Aby otrzymać odszkodowanie zwiększone o 5 proc. dzięki przekazaniu nieruchomości w ciągu 30 dni, należy złożyć/przesłać do GDDKiA „oświadczenie o wydaniu nieruchomości" zaś w przypadku nieruchomości zabudowanej podpisać protokół zdawczo-odbiorczy. Druk oświadczenia jest przesyłany właścicielom nieruchomości przez GDDKiA po wydaniu ZRID. 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.

GDDKiA o/Wa 22 209 24 15
Urząd Wojewódzki 22 695 60 29

6. Informacje dodatkowe

W przypadku przejmowania nieruchomości mieszkalnych, inwestor ma obowiązek zapewnić mieszkańcom budynku lokal zamienny. Lokal zamienny zapewniany jest do czasu ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejętą pod budowę drogi.

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 ZRID, właściciel składa do inwestora stosowny wniosek. 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.

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 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
5. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
6. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
7. 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

WOJEWODA MAZOWIECKI

Procedura odszkodowawcza

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

1. Przejęcie nieruchomości pod drogi

Przejęcie nieruchomości (działek, budynków) przez Skarb Państwa odbywa się z mocy prawa na podstawie wydawanej przez wojewodę decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej – ZRID. Jeśli ZRID ma nadany rygor natychmiastowej wykonalności, inwestor może przejąć działkę po wydaniu decyzji przez wojewodę.

* 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 ZRID publikowanymi w Biuletynie Informacji Publicznej Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego (www. mazowieckie. pl). Obwieszczenia wojewody zamieszczane są też w prasie lokalnej, w siedzibach gmin, na terenie których inwestycja jest prowadzona. Urząd Wojewódzki wysyła też pisemne zawiadomienia 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 od Skarbu Państwa. Urząd wojewódzki ustala osoby uprawnione do odszkodowania oraz ogłasza jawny przetarg i wybiera niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Rzeczoznawca sporządza operat szacunkowy wartości każdej nieruchomości. W praktyce proces ten trwa co najmniej kilka miesięcy. Na podstawie operatu rzeczoznawcy wojewoda wydaje decyzję o kwocie odszkodowania

+ 10,000

Kwota odszkodowania zostanie zwiększona o 10 000 zł w przypadku gdy, na działce znajduje się budynek, w którym właściciel mieszka. Kwota ta jest naliczana dla budynku, niezależ-nie od liczby lokatorów.

* Pamiętaj! Kwota odszkodowania zostanie zwiększona o 5 proc., jeżeli nieruchomość zostanie przekazana GDDKiA w ciągu 30 dni od otrzymania od wojewody zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID. Jeżeli właściciel nie zgadza się z wysokością ustalonego odszkodowania, ma prawo odwołać się do Ministra Infrastruktury i Rozwoju (za pośrednictwem wojewody). Ma na to 14 dni od daty doręczenia decyzji o odszkodowaniu. Decyzję Ministra może potem zaskarżyć do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Mimo odwołania, można ubiegać się 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 o odszkodowaniu staje się ostateczna. Wypłaca je Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad na rachunek bankowy wskazany przez właściciela nieruchomości.

Jeżeli stan prawny działki nie jest uregulowany, odszkodowanie wpłacane jest do depozytu sądowego na 10 lat. Aby je otrzymać, konieczne jest przedłożenie w Sądzie dokumentu potwierdzającego prawo do nieruchomości (np. po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym). Jeżeli w ciągu 5 lat za pieniądze z odszkodowania właściciel kupi nową nieruchomość, nie będzie płacił podatku od czynności cywilno-prawnych. Przychody osób fizycznych uzyskane z odszkodowania są co do zasady wolne od podatku dochodowego. W przypadku wątpliwości w tym zakresie należy zwrócić się do urzędu skarbowego.

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 nieruchomości wskazany jest w zawiadomieniu o decyzji ZRID, które otrzymują właściciele.