

ZARZĄDZENIE NR 44/VIII/2020

**Wójta Gminy Braniewo
z dnia 31 lipca 2020 r.**

w sprawie ustalenia zasad udostępniania oraz obciążania służebnościami nieruchomości stanowiących własność Gminy Braniewo

Na podstawie art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.) oraz uchwały Rady Gminy Braniewo z dnia 15 maja 2020 r., Nr 40/VIII/ w sprawie ustalenia zasad obciążania służebnościami na czas dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony nieruchomości stanowiących własność Gminy Braniewo, zarządzam co następuje:

§ 1.

1. Ustalam zasady udostępniania nieruchomości stanowiących własność Gminy Braniewo bądź oddanych Gminie Braniewo w użytkowanie wieczyste na potrzeby budowy urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi.
2. Zasady dotyczące udostępniania nieruchomości, o których mowa w ust. 1, stosuje się również do udostępniania nieruchomości celem posadowienia tablic reklamowych i innych temu podobnych obiektów i urządzeń, a także udostępnianych w innym celu.
3. Niniejsze zasady nie mają zastosowania do nieruchomości:
 - oddanych w użytkowanie wieczyste;
 - zajętych pod drogi publiczne, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

§ 2.

Ilekroć w zarządzeniu jest mowa o:

- 1) inwestycji - należy przez to rozumieć:
 - a) budowę, przebudowę, modernizację konserwację i naprawę obiektów infrastruktury technicznej oraz urządzeń towarzyszących, trwale umieszczanych w gruncie lub na jego powierzchni;
 - b) budowę, przebudowę, modernizację konserwację i naprawę tablic reklamowych i innych obiektów i urządzeń.
- 2) pod pojęciem innego celu, o którym mowa w § 1 ust. 2 - należy rozumieć w szczególności udostępnienie nieruchomości o których mowa w § 1 ust. 1 na potrzeby składowania drewna, materiałów budowlanych, piachu, żwiru, kruszywa, nawozów, przetrzymywania pojazdów, maszyn do robót ziemnych, maszyn rolniczych, itp.;
- 3) obiekcie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych elektrycznych, gazowych telekomunikacyjnych, teletechnicznych, oraz urządzeń towarzyszących takich jak słupy, stacje transformatorowe, studzienki, zawory, komory podziemne, zasuwy, włazy i innych urządzeń podobne trwale umieszczanych w gruncie lub na jego powierzchni w tym również wieże telefonii komórkowej, jak również tablice reklamowe i inne temu podobne obiekty;
- 4) gruncie zajęтым na czas realizacji inwestycji – należy przez to rozumieć teren, z którego korzysta Inwestor dla potrzeb realizacji inwestycji, obejmujący wykop, pas montażowy, powierzchnię zajęłą na odłożenie mas ziemnych, powierzchnię, na której inwestycja realizowana jest metodą przecisku oraz ilość dni potrzebnych na budowę, (art. 3 pkt. 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane), jak również teren zajęty w innym celu, o którym mowa w § 1 ust. 2;
- 5) Udostępniającym – należy przez to rozumieć Gminę Braniewo;
- 6) Inwestorze – należy przez to również rozumieć Wykonawcę;

§ 3.

1. Za udostępnienie nieruchomości, o których mowa w § 1 ust. 1 przysługuje Udostępniającemu wynagrodzenie w wysokości określonej zgodnie z Załącznikiem nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
2. Powierzchnie zajmowanej nieruchomości oraz długość urządzeń liniowych i przyłączy przyjmuje się z zaokrągleniem do pełnych metrów w górę.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w § 3 ust. 1 winno zostać wpłacone przez Inwestora przed wydaniem nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym, w terminie wskazanym w wystawionej przez Gminę Braniewo fakturze, nie później jednak niż w ciągu 21 dni od daty zawarcia umowy. W przypadku braku wpłaty we wskazanym terminie umowę uważa się za niezawartą.
4. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nalicza się w wysokości 300 % obowiązującej stawki opłaty proporcjonalnie do okresu korzystania. W przypadku zajęcia nieruchomości na cel nieustalony w niniejszym zarządzeniu do ustalenia wynagrodzenia za bezumowne zajęcie nieruchomości przyjmuje się stawkę należną za zajęcie nieruchomości w innym celu, w rozumieniu § 1 ust. 2 niniejszego zarządzenia.

§ 4.

Udostępnienie nieruchomości, o których mowa w § 1 może nastąpić nieodpłatnie:

- 1) na rzecz przedsiębiorstwa prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 2) na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego jeżeli z powstałej infrastruktury korzystać będzie Gmina Braniewo lub gminne jednostki organizacyjne;
- 3) w przypadku, gdy konieczność budowy lub przebudowy infrastruktury wynika z inwestycji prowadzonej przez Gminę Braniewo albo z jej udziałem;
- 4) w przypadku inwestycji, które po zrealizowaniu podlegają przekazaniu na rzecz Gminy Braniewo.

§ 5.

Udostępnienie nieruchomości stanowiących własność Gminy Braniewo składa się z trzech etapów:

- 1) I etap - wydanie zgody na złożenie przez Inwestora oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane dającej inwestorowi prawo do podjęcia działań projektowych oraz administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji;
- 2) II etap - zawarcie umowy na udostępnienie nieruchomości, wydanie nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym;
- 3) III etap – przejęcie nieruchomości od Inwestora protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 6.

1. Zawarcie umowy na udostępnienie nieruchomości następuje na podstawie wniosku.
2. Wniosek o wyrażenie zgody na udostępnienie nieruchomości gminnej winien zostać złożony minimum 14 dni przed planowanym rozpoczęciem robót, z zastrzeżeniem sytuacji nadzwyczajnej (*awarii*) wymagających niezwłocznej interwencji odpowiednich służb (*w takich przypadkach umowa zawierana jest po przeprowadzeniu prac*).
3. Inwestor obowiązany jest dołączyć do wniosku kopię mapy sytuacyjno-wysokościowej z naniesioną istniejącą infrastrukturą techniczną oraz proponowanym projektowanym przebiegiem własnej inwestycji z podaniem długości linii i ilości projektowanych obiektów infrastruktury technicznej, a w przypadku, o którym mowa w § 1 ust. 2, kopię mapy ewidencyjnej z zaznaczonym miejscem posadowienia obiektu bądź urządzenia albo terenem podlegającym udostępnieniu.
4. O wpływie wniosku o udostępnienie nieruchomości Gmina informuje posiadaczy zależnych wyznaczając jednocześnie 14 dniowy termin do zapoznania się ze złożonym wnioskiem i jego uzgodnieniem. Po upływie tego terminu wniosek uważa się za uzgodniony. W zawiadomieniu należy określić zasady wejścia Inwestora na nieruchomość.
5. Prawo do wejścia na grunt Inwestor posiada dopiero po wydaniu nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym, potwierdzającym stan nieruchomości w dniu wydania.
6. O zakończeniu robót Inwestor powiadomi Gminę Braniewo odrębnym pismem. Do pisma o zakończeniu i przywróceniu terenu do stanu pierwotnego Inwestor obowiązany jest załączyć kopię

inwentaryzacji geodezyjnej Inwestycji. Zakończenie robót zostaje potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym zwrotu terenu, na którym była prowadzona inwestycja, po stwierdzeniu jego uporządkowania i przywrócenia do stanu pierwotnego.

7. Jeżeli w terminie 2 lat od dnia zwrotu nieruchomości gruntowej ujawnią się na niej negatywne następstwa spowodowane nieprawidłowym wykonaniem inwestycji lub nieprawidłowym wykonaniem prac polegających na przywróceniu nieruchomości do stanu pierwotnego, Gmina jest uprawniona do żądania od Inwestora, usunięcia wad w terminie wskazanym przez Gminę.

§ 7.

Gminie lub posiadaczowi zależnemu należy się każdorazowo odszkodowanie za szkody powstałe w strukturze gleby, zasiewach, uprawach, zbiorach i innych składnikach związanych z nieruchomością, wynikłe w trakcie prowadzenia inwestycji. Wysokość odszkodowania ustala się w formie rokowań, a w przypadku gdyby rokowania były nieskuteczne, na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na koszt Inwestora przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 8.

Gmina Braniewo ustanawia po wykonaniu inwestycji, na wniosek Inwestora, albo w przypadku braku wniosku, gdy jest to niezbędne, gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione, oraz gdy nie utrudnia to wykonywania zadań własnych Gminy Braniewo - z urzędu, odpowiednio:

- 1) służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorców, których własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, ścieków i innych płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, urządzenia teleinformatyczne, sygnalizacyjne, ciągi drenażowe oraz inne urządzenia przesyłowe, nie należące do części składowych nieruchomości, jeśli wchodzi w skład przedsiębiorstwa;
- 2) służebność gruntową, polegającą na znoszeniu posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej.

Zasady ustanowienia służebności przesyłu określone będą w zawartej z Gminą Braniewo umowie, której ramową treść stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

§ 9.

Na wniosek Inwestora służebności, o których mowa w § 8 mogą zostać ustanowione również dla projektowanej inwestycji.

§ 10.

Z tytułu ustanowienia służebności o których mowa w § 8 pkt 1 i 2 Gminie Braniewo przysługuje od Inwestora jednorazowe wynagrodzenie z tytułu ograniczenia swobody użytkowania nieruchomości oraz ewentualnego okresowego pogorszenia jej stanu.

Wynagrodzenie ustalane jest na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość służebności. Ustalona przez rzeczoznawcę wartość wraz z innymi kosztami związanymi z ustanawianiem służebności (*wypisy i wyrysy, koszt sporządzenia operatu szacunkowego, koszt sporządzenia notarialnej umowy ustanawiającej odpowiednią służebność wraz z kosztami sądowymi, itp.*) stanowić będzie jednorazowe należne Gminie Braniewo wynagrodzenie. Tak ustaloną kwotą obciąża się Inwestora. Operat szacunkowy, o którym mowa może być na wniosek Inwestora sporządzony przez niego, jednak w tym wypadku operat musi zostać zaakceptowany przez Gminę Braniewo.

§ 11.

Gmina Braniewo ustanawia na wniosek właścicieli innych nieruchomości (*nieruchomości władnących*), albo w przypadku braku wniosku, gdy jest to niezbędne, gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione, oraz gdy nie utrudnia to wykonywania zadań własnych Gminy Braniewo - z urzędu, służebność gruntową na ich rzecz, o ile nieruchomość władająca nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej.

§ 12.

Z tytułu ustanowienia służebności o której mowa w § 11 Gminie Braniewo przysługuje od właścicieli nieruchomości władających jednorazowe wynagrodzenie ustalone zgodnie z § 10 z tytułu ograniczenia swobody użytkowania nieruchomości obciążonej.

§ 13.

1. W przypadku przygotowywania nieruchomości do sprzedaży lub dzierżawy przed dokonaniem wpisu służebności w księdze wieczystej, pracownik prowadzący sprzedaż lub dzierżawę obowiązany jest do podania w ogłoszeniu przetargowym informacji o obowiązku wstąpienia w prawa i obowiązki wynikające z umowy na udostępnienie nieruchomości i ustanowienia przez nabywcę służebności.
2. W przypadku sprzedaży nieruchomości przed ustanowieniem służebności przesyłu, prowadzący procedurę, ma obowiązek sporządzić umowę cesji praw i obowiązków wynikających z umowy na udostępnienie nieruchomości zawartej pomiędzy Gminą Braniewo a Inwestorem. Umowę cesji sporządza się z kupującym, a o zawartej cesji powiadamia się pisemnie Inwestora. Wstąpienie w prawa i obowiązki Gminy Braniewo nastąpi pod warunkiem nabycia nieruchomości.
3. W przypadku obciążenia nieruchomości stosunkiem obligacyjnym należy stronę właściwej umowy poinformować o zawartej umowie na udostępnienie nieruchomości. O obciążeniu nieruchomości powyższym należy poinformować Inwestora w terminie 30 dnia od wy.
4. Sprzedaż nieruchomości obciążonej służebnością przesyłu następuje zgodnie z procedurami wynikającymi z obowiązujących przepisów.

§ 14.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.