

1. Ile mieszkańcy otrzymają za metr mieszkania oraz za metr gruntu?

W przypadku budynków szacowana jest ich wartość odtworzeniowa z uwzględnieniem technologii jego wykonania oraz stopnia zużycia (technicznego oraz funkcjonalnego).

Szacowana jest wartość rynkowa gruntów. Najistotniejszą cechą wycenianych gruntów, która wpływa na ich wartość, jest przeznaczenia w dokumentacji planistycznej (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego).

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 wydania decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

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.

Każdą nieruchomość szacuje powołany przez Wojewodę Wielkopolskiego biegły rzeczoznawca majątkowy. Każda nieruchomość stanowi odrębny, niezależny od pozostałych, przedmiot wyceny.

Wartość 1 m² gruntu nabywanego w powiecie poznańskim może różnić się od wartości gruntów w innych powiatach – może być niższa

2. Kiedy nastąpi wypłata odszkodowań?

Rozpatrywany przypadek : decyzja ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności

Odszkodowanie ustali Wojewoda Wielkopolski. Wszczęcie postępowań odszkodowawczych następuje po wydaniu decyzji ZRID. Po wydaniu przez wojewodę decyzji odszkodowawczej wypłata odszkodowania następuje w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stanie się ostateczna.

Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić do GDDKiA z wnioskiem o wypłatę zaliczki w wysokości 70% ustalonego decyzją wojewody odszkodowania, **po uprzednim wydaniu przez wojewodę decyzji odszkodowawczej.**

3. Ile czasu mieszkańcy będą mieli na wyprowadzkę

Co do zasady budynki mieszkalne oraz lokale winny być opuszczone w terminie 120 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stanie się ostateczna.

W przypadku zamiaru objęcia budynku mieszkalnego lub lokalu w terminie wcześniejszym, na GDDKiA ciąży obowiązek zapewnienia mieszkańcom innego lokalu zastępczego.

4. Czy odszkodowanie będzie wypłacane jednorazowo? Jeśli nie, to czy nie będzie problemu z wypłatą pozostałej części?

Co do zasady wypłata odszkodowania wypłacana jest jednorazowo. Jednakże w przypadku decyzji ZRID której nadano rygor natychmiastowej wykonalności, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może wystąpić do GDDKiA z wnioskiem o wypłatę zaliczki w wysokości 70% ustalonego decyzją wojewody odszkodowania, **po uprzednim wydaniu przez wojewodę decyzji odszkodowawczej.**

5. Czy mieszkańcy dostaną zaliczkę na poczet odszkodowania?

Jest taka możliwość, że właściciel lub użytkownik wieczysty otrzyma zaliczkę w wysokości 70% ustalonego odszkodowania. Muszą być spełnione dwa warunki:

- w pierwszej kolejności musi być wydana przez wojewodę decyzja odszkodowawcza,
- uprawniony do otrzymania odszkodowania musi złożyć do GDDKiA pisemny wniosek o wypłatę zaliczki

Wypłata zaliczki następuje w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku.

6. Czy jest szansa na wymianę działki na działkę?

Prawo dopuszcza taką możliwość, jednakże czy do takiej wymiany dojdzie zależy wyłącznie od organu dokonującego wywłaszczenia. Należy wspomnieć, że organ nie jest związany wnioskiem strony (właściciela). Zapis ustawowy stanowiący iż „nieruchomość zamienna **może być przyznana**” stanowi jedynie o dopuszczalnym sposobie wywiązania się organu (wojewody) z obowiązku wypłaty odszkodowania. Zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie dają właścicielowi skutecznego roszczenia o przyznanie mu nieruchomości zamiennej. To organ orzekający o odszkodowaniu (wojewoda) podejmuje decyzję w jakiej formie chce przyznać odszkodowanie i nie jest związany wnioskiem właściciela.

Nieruchomość zamienną zapewnia podmiot na rzecz którego następuje wywłaszczenie. W przypadku gdy wywłaszczenie następuje na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość zamienna może być przyznana z Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa lub Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w porozumieniu z Prezesem ANR

7. Czy właściciele budynków mieszkalnych będą w pierwszej kolejności wyceniani?

Tak. GDDKiA wystąpi z wnioskiem do Wojewody Wielkopolskiego o wszczęcie w pierwszej kolejności postępowań odszkodowawczych w których stronami będą właściciele budynków mieszkalnych i lokali.

8. Kiedy wykonawca drogi zamierza rozpocząć prace w terenie?

Wykonawca rozpocznie wykonywanie robót w terenie po uzyskaniu Decyzji ZRID której uzyskanie planowane jest na 08.2017r. Roboty będą prowadzone zgodnie z przedłożonym harmonogramem Wykonawcy na etapie realizacji robót.

9. Jak będzie zorganizowany ruch drogowy w Czachu w czasie budowy?

Na tym etapie Zamawiający oraz Wykonawca nie są w stanie podać informacji o organizacji ruchu drogowego na etapie realizacji robót. Rozpoczęcie robót nastąpi po uzyskaniu Decyzji ZRID której uzyskanie planowane jest na 08.2017r. Podstawowym założeniem planowanej organizacji ruchu na czas wykonywania robót jest minimalizacja utrudnień i koniecznych ograniczeń dla ruchu na sieci komunikacyjnej. Przed rozpoczęciem Robót Wykonawca zobowiązany jest oznakować rejon objęty

wprowadzeniem czasowej organizacji ruchu, na podstawie zatwierdzonego projektu organizacji ruchu na czas wykonywania Robót.

Projekty organizacji ruchu na czas wykonywania Robót zostanie opracowany w taki sposób, aby umożliwić zachowanie nieprzerwanego ruchu na drogach publicznych oraz dostęp do terenów przyległych, a w tym do każdej działki sąsiadującej z projektowaną inwestycją. Dopuszcza się zamknięcie ruchu na drogach samorządowych w przypadku otrzymania zgody od zarządcy drogi na ich czasowe zamknięcie.

Wykonawca dokonania uzgodnień z zarządcami dróg publicznych oraz właścicielami nieruchomości w zakresie przywrócenia dróg oraz nieruchomości użytkowanych przez Wykonawcę w czasie budowy do stanu nie gorszego niż przed rozpoczęciem budowy.

10. Kiedy mieszkańcy mogą spodziewać się wycen nieruchomości?

Zgodnie z przepisami prawa organ (wojewoda) wydaje decyzję odszkodowawczą w terminie 60 dni od dnia wydania decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności. Praktyka pokazuje, iż w tym terminie organ wszczyna postępowanie odszkodowawcze.

11. Jeżeli mieszkaniec nie jest właścicielem budynku/mieszkania czy ma szansę na jakieś odszkodowanie?

Niestety nie. Odszkodowanie za wywłaszczone nieruchomości przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.

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.

12. Prawdopodobnie w miejscowości Koszanowo nie ma zaprojektowanych ekranów dźwiękoszczelnych. W związku z tym proszę o informacje czy takich ekranów faktycznie Państwo nie planujecie?

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana w dniu 19.08.2011r przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu uwzględniała budowę ekranów akustycznych na wysokości miejscowości Koszanowo.

Wykonawca jest w trakcie opracowywania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wymaganego do uzyskania decyzji ZRID, w którym to zostanie ponownie ustalona lokalizacja ekranów na podstawie obliczeń według obowiązujących przepisów.

Zawiadomienie o wydaniu decyzji "zrid" z rygorem natychmiastowej wykonalności

Oświadczenie właściciela o wydaniu nieruchomości.
30 dni od dnia zawiadomienia - powiększenie o 5% wartości odszkodowania.
Oświadczenia muszą zostać złożone inwestorowi (GDDKiA)

Zawiadomienie o wszczęciu postępowania odszkodowawczego.

Zawiadomienie o powołaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego

Wykonanie operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę

wniosek strony o rozprawę administracyjną.

Rozprawa administracyjna z urzędu

zawiadomienie z art. 10 kpa o zebraniu materiału dowodowego

Wydanie decyzji odszkodowawczej.
Czas na odwołanie - 14 dni od dnia doręczenia

Wniosek o zaliczkę w wysokości 70 % kwoty odszkodowania ustalonej w decyzji

Wyplata zaliczki w wysokości 70 % kwoty ustalonej w decyzji odszkodowawczej

Odwołanie strony od decyzji odszkodowawczej.

Wydanie decyzji "zrid" przez organ II instancji.
Decyzja "zrid" ostateczna

Decyzja organu II instancji o ponowne przeprowadzenie postępowania odszkodowawczego przez Wojewodę Wielkopolskiego

Ostateczna decyzja odszkodowawcza wydana przez organ II instancji.
Praktyka pokazuje, że wydanie tej decyzji następuje później niż decyzja "zrid" staje się ostateczna

Wyplata odszkodowania w ciągu 14 dni od dnia wydania decyzji odszkodowawczej przez organ II instancji

Wyplata odszkodowań w ciągu 14 dni od dnia ostateczności decyzji "zrid" - dzień wydania decyzji w II instancji

Wojewoda właściciel/strona postępowania GDDKiA Minister