

# PRZEWODNIK INTERESANTA

## KARTA STANOWISKOWA KS-WMK-22

w sprawie

### WYPŁATA ODSZKODOWANIA ZA NIERUCHOMOŚĆ PRZEJĘTĄ POD REALIZACJĘ GMINNEJ INWESTYCJI DROGOWEJ

#### 1. Jak przejmowane są nieruchomości pod budowę dróg gminnych ?



- ☞ Starosta decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) zatwierdza granice terenu pod budowę drogi gminnej.
- ☞ O wydaniu decyzji ZRID starosta zawiadamia obwieszczeniem na stronie internetowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego i Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim i Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, wysyła też pisemne zawiadomienia dotychczasowym właścicielom i użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych decyzją na adresy wskazane w katastrze nieruchomości.
- ☞ Nieruchomości lub ich części objęte liniami rozgraniczającymi teren inwestycji stają się z mocy prawa własnością Gminy Ostrowiec Świętokrzyski z dniem, w którym decyzja ZRID staje się ostateczna.
- ☞ Decyzja ZRID stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.
- ☞ Decyzja ZRID stanowi podstawę do wypowiedzenia przez zarządcę drogi umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia ze skutkiem natychmiastowym. Za straty poniesione na skutek rozwiązania umowy przysługuje odszkodowanie. Roszczenie to ma charakter cywilnoprawny i może być dochodzone na drodze cywilnoprawnej, a nie w postępowaniu administracyjnym. Strony tych umów nie są więc jednocześnie stronami postępowania odszkodowawczego.
- ☞ Z dniem ostateczności decyzji ZRID następuje wygaśnięcie trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomości przeznaczonej pod pas drogowy.

#### ☞ **Przejęcie nieruchomości:**

- Decyzja ZRID określa termin odpowiednio wydania nieruchomości lub wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń. Termin ten nie może być krótszy niż 120 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. Jeśli decyzji ZRID został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, inwestor może przejąć działkę od razu po wydaniu decyzji przez starostę i rozpocząć prace budowlane.
- Termin wydania nieruchomości określony w decyzji ZRID wskazany jest także w zawiadomieniu o wydaniu decyzji ZRID, które otrzymują dotychczasowi właściciele i użytkownicy wieczystości.

#### ☞ **Lokal zamienny:**

- W przypadku gdy decyzja ZRID dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny, zarządca drogi Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego jest obowiązany, w terminie faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie, do wskazania lokalu zamiennego. W przypadku gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie następuje po upływie 120 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna, nie ma obowiązku do wskazania lokalu zamiennego. Osoba, której wskazano lokal zamienny, jest obowiązana do jego opróżnienia najpóźniej w dniu upływu tego terminu.
- Do egzekucji obowiązków wynikających z decyzji ZRID stosuje się przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Egzekucję obowiązku wynikającego z decyzji ZRID przeprowadza się w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku właściwego zarządcy drogi.

#### ☞ **Wykup tzw. resztówek:**

- Jeżeli pod budowę drogi przejęto tylko część nieruchomości, a pozostała jej część (tak zwana „resztówka”) nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości ma prawo wystąpić z wnioskiem do zarządcy drogi Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego o nabycie na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski pozostałej części nieruchomości.
- Zasady nabywania gruntów przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski określa przewodnik interesanta karta stanowiskowa nr KS-WMK-15.

#### ☞ **Ograniczenia praw do nieruchomości:**

- Niejednokrotnie realizacja inwestycji wymaga wejścia i przeprowadzenia prac na nieruchomościach położonych poza pasem drogowym. Nieruchomości te nie są wyłączone, czyli nie następuje sytuacja, w której własność tych nieruchomości przechodzi na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski za odszkodowaniem. By zapewnić możliwość np. przebudowy istniejącej sieci uzbrojenia terenu, starosta nakłada na inwestora obowiązek przeprowadzenia tych prac na działkach prywatnych, jednocześnie zobowiązując właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, by udostępniły czasowo swoje nieruchomości. O obowiązku dokonania np. przebudowy istniejącej sieci

uzbrojenia terenu orzeka starosta w decyzji ZRID, tej samej, która wyłącza nieruchomości pod budowę drogi. Jednocześnie starosta zezwala inwestorowi tj. Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na wejście na nieruchomości niezbędne do dokonania prac budowlanych lub rozbiórkowych.

- Na inwestorze ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, inwestor jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania.

- Odszkodowanie ustala starosta w decyzji odszkodowawczej, po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wartość szkód oraz zmniejszenie się wartości nieruchomości. Postępowanie to wszczyna się na wniosek Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego lub właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości, w przypadku zaistnienia szkód uzasadniających wypłatę odszkodowania.



## 2. W jaki sposób ustalana jest wysokość odszkodowania ?

- ☞ Odszkodowanie za nieruchomości, które z dniem ostateczności decyzji ZRID stają się z mocy prawa własnością Gminy Ostrowiec Świętokrzyski, przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.
- ☞ Odszkodowanie może otrzymać tylko ten, komu przysługiwało określone prawo rzeczowe w dniu, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna.
- ☞ Jeżeli na przejmowanej przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.
- ☞ Wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte na rzecz Gminy Ostrowiec Świętokrzyski ustala starosta w postępowaniu administracyjnym.
- ☞ Postępowanie o ustalenie odszkodowania za grunty przejęte pod inwestycje drogowe jest postępowaniem wszczynanym z urzędu. Osoby, którym przysługuje odszkodowanie, nie składają wniosku o jego ustalenie.
- ☞ Decyzja ustalająca wysokość odszkodowania powinna być wydana w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. Jeżeli decyzji ZRID nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności. Pamiętać jednak należy, że do czasu kiedy decyzja ZRID nie będzie ostateczna nie jest dopuszczalne ustalenie odszkodowania decyzją ostateczną.

- ☞ Starosta wyznacza niezależnych rzeczoznawców majątkowych, by określili wartość rynkową każdej nieruchomości. Wartość określa się według stanu i przeznaczenia nieruchomości z dnia wydania decyzji ZRID, zatem odszkodowanie nie obejmuje zmian w obrębie nieruchomości, które nastąpiły po wydaniu decyzji ZRID. Na podstawie operatu rzeczoznawcy starosta ustala wysokość odszkodowania.
- ☞ W ramach odszkodowania byłemu właścicielowi, za jego zgodą, może zostać przyznana także **nieruchomość zamienna**. Różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji, a wartością nieruchomości zamiennej, wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.
- ☞ **Odszkodowanie zostanie powiększone o 10 000 zł**, jeśli wywłaszczana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym albo budynkiem, w którym został wyodrębniony lokal mieszkalny przysługujący dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zamieszkałemu w tym budynku lub lokalu.
- ☞ **Odszkodowanie zostanie powiększone o 5 % wartości** wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli 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:
  - 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności,
  - 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności albo
  - 3) w którym decyzja ZRID stała się ostateczna.
  - W celu uzyskania bonifikaty 5% należy we wskazanym wyżej terminie w Biurze Obsługi Interesanta, stanowisko nr 15 złożyć wypełnione oświadczenie o wydaniu nieruchomości – wzór oświadczenia w załączeniu lub przesłać je za pośrednictwem poczty na adres: Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego ul. Jana Głogowskiego 3/5, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski. Oświadczenie może być również przesłane w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym albo podpisem zaufanym na adres do doręczeń elektronicznych (e-PUAP: /84l2qws4o4/skrytka).
  - Jeżeli prawo własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przysługuje małżonkom na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, oświadczenie o wydaniu nieruchomości podpisują oboje małżonkowie.
  - Wydający nieruchomość zostanie poinformowany o terminie podpisania protokołu z wydania nieruchomości, co będzie konieczne w przypadku nieruchomości zabudowanych.
  - W celu usprawnienia procesu wydania nieruchomości, w tym ustalenia terminu spisania na gruncie protokołu z wydania nieruchomości, zalecane jest wskazanie w oświadczeniu o wydaniu nieruchomości numeru telefonu do kontaktu.

- Niezłożenie w ww. terminie oświadczenia o wydaniu nieruchomości będzie skutkowało brakiem możliwości zwiększenia odszkodowania w przypadku, gdy faktyczne objęcie nieruchomości w posiadanie przez zarządcę drogi nastąpi po terminie uprawniającym do otrzymania bonifikaty.



### 3. Kiedy i jak zostanie wypłacone odszkodowanie ?

- ☞ W decyzji ustalającej odszkodowanie starosta zobowiązuje Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego do wypłaty odszkodowania w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja ustalająca wysokość odszkodowania stanie się ostateczna.
- ☞ Mając na uwadze umożliwienie Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego wypłatę odszkodowania w terminie określonym przez starostę w decyzji odszkodowawczej, na etapie prowadzonego przez starostę postępowania dotyczącego ustalenia wysokości odszkodowania, a najpóźniej niezwłocznie po uzyskaniu ostateczności decyzji odszkodowawczej należy w Biurze Obsługi Interesanta, stanowisko nr 15 złożyć wypełnione oświadczenie o sposobie wypłaty odszkodowania – wzór oświadczenia w załączeniu lub przesłać je za pośrednictwem poczty na adres: Wydział Mienia Komunalnego Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego ul. Jana Głogowskiego 3/5, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski. Oświadczenie może być również przesłane w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym albo podpisem zaufanym na adres do doręczeń elektronicznych (e-PUAP: /8412qws4o4/skrytka).
- ☞ Jeżeli odszkodowanie przysługuje małżonkom na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, oświadczenie o sposobie wypłaty odszkodowania podpisują oboje małżonkowie.
- ☞ Kwota odszkodowania zostanie przelana na rachunek bankowy wskazany w oświadczeniu lub wypłacona w kasie Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego po telefonicznym umówieniu terminu bądź przekazana przekazem pocztowym w ciągu 14 dni od dnia, kiedy decyzja starosty o odszkodowaniu stanie się ostateczna.
- ☞ Jeżeli decyzji ZRID nadano rygor natychmiastowej wykonalności, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego może wypłacić zaliczkę w wysokości 70 % ustalonego odszkodowania. Wypłata zaliczki następuje jednorazowo w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku. Całość odszkodowania może być wypłacona dopiero po uzyskaniu ostatecznej decyzji ZRID.
- ☞ Jeżeli stan prawny działki nie jest uregulowany, **odszkodowanie wpłacane jest do depozytu sądowego** na 10 lat. W takiej sytuacji, aby je otrzymać, konieczne jest przedłożenie w sądzie dokumentu potwierdzającego prawo do nieruchomości przysługujące w dniu jej przejęcia przez Gminę Ostrowiec Świętokrzyski, tj. w dniu ostateczności decyzji ZRID.

- ☞ Dodatkowe informacje o trybie i etapie załatwiania sprawy można uzyskać w Wydziale Mienia Komunalnego pod numerem telefonu (41) 26-72-278 lub w Biurze Obsługi Interesanta, sala A, stanowisko 15.



#### 4. O czym jeszcze muszę wiedzieć ?

☞ **PODATKI:**

- Jeżeli w ciągu 5 lat od daty otrzymania odszkodowania były właściciel lub użytkownik wieczysty wywłaszczonej nieruchomości nabędzie nową nieruchomość, będzie zwolniony od **podatku od czynności cywilnoprawnych** od kwoty transakcji odpowiadającej wysokości otrzymanego odszkodowania.
  - Przychody osób fizycznych uzyskane z tytułu odszkodowania wypłacanego stosownie do przepisów o gospodarce nieruchomościami co do zasady są wolne od **podatku dochodowego**, nie dotyczy to jednak przypadków, gdy właściciel nieruchomości nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania. W przypadku nie spełnienia warunków zwolnienia z podatku dochodowego od osób fizycznych osoba otrzymująca odszkodowanie winna poinformować Gminę Ostrowiec Świętokrzyski o konieczności wystawienia informacji PIT-11 w związku z powstaniem obowiązku podatkowego.
  - Odszkodowanie za przejętą pod budowę drogi nieruchomość podlega opodatkowaniu **podatkiem VAT** gdy nieruchomość ta pochodzi od podatnika prowadzącego działalność gospodarczą obejmującą wszelką działalność producentów, handlowców lub usługodawców, w tym podmiotów pozyskujących zasoby naturalne oraz rolników, a także działalność osób wykonujących wolne zawody, polegającą w szczególności na wykorzystywaniu towarów lub wartości niematerialnych i prawnych w sposób ciągły dla celów zarobkowych. Kwota odszkodowania stanowi kwotę brutto zawierającą w sobie kwotę podatku Vat. Grunty niezabudowane o przeznaczeniu innym niż budowlany są zwolnione z podatku Vat. W przypadku braku przesłanek uzasadniających zwolnienie z podatku Vat niezbędne będzie objęcie kwoty odszkodowania podatkiem od towarów i usług i wystawienie przez podatnika stosownej faktury.
  - W przypadku wątpliwości w tym zakresie należy zwrócić się do urzędu skarbowego.
- ☞ W przypadku gdy osoba której przysługuje odszkodowanie działa przez pełnomocnika od złożenia dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa lub prokury albo jego odpisu, wypisu lub kopii opłata skarbową wynosi **17 zł** (z wyłączeniem pełnomocnictwa udzielonego małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu lub rodzeństwu albo gdy mocodawcą jest podmiot zwolniony z opłaty skarbowej).



## 5. O czym jeszcze warto pamiętać ?

- ☞ W przypadku zmiany danych wskazanych w oświadczeniu prosimy o niezwłoczne zawiadomienie Wydziału Mienia Komunalnego prowadzącego sprawę za pośrednictwem Biura Obsługi Interesanta bądź telefonicznie pod numerem telefonu (41) 26-72-278.



## 6. A czy to wszystko zgodne z prawem ?

- ☞ Podstawę prawną stanowią przepisy:
  - 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.
  - Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego.
  - Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego.
  - Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.
  - Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
  - Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.



## 7. A jeśli się z tym wszystkim nie zgadzam ?

- ☞ Od decyzji starosty ustalającej wysokość odszkodowania stronie służy prawo wniesienia odwołania do Wojewody Świętokrzyskiego, za pośrednictwem Starosty Ostrowieckiego, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.



## 8. Klauzula informacyjna RODO

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. U. UE. L. Nr 119 z 4 maja 2016 r., s.1, ze zm.) - dalej „RODO” informuję, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego działający przy pomocy Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, z siedzibą mieszczącą się pod adresem: 27 – 400 Ostrowiec Świętokrzyski, ul. Jana Głogowskiego 3/5, tel. +48 41 26 72 100 – zwany dalej „Administratorem”.

- 2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym może się Pani/Pan kontaktować, we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych, za pośrednictwem adresu email: [inspektor@cbi24.pl](mailto:inspektor@cbi24.pl) lub [iod@um.ostrowiec.pl](mailto:iod@um.ostrowiec.pl) bądź pisemnie na adres Administratora, podany w pkt 1.
- 3) Pani/ Pana dane osobowe podlegają przetwarzaniu jako niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego Administratora – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c) RODO, w celu wykonania zadań publicznych wskazanych, w szczególności, w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, przy czym dane w postaci numeru telefonu i adresu e-mail podlegają przetwarzaniu na podstawie Pani/Pana zgody (ich podanie jest dobrowolne) – art. 6 ust. 1 lit. a) RODO, w celu ułatwienia kontaktu w sprawie, przy czym ma Pani/Pan prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
- 4) Pani/Pana dane mogą zostać przekazane podmiotom przetwarzającym – osobom fizycznym lub prawnym, organom publicznym, jednostkom lub innym podmiotom, które przetwarzają dane osobowe w imieniu Administratora, a także podmiotom lub organom uprawnionym do przetwarzania tych danych na podstawie przepisów prawa.
- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu wskazanego w pkt 3, z uwzględnieniem okresów przechowywania określonych przez ustawę z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach, akty wykonawcze do tej ustawy oraz inne przepisy prawa, w szczególności administracyjnego.
- 6) W związku z przetwarzaniem przez Administratora Pani/Pana danych osobowych przysługuje Pani/Panu prawo żądania od Administratora dostępu do, dotyczących Pani/Pana, danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych - w zakresie i na zasadach określonych przepisami prawa ochrony danych osobowych.
- 7) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego - Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).
- 8) Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym - osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, z zastrzeżeniem danych kontaktowych (numer telefonu, adres e-mail), których podanie jest dobrowolne. Konsekwencją niepodania danych wymaganych ustawą może być brak możliwości realizacji Pani/Pana uprawnień, związanych z celem przetwarzania danych.
- 9) W Pani/Pana przypadku dane nie będą poddawane zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 RODO.