

Ustawa o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego i jej znaczenie dla samorządów z obszaru inwestycji kolejowych CPK

3 listopada 2022 r.



Cel spotkania on-line:

przekazanie podstawowych informacji o zmianach prawnych wdrażanych:

- ustawą o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego
(Dz. U. poz. 1846)
- ustawą o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw
(etap prac parlamentarnych)

Zastrzeżenie:

Przekazywane informacje nie stanowią oficjalnej wykładni przepisów prawa.

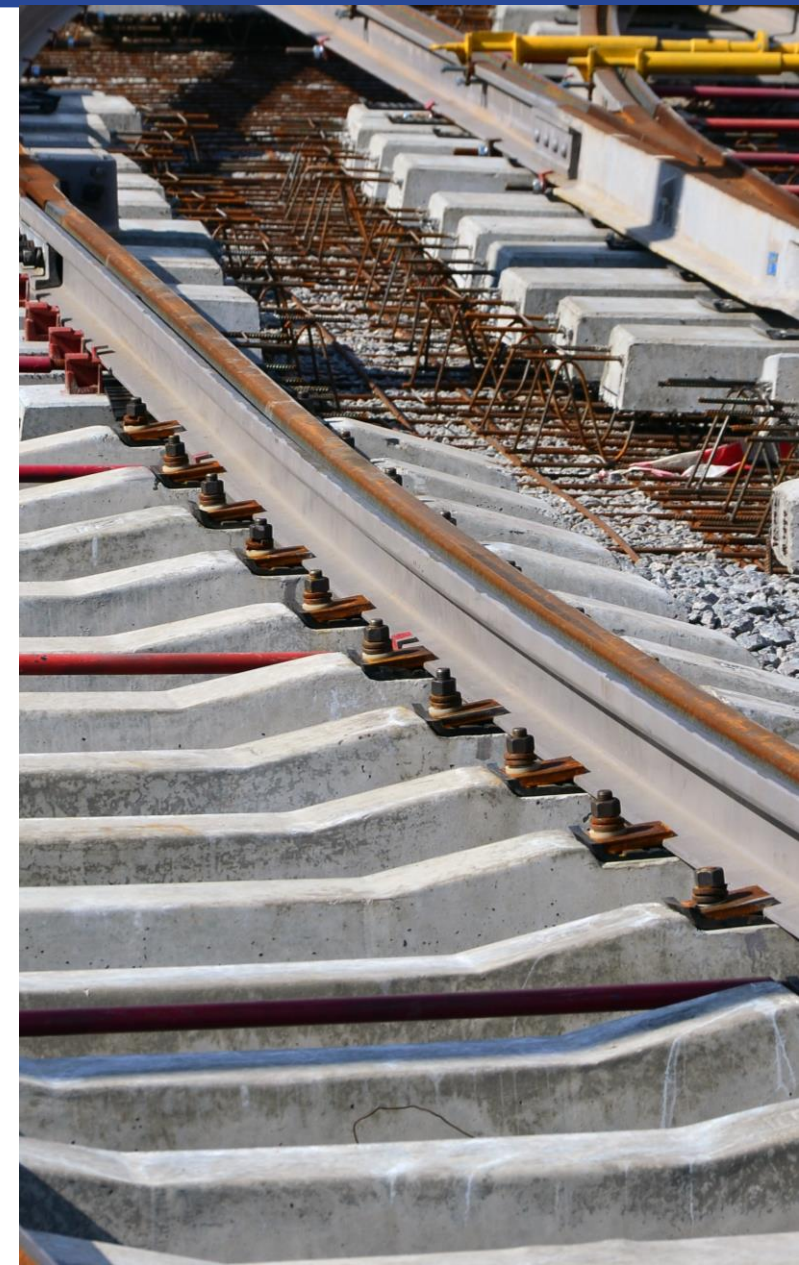
1

Inwestycje towarzyszące

Spotkanie dla samorządów z obszaru
inwestycji kolejowych CPK

Definicja legalna:

- › inwestycje celu publicznego (ICP) określone w rozporządzeniu wydanym na podstawie art. 118 uCPK.
- › zakres delegacji ustawowej – w szczególności:
 - › linie kolejowe, infrastruktura kolejowa i obiekty infrastruktury usługowej;
 - › drogi publiczne;
 - › ciągi drenażowe, przewody i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - › lotniska użytku publicznego oraz urządzenia i obiekty do obsługi ruchu lotniczego;
 - › urządzenia wodne;
 - › rurociągi naftowe lub produktów naftowych
- › przesłanki – znacznie dla:
 - › zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Inwestycji i jej otoczenia,
 - › rozwoju krajowego systemu transportowego i przesyłowego,
 - › rozwoju i integracji aglomeracji oraz jednostek samorządu terytorialnego, powiązanych z Inwestycją



Skutki uznania danej inwestycji celu publicznego za Inwestycję Towarzyszącą:

- › rozszerzenie zakresu podmiotowego i przedmiotowego stosowania tzw. specustaw:
 - › kolejowej (Rozdział 2b u.t.k.);
 - › przesyłowej;
 - › Przeciwpowodziowej
- › podniesienie wysokości zaliczki na poczet odszkodowania z 70% do 85% (art. 119 ust. 7 pkt 1 uCPK)
- › możliwość przedłużenia terminów na wydanie nieruchomości podlegającej wywłaszczeniu (art. 119 ust. 7 pkt 2 uCPK)
- › szczególne uprawnienia planistyczno-rezerwacyjne
- › uprawnienia do wykonywania badań i pomiarów



Aktualny wykaz Inwestycji Towarzyszących:

- › dotychczasowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. poz. 225) pozostało w mocy – art. 53 ust. 2 uCPK.
- › powyższe rozporządzenie obejmuje:
 - › linie kolejowe wraz obiektami infrastruktury usługowej położone ciąгах, o których mowa w Programie CPK;
 - › rozbudowa autostrady A2 na odc. Warszawa – Łódź;
 - › budowa Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej (drogi A50 i S50) oraz drogi ekspresowej S10 na odcinku Toruń – Płock – OAW;
 - › obiekty PAŻP do obsługi Inwestycji w zakresie CPK;
 - › infrastruktura badawcza Instytutu Kolejnictwa.
- › planowane Inwestycje Towarzyszące do włączenia do wykazu: układ drogowy do obsługi transportowej Inwestycji w zakresie CPK oraz infrastruktura elektroenergetyczna do zasilania nowych linii kolejowych



Projekt Rozporządzenia Rady Ministrów zmieniającego rozporządzenie w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego

- > Projekt na etapie: Opiniowanie
- > Dostęp do projektu na RCL: <https://legislacja.gov.pl/projekt/12363264/>
- > Dodawane są inwestycje:
 - > drogowe - układ drogowy zapewniający skomunikowanie CPK z siecią dróg krajowych
 - > energetyczne – budowa układu zasilania linii kolejowych
 - > budowa kolektora ściekowego na potrzeby CPK

[INWESTYCJE
TOWARZYSZĄCE]
Wykonywanie badań
i pomiarów



— Podstawę do wykonywania badań i pomiarów stanowi, niezależnie od obszaru:

- › zgoda właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości
- › w przypadku braku zgody – decyzja wojewody o zezwoleniu na wejście na teren tej nieruchomości

— Prace związane z badaniami i pomiarami nie mogą powodować m.in.:

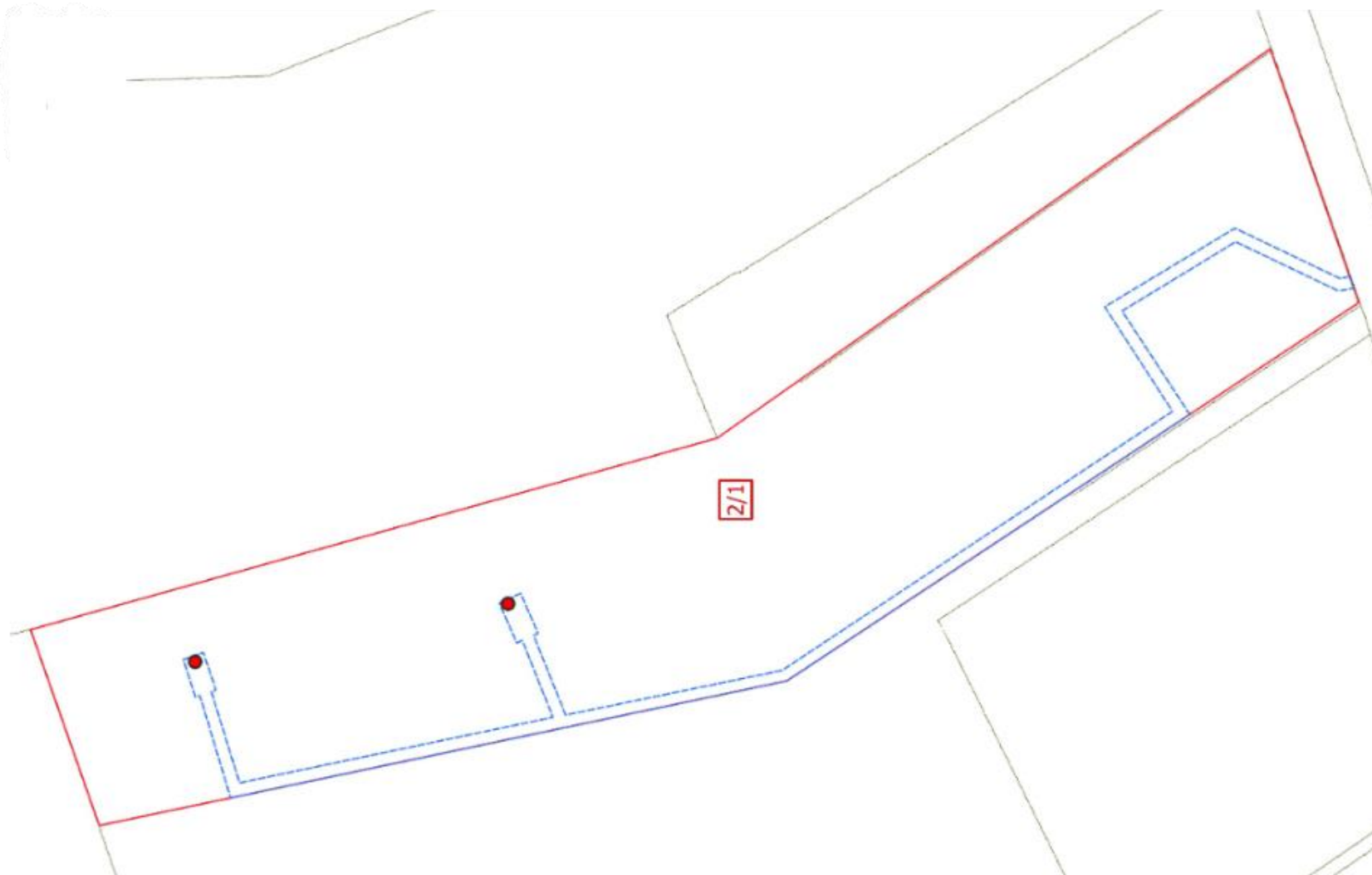
- › zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego i kolejowego
- › wstrzymania ruchu drogowego i kolejowego
- › wstrzymania żeglugi śródlądowej i zagrożenia jej ruchu

Wybrane zagadnienia:

- › doręczenia: na adres wskazany w EGiB
- › zakres wniosku: granice terenu do udostępnienia, rodzaj badań i pomiarów
- › przesłanki rygoru – przepisy generalne (art. 108 k.p.a.)
- › dojazd do nieruchomości – zakresem wniosku obejmuje się również teren pod dojazd

Jeśli miejsce wykonania badań ingerujących w nieruchomość nie jest dostępne z drogi publicznej, to wnioskiem o zgodę na wejście na teren należy objąć też trasę dojazdu oraz pracy sprzętu.

[INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE] Wykonywanie badań i pomiarów



Wybrane zagadnienia - odszkodowania:

Odszkodowanie przysługuje za szkody wyrządzone na nieruchomości oraz za samo korzystanie z nieruchomości.

Wysokość odszkodowania ustala wojewoda w drodze decyzji na wniosek właściciela/użytkownika wieczystego

Płaci: Inwestor Inwestycji Towarzyszącej

Więcej: art. 120q – 120h uCPK.

[INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE]

Wpływ decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na działalność inwestycyjną

— Skutki złożenia wniosku o wydanie DŚU:

- zawieszenie postępowań o wydanie decyzji WZiZT dla obszarów objętych wariantami przedsięwzięcia
- zakaz uchwalania aktów planistycznych sprzecznych z wariantem inwestorskim

— Skutki wejścia DŚU do obrotu prawnego:

- zakaz wszczynania postępowań o wydanie decyzji WZiZT, umorzenie postępowań zawieszonych, utrata mocy przez istniejące decyzje WZiZT
- zakaz uchwalania aktów planistycznych sprzecznych z DŚU

Więcej: art. 120a – art. 120e uCPK.

— Obowiązki Inwestora Inwestycji Towarzyszącej

- przekazanie wniosku o wydanie DŚU wraz z wybranymi załącznikami;
- przekazanie wydanej DŚU;
- przekazanie decyzji o umorzeniu postępowania w sprawie wydania DŚU.

— Wyłączenie stosowania przepisów działu IV, rozdziału 2 uCPK:

- tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Inwestycji Towarzyszącej;
- tereny objęte tzw. rozporządzeniem obszarowym

Więcej: art. 120a – art. 120e uCPK.

[INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE]

Plany miejscowe dla kolejowych Inwestycji Towarzyszących



Plan miejscowy dla Inwestycji Towarzyszącej:

- Podstawa: decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach
- Wydaje: wojewoda w drodze zarządzenia na wniosek Pełnomocnika ds. CPK
- Zgodność z innymi aktami planistycznymi: brak
- Wykup: właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje roszczenie o wykup lub nieruchomości zamienną
- Skutki: uchylene decyzji WZiZT niezgodnych z planem i możliwość wydania decyzji PnB tylko zgodnej z planem (de facto zamrożenie inwestycji)

Więcej: art. 120 uCPK.

[INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE] PLAN REZERWACJI



Plan rezerwacji dla Inwestycji Towarzyszącej:

- **Podstawa:** decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach
- **Wydaje:** wojewoda w drodze zarządzenia na wniosek Inwestora Inwestycji Towarzyszącej
- **Zgodność z innymi aktami planistycznymi:** brak
- **Wykup:** możliwość wprowadzenia zasad analogicznych jak w PDN
- **Skutki:** zamrożenie działalności inwestycyjnej

Zakres delegacji ustawowej dla wojewody dalej możliwość wskazania w rozporządzeniu obszarów blokady działalności inwestycyjno-budowlanej, to jest:

- zakaz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- obligatoryjny sprzeciw wobec zgłoszeń z Prawa budowlanego;
- zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- zakaz wydawania decyzji na podstawie tzw. specustaw;

Za indywidualną zgodą Inwestora Inwestycji Towarzyszącej możliwe jest udzielenie zwolnienia od ww. zakazów – w drodze decyzji administracyjnej.

[INWESTYCJE TOWARZYSZĄCE]

Usprawnienia w zakresie przygotowania Inwestycji Towarzyszących



Nowelizacja ustawy wprowadza:

- › wykonywanie prac wstępnych na podstawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
- › realizację prac przygotowawczych po uzyskaniu tzw. decyzji lokalizacyjnej a przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę
- › prawo do dysponowania nieruchomościami PKP S.A. i PKP PLK S.A., pasami drogowymi oraz terenami wód płynących z mocy decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej

Prace wstępne:

- › **Co to:** usuwanie drzew i krzewów, badania archeologiczne, badania konserwatorskie, prace geologiczne i geotechniczne, kompensacja przyrodnicza
- › **Gdzie:** teren wskazany w DŚU obejmujący nieruchomości z zasobu publicznego
- › **Jak:** dostęp do nieruchomości na podstawie porozumienia z organem gospodarującym zasobem, w przypadku nie zawarcia porozumienia zastosowanie ma egzekucja administracyjna

Więcej: art. 119a ust. 1 w zw. z art. 75a – art. 75d uCPK.

Prace przygotowawcze:

- › **Co to:** niwelacja terenu, rozbiórki, usuwanie drzew i krzewów, wykonanie przyłączy, budowę tymczasowych obiektów budowlanych oraz innych prac nie wymagających PAB
- › **Gdzie:** teren objęty tzw. decyzją lokalizacyjną
- › **Jak:** decyzję wydaje wojewoda, natychmiastowe wykonanie z mocy prawa, skrócone terminy proceduralne

Więcej: art. 119a ust. 2 w zw. z art. 76a – art. 76b uCPK.

— Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane na mocy decyzji ULLK:

- › nieruchomości PKP S.A. i PKP PLK S.A. niepodlegające wywłaszczeniu
- › tereny pasów drogowych dróg publicznych
- › tereny śródlądowych wód płynących

— Skutek:

możliwość złożenia wniosku o wydanie PnB bez konieczności pozyskiwania odrębnych zgód podmiotów gospodarujących ww. nieruchomościami.

Uzgodnienia z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Art. 11 upzp

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania **studium** występuje o uzgodnienie projektu studium ze Spółką Celową **w zakresie dotyczącym:**

- > lokalizacji Inwestycji,
- > lokalizacji Inwestycji Towarzyszących,
- > obszaru otoczenia CPK.

Art. 17 upzp

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania **planu miejscowego** występuje o uzgodnienie projektu planu ze Spółką Celową **w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK**

Art. 53 upzp

Decyzje WZIZT wydaje się po uzgodnieniu ze Spółką Celową **w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w tej ustawie.**

Obowiązek uzgodnienia projektów aktu planistycznego aktualizuje się z dniem ustalenia lokalizacji inwestycji, tj. wydania decyzji administracyjnej dokonującej lokalizacji inwestycji, określającej linie rozgraniczające teren inwestycji i wywołującego skutki w obszarze gospodarki nieruchomościami (skutek wyłączeniowy bądź możliwość dokonania wyłączenia odrębnym rozstrzygnięciem).

Obowiązek uzgodnienia projektów aktów planistycznych pojawi się z dniem wejścia w życie rozporządzenia Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej wydawanego na podstawie art. 120 zf ust. 3 uCPK.

Stanowisko Spółki dostępne pod adresem:

- › Podstrona „Baza wiedzy | Akty prawne”: <https://www.cpk.pl/pl/inwestycja/baza-wiedzy>
- › Bezpośredni link: <https://www.cpk.pl/uploads/media/635662ddd463d/stanowisko-uzgodnien-projektow-aktow-planistycznych-po-wejsciu-w-zycie-ustawy-o-usprawnieniu-procesu-inwestycyjnego-cpk-20102022.pdf>

Przepisy przejściowe dla obowiązku uzgodnienia - art. 43 ustawy o usprawnieniu procesu inwestycyjnego CPK.

2

Nieruchomości

Spotkanie dla samorządów z obszaru
inwestycji kolejowych CPK



Program Dobrowolnych Nabyć



Elementy nieuregulowane ustawowo:



Kursy i szkolenia



Obsługa prawna



Organizacja przeprowadzki




Doradca zawodowy

Więcej na: twojpdn.pl

Podstawa terytorialna i czasowa stosowania szczególnych zasad nabywania nieruchomości: rozporządzenie art. 28 uCPK.

Art. 29b. 1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują:

- 1) prawo pierwokupu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, z wyłączeniem samodzielnych lokali mieszkalnych;
- 2) uprawnienie Spółki Celowej, uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji Przedsięwzięć, do:
 - a) nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2–13 lub na zasadach określonych w ust. 14 i 15 albo
 - b) nabywania nieruchomości za cenę określoną zgodnie z ust. 2 i ustanowienia renty z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29c – oraz wypłaty rekompensaty w związku ze spadkiem zdolności kredytowej zbywcy nieruchomości.



Określenie
„PDN” nie pada
w ustawie.

METODA 1:

2. Podstawę ustalenia ceny nieruchomości w przypadku jej nabycia przez Spółkę Celową stanowi wartość nieruchomości określona zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem ust. 12.

METODA 2:

3. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę ustaloną zgodnie z ust. 2, powiększoną o kwotę odpowiadającą:

- 1) 20% wartości gruntu oraz 40% różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu – w przypadku prawa własności;
- 2) 20% wartości prawa użytkowania wieczystego – w przypadku tego prawa; do ustalenia ceny za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się przepis pkt 1;
- 3) 40% wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – w przypadku prawa własności do lokalu albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

METODA 3:

4. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość za cenę stanowiącą równowartość wartości odtworzeniowej nieruchomości określonej bez uwzględnienia stopnia zużycia.

METODA 4:

5. Spółka Celowa może nabyć nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym albo lokalem, stanowiącym odrębny przedmiot własności – w których jest zameldowany na pobyt stały właściciel albo użytkownik wieczysty – za cenę stanowiącą 25-krotność wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłoszanego przez wojewodę, obowiązującego w dniu poprzedzającym dzień dokonania transakcji.

METODA 5:

12. Spółka Celowa może nabywać nieruchomości do realizacji danego Przedsięwzięcia za cenę ustaloną jako iloczyn metrów kwadratowych tej nieruchomości i 150% średniej ceny metra kwadratowego uzgodnionej dla tego Przedsięwzięcia między Pełnomocnikiem a Spółką Celową.

	1. Wartość rynkowa + renta	2. Bonus 20/40%	3. Przelicznik mieszkaniowy	4. Wartość odtworzeniowa bez uwzględnienia stopnia zużycia	5. Kwota z uzgodnień z Pełnomocnikiem
PDN	TAK	TAK	TAK	TAK	TAK
Wywłaszczenie nieruchomości (wg nowego systemu)	-	TAK	TAK	-	-

16. W przypadku nabycia nieruchomości przez Spółkę Celową z obszaru wskazanego w przepisach wydanych na podstawie art. 28 ust. 1:
- 1) termin wydania nieruchomości określa się, na wniosek zbywcy, na dzień nie wcześniejszy niż 31 grudnia 2022 r.;
 - 2) w okresie od dnia przeniesienia własności nieruchomości do dnia jej wydania zbywca jest **uprawniony do korzystania z nieruchomości**, w tym pobierania z niej pożytków, na warunkach szczegółowo określonych w umowie;
 - 3) na żądanie Spółki Celowej w umowie zawiera się zobowiązanie zbywcy do nieodpłatnego udostępnienia nieruchomości Spółce Celowej w przypadku konieczności przeprowadzenia badań przyrodniczych lub badań i pomiarów niezbędnych do przygotowania i realizacji Inwestycji albo Inwestycji Towarzyszącej, w szczególności badań archeologicznych, konserwatorskich, prac geologicznych, oraz ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych bez wykonywania prac geologicznych;
 - 4) zbywca jest **obowiązany do wydania nieruchomości w terminie i w stanie** szczegółowo określonych w umowie.

Art. 29c. 1. Spółka Celowa może zawrzeć z osobą zbywającą nieruchomość umowę nieodpłatnej renty w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności rolniczej przez tę osobę, jeżeli nie narusza to zasad prawidłowej gospodarki w zarządzaniu mieniem państwowym.

2. Warunkiem ustanowienia renty jest nabycie przez Spółkę Celową nieruchomości po cenie równej wartości tej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.
3. Renta może być ustanowiona dla osoby, która:
 - 1) w dniu 30 czerwca 2021 r. była właścicielem nieruchomości na obszarze PDN
 - 2) przed zbyciem podlegała ubezpieczeniu emerytalno-rentowemu jako rolnik przez okres co najmniej 3 lat, oraz
 - 3) zaprzestała prowadzenia działalności rolniczej w związku ze zbyciem.
4. Warunek zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej przez osobę zbywającą nieruchomość uznaje się za spełniony, jeżeli po zbyciu nieruchomości na rzecz Spółki Celowej osoba ta nie jest właścicielem (współwłaścicielem) lub posiadaczem gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów o podatku rolnym.

... gospodarstwa rolne w rozumieniu przepisów o podatku rolnym:

USTAWA O PODATKU ROLNYM

Art. 1

Opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają **grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne**, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza.

Art. 2

Za gospodarstwo rolne uważa się **obszar gruntów, o których mowa w art. 1, o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha lub 1 ha przeliczeniowy**, stanowiących własność lub znajdujących się w posiadaniu osoby fizycznej, osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej, w tym spółki, nieposiadającej osobowości prawnej.

Art. 29d. 1.

W celu wypłaty rekompensaty w związku ze spadkiem zdolności kredytowej zbywcy nieruchomości Spółka Celowa ocenia jego zdolność kredytową na dzień zbycia nieruchomości na rzecz Spółki Celowej jako wynik porównania stałych rat kredytowych przy stopach procentowych w dniu zaciągania kredytu przez zbywcę i stopach procentowych w dniu zbycia nieruchomości na rzecz Spółki Celowej, przyjmując założenie, że pozostałe warunki kredytowe, zawarte w umowie kredytowej, pozostają na tym samym poziomie.

2. Rekompensata stanowi różnicę pomiędzy ceną, za którą nieruchomość została zbyta Spółce Celowej a sumą wolnych środków pieniężnych pozostałych po spłacie zadłużenia i zdolności kredytowej wyliczonej na dzień zbycia nieruchomości na rzecz Spółki Celowej.

Art. 17. W ustawie z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1128, z późn. zm.[3]) w art. 21 w ust. 1 po pkt 29a dodaje się pkt 29aa i 29ab w brzmieniu:

„29aa) przychody uzyskane z tytułu odszkodowania wypłaconego zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1354 oraz z 2022 r. poz. 807, 1079, 1390 i ...) oraz z tytułu sprzedaży nieruchomości w związku z realizacją przez nabywcę prawa pierwokupu, o którym mowa w art. 29b ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, lub sprzedaży nieruchomości na szczególnych zasadach, określonych w art. 29b ust. 1 pkt 2 tej ustawy; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w zdaniu pierwszym, nabył jej własność w okresie 2 lat przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego bądź odpłatnym zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości uzyskanego odszkodowania lub ceny zbycia nieruchomości;

29ab) przychody z tytułu renty, o której mowa w art. 29c ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym; nie dotyczy to przypadków, gdy właściciel nieruchomości, o której mowa w tym przepisie, nabył jej własność w okresie 2 lat przed zbyciem nieruchomości za cenę niższą o co najmniej 50% od wysokości ceny zbycia nieruchomości;”.

Art. 120n ust. 1 uCPK PLAN REZERWACJI DLA INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH

Szczególne zasady gospodarowania nieruchomościami, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz realizacji inwestycji celu publicznego na obszarach [objętych planem rezerwacji] obejmują:

11) uprawnienie Spółki Celowej do stosowania szczególnych zasad nabywania nieruchomości, o których mowa w art. 29b ust. 1 pkt 2.

Art. 29b



1. Szczególne zasady nabywania nieruchomości obejmują:

2) uprawnienie Spółki Celowej, uwzględniając znaczenie nieruchomości dla realizacji Przedsięwzięć, do:

a) nabywania nieruchomości za cenę odpowiadającą najwyższej z wartości ustalonych zgodnie z ust. 2-13 lub na zasadach określonych w ust. 14 i 15 albo

b) nabywania nieruchomości za cenę określoną zgodnie z ust. 2 i ustanowienia renty z tytułu zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej na warunkach określonych w art. 29c

- oraz wypłaty rekompensaty w związku ze spadkiem zdolności kredytowej zbywcy nieruchomości.

Odszkodowania za wywłaszczenie – nowe zasady ustalania



Ustawa z dnia 15 września 2022 r.
o zmianie ustawy o gospodarce
nieruchomościami oraz niektórych
innych ustaw

Druk sejmowy 2349

Data uchwalenia: 15 września 2022 r.

Etap: rozpatrzenie przez Sejm po odrzuceniu
ustawy przez Senat.

ZAKRES PRZEDMIOTOWY:

Zmieniają się zasady określania wysokości
odszkodowania dla wszystkich przypadków
wywłaszczenia nieruchomości w Polsce:

- › rządowych oraz samorządowych: wojewódzkich, powiatowych, gminnych (pozytywna opinia KWRiST)
- › dokonywanych na podstawie specustaw i w zwykłym trybie
- › wywłaszczeń inwestycyjnych i „ochronnych” (np. wywłaszczenie zabytku)

Art. 134 ugn

1. Podstawę ustalenia wysokości odszkodowania stanowi, z zastrzeżeniem art. 135, wartość rynkowa nieruchomości.
2. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości uwzględnia się w szczególności jej rodzaj, położenie, sposób użytkowania, przeznaczenie, stan nieruchomości oraz aktualnie kształtujące się ceny w obrocie nieruchomościami.
- ~~3. Wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według aktualnego sposobu jej użytkowania, jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, nie powoduje zwiększenia jej wartości.~~
- ~~4. Jeżeli przeznaczenie nieruchomości, zgodne z celem wywłaszczenia, powoduje zwiększenie jej wartości, wartość nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według alternatywnego sposobu użytkowania wynikającego z tego przeznaczenia.~~

Art. 134 ugn

2a. Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości nie uwzględnia się przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny.

2b. Wartość rynkową nieruchomości dla celów odszkodowania określa się według dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości w rozumieniu art. 154, obowiązującego przed ustaleniem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

- plan miejscowy, studium, decyzja WZiZT

2c. W przypadku braku możliwości ustalenia przeznaczenia nieruchomości na inny cel niż cel publiczny albo w przypadku gdy od dnia ustalenia przeznaczenia nieruchomości upłynęło 20 lat, przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla celów odszkodowania przyjmuje się przeznaczenie nieruchomości wynikające z **faktycznego sposobu jej użytkowania**.

Art. 128 ugn

1a. W przypadku prawa własności odszkodowanie odpowiada wartości tego prawa, powiększonej o kwotę odpowiadającą **20%** wartości gruntu oraz **40%** różnicy między wartością nieruchomości i wartością gruntu.

1b. W przypadku prawa użytkowania wieczystego odszkodowanie odpowiada wartości tego prawa, powiększonej o kwotę odpowiadającą **20%** wartości tego prawa. Do ustalenia odszkodowania za budynki i inne urządzenia stanowiące własność użytkownika wieczystego stosuje się przepis ust. 1a.

1c. W przypadku prawa własności lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu odszkodowanie odpowiada wartości tych praw, powiększonej o kwotę odpowiadającą **40%** wartości lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności, albo wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Art. 128 ugn

Jeżeli na wywłaszczanej nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości są ustanowione inne prawa rzeczowe, przed ustaleniem wysokości odszkodowania kwotę odpowiadającą wartości nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego **zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.**

- analogicznie użytkowanie wieczyste

Art. 98 ugn

Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której **podział został dokonany na wniosek właściciela**, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

- odszkodowanie jak za wywłaszczenie, ale bez bonusów

Art. 128a ugn

Właściciel, użytkownik wieczysty nieruchomości lub osoba, której przysługiwało do wywłaszczonej nieruchomości inne prawo rzeczowe, może dochodzić przed sądem powszechnym **odszkodowania za straty**, o których mowa w art. 361 § 2 Kodeksu cywilnego, powstałe na skutek wywłaszczenia nieruchomości.



System ustalania odszkodowania alternatywny wobec systemu wartość rynkowa + bonus pieniężny. Organ ma obowiązek przyznać odszkodowanie wg wyższej wartości.

Dotyczy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym albo lokalu, stanowiącego odrębny przedmiot własności (również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).

Wymóg zameldowania na pobyt stały właściciela albo użytkownika wieczystego.

Podstawa określenia odszkodowania:

- wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez wojewodę, obowiązujący w dniu wydania decyzji dokonującej wywłaszczenia nieruchomości
- krotność wskaźnika:
 - 25 – 1-2 osoby
 - 35 – 3 osoby
 - itd. aż do 60 krotności

Wymogi kwalifikowalności osoby zameldowanej na pobyt stały:

-osoba bliska dla właściciela/użytkownika wieczystego nieruchomości

Art. 4 ugn Ilekroć w ustawie jest mowa o:

13) osobie bliskiej - należy przez to rozumieć zstępnych, wstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonka, osoby przysposabiające i przysposobione oraz osobę, która pozostaje ze zbywcą faktycznie we wspólnym pożyciu;

-zameldowanie na pobyt stały po dacie złożenia wniosku o DUŚ (nie dotyczy osób urodzonych albo nabywających spadek po tej dacie)

-nie dysponowanie tytułem prawnym do innego lokalu (oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej)

PRZYKŁAD

4 osoby zamieszkują w zdegradowanym technicznie domu o wartości rynkowej 50.000 zł.
Odszkodowanie wyniesie:

obecny stan prawny: **50.000 zł**; projektowany stan prawny: **236.110 zł** (45 x 5246,90 zł – woj. mazowieckie).

Dziękujemy!

