

**UCHWAŁA NR 53/XXII/20
RADY GMINY WISKITKI**

z dnia 13 sierpnia 2020 r.

**w sprawie „Regulaminu obciążania nieruchomości Gminy Wiskitki służebnościami gruntowymi
oraz służebnościami przesyłu”**

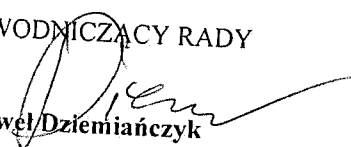
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 65 z późn. zm.) w związku z art. 49 § 1, art. 145, art. 285, art. 305¹ - 305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 z późn. zm.) Rada Gminy Wiskitki uchwala co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę i upoważnia się Wójta Gminy Wiskitki do obciążania nieruchomości należących do gminnego zasobu nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych oraz służebności przesyłu, na zasadach określonych w regulaminie stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wiskitki.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Paweł Dziemiańczyk

**REGULAMIN OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI GMINY WISKITKI
SŁUŻEBNOŚCIAMI GRUNTOWYMI ORAZ SŁUŻEBNOŚCIAMI PRZESYŁU**

**Rozdział 1.
Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) Nieruchomości - należy przez to rozumieć, nieruchomość w rozumieniu art. 46 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;
- 2) Nieruchomości obciążonej - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Gminy Wiskitki lub będącą w jej użytkowaniu wieczystym, na której ustanawiana jest służebność;
- 3) Nieruchomości władnącej - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność osoby, na rzecz której służebność ma zostać ustanowiona;
- 4) Urządzeniu - należy przez to rozumieć urządzenie służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, niezbędne do korzystania z tych urządzeń;
- 5) Przedsiębiorcy - należy przez to rozumieć właściciela urządzeń;
- 6) Drodze publicznej - należy przez to rozumieć drogę w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 7) Służebności gruntowej - należy przez to rozumieć:
 - a) prawo przechodu oraz przejazdu w oznaczonym zakresie oraz prawo urządzenia drogi na nieruchomości obciążonej, na rzecz właściciela nieruchomości władnącej, która nie posiada dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich (służebność drogowa/ droga konieczna);
 - b) prawo do wybudowania pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych, obejmujące również prawo do korzystania w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem przewodów lub urządzeń już znajdujących się na tej nieruchomości;
- 8) Służebności przesyłu - należy przez to rozumieć prawo polegające na korzystaniu w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzenia znajdującego się na tej nieruchomości lub zgodnie z przeznaczeniem urządzenia mającego być wybudowanym na nieruchomości.

2. Obciążenie nieruchomości służebnością następuje za jednorazowym wynagrodzeniem z zastrzeżeniem ust. 3, przy czym wysokość wynagrodzenia ustala Wójt Gminy Wiskitki na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

3. Obciążenie nieruchomości służebnością może nastąpić bez wynagrodzenia jeżeli:

- 1) ustanawiane są wzajemne służebności;
- 2) obciążana nieruchomość jest lub będzie stanowić wkład niepieniężny (aport) wnoszony przez Gminę Wiskitki;
- 3) następuje na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną;
- 4) następuje na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego;
- 5) następuje w celu zapewnienia dostępu do:
 - a) drogi publicznej;
 - b) wodociągu, kanalizacji, ciepłociągu, energii elektrycznej, gazu i łączy telekomunikacyjnych nieruchomościom zbytym z zasobu nieruchomości Gminy Wiskitki bez odpowiedniego dostępu do drogi publicznej i/lub wymienionych w lit. b urządzeń infrastruktury technicznej;

6) budowa lub przebudowa urządzeń wymienionych w ust. 3 pkt 5 lit. b wynika z inwestycji prowadzonej z udziałem Gminy Wiskitki.

4. Ustanowienie służebności następuje na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

5. Przed przystąpieniem do aktu notarialnego, strony umowy sporządzają protokół uzgodnień określający warunki umowy, a w szczególności:

- 1) przebieg służebności;
- 2) szczegółowy zakres korzystania z obciążonej nieruchomości;
- 3) czas na jaki służebność zostanie ustanowiona.

6. Koszty związane z ustanowieniem służebności (również bez wynagrodzenia), w szczególności koszty:

- 1) sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności;
- 2) pobrania dokumentów niezbędnych do zawarcia aktu notarialnego/ ewentualnego odłączenia obciążanej nieruchomości z prowadzonej dla niej dotychczas księgi wieczystej;
- 3) ewentualnego odłączenia obciążanej nieruchomości z prowadzonej dla niej dotychczas księgi wieczystej przez notariusza;
- 4) wpisu służebności do księgi wieczystej;
- 5) sporządzenia aktu notarialnego;
- 6) oraz inne nie wymienione

ponosi właściciel nieruchomości władnącej/ przedsiębiorca.

Rozdział 2.

Zasady ustanawiania służebności gruntowych

§ 2. 1. Wójt Gminy Wiskitki może obciążyć nieruchomość służebnością gruntową na rzecz właściciela nieruchomości, która w myśl art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków.

2. Wójt Gminy Wiskitki może obciążyć nieruchomość służebnością gruntową polegającą na prawie ułożenia sieci infrastruktury technicznej na rzecz właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, do której nie zostały doprowadzone urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne lub jeżeli zachodzi techniczna konieczność zmiany trasy przebiegu zasilania w media dostarczane w/w urządzeniami ze względu na budowę, rozbudowę, przebudowę, dobudowę, nadbudowę obiektów budowlanych na nieruchomości władnącej.

3. Obciążenie służebnością drogową może nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości nie mającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów Gminy Wiskitki, przez które droga ma prowadzić.

4. Służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.

5. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

6. Służebność gruntowa może być ustanowiona jeżeli jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione, i nie utrudnia wykonywania zadań własnych Gminy.

Rozdział 3.

Zasady ustanawiania służebności przesyłu

§ 3. 1. Wójt Gminy Wiskitki może obciążyć nieruchomość służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

2. Ustanowienie służebności przesyłu nie może utrudniać korzystania z nieruchomości obciążonej.

3. Służebność przesyłu może być ustanowiona jeżeli jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione, i gdy nie utrudnia wykonywania zadań własnych Gminy.

UZASADNIENIE

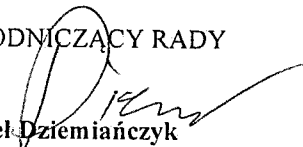
Zgodnie z art. 285 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

Zgodnie z art. 305¹ powołanej ustawy, nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Przyjęcie regulaminu ma na celu ustalenie zasad obciążania nieruchomości Gminy Wiskitki służebnościami gruntowymi i służebnościami przesyłu oraz określenie praw, i obowiązków jakie należy wdrożyć przy ich ustanawianiu. Stosowanie regulaminu pozwoli wprowadzić standardy i będzie stanowić instrukcję realizacji wniosków w ww. zakresie, wpływających do Wójta Gminy Wiskitki. Treść regulaminu wskazuje sposób ustalania wynagrodzenia za ustanowienie służebności, a także odstępstwa od ustalenia tego wynagrodzenia. Ponadto treść regulaminu uwzględnia formę ustanowienia służebności, określenia jej przebiegu oraz szczegółowego zakresu i okresu wykonywania.

Uchwalenie i wdrożenie regulaminu spowoduje, iż Wójt nie będzie zobowiązany w każdym indywidualnym przypadku do przedstawiania Radzie Gminy projektów uchwał dotyczących obciążenia służebnością konkretnej nieruchomości na rzecz konkretnego podmiotu, ale na podstawie regulacji przyjętych w niniejszej uchwale, będzie samodzielnie obciążać nieruchomości należące do gminnego zasobu służebnościami przesyłu i służebnościami gruntowymi, co w znaczny sposób skróci i usystematyzuje procedurę, na czym szczególnie zależy Inwestorom, ale również osobom fizycznym.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Paweł Dziemiańczyk