



Warszawa 30 grudnia 2019 r.

Nieruchomości zamienne

1. Proces zamiany

Kwestie zamiany nieruchomości są uregulowane przepisami Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami. W zakresie samego procesu zamiany nie przewiduje się żadnych odrębności od standardowych procedur, tj. umowy zawieranej przed notariuszem, na mocy której dokonywane jest przeniesienie własności nieruchomości. Celem zamiany nieruchomości jest spowodowanie, by każda ze stron przeniosła na drugą stronę własność nieruchomości w zamian za przeniesienie własności innej nieruchomości. Inicjatorem procesu zamiany poprzedzającej proces wywłaszczenia jest właściciel nieruchomości.

W przypadku objęcia danej nieruchomości planem rezerwacji obszaru inwestycji, o którym mowa w art. 32 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, który to akt jest wydawany przez wojewodę, dokonanie zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji następuje na nieruchomość o podobnej lub tożsamej funkcji oraz nie mniejszej powierzchni i nie mniejszej przydatności w zakresie produkcji rolnej lub leśnej oraz nie mniejszej wartości, przy czym w przypadku wniosku właściciela nieruchomości zamiana może nastąpić na nieruchomość o innej funkcji i nie mniejszej wartości (art. 97 ust. 3 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym). Tym samym przed wydaniem ww. aktu (a także po jego wydaniu ale w stosunku do nieruchomości nim nieobjętych) stosuje się zasady zamiany nieruchomości określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, gdzie zamiana obejmuje nieruchomości o podobnej wartości.

2. Przedmiot zamiany

Przedmiotem zamiany jest z jednej strony nieruchomość prywatna (należąca do osoby fizycznej lub spółki) z drugiej nieruchomość znajdująca się w Zasobie nieruchomości, którym gospodaruje Spółka.

Zgodnie z art. 98 ustawy, do czasu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji, w Zasobie nieruchomości mogą się znaleźć nieruchomości:

- 1) kupione przez Spółkę (np. gdy korzysta z prawa pierwokupu)
- 2) wniesione jako aport do Spółki Celowej przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (obecnie Minister Rozwoju)
- 3) będące własnością Skarbu Państwa i zostały przeniesione do Zasobu.
- 4) Wszystkie ww. nieruchomości mogą być przedmiotem zamiany.

3. Zasilanie Zasobu nieruchomości

Spółka może nabyć nieruchomości do zasobu poprzez zakup lub aport. W obydwu wariantach Spółka może następnie dysponować nieruchomościami wykorzystując je na cele związane z realizacją inwestycji bądź w charakterze oferowanych nieruchomości zamiennych.

Przeniesienie do Zasobu spółki nieruchomości Skarbu Państwa może objąć nieruchomości, którymi obecnie gospodarują:

- 1) Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

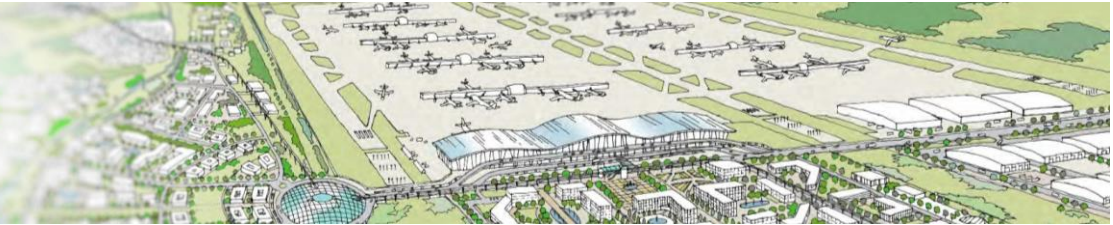
Centralny Port Komunikacyjny

Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa

KRS 0000759991, NIP 701-08-94-497, REGON 381918620

Solidarity Transport Hub





- 2) Agencja Mienia Wojskowego
- 3) Lasy Państwowe
- 4) Krajowy Zasób Nieruchomości
- 5) Starostowo realizujące zadania administracji rządowej.

Przeniesienie do Zasobu wymaga sporządzenia przez ww. podmioty wykazu nieruchomości, którymi gospodarują.

Wyżej wymienione podmioty są obowiązane do sporządzenia wykazu dla nieruchomości znajdujących się na terenach wskazanych w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie gmin, dla których będą sporządzane wykazy nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z projektem rozporządzenia, dostępnym pod adresem <https://legislacja.gov.pl/projekt/12323151> rozporządzenie obejmie gminy znajdujące się w promieniu ok. 80 km od planowanego miejsca inwestycji. Rozporządzenie to, w razie konieczności, np. celem objęcia nieruchomości położonych w innej części kraju, może ulec zmianie.

W wykazie nieruchomości będą zawarte informacje o:

- 1) położeniu i oznaczeniu nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 2) numerze księgi wieczystej, o ile jest założona;
- 3) powierzchni nieruchomości według katastru nieruchomości;
- 4) stanie prawnym nieruchomości, w szczególności o:
 - a) ograniczonych prawach rzeczowych ustanowionych na nieruchomości, w tym hipotekach,
 - b) użytkowaniu wieczystym,
 - c) umowach i porozumieniach dotyczących nieruchomości lub jej części, w tym umowach zawartych przez właściwy organ,
 - d) zgłoszonych roszczeniach wobec nieruchomości lub jej części, jeśli znane są takie informacje,
 - e) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach administracyjnych, w tym prowadzonych na podstawie przepisów:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
 - ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej,
 - ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym i dotyczących lokalizacji linii kolejowej,
 - ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego i dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego,
 - ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu oraz inwestycji towarzyszącej,
 - ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych i dotyczących lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej,
 - ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych i dotyczących pozwolenia na realizację takich inwestycji,

Centralny Port Komunikacyjny

Aleje Jerozolimskie 134, 02-305 Warszawa

KRS 0000759991, NIP 701-08-94-497, REGON 381918620





- ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących i dotyczących lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszącej,
- ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych i dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji w zakresie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- ustawy z dnia 22 lutego 2019 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym,
- f) toczących się, dotyczących nieruchomości lub sytuowanych na nich obiektów budowlanych, postępowaniach sądowych
- jeśli znane są takie informacje;
- 5) dotychczasowym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w tym informacje, czy nieruchomość jest wykorzystywana na cele publiczne, wraz ze wskazaniem tych celów;
- 6) ograniczeniach w korzystaniu z nieruchomości wynikających z przepisów prawa lub rozstrzygnięć i decyzji;
- 7) budowlach lub budynkach znajdujących się na tej nieruchomości, w szczególności budynkach, w których wyodrębniono lokale mieszkalne.

Wykaz nieruchomości sporządzany przez Prezesa Agencji Mienia Wojskowego będzie zawierał, oprócz ww. informacji, dodatkowo, informacje o położeniu nieruchomości na terenie zamkniętym oraz położeniu nieruchomości w obszarze strefy ochronnej terenu zamkniętego, zaś wykaz sporządzany przez Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz nadleśniczego informacje o umowach dzierżawy wraz z określeniem terminu zakończenia umowy oraz o sposobie używania gruntu wraz z określeniem, czy na terenie znajdują się uprawy wieloletnie lub sady.

Natomiast wykaz nieruchomości sporządzany przez starostę będzie zawierał także informacje o tym, czy nieruchomość:

- 1) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej stanowiących użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb;
- 2) wymaga wyłączenia gruntów z produkcji leśnej;
- 3) stanowi grunty sklasyfikowane w katastrze nieruchomości jako grunty leśne zadrzewione i zakrzewione;
- 4) jest objęta decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach dotyczącą inwestycji celu publicznego, jeśli znane są takie informacje;
- 5) jest położona:
 - a) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) na terenach osuwisk oraz terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi,
 - c) w odległości mniejszej niż dziesięciokrotność całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz.U. poz. 961),
 - d) na obszarze parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, na obszarze chronionego krajobrazu lub na terenie obszaru Natura 2000,
 - e) na obszarze rewitalizacji lub w jego sąsiedztwie,
 - f) na terenie specjalnej strefy ekonomicznej lub w jej sąsiedztwie,



- g) w odległości mniejszej niż bezpieczna odległość od zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

W miarę możliwości w każdym wykazie będą zawierane również informacje o tym, czy korzystanie z nieruchomości wiąże się z korzystaniem z pomocy finansowej pochodzącej ze środków finansowych Unii Europejskiej, o ile dane takie są dostępne dla właściwego organu sporządzającego wykaz.

Wykazy są przekazywane Pełnomocnikowi.

Na podstawie informacji zawartych w wykazach będzie podejmowana przez Pełnomocnika decyzja o włączeniu danej nieruchomości do Zasobu, przy czym – co należy podkreślić – każda nieruchomość, która zostanie wskazana w wykazie, a więc każda nieruchomość znajdująca się na terenie wskazanym w ww. rozporządzeniu, której właścicielem jest Skarb Państwa, może zostać przeniesiona do Zasobu. Nie zawsze jednak takie przeniesienie jest zasadne, np. w przypadku terenów zajętych pod realizację celów publicznych.

Każda nieruchomość po przeniesieniu jej do Zasobu może być przedmiotem zamiany, a informacje zawarte w wykazach będą informacjami o nieruchomościach, na podstawie których następować będzie wybór nieruchomości spełniających kryteria właściciela nieruchomości prywatnej inicjującego proces zamiany. Dalsze działania Spółki w procesie zamiany są uzależnione od woli i zamierzeń wnioskodawcy (inicjatora procesu będącego właścicielem nieruchomości prywatnej), a także od woli mieszkańców – bowiem w sytuacji, gdy mieszkańcy zdecydują się na grupową relokację, np. przeniesienie całych wsi lub ich części (zwarłych struktur sąsiedzkich) może zostać uruchomiona odrębna procedura służąca pozyskaniu odpowiednio większego terenu niezbędnego do realizacji zbiorowej relokacji. Wówczas priorytetem będzie poszukiwanie nieruchomości lub zbioru nieruchomości umożliwiających zaspokojenie, w nowym miejscu, nie tylko potrzeb indywidualnych, ale także potrzeb społeczności lokalnych z pomocą różnych obiektów użyteczności publicznej.

4. Zamiana nieruchomości spoza Zasobu – nieruchomości gmin, powiatów, województw

Zgodnie z art. 99 ust. 2 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym gminy wskazane w rozporządzeniu Rady Ministrów wydanym na podstawie art. 28 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym oraz właściwe terytorialnie powiaty i województwa, na obszarze których położone są te gminy, opracowują wykazy nieruchomości, którymi gospodarują. Powyższe oznacza, że po wejściu w życie ww. rozporządzenia władze samorządowe będą zobligowane do przygotowania wykazów nieruchomości i przekazania ich Pełnomocnikowi. Wykazy nieruchomości będą zawierały tożsame informacje, co wykazy nieruchomości sporządzane przez starostów realizujących zadania administracji rządowej.

Nieruchomości wskazane w wykazach, jako niebędące własnością Skarbu Państwa lub Spółki, nie mogą się bezpośrednio znaleźć w Zasobie nieruchomości, tym samym nie mogą stanowić przedmiotu zamiany na nieruchomość prywatną dokonywanego przez Spółkę.

Niemniej jednak, Spółka korzystając ze swoich ustawowych uprawnień i współpracując z jednostkami samorządu terytorialnego może dokonać zamiany tego rodzaju nieruchomości na nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa znajdujące się w Zasobie. Po dokonaniu takiej zamiany nieruchomość pierwotnie będąca własnością jednostki samorządu terytorialnego staje się własnością Skarbu Państwa, znajduje się w Zasobie i jako taka może podlegać zamianie. Przeprowadzenie przedmiotowego procesu jest możliwe wyłącznie w sytuacji jednoznacznie wyrażonej woli władz gminy, powiatu lub województwa co do dokonania zamiany nieruchomości.

Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Przepis ten stanowi podstawę do dokonania zamiany nieruchomości między właścicielem nieruchomości prywatnej a gminą i nie wymaga pośrednictwa Spółki. Niemniej jednak w przypadku, gdy właściciele nieruchomości wykazują zainteresowanie dokonaniem zamiany nieruchomości na nieruchomości jednostek samorządu



terytorialnego a władze odpowiednio gmin, powiatów lub województw będą zainteresowane taką zamianą, Spółka będzie dokładała starań, by ułatwić dokonanie takiej zamiany i wesprzeć w tym procesie właściciela prywatnej nieruchomości.

5. Zamiana nieruchomości spoza Zasobu – nieruchomości Skarbu Państwa leżące poza obszarami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Dla nieruchomości Skarbu Państwa leżących poza obszarami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wydawanym na podstawie art. 99 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym nie będą sporządzane wykazy, tym samym nieruchomości te nie zostaną przeniesione do Zasobu, a więc nie będą mogły być przedmiotem zamiany.

Jednakże każdy z podmiotów gospodarujących nieruchomościami Skarbu Państwa ma prawo dokonywać zamiany nieruchomości i obowiązek udzielać informacji o nieruchomościach – w ramach dostępu do informacji publicznej. Co więcej, każdy z tych podmiotów, w ramach gospodarowania nieruchomościami może je sprzedawać (w drodze przetargu) a także oddawać je w najem i dzierżawę. Informacje o przetargach są zamieszczane na stronach internetowych tych podmiotów. Jak wyżej wskazano, zgodnie z art. 15 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oraz własność jednostki samorządu terytorialnego mogą być przedmiotem zamiany na nieruchomości stanowiące własność osób fizycznych lub osób prawnych. W przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. Przepis ten stanowi podstawę do dokonania zamiany nieruchomości między właścicielem nieruchomości prywatnej a podmiotami gospodarującymi nieruchomościami Skarbu Państwa i nie wymaga pośrednictwa Spółki. Podobnie jak to ma miejsce w przypadku gmin, w sytuacji gdy właściciele nieruchomości wykażą zainteresowanie dokonaniem zamiany nieruchomości na nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodarują Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Agencja Mienia Wojskowego, Lasy Państwowe, Krajowy Zasób Nieruchomości lub starostowa realizujące zadania administracji rządowej, Spółka będzie dokładała starań, by ułatwić dokonanie takiej zamiany i wesprzeć w procesie właściciela prywatnej nieruchomości.

6. Informacje dodatkowe

Zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy o Centralnym Porcie Komunikacyjnym Pełnomocnik oraz Spółka Celowa, działając we współpracy z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa oraz Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe, tworzy warunki do zamiany nieruchomości objętych planem rezerwacji obszaru inwestycji, ich scaleń i podziałów, oraz warunki do utrzymania prowadzenia produkcji rolnej lub leśnej przez właścicieli i dzierżawców nieruchomości położonych w granicach tego obszaru, a także dąży do tego, by wszystkie nieruchomości znajdujące się na obszarze objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie CPK stały się własnością Spółki Celowej, w szczególności w wyniku ich nabycia przez Spółkę Celową lub zamiany.

Powyższy przepis stanowi podstawę prawną umożliwiającą podejmowanie działań dotyczących współpracy ww. podmiotów, jak również podstawę wskazanych wyżej działań Spółki dotyczących ułatwiania dokonania zamiany nieruchomości, udzielania pomocy i wsparcia w tym procesie.