



# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BOCIANEK”

ul. Marii Konopnickiej 5, 25-406 Kielce, tel./fax 41 332 24 41, tel. 41 331 56 73, e-mail: smbocianek@interia.pl  
NIP: 657-046-20-02, Regon: 003686080, konto: BNP Paribas Bank Polska S.A. 33 2030 0045 1110 0000 0026 5970

---

Kielce, dn. 22.04.2026

L.Dz.PK/705/26

**Wojewoda Świętokrzyski**

**Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach**

**Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości**

**al. IX Wieków Kielc 3**

**25-516 Kielce**

**Do wiadomości:**

**Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad**

**Oddział w Kielcach**

**ul. Paderewskiego 43/45**

**25-950 Kielce**

**Dotyczy: Deklaracji o wydaniu nieruchomości w celu uzyskania powiększonego odszkodowania ( bonusu 5%) – decyzja ZRID nr 5/26 (znak: SPN.III.7820.1.3.2024).**

## **OŚWIADCZENIE O WYDANIU NIERUCHOMOŚCI**

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bocianek” w Kielcach, w nawiązaniu do otrzymanego w dniu **25 marca 2026 r.** zawiadomienia Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17 marca 2026 r. (znak: SPN.III.7820.1.3.2024) o wydaniu decyzji **Nr 5/26** o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) dla budowy odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce odc. Kielce(S74 Węzeł Kielce Zachód)- Kielce (DK nr 73) na terenie miasta Kielce, niniejszym oświadczamy, co następuje:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bocianek” deklaruje niezwłoczne wydanie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości (działek) o numerach **276/92, 276/432, 276/434, 276/436, 276/438, 276/440, 276/442, 276/444, 276/446, 276/448, 303/7, 303/9, 304/3, 304/4, 304/5** objętych ww. decyzją, znajdujących się w liniach rozgraniczających teren inwestycji.
2. Spółdzielnia nie będzie podejmować żadnych działań utrudniających Inwestorowi (GDDKiA) objęcie ich w posiadanie i rozpoczęcie prac.

3. Złożenie niniejszego oświadczenia ma na celu skorzystanie z uprawnienia wynikającego z art. 18 ust. 1e pkt 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (dalej: specustawa drogowa). Zgodnie z tym przepisem, w przypadku wydania nieruchomości nie później niż w terminie **30 dni** od dnia doręczenia zawiadomienia, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą **5% wartości nieruchomości**.
4. Biorąc pod uwagę datę doręczenia zawiadomienia (25.03.2026 r.), niniejsze zgłoszenie zostaje złożone z zachowaniem ustawowego terminu 30 dni.

Jednocześnie informujemy, że działki o numerach 303/9, 304/3 są zabudowane 141 garażami, a działka 304/5 - 53 garażami przeznaczonymi do wyburzenia, do których to garaży indywidualnym osobom przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Zgodnie z art. 17<sup>2</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

*„Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. **Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym**”.*

Powyższe potwierdza dodatkowo art. 244 § 1 kodeksu cywilnego:

*Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** oraz hipoteka.*

Zgodnie z art. 12 ust. 4c specustawy drogowej:

*„Jeżeli na nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, prawa te wygasają”.*

Zgodnie z art. 18 ust. 1d specustawy drogowej:

*„Kwotę odszkodowania z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych ustaloną na dzień, o którym mowa w ust. 1, wypłaca się osobom, którym te prawa przysługiwały. Jak wskazuje M. Wolanin (w: Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Komentarz, wyd. 3, 2021):*

*„Właściciel i użytkownik wieczysty nieruchomości uprawnieni są do otrzymania odszkodowania umniejszonego o kwotę odszkodowania należnego podmiotom ograniczonych praw rzeczowych, które istniały w dniu wydania pierwszoinstancyjnej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. **Odszkodowanie z tytułu wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych wypłacane jest bowiem bezpośrednio podmiotom tych praw**”.*

Jako, że osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mając na względzie treść art. 11c specustawy drogowej w zw. z art. 28 KPA są stronami zarówno decyzji ZRID, jak również wydawanych następnie decyzji w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowania, to również winny być indywidualnie zobowiązane do faktycznego wydania na rzecz organu garaży, do których przysługują im ograniczone prawa rzeczowe.

Należy w tym miejscu nadmienić, iż spółdzielnia mieszkaniowa **nie dysponuje żadnymi władczymi instrumentami prawnymi** wobec uprawnionych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – garażu. W szczególności:

- **nie może przymusowo odebrać kluczy** – brak jakiegokolwiek podstawy w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych,
- **nie może eksmitować** uprawnionego – eksmisja wymagałaby uzyskania tytułu wykonawczego,
- **nie może skorzystać z egzekucji administracyjnej** – nie jest organem administracji,
- **uchwały organów spółdzielni** nie wiążą uprawnionych w zakresie obowiązku fizycznego wydania nieruchomości.

Biorąc pod uwagę krótkie terminy, a także przedstawiane podczas rozmów stanowiska w tej sprawie Urzędu Wojewódzkiego oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Spółdzielnia pozyskała, i jest gotowa przekazać klucze do wolnych od rzeczy garaży o nr:

**od 1 do 48, od 50 do 52, od 54 do 58, od 60 do 77, od 79 do 82, od 84 do 170, od 172 do 190, od 192 do 194.**

Jednakże uwzględniając wymienione wyżej przepisy prawa oraz komentarze doktryny stanowczo stoimy na stanowisku, że to nie Spółdzielnia powinna przejmować, przekazywać i uzyskiwać decyzję odszkodowawczą na garaże ponieważ nie jest ich właścicielem. W świetle powyższego nie widzimy również możliwości uzależnienia uzyskania 5% bonusu za grunt Spółdzielni, czy to za poszczególne garaże, od decyzji właścicieli innych garaży, które nie zostały zwrócone.

Aby usprawnić przygotowanie decyzji odszkodowawczych, uwzględniających zgodnie z obowiązującymi przepisami właścicieli garaży jako strony postępowania, prosimy o podanie na jaki adres i jaki zbiór danych osobowych mamy przekazać, tak aby zachować zgodność z Ogólnym Rozporządzeniem o Ochronie Danych Osobowych.

Jednocześnie prosimy o protokolarnie potwierdzenie faktu wydania nieruchomości przez przedstawiciela GDDKiA Oddział w Kielcach w celu udokumentowania spełnienia przesłanek do wypłaty powiększonego odszkodowania.

Z poważaniem