

Najczęściej zadawane pytania

Na jakiej podstawie ustalana jest wysokość odszkodowania?

Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości. Dlatego pierwszym krokiem było przygotowanie operatu szacunkowego przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego. Na zlecenie Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego niezależny rzeczoznawca określił wartość nieruchomości, która stanowi podstawę do dalszych czynności w postępowaniu administracyjnym.

Co to jest operat szacunkowy?

Operat szacunkowy to wycena nieruchomości. Co ważne, **operat nie jest jeszcze decyzją o odszkodowaniu**. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje Wojewoda Mazowiecki po analizie materiału dowodowego, w tym ewentualnych uwag zgłoszonych przez strony.

Jeden operat może obejmować kilka działek, dlatego liczba operatów nie jest taka sama jak liczba działek ani liczba wydanych decyzji. W sprawach dotyczących inwestycji Port Polska zlecono 543 operaty dotyczące 887 działek.

Jak przebiegało sporządzanie operatów?

Niezależni rzeczoznawcy sprawdzali od grudnia 2025 roku działki, domy, budynki gospodarcze, urzędnienia, naniesienia i inne elementy mające wpływ na wartość nieruchomości. Terminy oględzin były uzgadniane z właścicielami, w razie potrzeby odbywały się także w weekendy, aby uwzględnić codzienne obowiązki mieszkańców. W części spraw konieczne były ponowne wizyty w terenie.

Następnie Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie przekazał operaty szacunkowe do osób posiadających udokumentowane prawo do nieruchomości, a także spółki Centralny Port Komunikacyjny, która również jest stroną postępowania. Wojewoda Mazowiecki szanuje prawo stron do zgłaszania uwag do operatów oraz do odwołania od decyzji odszkodowawczej. To ważny element procedury, która dotyczy tak delikatnych kwestii, jak miejsce zamieszkania czy posiadana od wielu lat ziemia.

Uwagi zgłoszone do operatorów są na bieżąco przekazywane rzeczoznawcom majątkowym do odniesienia się. Następnie udzielone przez nich odpowiedzi przesyłane są stronom postępowania.

Co się dzieje po wydaniu decyzji odszkodowawczej?

Dopiero po analizie ewentualnych uwag do operatorów szacunkowych i w porozumieniu z rzeczoznawcami, Wojewoda Mazowiecki może wydać decyzję odszkodowawczą. Na podstawie tej decyzji właściciele nieruchomości mogą wnioskować do spółki Centralny Port Komunikacyjny o wypłatę **zaliczki w wysokości 85% ustalonego odszkodowania**. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od złożenia wniosku.

Czy mam prawo do odwołania od decyzji odszkodowawczej?

Tak, właściciel może odwołać się od decyzji odszkodowawczej. Złożenie odwołania od decyzji nie blokuje wypłaty zaliczki.

Do kiedy mogę korzystać z nieruchomości?

Właściciele nieruchomości mają zagwarantowane **prawo do korzystania z nieruchomości jeszcze przez 120 dni** od ostateczności decyzji lokalizacyjnej.

Czy prawdą jest, że właściciele musieli opuścić swoje nieruchomości na początku 2026 roku?

Nie, przepisy ustawy gwarantują 120-dniowy termin na wydanie nieruchomości. Część właścicieli nieruchomości zdecydowała się jednak na wcześniejsze wydanie nieruchomości spółce Centralny Port Komunikacyjny w celu otrzymania dodatkowej 5% premii od wartości nieruchomości. W takim przypadku nieruchomość należało wydać w terminie 30 dni od otrzymania zawiadomienia o nadaniu decyzji lokalizacyjnej rygoru natychmiastowej wykonalności.