

## KTO JEST INWESTOREM INWESTYCJI ?

Inwestorem Kontraktu jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie.

## KIEDY ROZPOCZNIE SIĘ PROCEDURA NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI?

Proces nabywania nieruchomości w związku z realizacją Kontraktu rozpocznie się w dniu, w którym Wojewoda Małopolski zawiadomi o wszczęciu postępowania administracyjnego po wystąpieniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie do tego organu z wnioskiem o wydanie Decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, zwanej dalej PNRI. We wniosku tym określone zostaną granice inwestycji i dołączone zostaną mapy zawierające projekty podziału nieruchomości. Wojewoda Małopolski ma 90 dni na wydanie PNRI. Od momentu wszczęcia postępowania właściciel ma obowiązek informowania Wojewody o wszelkich zmianach dotyczących nieruchomości.

Decyzja PNRI zatwierdzi podziały nieruchomości oraz określi działki, które stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa, z dniem w którym decyzja ta stanie się ostateczna. Od tego momentu dotychczasowi właściciele nie może rozporządzać nieruchomością lub jej częścią która stała się własnością Skarbu Państwa, m.in. nie może zbywać nieruchomości przejętej na cele realizacji projektu ani jej obciążać prawem dożywocia, hipoteką, służebnościami ani innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Dotychczasowi właściciele nie otrzymają samej decyzji PNRI (zazwyczaj jest ona bardzo obszerna i zawiera mnóstwo załączników), a jedynie zawiadomienie o jej wydaniu, które przesyła się na adres wskazany w katastrze nieruchomości.

Dlatego właściciele i użytkownicy wieczysty są zobowiązani na bieżąco aktualizować swoje dane adresowe w ewidencji gruntów i budynków. Jeśli dane nie będą aktualne mogą nie dowiedzieć się o trwającym postępowaniu i wydaniu decyzji PNRI.

Byłym właścicielom i użytkownikom wieczystym przysługują odszkodowania za nieruchomości. Dodatkowo osobom, które w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o wydaniu PNRI zgłoszą się do PGW WP - RZGW w Krakowie lub prześlą oświadczenie i wydadzą nieruchomość, odszkodowanie przysługujące za wywłaszczenie nieruchomości zostanie podwyższone o 5 %.

## JAK SĄ USTALANE I WPLĄCANE ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI?

Wysokość odszkodowania określa się w drodze uzgodnień poczynionych pomiędzy inwestorem a dotychczasowym właścicielem lub użytkownikiem wieczystym. Podstawą uzgodnień jest kwota wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego przez niezależnego rzeczoznawcę działającego w imieniu i na rzecz inwestora (koszt sporządzenia operatu nie obciąża byłego właściciela lub użytkownika wieczystego).

**Odszkodowanie wypłacane jest przez PGW WP - RZGW w Krakowie.** Termin wypłaty określony jest w porozumieniu zawartym przez strony.

Jeśli w terminie 2 miesięcy od dnia, w którym decyzja PNRI stała się ostateczna, nie dojdzie do uzgodnienia wysokości odszkodowania, określi je Wojewoda Małopolski w drodze decyzji. W takim przypadku odszkodowanie jest wypłacane **w terminie 14 dni** od dnia, w którym decyzja o ustaleniu wysokości odszkodowania stała się ostateczna.

Jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości odwoła się od decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, to na jego wniosek złożony do PGW WP - RZGW w Krakowie wypłaca się mu kwotę określoną w tej decyzji (odszkodowanie o bezspornej wysokości). Wpłata tej kwoty nie ma wpływu na prowadzone postępowanie odwoławcze.

## JAK USTALA SIĘ WYSOKOŚĆ ODSZKODOWANIA?

Do ustalenia wysokości odszkodowania stosuje się zasady określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Wysokość odszkodowania ustalana jest przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych, na podstawie wartości rynkowej (a jeśli nie można jej ustalić, to na podstawie wartości odtworzeniowej) nieruchomości według stanu nieruchomości w dniu wydania decyzji PNRI co oznacza, że wszelkie nakłady i koszty jakie poniesie właściciel na nieruchomości po wydaniu decyzji PNRI nie będą mogły być uwzględnione przy ustalaniu wysokości odszkodowania.

Odszkodowanie przysługujące dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu pomniejsza się o kwotę ustanowionych na nieruchomościach ograniczonych praw rzeczowych.

Wysokość odszkodowania jest ustalana według stanu nieruchomości w dniu wydania PNRI, ale według wartości nieruchomości z dnia, w którym następuje ustalenie wysokości odszkodowania.

Odszkodowanie w formie pieniężnej będzie przyznawane, jeżeli:

- zajęcie nieruchomości lub jej części pozostaje bez wpływu na możliwość wykorzystywania nieruchomości na dotychczasowe cele,
- osoba ekonomicznie dotknięta skutkami Projektu wyraża wolę otrzymania rekompensaty pieniężnej,
- na rynku brak jest nieruchomości o podobnym potencjale produkcyjnym i wartości rynkowej, co uniemożliwia realizację kompensaty na zasadzie „ziemia za ziemię”.

W przypadku odszkodowania w formie „ziemia za ziemię” różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji, a wartością nieruchomości zamienną wyrównuje się przez dopłatę pieniężną.

Odszkodowanie może być ustalone na rzecz dotychczasowych właścicieli nieruchomości, użytkowników wieczystych lub osób, którym przysługiwało do tych nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe (np. użytkowanie, służebność osobista, służebność gruntowa lub hipoteka). Dzieje się tak dlatego, że PNRI nie tylko pozbawia własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, ale także wygasza ograniczone prawa rzeczowe.

Wszystkie osoby, którym przysługuje odszkodowanie tj. dotychczasowi właściciele nieruchomości, użytkownicy wieczysti i osoby, którym przysługiwało do tych nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe, jak również PGW WP - RZGW w Krakowie, biorą udział w postępowaniu jako strony. Co za tym idzie, dysponują szeregiem narzędzi prawnych, dzięki którym mogą wpływać na wysokość odszkodowania.

## CO SIĘ DZIEJE, JEŻELI WYWŁASZCZONO JEDYNIĘ CZĘŚĆ NIERUCHOMOŚCI, ALE POZOSTAŁA CZĘŚĆ NIE BĘDZIE SIĘ NADAWAŁA DO PRAWIDŁOWEGO WYKORZYSTYWANIA NA DOTYCHCZASOWE CELE (ZOSTANIE TZW. RESZTÓWKA)?

Jeżeli pod realizację Inwestycji przejęto tylko część nieruchomości a pozostała jej część, tak zwana resztówka, nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, PGW WP - RZGW w Krakowie ma obowiązek wykupić ją na wniosek właścicieli.

Składając wniosek o nabycie przez PGW WP - RZGW w Krakowie resztówki trzeba pamiętać o tym, aby wniosek zawierał uzasadnienie dlaczego pozostała po przejęciu część nieruchomości nie nadaje się do wykorzystania na dotychczasowe cele. Do wniosku należy dołączyć kopię mapy ewidencji gruntów z zaznaczoną resztówką. Wniosek o nabycie przez PGW WP - RZGW w Krakowie resztówki zostanie oceniony przez komisję powołaną przez Inwestora.

W przypadku podjęcia decyzji o wykupie resztówki PGW WP - RZGW w Krakowie zleci niezależnemu biegłemu rzeczoznawcy oszacowanie wartości tej nieruchomości. Opinią biegłego zostanie udostępniona wnioskodawcy posiadającemu tytuł prawny do resztówki, który będzie mógł się z nią zapoznać i w razie potrzeby zgłosić do niej swoje uwagi.

Po przeprowadzeniu negocjacji dotyczących ceny wykupu resztówki zawarta zostanie umowa wykupu resztówki, w formie aktu notarialnego. Koszty tej transakcji poniesie PGW WP - RZGW w Krakowie.

W przypadku, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie dojdzie do porozumienia z PGW WP - RZGW w Krakowie w zakresie wykupu resztówki albo wysokości odszkodowania, będzie mógł wystąpić z pozwem do sądu cywilnego.

## CO OZNACZA TRWAŁE OGRANICZENIE W KORZYSTANIU Z NIERUCHOMOŚCI?

Trwałe ograniczenie w korzystaniu jest ustanawiane decyzją PNRI dla nieruchomości, które nie stają się własnością Skarbu Państwa, ale są w całości lub w części niezbędne do funkcjonowania inwestycji.

Ograniczenia i niedogodności z nimi związane, ograniczenia potencjału ekonomicznego i rynkowego nieruchomości (np. zakaz zabudowy, zakaz sadzenia drzew, prowadzenia działalności rolniczej itp.) wpływają ujemnie na wartość rynkową nieruchomości i będą rekompensowane słusznym odszkodowaniem, ustalonym przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 specustawy powodziowej, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty uzna, że nieruchomość, na którą zostało nałożone trwałe ograniczenie w korzystaniu jest nieprzydatna, może domagać się jej wykupu na drodze cywilnoprawnej składając wniosek do Inwestora w terminie 90 dni od dnia zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie o wydanie PNRI, (wykupu nie może domagać się właściciel nieruchomości, na której znajdują się drogi publiczne, tj. jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa). Procedura nabywania tych nieruchomości jest tożsama, jak w przypadku wykupu resztówek.

## CO SIĘ DZIEJE W PRZYPADKU, GDY WYWŁASZCZANA NIERUCHOMOŚĆ JEST OBJĘTA PROGRAMEM WSPARCIA FINANSOWEGO?

Wywłaszczenie nieruchomości objętych dopłatami i programami pomocowymi może spowodować brak możliwości wywiązania się z przyjętych przez rolnika w umowach z państwową akredytowaną agencją płatniczą, tj. m.in. Agencją Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (ARIMR) zobowiązań w ramach poszczególnych programów. To z kolei może wiązać się z określonymi konsekwencjami, w tym z koniecznością zwrotu pobranych płatności, a także karami administracyjnymi.

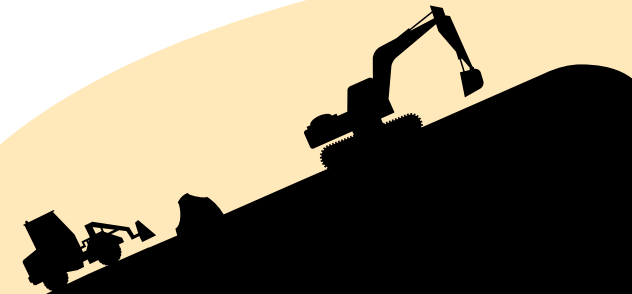
Rozwiązaniem tego problemu jest wprowadzenie na poziomie regulacji Unii Europejskiej specjalnego mechanizmu i definicji tzw. siły wyższej, w oczywisty sposób uniemożliwiającej rolnikowi wywiązanie się z zobowiązań umownych. Przepisy te zawierają otwarty katalog sytuacji kiedy mamy do czynienia z siłą wyższą. W ramach tego katalogu do siły wyższej zalicza się m. in. wywłaszczenie nieruchomości. Do zastosowania tego trybu konieczna jest jednak inicjatywa ze strony rolnika/beneficjenta. Musi on zaistnienie siły wyższej (tu: wywłaszczenie i/lub trwałe ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości) zgłosić Kierownikowi Biura Powiatowego ARIMR na piśmie wraz z odpowiednimi dowodami (odpis decyzji PNRI) w ciągu **15 dni roboczych** liczonych od dnia, w którym on lub upoważniona przez niego osoba są w stanie dokonać tej czynności (**w przypadku PROW 2007-2013 oraz 2014-2020 termin ten wynosi 10 dni roboczych**).

## CZY MOGĘ UŻYTKOWAĆ NIERUCHOMOŚĆ PO WYDANIU DECYZJI PNRI?

Decyzja PNRI określa termin odpowiednio wydania nieruchomości albo wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń.

Każda wywłaszczona osoba będzie uprawniona do nieodpłatnego użytkowania gruntu w dotychczasowy sposób do czasu uzyskania odszkodowania lub (w przypadku nieosiągnięcia porozumienia co do wysokości odszkodowania) jego niespornej części.

Wydanie nieruchomości nastąpi po okresie zbiorów obecnych upraw, w przypadku działek na których prowadzi się działalność rolniczą w danym roku wegetacyjnym przeznaczonym dla danej uprawy. Jeżeli uprawy nie zostaną zebrane, wyplacony zostanie ekwiwalent pieniężny (właściciele zostaną poinformowani odrębnym pismem o konieczności wydania nieruchomości).



## O INWESTYCJI

Kontrakt pn.: „3A.1 - Rozbudowa wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły w Krakowie”, jest realizowany w ramach Komponentu 3: Ochrona przed powodzią Górnej Wisły, Podkomponentu 3A - Ochrona przed powodzią Krakowa i Wieliczki, jako jeden z elementów inwestycyjnych Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisły (POPDOW). Kontrakt ten składa się z dwóch Zadań:

- Kontraktu na roboty 3A.1/1 – Rozbudowa wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły w Krakowie - Odcinek 1, Odcinek 2;
- Kontraktu na roboty 3A.1/2 – Rozbudowa wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły w Krakowie - Odcinek 3.

Projekt POPDOW, jest realizowany przy pomocy środków finansowych z międzynarodowych instytucji finansowych, w tym Międzynarodowego Banku Odbudowy i Rozwoju (nazywanego również Bankiem Światowym) oraz Banku Rozwoju Rady Europy, jak również przy wsparciu środków z Funduszu Spójności Unii Europejskiej (POLiŚ 2014 - 2020) oraz budżetu państwa.

Nadrzędnym celem Kontraktu pn.: „3A.1 - Rozbudowa wałów przeciwpowodziowych rzeki Wisły w Krakowie” jest ochrona życia ludzkiego i mienia przed skutkami powodzi na obszarze miasta Krakowa – dzielnicy Podgórze, Nowa Huta oraz miejscowości Brzegi, gmina Wieliczka, gdyż inwestycja stanowi dokończenie przeprowadzonych w ubiegłych latach prac związanych z rozbudową obwałowań Wisły i Dłubni, co pozwoli na kompleksowe zabezpieczenie przeciwpowodziowe tego obszaru.

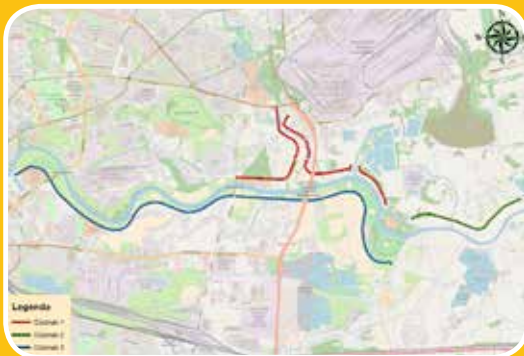
Istniejące obwałowania przewidziane do modernizacji chronią teren miasta o powierzchni 29,1 km<sup>2</sup>, zamieszkiwany przez ok 51 tyś. mieszkańców. Planowane prace obejmują rozbudowę istniejących wałów polegającą na podwyższeniu i poszerzeniu korpusu obwałowań na trzech odcinkach:

**odcinek 1** – lewy wał rzeki Wisły od mostu Wandy do stopnia Przewóz wraz z wałami cofkowymi rzeki Dłubni

**odcinek 2** – lewy wał rzeki Wisły od stopnia Przewóz do Suchego Jaru

**odcinek 3** – prawy wał rzeki Wisły od stopnia Dąbie do stopnia Przewóz

Rozbudowa i budowa wałów na łącznej długości 21 km wiąże się również z budową dróg serwisowych oraz z rozbudową przejazdów wałowych, które w momencie zagrożenia powodziowego, zapewnią dojazd do wału dla służb ratowniczych i ułatwią prowadzenie akcji ratowniczej, zapewnią także dojazd do stanowiska motopomp, które umożliwi prowadzenie awaryjnych pompowań.



### MIEJSCA SKŁADANIA SKARG, UWAG I WNIOSKÓW W ZWIĄZKU Z PLANOWANĄ ROZBUDOWĄ WAŁÓW PRZECIWPOWODZIOWYCH.

✓ Bezpośrednio w głównym biurze Projektu, które będzie pełniło funkcję punktu konsultacyjnego:

**AECOM Polska Sp. z o.o.,**

Biuro Projektu Ochrony Przeciwpowodziowej w Dorzeczu Odry i Wisły

Al. Pokoju 1, Budynek K1 - piętro 4, Kraków 31-548,

**Pani Marta Rak, tel. +48 601 824 298**

**Pan Tomasz Jankowski, tel. +48 505 028 137**

✓ Bezpośrednio w siedzibie Klienta:

**PGW WP RZGW w Krakowie, Jednostka Realizująca Projekt**

ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22

31-109 Kraków

[www.krakow.rzgw.gov.pl](http://www.krakow.rzgw.gov.pl)

✓ Bezpośrednio w biurze na terenie budowy

(adres tego biura zostanie podany na stronie internetowej Inwestycji w terminie 1 miesiąca przed rozpoczęciem prac).

Dodatkowo skargi i wnioski mogą być wnoszone:

- za pośrednictwem poczty na adresy, jak wyżej

- na adres e-mail: [jrp.krakow@wody.gov.pl](mailto:jrp.krakow@wody.gov.pl)

Skargi można składać pod numerem telefonu:

**+48 (12) 62 84 306**

**Pani Ewa Uczniak-Grzanka, Pan Rafał Sionko**



Państwowe  
Gospodarstwo Wodne  
**Wody Polskie**

## BROSZURA INFORMACYJNA

dla osób z terenów objętych realizacją zadania inwestycyjnego:

**Kontrakt pn.:  
„3A.1 - Rozbudowa wałów  
przeciwpowodziowych  
rzeki Wisły w Krakowie”**

**PODMIOT  
ODPOWIEDZIALNY  
ZA REALIZACJĘ - INWESTOR:**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie (PGW WP)

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie

ul. Marszałka J. Piłsudskiego 22

31-109 Kraków

[www.wody.gov.pl](http://www.wody.gov.pl) | [krakow@wody.gov.pl](mailto:krakow@wody.gov.pl)