaniem należy się zapoznać z podanymi wyżej aktami prawnymi.



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad**

**Przejmowanie nieruchomości
pod drogi krajowe**

**odpowiedzi na najczęściej zadawane
pytania**