Nie dostałem jeszcze odszkodowania – czy muszę przekazać nieruchomość?

Tak. Postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania oraz wydanie nieruchomości to dwie niezależne od siebie procedury. Nieprzekazanie nieruchomości we wskazanym terminie spowoduje przymusowe odebranie jej przez wojewodę w postępowaniu egzekucyjnym na koszt właściciela.

Muszę przekazać dom, w którym obecnie mieszkam, a kupno nowego zajmie trochę czasu. Gdzie w tym czasie mam mieszkać?

Jeżeli pod budowę drogi przejmowany jest budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny, możesz zwrócić się do nas o lokal zamienny.
W przypadku pozytywnej decyzji, za wynajem lokalu zamiennego zapłacimy my, natomiast Ty, co do zasady, będziesz płacił jedynie opłaty eksploatacyjne.
Czas wynajmu i warunki płatności mogą być różne w zależności od stanu faktycznego sprawy.
Skontaktuj się z oddziałem GDDKiA by ustalić, czy i na jakich warunkach przysługuje Ci lokal zamienny.

Czy GDDKiA odkupi pozostałą część nieruchomości, która nie jest potrzebna do budowy drogi, ale jest zbyt mała by można było na niej wybudować dom?

Tak, w uzasadnionych przypadkach, jeżeli nie można z niej korzystać na dotychczasowe cele.
W tym celu należy złożyć wniosek do oddziału GDDKiA, a po jego akceptacji dokonana będzie wycena „resztówki” w formie operatu szacunkowego.
Wówczas zostanie złożona oferta wykupu i jeżeli ją zaakceptujesz, GDDKiA kupi od Ciebie wnioskowaną część nieruchomości. Koszty operatu szacunkowego oraz aktu notarialnego ponosi GDDKiA.

X (Twitter):
x.com/gddkia
Facebook:
facebook.com/gddkia
LinkedIn:
linkedin.com/company/plgddkia
Instagram:
instagram.com/gddkia_pl
YouTube:
youtube.com/c/GDDKiAkanaloficjalny

Więcej informacji:

Odwiedź naszą stronę internetową – zeskanuj kod QR, by znaleźć więcej informacji oraz wzory pism/wniosków, które przydadzą Ci się w kontaktach z nami oraz z urzędem wojewódzkim.

Przydatne przepisy prawa:

Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r.
o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r.
o gospodarce nieruchomościami

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii
z dnia 5 września 2023 r.
w sprawie wyceny nieruchomości

Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r.
o podatku dochodowym od osób fizycznych

Ustawa z dnia 9 września 2000 r.
o podatku od czynności cywilnoprawnych

Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r.
Kodeks postępowania cywilnego

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r.
Kodeks postępowania administracyjnego

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
ul. Wronia 53, 00-874 Warszawa
e-mail: kontakt@gddkia.gov.pl
gov.pl/gddkia

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Przejmowanie nieruchomości pod budowę dróg krajowych

Najczęściej zadawane pytania

Skąd wiadomo, którędy będzie przebiegać droga krajowa/autostrada?

Najprościej zapytać o to w wojewódzkim oddziale GDDKiA. Zachęcamy też do udziału w spotkaniach informacyjnych organizowanych przez nas w trakcie prac nad poszukiwaniem optymalnego przebiegu danej drogi, a następnie w konsultacjach społecznych na etapie uzyskiwania decyzji środowiskowej lub też decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID).

Czy moja nieruchomość będzie przejęta pod budowę drogi?

O tym zdecyduje wojewoda w decyzji ZRID. Dostaniesz zawiadomienie z urzędu wojewódzkiego o wydaniu tej decyzji. Informacja o wydaniu decyzji ZRID zostanie opublikowana również w Biuletynie Informacji Publicznej tego urzędu, a obwieszczenia wojewody zostaną zamieszczone w prasie lokalnej oraz w siedzibach gmin, na terenie których inwestycja jest prowadzona.

Ważne! Zawiadomienie o wydaniu decyzji urząd wyśle osobom wpisanym jako właściciele i użytkownicy wieczyści w ewidencji gruntów i budynków, na adres wskazany w tej ewidencji.

Sprawdź w starostwie, czy jesteś wpisany w ewidencji jako właściciel i czy jest tam Twój aktualny adres. Niestety dane te nie aktualizują się automatycznie, gdy zgłaszasz nowy adres zameldowania do urzędu gminy. Aktualizowanie danych w ewidencji gruntów jest obowiązkiem właścicieli nieruchomości.

Nie mam uregulowanych spraw spadkowych. Czy mogę dołączyć do postępowania odszkodowawczego dotyczącego odziedziczonej nieruchomości?

W tym celu jak najszybciej skontaktuj się z właściwym urzędem wojewódzkim. Żeby wziąć udział w postępowaniu odszkodowawczym, będziesz musiał przedstawić dokumenty potwierdzające Twoje prawa do spadku (np. akt poświadczenia dziedziczenia, prawomocne postanowienie sądu powszechnego o stwierdzeniu nabycia spadku).

Kto i kiedy ustali wysokość odszkodowania za moją nieruchomość?

Wojewoda. Nie musisz składać żadnych pism – wojewoda po wydaniu decyzji ZRID powoła z urzędu rzeczoznawcę majątkowego, który określi wartość Twojej nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Urząd wojewódzki poinformuje Cię o sporządzeniu operatu szacunkowego i możliwości zapoznania się z nim, a także zgłaszania do niego uwag. W dalszej kolejności, wojewoda na podstawie wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym ustali w drodze decyzji wysokość odszkodowania.

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

Tak. Jeśli nie zgadzasz się z wysokością ustalonego odszkodowania, w ciągu 14 dni od doręczenia decyzji o odszkodowaniu możesz się od niej odwołać do ministra wskazanego w pouczeniu do decyzji (odwołanie piszesz na adres wojewody, który przekaże je do ministra).
Jeżeli uznasz, że decyzja ministra jest dla Ciebie niekorzystna, możesz ją zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Czy mogę otrzymać odszkodowanie, gdy się odwołam od decyzji wojewody?

Tak, możesz otrzymać zaliczkę, tj. 70% ustalonego przez wojewodę odszkodowania. W tym celu złóż wniosek, którego wzór dostępny jest na naszej stronie internetowej. Wypłacimy Ci zaliczkę w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

Uwaga! Zgodnie z prawem wypłata zaliczki możliwa jest wyłącznie w przypadku, gdy budowa drogi realizowana jest na podstawie decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności.

Większość naszych inwestycji jest realizowana na takiej właśnie podstawie – możesz to sprawdzić w naszym oddziale lub w urzędzie wojewódzkim.

Jeżeli jednak decyzji ZRID nie nadano rygoru natychmiastowej wykonalności, wypłata zaliczki nie jest możliwa.

Jak długo będę czekać na wypłatę odszkodowania?

14 dni od momentu, kiedy decyzja odszkodowawcza stanie się ostateczna, pod warunkiem, że ostateczna jest również decyzja ZRID.
Jeżeli decyzja ZRID nie jest ostateczna (ktoś złożył od niej odwołanie do ministra i nie zostało ono jeszcze rozpatrzone), wówczas wypłata odszkodowania może być wstrzymana do czasu rozpatrzenia odwołania od decyzji ZRID przez ministra. Możesz wówczas złożyć wniosek o wypłatę 70% zaliczki (patrz: poprzedni punkt).

Czy kwota odszkodowania obejmuje również zamontowane na stałe sprzęty kuchenne?

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

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

Odszkodowanie za nieruchomość z budynkiem mieszkalnym lub lokalem mieszkalnym zostanie powiększone przez wojewodę o 10 000 zł.
Kwota ta jest naliczana dla nieruchomości, niezależnie od liczby właścicieli lub użytkowników wieczystych.

Kiedy muszę wydać (przekazać) nieruchomość?

W terminie wskazanym w zawiadomieniu o wydaniu decyzji ZRID. Jeżeli decyzja ma rygor natychmiastowej wykonalności, nieruchomość trzeba przekazać jak najszybciej.

Jeżeli wydasz nieruchomość w ciągu 30 dni od otrzymania zawiadomienia odszkodowanie zostanie powiększone o dodatkowe 5 proc.

W tym celu prześlij do naszego oddziału oświadczenie o wydaniu nieruchomości. Wzór oświadczenia znajdziesz na naszej stronie internetowej.