

ZARZĄDZENIE Nr^{27/2023}
Starosty Olsztyńskiego
z dnia^{27 KWIETNIA} 2023 roku

w sprawie ustalenia zasad udostępniania i korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa na potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz realizacji innych przedsięwzięć.

Na podstawie art. 4 pkt 9, 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 (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 344) **z a r z ą d z a m**, co następuje:

§ 1.

1. Zarządzenie ustala procedurę udostępniania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz osób fizycznych lub innych podmiotów na czas oznaczony na potrzeby realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz realizacji innych przedsięwzięć lub korzystania z tych nieruchomości.
2. Niniejszego zarządzenia nie stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz gruntów będących w pasie drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023 poz. 645).
3. Procedurę udostępnienia nieruchomości wszczyna się na wniosek Inwestora albo podmiotu uprawnionego do działania w jego imieniu.
4. Udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się w następującym trybie:
 - 1) Etap I – zawarcie odpłatnej umowy udostępnienia nieruchomości na czas trwania prac budowlanych,
 - 2) Etap II – dla przedsiębiorców przesyłowych, ustanowienie służebności przesyłu w formie aktu notarialnego, po uprzednim uzyskaniu zgody Wojewody.

§ 2.

Ilekroć w Zarządzeniu jest mowa o:

- 1) Zarządzeniu – należy przez to rozumieć Zarządzenie Nr.....^{27/2023} Starosty Olsztyńskiego z dnia^{27.04} 2023 roku.
- 2) nieruchomości Skarbu Państwa - należy przez to rozumieć nieruchomość położoną na terenie powiatu olsztyńskiego, stanowiącą własność Skarbu Państwa z wyłączeniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd oraz gruntów będących w pasie drogi publicznej,
- 3) urządzeniu infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, nad ziemią, na ziemi urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe, telekomunikacyjne, teletechniczne i inne,
- 4) realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć w szczególności: budowę, przebudowę, naprawę, modernizację, konserwację, eksploatację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) Inwestorze - należy przez to rozumieć Podmiot występujący z wnioskiem o udostępnienie nieruchomości na cele inwestycyjne,
- 6) udostępnieniu nieruchomości - należy przez to rozumieć czasowe władanie nieruchomością lub jej częścią w celu wykonania określonych prac,
- 7) korzystaniu z nieruchomości - należy przez to rozumieć trwałe władanie nieruchomością lub jej częścią w związku z umieszczeniem na niej nowego urządzenia,
- 8) pracach budowlanych – należy przez to rozumieć roboty budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 3.

1. Udostępnienie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w związku z zamiarem umieszczenia na nich nowego urządzenia infrastruktury technicznej lub jego przebudowy, naprawy, remontu, modernizacji, konserwacji, eksploatacji oraz realizacji innych przedsięwzięć następuje na wniosek Inwestora.
2. Wniosek, o którym mowa w ust. 1 powinien zawierać następujące elementy:
 - 1) oznaczenie Inwestora,
 - 2) wskazanie lokalizacji inwestycji (numer działki, obręb, gmina) oraz długości urządzenia infrastruktury technicznej,
 - 3) okres zajęcia nieruchomości wraz z planowanym terminem rozpoczęcia prac,
 - 4) wskazanie ograniczeń w sposobie korzystania i zagospodarowania nieruchomości mogących wystąpić podczas prowadzenia prac budowlanych.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć następujące dokumenty:
 - 1) projekt zagospodarowania terenu wraz z zaznaczonym przebiegiem urządzenia infrastruktury technicznej oraz obszarem zajęcia nieruchomości - 5 egzemplarzy,
 - 2) dokument planistyczny określający możliwość lokalizacji przedmiotowej inwestycji na nieruchomości Skarbu Państwa (wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy albo decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego),
 - 3) pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora wraz z dowodem wniesienia opłaty skarbowej, w przypadkach wystąpienia Pełnomocnika.

§ 4.

1. Zgoda na udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa na czas trwania prac budowlanych, następuje poprzez zawarcie odpłatnej umowy udostępnienia nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a Inwestorem.
2. Warunkiem zawarcia umowy jest dokonanie przez Inwestora wpłaty kwoty wyliczonej na podstawie stawek określonych w § 5 niniejszego zarządzenia, przelewem na konto depozytowe Starostwa Powiatowego w Olsztynie, w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma z wyliczoną kwotą, która po podpisaniu umowy zostanie zaliczona na poczet jednorazowej opłaty z tytułu udostępnienia nieruchomości.
3. W przypadku rezygnacji z zawarcia umowy po dokonaniu wpłaty, o której mowa w ust. 2, Inwestor otrzyma zwrot wpłaconej kwoty, w terminie 30 dni od dnia wpływu do Starostwa Powiatowego w Olsztynie pisemnego wniosku zawierającego prośbę o jej zwrot na wskazane konto oraz rezygnację z zawarcia umowy.
4. Zgoda, o której mowa w ust. 1, udzielana jest na okres wskazany w umowie.
5. Przedłużenie zgody może nastąpić na wniosek Inwestora w formie pisemnego aneksu do umowy.
6. Wniosek o zawarcie aneksu do umowy, o którym mowa w ust. 3, powinien zostać złożony przed upływem okresu, na jaki została zawarta umowa.
7. Zgoda na wykonanie robót budowlanych wyrażona w umowie, o której mowa w ust. 1 stanowi podstawę do złożenia oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością, jednak nie zastępuje prawem wymaganych uzgodnień, pozwoleń i decyzji niezbędnych do realizacji przedmiotowej inwestycji, a w szczególności pozwolenia na budowę.
8. Udostępnienie terenów, w których Skarb Państwa posiada udział w prawie własności nieruchomości, możliwe jest po uzyskaniu zgody wszystkich współwłaścicieli, a opłata za udostępnienie nieruchomości naliczana jest proporcjonalnie do udziału przysługującego Skarbowi Państwa.

§ 5.

1. Określa się stawki opłat za udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa w związku z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) **Infrastruktura podziemna** (rurociągi do przesyłania: wody, ścieków, paliw, pary, gazów oraz linie kablowe do przesyłania energii i informacji, specjalnego przeznaczenia):
 - a) sieci, przyłącza - **30 zł** za mb,
 - b) studzienki - **200 zł** za szt.
 - c) rurociąg gazowy wysokiego ciśnienia - **150 zł** za mb,
 - 2) **Infrastruktura naziemna** (urządzenia: słupy, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, tłocznie gazu oraz rurociągi do przesyłania pary (ciepłownicze), rurociągi do przesyłania gazów technologicznych):
 - a) słup linii energetycznej do 0,40 kV - **200 zł** za szt.,
 - b) słup linii energetycznej od 0,40 kV do 50 kV - **400 zł** za szt.,
 - c) słup linii energetycznej powyżej 50 kV - **800 zł** za szt.,
 - d) szafki - **200 zł** za szt.,
 - e) słupki znacznikowe - **100 zł** za szt.,
 - f) pozostałe urządzenia, których obszar zajęcia gruntu nie przekracza 1 m² - **50 zł** za każde urządzenie.
 - 3) **Infrastruktura nadziemna**:
 - a) przewody energetyczne do 0,40 kV - **40 zł** za mb,
 - b) przewody energetyczne powyżej 0,40 kV do 110 kV włącznie - **60 zł** za mb,
 - c) przewody energetyczne powyżej 110 kV - **120 zł** za mb,
 - d) przewody telekomunikacyjne - **30 zł** za mb.
 - 4) **Pozostałe budowle i urządzenia** nie wymienione w niniejszym zarządzeniu - **50 zł** za mb lub m².
2. Wysokość opłaty za udostępnienie gruntów Skarbu Państwa uzależniona jest od rodzaju infrastruktury oraz długości urządzenia infrastruktury technicznej, przy czym minimalna opłata wynikająca z umowy wynosi **100 zł**.

§ 6.

1. Ustalone stawki opłat są kwotami netto. Do ustalonej opłaty doliczony zostanie podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Długość urządzenia na zajmowanej nieruchomości przyjmuje się z zaokrągleniem do pełnego metra w górę.
3. W przypadku korzystania lub zagospodarowania gruntu:
 - 1) bez zawartej umowy udostępniającej teren na czas trwania prac budowlanych,
 - 2) bez dokonania odpowiedniego zgłoszenia w przypadku awarii,
 - 3) w terminach innych niż określone w umowie oraz aneksie,
 - 4) w sposób sprzeczny z umową lub aneksemnalicza się odszkodowanie w wysokości 300% opłaty wyliczonej na podstawie § 5, obowiązującej w dacie naliczenia odszkodowania, za cały okres bezumownego korzystania z gruntu.
4. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 3 naliczane jest również w przypadku nie uporządkowania terenu po zakończeniu inwestycji zrealizowanej na podstawie umowy udostępnienia nieruchomości.
5. W przypadku rezygnacji z realizacji Inwestycji uiszczona na podstawie umowy opłata nie podlega zwrotowi.

§ 7.

1. Zakończenie prac budowlanych w terminie określonym w umowie udostępniającej teren na czas wykonania prac budowlanych powinno zostać potwierdzone w oświadczeniu Inwestora o uporządkowaniu terenu, na którym prowadzona była inwestycja. Dowodem na przywrócenie terenu do stanu poprzedniego jest dokumentacja fotograficzna wykonana przez wykonawcę przed rozpoczęciem prac budowlanych oraz po ich zakończeniu (ciężar dowodowy spoczywa na Inwestorze). Dokumentacja ta powinna być załączona do składanego oświadczenia.
2. W przypadkach budzących wątpliwości co do rzeczywistego uporządkowania terenu pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Olsztynie dokona oględzin terenu.
3. Za ewentualne zniszczenia powstałe w czasie budowy, Inwestor wypłaci odszkodowanie, na podstawie protokołu szkód. W przypadku braku porozumienia stron, odszkodowanie zostanie ustalone na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego.

§ 8.

1. Po zakończeniu prac budowlanych objętych odpłatną umową o udostępnienie nieruchomości Inwestor winien złożyć wniosek o ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu.
2. Ustanowienie służebności przesyłu może nastąpić w przypadku trwałego korzystania z nieruchomości na rzecz przedsiębiorcy posiadającego status przedsiębiorcy przesyłowego, o którym mowa w art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1360 ze zm., dalej jako kc) i którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kc.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć:
 - 1) mapę zasadniczą uwzględniającą geodezyjny pomiar powykonawczy z naniesionym zakresem służebności przesyłu (szerokość pasa i powierzchnia niezbędna do prawidłowej eksploatacji infrastruktury technicznej) - 3 egzemplarze,
 - 2) operat szacunkowy określający wysokość jednorazowego wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności przesyłu,
 - 3) pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora wraz z dowodem wniesienia opłaty skarbowej, o ile Inwestor występuje przez pełnomocnika.
4. Służebność ustanawiana jest na czas nieoznaczony, za jednorazowym wynagrodzeniem na rzecz Skarbu Państwa, ustalonym w drodze wyceny wartości służebności sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powiększa się o należny podatek VAT.
5. Ustanowienie służebności następuje w formie aktu notarialnego.
6. Podstawą ustanowienia służebności przesyłu będzie porozumienie w sprawie ustanowienia służebności, określające szczegółowo warunki korzystania z gruntu.
7. Przed podpisaniem porozumienia, o którym mowa w ust. 6 zostanie złożony wniosek do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o wydanie zgody na ustanowienie służebności przesyłu.
8. Treść służebności będzie obejmować prawo eksploatacji infrastruktury, dokonywania kontroli, przeglądów, konserwacji i modernizacji, usuwania awarii, wymiany, przyłączania nowych odbiorców oraz na prawie wstępu na obciążony grunt.
9. Wynagrodzenie za obciążenie gruntów służebnością przesyłu płatne będzie na warunkach i w terminie określonych w porozumieniu, o którym mowa w ust. 4.
10. Koszty związane z przygotowaniem dokumentacji do celów służebności przesyłu, tj. sporządzenia operatu szacunkowego oraz koszty związane z aktem notarialnym ponosi Inwestor.

§ 9.

Do spraw wszczętych, a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie zarządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 10.

Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 11.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.


STAROSTA GMINY
Andrzej Abako

ADWOKAT

Andrzej Lewandowski

AL