



Wykup nieruchomości następuje po wydaniu przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego, Decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID). Nastąpi to nie wcześniej, niż na przełomie 2016/2017 roku.

JUŻ TERAZ NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ NA:

Adres do korespondencji

1. Wojewoda kieruje wszelką korespondencją do stron postępowania **na adres podany w ewidencji gruntów i budynków** we właściwym terytorialnie starostwie. W związku z powyższym prosimy o sprawdzenie, czy adres w ewidencji odpowiada aktualnemu adresowi korespondencyjnemu, a jeśli nie – prosimy o aktualizację danych w ewidencji.
2. Właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości otrzymają pisemnie od Wojewody m.in. zarówno zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, jak i zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania.
3. Dotychczasowi właściciele nie otrzymują samej decyzji ZRID (zazwyczaj jest ona bardzo obszerna i zawiera setki załączników), a jedynie **zawiadomienie o jej wydaniu**, z informacją o zasadach możliwości zapoznania się z jej treścią, które przesyła się na adres wskazany w rejestrze nieruchomości.

Aktualizacja wpisów w księgach wieczystych prowadzonych przez właściwy miejscowo Sąd Rejonowy

1. Odszkodowanie za przejętą na własność Skarbu Państwa nieruchomość, przysługuje dotychczasowemu właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, czyli np. wierzycielowi hipotecznemu.
2. W związku z powyższym **ważne** jest, aby zaktualizować w księgach wieczystych:
 - wpisy dotyczące **właściciela**, poprzez wprowadzenie w szczególności postanowień o nabyciu spadków, testamentów i innych, a także
 - wpisy dotyczące **ograniczonych praw rzeczowych** poprzez wykreślenie sponionych hipotek, bądź nieaktualnych służebności.
3. W przypadku występowania w księdze wieczystej hipoteki, Wojewoda jest zobowiązany do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w sprawie ustalenia aktualnej wysokości wierzytelności głównej zabezpieczonej wpisem hipoteki w księdze wieczystej, co znacznie wydłuża termin wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, a w konsekwencji wypłaty odszkodowania.

Udostępnienie nieruchomości geodetom

Osoby wykonujące prace geodezyjne, w tym podziały działek, mają **prawo wstępu** (zgodnie z ustawą) **na grunt** i do obiektów budowlanych oraz dokonywania niezbędnych czynności związanych z wykonywanymi pracami, a właściciel lub inna osoba władająca nieruchomością są **obowiązani** umożliwić geodetom wykonywanie prac geodezyjnych.



PROCEDURA NABYWANIA GRUNTÓW POD DROGI KRAJOWE:

Wojewoda wydaje (na wniosek Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad) decyzję o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej (ZRID). Ostateczna decyzja ZRID zatwierdza podziały nieruchomości i przenosi z mocy prawa własność działek na Skarb Państwa.

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (na wniosek GDDKiA) może zostać wydana z tzw. „Rygiorem Natychmiastowej Wykonalności”. Pozwala to na szybszą realizację inwestycji, wpływa na poprawę bezpieczeństwa kierowców i szybszą wypłatę odszkodowań.

USTALENIE ODSZKODOWANIA NA PODSTAWIE DECYZJI O ZEZWOLENIU NA REALIZACJĘ INWESTYCJI DROGOWEJ Z RYGOREM NATYCHMIASTOWEJ WYKONALNOŚCI

1. decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje Wojewoda.
2. wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości **w dniu wydania decyzji** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz **według jej wartości** z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.
3. wycenie podlegają: grunty, budynki, budowle oraz składniki „trwale z gruntem związane” np. ogrodzenie, szambo, drzewa, krzewy. Wycenie nie podlega majątek ruchomy, do którego zaliczamy m.in.: zwierzęta, pojazdy, maszyny.
4. wartość nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy (w formie operatu szacunkowego) wyłoniony w trakcie postępowania odszkodowawczego prowadzonego przez Wojewodę.

UWAGA: Wysokość odszkodowania i termin jego wypłaty uzależnione są od tego czy nastąpi ew. odwołanie od decyzji ZRID:

- jeżeli nie **będzie odwołań** od decyzji ZRID, Właściciele otrzymują **100% odszkodowania** w ciągu **14 dni** od momentu, gdy decyzja odszkodowawcza stanie się ostateczna;
 - jeśli nastąpi odwołanie od decyzji ZRID, GDDKiA **może** wypłacić zaliczkę w wysokości **70 %** odszkodowania ustalonego przez Wojewodę w decyzji; wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od **dnia złożenia przez właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości wniosku do GDDKiA o wypłatę zaliczki**; pozostałe **30 %** GDDKiA wypłaca w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stanie się ostateczna.
5. jeżeli na wycenianej nieruchomości ustanowione są ograniczone prawa rzeczowe (np. służebność), to wysokość odszkodowania zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw (wynagrodzenie za służebność otrzymuje osoba np. sąsiad, której dana służebność dotyczy np. służebność przejścia i przejazdu)
 6. jeżeli na wycenianej nieruchomości ustanowiona jest hipoteka, to hipoteka ta **wygasa** na nieruchomości przejmowanej pod drogę, a wysokość odszkodowania za nieruchomość **pomniejsza się** o odszkodowanie dla wierzyciela za wygaśnięcie hipoteki w wysokości aktualnego zadłużenia; w przypadku, gdy zadłużenie z tytułu hipoteki przewyższa wartość nieruchomości to całość odszkodowania przysługuje wierzycielowi hipotecznemu (np. bankowi) - z pominięciem bonusów za wydanie nieruchomości, tj. 5% i 10 000,00 zł (bonusy przysługują właścicielowi nieruchomości).

Ważne!



1. w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub **wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia, doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z klauzulą natychmiastowej wykonalności, to wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości.**
Właściciel chcący wydać nieruchomość winien dostarczyć do GDDKiA **oświadczenie o wydaniu nieruchomości, w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z klauzulą natychmiastowej wykonalności;**
2. w przypadku **gdy decyzja** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej **dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym**, albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, **wysokość odszkodowania** przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku albo lokalu **powiększa się o kwotę 10 000 zł** w odniesieniu do tej nieruchomości.
3. Decyzja ZRID określa termin wydania nieruchomości, opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.
Termin **ten nie może być jednak krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stanie się ostateczna.**
Niemniej jednak, decyzja ZRID Wojewody z nadanym rygiorem natychmiastowej wykonalności pozwala Wykonawcy na wcześniejsze rozpoczęcie robót w terenie i zobowiązuje właścicieli nieruchomości do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń. W takim przypadku zarządca drogi zobowiązany jest, z dniem w którym przejmuje nieruchomość w celu rozpoczęcia prac budowlanych, do wskazania lokalu zamiennego (jeżeli przejmowana nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym) - *w chwili obecnej zdecydowana większość inwestycji drogowych odbywa się właśnie w tym trybie.*

Jeśli właściciel **nie zgadza się** na wydanie nieruchomości, opróżnienie lokali i innych pomieszczeń, może zostać wprowadzony przez Wojewodę **tryb egzekucyjny.**

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad deklaruje jednak **wolę polubownego załatwienia sporów, aby w ramach obowiązującego prawa do tego rodzaju sytuacji nie dochodziło.**

