



Pozyskiwanie nieruchomości następuje po wydaniu przez Wojewodę Decyzji o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej tzw. decyzja ZRID. Nastąpi to nie wcześniej, niż na przełomie 2016/2017 roku.

JUŻ TERAZ NALEŻY ZWRÓCIĆ UWAGĘ NA:

ADRES DO KORESPONDENCJI

- 1) Zgodnie z ustawą o **szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych**, Wojewoda kieruje wszelką korespondencję 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 wieczystości 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 lub użytkownicy wieczystości **nie otrzymują samej decyzji ZRID** (zazwyczaj jest ona obszerna i zawiera wiele załączników), a jedynie **zawiadomienie o jej wydaniu**, z informacją o możliwości zapoznania się z jej treścią, które przesyła się na adres wskazany w rejestrze nieruchomości.
- 4) Doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w rejestrze nieruchomości jest skuteczne.

AKTUALIZACJA WPISÓW W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PROWADZONYCH PRZEZ WŁAŚCIWY MIEJSCOWO SĄD REJONOWY

- 1) Odszkodowanie za przejętą na własność Skarbu Państwa nieruchomość, przysługuje dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe tj. np. służebność, hipoteka.
- 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 spleconych 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 wypłatę odszkodowania.

UDOSTĘPNIENIE NIERUCHOMOŚCI GEODETOM

Zgodnie z ustawą **Prawo geodezyjne i kartograficzne** osoby wykonujące prace geodezyjne, w tym podziały działek, mają **prawo wstępu 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

1. Wojewoda wydaje na wniosek Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad decyzję o Zezwoleniu na Realizację Inwestycji Drogowej. Ostateczna decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej **zatwierdza podziały** nieruchomości i **przenosi z mocy prawa własność** działek na Skarb Państwa.
2. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na wniosek GDDKiA najczęściej posiada tzw. „**Rygor Natychmiastowej Wykonalności**”, który umożliwia faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie i rozpoczęcie robót budowlanych bez czekania na uzyskanie przez decyzję ZRID ostateczności. Pozwala to na szybszą realizację inwestycji oraz szybszą wypłatę odszkodowań, co wpływa na poprawę bezpieczeństwa kierowców.

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 **z dnia wydania decyzji** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej oraz **według jej wartości** z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.
4. **Wycenie podlegają:** grunty, budynki, budowle oraz składniki „trwale z gruntem związane” np. ogrodzenie, szambo, drzewa, krzewy. **Wycenie nie podlega** natomiast majątek ruchomy, do którego zaliczamy m.in.: zwierzęta, pojazdy, maszyny,
5. Wartość nieruchomości w formie operatu szacunkowego określa rzeczoznawca majątkowy wyłoniony w trakcie postępowania przetargowego prowadzonego przez Wojewodę.

UWAGA: WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA I TERMIN JEGO WYPŁATY UZALEŻNIONE SĄ OD FAKTU ZŁOŻENIA EWENTALNEGO ODWOŁANIA OD DECYZJI ZRID

1. Jeżeli **nie będzie odwołania** od decyzji ZRID, właściciele otrzymują **100% odszkodowania** w **ciągu 14 dni** od momentu, gdy decyzja odszkodowawcza stanie się ostateczna.
2. Jeżeli **nastąpi odwołanie** od decyzji ZRID, GDDKiA **może** wypłacić jedynie zaliczkę w wysokości **70 %** odszkodowania ustalonego przez Wojewodę w decyzji odszkodowawczej; wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od **dnia złożenia przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wniosku do GDDKiA o wypłatę zaliczki**; pozostałe **30 %** odszkodowania GDDKiA wypłaca w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stanie się ostateczna.
3. Jeżeli decyzja ZRID na skutek odwołania zostanie zmieniona, uchylona w całości lub w części dotyczącej osoby, która złożyła wniosek o wypłatę zaliczki lub stwierdzona zostanie jej nieważność osoba ta lub jej spadkobiercy są obowiązani **do zwrotu zaliczki** po jej waloryzacji.

ZASADY WYPŁATY ODSZKODOWAŃ

1. Jeżeli na wycenianej nieruchomości ustanowione są ograniczone prawa rzeczowe np. służebność, to wysokość odszkodowania **zmniejsza się** o kwotę równą wartości tych praw. Wynagrodzenie otrzymuje osoba, której dana służebność dotyczy np. służebność przejścia i przejazdu, służebność mieszkania, służebność przesyłu. Służebności wygasają na nieruchomości przejmowanej pod drogę z dniem ostateczności decyzji ZRID.

2. 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% wartości nieruchomości za wcześniejsze wydanie oraz 10.000,00 zł - bonusy przysługują właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.

WAŻNE !!!

1. W przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją ZRID 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 ZRID z klauzulą natychmiastowej wykonalności**

wówczas wysokość odszkodowania **powiększa się** o kwotę równą **5%** wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Właściciel lub użytkownik wieczysty chcący wydać nieruchomość **powinien dostarczyć** do GDDKiA **oświadczenie o wydaniu nieruchomości** w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID z klauzulą natychmiastowej wykonalności.

2. W przypadku gdy decyzja ZRID 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 10.000,00 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 z nadanym rygiorem natychmiastowej wykonalności **pozwała wykonawcy na wcześniejsze rozpoczęcie robót budowlanych** 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.

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.

Poglądowy SCHEMAT realizacji 6 odcinków drogi ekspresowej S6 Goleniów - Koszalin:

(wrzesień - listopad 2015 roku)

Podpisanie umów z Wykonawcami



(I połowa 2016 roku)

Opracowanie Projektu budowlanego, **czyli przedstawienie rozwiązań technicznych układu drogowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przygotowanych zgodnie z zawartymi umowami.**
Przeprowadzenie ponownej analizy w zakresie ochrony środowiska.



(II połowa 2016 roku)

Zakończenie prac nad projektem i złożenie wniosku o wydanie przez Wojewodę Zezwolenia na Realizację Inwestycji Drogowej



(przełom 2016/2017)

Wydanie przez Wojewodę decyzji ZRID



(I połowa 2017 rok)

Rozpoczęcie procedury odszkodowawczej przez Wojewodę



(lata 2017 – 2019)

Budowa drogi ekspresowej S6



(2019 rok)

Oddanie drogi ekspresowej S6 do ruchu



O postępach prac informować będziemy na bieżąco

www.gddkia.gov.pl

W razie pytań:

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie

al. Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin

tel.: 91 43 25 300, fax: 91 484 39 97, 484 38 73

email: szczecin@gddkia.gov.pl

Powyższa broszura/ulotka służy tylko do celów informacyjnych i poglądowych, a zawarte w niej informacje są uogólnione. Prosimy pamiętać, że wiele spraw dotyczących wyłączenia gruntów będzie rozpatrywanych indywidualnie – zgodnie z obowiązującymi w przedmiotowym zakresie przepisami prawa.