

Zarządzenie Nr 27/2017
Starosty Oławskiego
z dnia 16 maja 2017 r

w sprawie ustalenia zasad udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa na potrzeby infrastruktury technicznej oraz ustalenia stawek opłat za udostępnianie na inne cele.

Na podstawie art. 11 ust. 1, w związku z art. 13 ust.1, art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) zarządzam co następuje:

§1 Postanowienia ogólne.

1. Ustalam procedurę udostępniania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa przez osoby fizyczne lub inne podmioty na czas oznaczony lub nieoznaczony w celu budowy, modernizacji, przebudowy, naprawy, konserwacji i eksploatacji infrastruktury technicznej lub przejazdu i przechodu.
2. Niniejszego zarządzenia nie stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz gruntów będących w pasie drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.
3. Niniejszego zarządzenia nie stosuje się do urządzeń infrastruktury technicznej realizowanej przez Skarb Państwa i państwowe jednostki budżetowe oraz Powiat Oławski.
4. Procedurę udostępniania nieruchomości wszczyna się na wniosek inwestora albo podmiotu uprawnionego do działania w jego imieniu. Informację co powinien zawierać wniosek i jakie dokumenty należy załączyć do wniosku zostały zawarte w dalszej treści niniejszego zarządzenia.
5. Nadto inwestor albo podmiot uprawniony do działania w jego imieniu, załącza oświadczenie o zapoznaniu się z treścią niniejszego zarządzenia, jego akceptacji i przestrzegania. **Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa składa się z trzech etapów:**
 - 5.1.Etap I** • wydanie przez Starostę Oławskiego oświadczenia - dającego inwestorowi prawo do podjęcia działań administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji;
 - 5.2.Etap II**- zawarcie umowy udostępniania nieruchomości - na czas trwania robót budowlanych oraz do czasu ustanowienia służebności przesyłu lub służebności gruntowej;
 - 5.3.Etap III** - ustanowienie służebności przesyłu w formie aktu notarialnego dla przedsiębiorców przesyłowych lub ustalenie służebności gruntowej dla osób nie posiadających statusu przedsiębiorców przesyłowych - po wybudowaniu infrastruktury.

§2 Słownik pojęć.

1. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:
 - 1.1 nieruchomości Skarbu Państwa - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa wchodzącą w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lub będącą w jego użytkowaniu wieczystym, z wyłączeniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd oraz zajętych pod drogi publiczne.
 - 1.2 urządzeniu infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć: wybudowanie pod ziemią, nad ziemią, na ziemi przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych, telekomunikacyjnych i teletechnicznych,

- 1.3 terenie na czas trwania robot budowlanych - należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy (art.3pkt.13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r.,prawnobudowlane).
- 1.4 inwestorze - należy rozumieć osobę występującą z wnioskiem o udostępnienie nieruchomości .
- 1.5 podmiocie uprawnionym przez inwestora - należy rozumieć pełnomocnika, posiadającego pełnomocnictwo uprawniające do występowania w jego imieniu.
- 1.6 wnioskodawcy - należy rozumieć inwestora lub inny podmiot przez niego uprawiony.

§3 Zasady udostępniania.

1. Udostępnienie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Oławskiego w związku z zamiarem umieszczenia na nich nowego lub modernizacji, przebudowy, naprawy, konserwacji i eksploatacji urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu przejazdu i przechodu, jak również w celu wykonania wylotów wód opadowych i roztopowych następuje na wniosek inwestora lub podmiotu przez niego uprawnionego.
2. Wniosek powinien zawierać:
 - 2.1 oznaczenie inwestora,
 - 2.2 wskazanie lokalizacji inwestycji (numer działki, numer obrębu, jednostka ewidencyjna),
 - 2.3 projektowany przebieg trasy planowanej inwestycji na mapie do celów projektowych lub mapie syt-wys (dla inwestycji liniowych) lub powierzchni (w przypadku zajmowania nieruchomości na inne cele),
 - 2.4 przewidywany zakres oraz okres zajęcia nieruchomości.
3. Do wniosku wnioskodawca dołącza:
 - 3.1 dokument planistyczny wskazujący możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na wnioskowanych działkach (warunki zabudowy, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (o ile wydanie jest przewidziane przepisami prawa) wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 3.2 zgodę na wejście na teren wyrażoną przez użytkowników nieruchomości, o ile nieruchomość użytkowana jest przez osoby trzecie,
 - 3.3 pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora jeżeli inwestor jest reprezentowany przez inną osobę wraz z opłatą skarbową,
 - 3.4 zobowiązanie do uiszczenia opłaty za udostępnienie nieruchomości i czasowe zajęcie terenu na czas trwania robót budowlanych - zgodnej z niniejszym zarządzeniem,
 - 3.5 oświadczenie o zapoznaniu się z treścią niniejszego zarządzenia, jego akceptacji i przestrzegania.
 - 3.6 oświadczenie w sprawie wyrażenia zgody na przetwarzanie danych osobowych, w przypadku gdy inwestorem jest osoba fizyczna.
 - 3.7 inne dokumenty, jeżeli są wymagane przepisami prawa.

§4 Oświadczenie.

Oświadczenie Starosty Oławskiego daje inwestorowi prawo do podjęcia działań administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji, nie daje jednak prawa do zajęcia nieruchomości celem wykonania planowanych prac budowlanych. Oświadczenie Starosty ważne jest 12 miesięcy od daty jego wydania. Po tym terminie traci ważność.

§5. Zawarcie umowy udostępnienia nieruchomości na czas trwania robót budowlanych.

1. Zgoda na udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Oławskiego, na potrzeby wymienione w §1 niniejszego zarządzenia, następuje poprzez zawarcie umowy udostępnienia nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a inwestorem albo podmiotem przez niego uprawnionym. Udostępnienie nieruchomości na czas budowy oraz do czasu ustanowienia służebności następuje za opłatą.
2. Inwestor albo podmiot uprawniony do działania w jego imieniu - w celu zawarcia umowy udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa - przedkłada Staroście Oławskiemu uzyskaną decyzję o pozwoleniu na budowę, zaopatrzoną klauzulą ostateczności lub inny dokument wymagany przepisami prawa budowlanego minimum 30 dni przed rozpoczęciem robót budowlanych na gruncie Skarbu Państwa.
3. Zawarcie umowy nastąpi dopiero po dokonaniu przez Inwestora albo podmiotu przez niego uprawnionego, wpłaty na rachunek bankowy Starostwa Powiatowego w Oławie opłaty za udostępnienie nieruchomości na czas budowy oraz do czasu ustanowienia służebności ustalonej na podstawie §6 i wniosku inwestora albo podmiotu przez niego uprawnionego.
4. Rozpoczęcie i stwierdzenie zakończenia robót budowlanych przez inwestora albo podmiot przez niego uprawniony, może nastąpić po:
 - 4.1 sporządzeniu na nieruchomości protokołu zdawczo-odbiorczego przed rozpoczęciem prac przy czym inwestor lub podmiot przez niego uprawniony zobowiązany jest poinformować na piśmie Starostę Oławskiego o terminie rozpoczęcia prac budowlanych jednak nie później niż 14 dni przed wejściem na teren,
 - 4.2 po zakończeniu prac na nieruchomości dokonuje się protokolarnego stwierdzenia ich zakończenia przy czym inwestor jest zobowiązany w terminie nie później niż 7 dni od daty zakończenia prac budowlanych złożyć Staroście Oławskiemu oświadczenie o zakończeniu prac i przywróceniu gruntu do stanu sprzed rozpoczęcia robót.
5. Utrzymanie urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń umieszczonych na udostępnianej nieruchomości należy do inwestora.
6. Jeżeli w terminie 3 lat od dnia dokonania odbioru nieruchomości przez Skarb Państwa ujawnią się w niej negatywne następstwa spowodowane nieprawidłowym wykonaniem inwestycji lub nieprawidłowym wykonaniem prac polegających na przywróceniu nieruchomości do stanu poprzedniego, Starosta Oławski jest uprawniony do żądania od inwestora, który zajmuje lub zajmował nieruchomość, usunięcia zaistniałych wad w terminie wskazanym przez Starostę Oławskiego nieruchomości.
7. W umowie udostępnienia nieruchomości na czas wykonania robót budowlanych, umieszcza się zapis, iż dalsze udostępnienie nieruchomości odbywa się na podstawie niniejszej umowy za odpłatnością wg zasad ustalonych w niniejszym zarządzeniu do czasu ustanowienia służebności przesyłu lub służebności gruntowej.

8. Zgoda na udostępnienie nieruchomości nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji niezbędnych do realizacji inwestycji, a szczególności pozwolenia na budowę lub zgłoszenia oraz zezwolenia na wycinkę drzew i krzewów.
9. Udostępnienie terenów, w których Skarb Państwa posiada udział w częściach wspólnych lub jest współwłaścicielem możliwe jest po uzyskaniu zgody wszystkich współwłaścicieli.

§6 Stawki opłat za udostępnianie nieruchomości na czas trwania robót budowlanych i na dalszy okres.

1. Ustala się stawkę opłaty za zajęcie terenu na czas trwania robót budowlanych w wysokości 6.00 zł netto za 1 m² zajętego terenu za każdy dzień, przy czym minimalna opłata za mniejszą powierzchnię wynosi nie mniej niż 6,00 zł netto.
2. Ustala się roczną stawkę opłat za udostępnienie nieruchomości w związku z zamiarem umieszczenia i umieszczeniem) na nich nowego lub przebudowy, remontu, montażu istniejącego urządzenia infrastruktury technicznej w n/ustalonych wysokościach:
 - 2.1 Infrastruktura podziemna (taka jak rurociągi do przesyłania: wody, ścieków, paliw, pary, gazów; linie kablowe do przesyłania energii i informacji):
 - a) sieci, przyłącza - 20 zł za każdy rozpoczęty mb,
 - b) studzienki - 100 zł za każdą studzienkę.
 - 2.2 Infrastruktura naziemna (obiekty takie jak: słupy wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, tłocznie gazu oraz: rurociągi do przesyłania pary (ciepłownicze), rurociągi do przesyłania gazów technologicznych):
 - a) słup linii energetycznej do 0,40kV- 600 zł za każdy słup,
 - b) słup linii energetycznej powyżej 0,40 kV do 50kV włącznie - 1000 zł za każdy słup,
 - c) słup linii energetycznej powyżej 50kV - 2000 zł za każdy słup,
 - d) rurociąg gazowy i inny - 150 zł. za mb urządzenia,
 - e) szafki- 100 zł. za każdą szafkę,
 - f) pozostałe budowle , w tym trafostacje - 30 zł za każdy rozpoczęty m² zajęcia nieruchomości,
 - g) pozostałe urządzenia - 50 zł za każde urządzenie.
 - 2.3 Infrastruktura nadziemna (taka jak: linie energetyczne, telewizja kablowa, internet, telefon, przewody sygnalizacyjne):
 - a) przewody energetyczne do 0,3kV-40 zł. za każdy rozpoczęty mb,
 - b) przewody energetyczne powyżej 0,30kV do 110 kV włącznie- 60 zł za każdy rozpoczęty mb,

c) przewody energetyczne powyżej 110kV- 130 zł za każdy rozpoczęty mb,

d) przewody telekomunikacyjne -40 zł. za każdy rozpoczęty mb.

2.4 Pozostałe nie wymienione w niniejszym zarządzeniu - 20 zł. za każdy rozpoczęty mb lub m².

3. Ustala się roczną stawkę netto opłat za 1 m² powierzchni za udostępnienie nieruchomości w celu przejazdu i przechodu w n/ustalonych wysokościach:

3.1 . Na nieruchomościach zabudowanych i zurbanizowanych - 60 zł,

3.2. na nieruchomościach pozostałych - 20 zł.

4. W przypadku udostępniania nieruchomości stanowiącej rów melioracyjny celem umieszczenia na niej wylotu wód opadowych i roztopowych, inwestor zobowiązany będzie do udrażniania tego rowu i jego konserwacji, na odcinku tego wymagającym na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów. Tytułem prawnym do nieruchomości umożliwiającym wykonanie tych prac (udrożnienie i konserwacja rowu) będzie umowa użyczenia.

§7 Pozostałe regulacje dotyczące opłat za udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

1. Opłatę roczną za udostępnienie nieruchomości za rok, w którym został złożony wniosek wnosi się przed zawarciem umowy o udostępnienie nieruchomości na wskazane konto.
2. Wysokość rocznych stawek za niepełny rok kalendarzowy obliczana będzie proporcjonalnie do liczby miesięcy umieszczenia urządzeń na nieruchomości lub jej zajęcia w celu przechodu lub przejazdu , przy czym miesiąc rozpoczęty uważa się za pełny.
3. Opłatę roczną za udostępnienie nieruchomości za lata następne należy wносить bez wezwania w terminie do 31 stycznia każdego roku za każdy rok trwania umowy na wskazane w umowie konto, umieszczając na dokumencie wpłaty numer uzyskanej zgody- umowy. Do opłaty należy doliczyć podatek VAT, w wysokości obowiązującej w dniu zapłaty.
4. Za jeden dzień udostępniania nieruchomości rozumie się także udostępnienie nieruchomości trwające krócej niż 24 godziny.
5. Za udostępnienie nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1m² stosuje się stawki takie jak za udostępnienie 1m².
6. W celu ustalenia opłaty za udostępnienie nieruchomości powierzchnię udostępnianego gruntu przyjmuje się z zaokrągleniem do pełnych metrów w górę.
7. Opłatę za czasowe zajęcie terenu o której mowa w §6 ust.1 na czas trwania prac budowlanych ustala się na podstawie wniosku inwestora lub podmiotu przez niego uprawnionego . Opłatę tą Inwestor lub podmiot przez niego uprawniony wpłaca wraz z opłatą za udostępnienie nieruchomości w związku z zamiarem umieszczenia na nich nowego lub przebudowy, remontu, montażu istniejącego urządzenia infrastruktury technicznej w wysokościach ustalonych w § 6 ust.2 lub ust.3.
8. W przypadku zajęcia terenu na czas robót budowlanych przez niepełny umówiony okres , wniesiona opłata nie podlega zwrotowi lub obniżeniu.

9. W przypadku zajęcia terenu po upływie terminu określonego w umowie o udostępnienie nieruchomości, nalicza się dodatkową opłatę w wysokości 1% opłaty określonej w tej umowie , za każdy dzień zajęcia terenu na czas budowy po upływie tego terminu.
10. Za bezumowne korzystanie z nieruchomości pobiera się dwukrotność stawek określonych w §6.
11. Naliczenie opłat w trybie ust.9 nie oznacza udzielenia zgody , o której mowa w §5 ust1.
12. Opłaty ustala się w wysokości netto i uiszczane są jednorazowo bez możliwości rozłożenia na raty.
13. W przypadku, gdy Skarb Państwa jest współwłaścicielem nieruchomości, opłata za udostępnienie nieruchomości naliczana jest proporcjonalnie do udziału przysługującemu Skarbowi Państwa.
14. Udostępnianie nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego następuje odpłatnie, jednakże opłata wynosi 50% stawki określonej w §6.
15. W szczególnych przypadkach, podyktowanych ważnym interesem społecznym lub ważnym interesem strony, Starosta Oławski może ustalić opłatę z tytułu udostępniania nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w innej wysokości niż wynikająca ze stawek określonych w niniejszym zarządzeniu, a w przypadku jednostek samorządu terytorialnego udostępnienie może nastąpić nieodpłatnie.

§8 Ustanowienie służebności przesyłu/gruntowej.

1. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić w przypadku trwałego zajęcia nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy posiadającego status przedsiębiorcy przesyłowego, o którym mowa w art. 305¹ i którego własność stanowią urządzenia , o których mowa w art.49§1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny.
2. Ustanowienie służebności gruntowej następuje w stosunku do pozostałych inwestorów na rzecz których udostępniono nieruchomość Skarbu Państwa.
3. Ustanowienie służebności następuje na wniosek , w formie aktu notarialnego.
4. Służebność ustanawiana jest na czas nieoznaczony, za wynagrodzeniem na rzecz Skarbu Państwa, ustalonym w drodze wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Służebność przesyłu/gruntową powiększa się o należny podatek VAT.
5. Kwota wynagrodzenia podlega negocjacji przy czym nie może być ona niższa niż ustalona w operacie szacunkowym.
6. Wynagrodzenie wnosi się przed zawarciem służebności przesyłu gruntowej.
7. Treść służebności będzie obejmować prawo eksploatacji infrastruktury, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji, usuwania awarii, wymiany, przyłączania nowych odbiorców oraz prawie wstępu na obciążony grunt w celu przeprowadzania przedmiotach prac.
8. Koszty związane z przygotowaniem dokumentacji do celów służebności przesyłu/gruntowej, sporządzeniem operatu szacunkowego oraz koszty notarialne ponosi inwestor.
9. Podstawą do sporządzenia umowy notarialnej służebności przesyłu/gruntowej będzie protokół z rokowań określający szczegółowo warunki korzystania z gruntu.

10. W razie niewywiązania się przez inwestora z obowiązku o ustanowienie służebności przesyłu/gruntowej Skarb Państwa wystąpi ze stosownym wnioskiem na drogę postępowania sądowego.

§9 Postanowienia końcowe.

1. Opłaty za udostępnienie i czasowe zajęcie terenu na czas budowy określone w niniejszym zarządzeniu obowiązują do czasu ustanowienia służebności przesyłu lub zbycia części nieruchomości na rzecz właściciela urządzeń.
2. Obiekty kubaturowe związane z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie wymienione w niniejszym zarządzeniu wymagać będą odrębnego postępowania w sprawie ustalenia zasad udostępniania nieruchomości.
3. Do spraw wszczętych, co do których została zawarta umowa udostępnienia nieruchomości, a nie została ustanowiona służebność do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały - stosuje się dotychczasowe zasady, do pozostałych spraw stosuje się zasady i stawki ustalone niniejszym zarządzeniem.
4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.