

Regulacja praw do nieruchomości zajętych na potrzeby sieci przesyłowych – tytuły prawne do nieruchomości w tym służebność przesyłu

5 mln zł pozyskanych ze służebności przesyłu

- Kontakt z prelegentem po szkoleniu

Zaniechanie działań przez gminy w zakresie ustanawiania służebności przesyłu może doprowadzić do naruszenia dyscypliny finansów publicznych i skutkować odpowiedzialnością finansową i dyscyplinarną!

Ostatni moment przed zasiedzeniem służebności przesyłu przez przedsiębiorców przesyłowych!

Niebezpieczeństwo!!! Audyt!!! Niekorzystne rozporządzanie mieniem gminnym!!!

W maju 2020 r. mija termin zasiedzenia terenów gminnych na rzecz przedsiębiorstw przesyłowych (gaz, prąd, woda). Jeśli gmina ma KILKASET DZIAŁEK, będących w użytkowaniu przedsiębiorstw przesyłowych będzie bardzo trudno zdążyć w ciągu najbliższych 4 lat ustanowić służebność przesyłu. Tylko przygotowanie do rozpoczęcia procesu ustanawiania służebności przesyłu zajmuje co najmniej pół roku:

- przygotowanie procedury dotyczącej prowadzenia postępowania w sprawie ustanowienia służebności przesyłu
- uchwała rady o zasadach gospodarowania mieniem
- wygospodarowanie etatu w budżecie gminnym potrzebnego do prowadzenia postępowań o ustalenie służebności
- zabezpieczenie środków w budżecie gminy na rzeczoznawcę
- ustalenie stanu prawnego nieruchomości
- wyłonienie rzeczoznawcy w trybie zamówień publicznych

Następnie proces ustanawiania służebności przesyłu tylko na jednej działce zajmuje od 3 do 6 miesięcy. Jeśli gmina ma np. 500 takich działek to 4 lata może być za mało czasu. Dlatego warto już teraz zastanowić się jak skutecznie przerwać bieg zasiedzenia na tych działkach. W trakcie tego szkolenia omówimy wszystkie możliwości przerywania biegu zasiedzenia.

Wzory pism i umów:

1. Wzory umów z przedsiębiorcami przesyłowymi i innymi podmiotami, dotyczące dysponowania nieruchomościami (zawierają przepisy zabezpieczające interesy gmin).
2. Wzory umów ustanowienia służebności przesyłu - Protokoły uzgodnień (zawierają przepisy zabezpieczające interesy gmin).
3. Wzory pism inicjujące postępowanie w sprawie ustanowienia służebności.
4. Wzory pism stosowanych w procedurze udostępniania nieruchomości gminnych i ustanawiania służebności przesyłu.
5. Wzory decyzji administracyjnych.

16 stycznia 2017 r., Warszawa

Centrum Konferencyjne Golden Floor, Al. Jerozolimskie 123 A

Opinie uczestników szkolenia:

„Doskonała znajomość tematu, czytelnie przekazana wiedza”, „Bardzo dobry kontakt za słuchaczami”

„Wyczerpująco, kompetentnie i merytorycznie”, „Materiały ułatwiające codzienną pracę”

„Dużo konkretnych przykładów, praktyczne podejście do tematu”

„Temat szkolenia w pełni wyczerpany”, „Bardzo kompetentny prowadzący”

„Praktyczne omówienie i zastosowanie przepisów”, „Wyczerpujące omówienie tematu”

Służebność przesyłu jako dodatkowe źródło dochodów!

Bogate orzecznictwo!

Uzyskanie wiadomości niezbędnych przed rozpoczęciem gminnych inwestycji przesyłowych!

Praktyczne wskazówki!

Służebność przesyłu jako skuteczny instrument regulacji tytułu prawnego do nieruchomości!

Praktyka i doświadczenie!!!

Służebność przesyłu jako stabilny tytuł prawny do nieruchomości zabezpieczający interesy gminne!

Program:

- 1) Jakie są tytuły prawne do nieruchomości?
- 2) Kiedy można ustanowić służebność przesyłu, a kiedy można zawrzeć umowę dzierżawy czy użyczenia?
- 3) Jakie są roszczenia związane ze służebnością przesyłu?
- 4) Czy można ustanowić nieodpłatnie służebność przesyłu?
- 5) Czy można ustanowić służebność na użytkowaniu wieczystym?
- 6) Kiedy roszczenie z tytułu służebności przesyłu przedawnia się?
- 7) Czy gminę można uznać za przedsiębiorcę przesyłowego?
- 8) Czy można ustanowić służebność na drodze?
- 9) Jak pozyskać tytuł prawnych do urządzeń przesyłowych na nieruchomościach wspólnych - wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie?
- 10) Jaka powinna być szerokość pasa służebności przesyłu?
- 11) Jak wyliczyć wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu?
- 12) Co powinno zawierać wynagrodzenie za ustanowienie służebności?
- 13) Jak szybko weryfikować operaty szacunkowe określające wartość służebności przesyłu?
- 14) Jak skutecznie zabezpieczyć interes gminny w umowie ustanowienia służebności?
- 15) Jak uzyskać większy dochód ze służebności?
- 16) Jak przeprowadzić postępowania dotyczące ustanowienia służebności dla nowo realizowanych inwestycji?
- 17) Jak rozpocząć regulację statusu urządzeń przesyłowych będących już na nieruchomościach gminnych?
- 18) Jak skutecznie uzyskać informację od przedsiębiorstwa przesyłowego na temat sieci usytuowanych na gruntach gminnych?
- 19) Co gmina powinna zrobić przed rozpoczęciem realizacji nowych inwestycji? - czyli pozyskiwanie tytułów prawnych do nieruchomości dla nowo realizowanych inwestycji.
- 20) Ile czasu zostało do zasiedzenia służebności przesyłu przez spółki przesyłowe na nieruchomościach gminnych?
- 21) Od kiedy liczymy bieg terminu zasiedzenia służebności na nieruchomościach gminnych?
- 22) Jak bronić się przed zarzutem zasiedzenia służebności przez spółki przesyłowe na nieruchomościach gminnych?
- 23) Jak wyliczyć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- 24) Jak bronić się przed roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie?
- 25) Jak właściwie przeprowadzić postępowanie administracyjne w trybie art. 124 i nast. UGN (ustawa o gospodarce nieruchomościami)?

26) Jaki jest stosunek procedury wywłaszczenia do procedury ustanowienia służebności?

Ponadto omówimy:

- Czy inwestor może wymusić podpisanie umowy na służebność przesyłu przed wnioskiem na umieszczenie urządzenia? Jak wydać decyzję w tej sytuacji?
- Kiedy powinien być złożony wniosek o ustanowienie służebności pod planowane inwestycje – kiedy już jest pozwolenie na budowę czy może wcześniej w momencie koncepcji tej budowy?
- Jakie są zasady ustalania odszkodowań za bezumowne korzystanie?
- Co zawrzeć w porozumieniu z właścicielami gruntów a osobą, na którą tę służebność należy ustanowić?
- Właściwe usytuowanie służebności przesyłu w procesie umieszczenia urządzeń sieciowych na cudzym gruncie.
- Zasady ustanawiania służebności przesyłu na gruntach stanowiących przedmiot: własności wspólnoty mieszkaniowej albo gruntowej oraz będących w zarządzie lasów państwowych, współwłasności ułamkowej lub ustawowej.
- Czy przy sprawach związanych z udostępnianiem terenów prywatnych na inwestycje służące mieszkańcom, czy możemy załatwiać sprawę tylko na drodze dobrych relacji z ludźmi?
- Umowa dzierżawy kiedy stosować w jakich sytuacjach?
- Czy umowa na służebność przesyłu może nastąpić w drodze decyzji administracyjnej?
- Czy służebność może być ustanowiona na czas nieokreślony?
- Czy jest możliwe aby gmina podpisywała umowy tylko na bezpłatne korzystanie?
- Jak interpretować zapisy KC?
- Procedura ustanawiania służebności przesyłu.
- Wzory umów na służebność przy realizacji inwestycji przez gminę na działkach prywatnych.
- Jak postąpić w przypadku działki, która stanowi współwłasność kilku podmiotów w tym gminy na której zlokalizowany jest np. gazociąg natomiast pozostali właściciele w tym przypadku osoby prywatne nie wyrażają zgody na ustanowienie służebności (pozostali właściciele są z odległych miejscowości, nie chce im się angażować w tę sprawę, ewentualne zyski są zbyt małe). Gmina już przyjęła stosowne uchwały natomiast nie może tej sprawy zakończyć - jak postąpić ?
- Czy gmina w umowie na służebność przesyłu może zawrzeć zapis np. z gazownią, zakładem energetycznym, że w przypadku przebudowy odcinka, zakład ten ma obowiązek przenieść urządzenia przesyłowe w inne miejsce ponieść koszty tej inwestycji? (np. z powodu przebudowy czy zmiany zagospodarowania terenu przez gminę) .
- Co w sytuacji kiedy służebność przesyłu została ustalona w formie umowy służebności drogi koniecznej np. na linię energetyczną?
 - czy w 2006 r. były już podstawy do ustanowienia służebności przesyłu?
 - czy taką umowę można rozszerzać(np. dotyczy słupów energetycznych a konkretnie uszczegółowienia w zakresie dostępu w przypadku awarii, konserwacji, w jakim pasie technologicznym) bez rozwiązywania poprzedniej, czy to jest zgodne z prawem ? Czy właściwe byłoby zawarcie kolejnej?
- Czy w akcie notarialnym na służebność musi być podana kwota wynagrodzenia? – np. jak ustosunkować się do propozycji inwestora aby w akcie notarialnym wpisać bezpłatne korzystanie a wynagrodzenie później zostanie wypłacone bez tego zapisu? (*Jako powód braku zapisu inwestor podaje, że właściciele działek w tym gmina będą zobowiązani zapłacić podatek od wzbogacenia*).
- Jak postępować w przypadku roszczeń i chęci uregulowania spraw dotyczących umieszczenia urządzeń przez firmy energetyczne w latach 60 i 70, w przypadku braku dokumentacji w gminach?
- Egzekwowanie kosztów służebności przesyłu od wybudowanych 20, 30 i więcej lat temu sieci elektroenergetycznych.
- Zasiedzenie służebności – przykłady orzecznictwa.

- Czy opłaca się gminie starać o uregulowanie służebności nieustalonej wcześniej np. w sytuacji gdy firmy te powołują się na zasiedzenie?
- Kiedy można zastosować pojęcie zasiedzenia i co to oznacza dla gmin?
- Jakie przesłanki są potrzebne aby sprawa uległa przedawnieniu 20, 30 lat wstecz?
- Czy przed 1990 r. państwowy zakład energetyczny mógł zasiedzieć grunty, czyli jeszcze przed ich skomunalizowaniem? Czy zasadne w tej sytuacji jest staranie się gmin o odszkodowanie od zakładów energetycznych, za korzystanie przez nie z gruntów gminnych?
- Czy gminy jako jednostki samorządu terytorialnego prowadzą działalność gospodarczą? (ważne w przypadku ubiegania się o ustanowienie służebności przesyłu wstecz)
- Jak postępować w przypadku innych umów np. na elektrownie wiatrowe?
- Służebność przesyłu a nieuregulowany stan prawny - rozbieżność KW ze stanem faktycznym, brak możliwości ustalenia właściciela gruntu lub miejsca jego pobytu - sposoby działania.
- Jakie są możliwości pozyskania informacji czy dana nieruchomość jest obciążona służebnością w przypadku gdy w dziale III brak wpisu a nie mamy dostępu do aktu notarialnego. Czy jest jeszcze jakiś dokument potwierdzający, że dana nieruchomość została obciążona służebnością, bądź na jej rzecz została ustanowiona służebność? Gdzie szukać tych dokumentów?
- Czy zasadne jest ustanawianie odpłatnej służebności, w przypadku wykonania przyłączy np. wodociągowych na działkach gminnych, w których biegnie sieć na rzecz właścicieli działek przyległych, którzy takie przyłącze wykonują do prywatnej posesji? Jaka powinna być procedura i stanowisko gminy w przypadku wykonywania przyłączy na działkach nie będących drogami?
- Co jeśli prywatna osoba wykona przyłącze kanalizacyjne na swój koszt czy później musi przekazać je na własność gminie lub spółce wodnej?
- Czy inwestor może dokonać przesyłu na drogach wewnętrznych i publicznych żądając dzierżawy tych terenów - np. gmina chciałaby wydać *decyzję administracyjną*, ponieważ obawia się, że inwestor posiadając umowę dzierżawy np. ogrodzi teren i mieszkańcy nie będą mieli dostępu do swoich posesji – jakie zagrożenia?
- Jak zastosować przepisy KC w przypadku służebności przesyłu na drogach wewnętrznych?
- Zasady ustanawiania służebności na drogach - dlaczego nie ustanawiamy służebności przesyłu na drogach publicznych?
- Jak bronić się przed warunkami jakie zakład energetyczny bądź gazownia narzuca gminie po podpisaniu umowy np. inwestorzy nie kontaktują się z gminą i nie informują o swoim wejściu w pas drogowy podczas prac – zakres kompetencji i możliwości gminy.
- Przymusowe wejście przedsiębiorstwa przesyłowego na grunt w celu realizacji inwestycji przy braku zgody właściciela.
- Jak wyliczać wartości w operatach? Czy należy sporządzić operaty szacunkowe na koszt właściciela nieruchomości oraz zamówić właściwe dokumenty, a następnie obliczoną wartość służebności przesyłu (dodać do tego koszty operatu i dokumentacji) przedstawić właścicielowi sieci?
- Kto będzie ponosił koszty wyceny np. w przypadku inwestora, który przez działki gminne i osób prywatnych chce przeprowadzić linie energetyczne?
- Wycena nieruchomości do celów naliczania opłaty za służebność w przypadku bezumownego korzystania z gruntu.
- Jak sobie radzić ze z naliczaniem stawek za służebność przesyłu - jakie zasady dla gmin - brak wytycznych przy naliczaniu stawek, czy gmina może sama ustalić stawki?
- Jak ocenić oszacowanie wartości służebności przesyłu wykonanej przez rzeczoznawcę - są różne wytyczne, różne podejście, czy gmina jest zobowiązana zapoznać się z wyceną zaakceptować ją lub nie?
- Różnice między wynagrodzeniem a odszkodowaniem.
- W jaki sposób „przymusić” właściciela sieci do ustanowienia służebności na działkach gminnych – zgoda na umieszczenie sieci w działkach gminnych była lecz nikt nie zastanawiał się nad regulacją prawną sieci i nie podjęto do tej pory działań mających na celu ustanowienie służebności przesyłu.

Jakie mamy możliwości „przymuszenia” właściciela sieci do przystąpienia do aktu notarialnego (poza oddaniem sprawy do sądu)?

- Jak jest ryzyko ustanowienia służebności wstecz, uregulowania prawne, jakie straty?
- Jakie narzędzia prawne posiada gmina do wyegzekwowania od przedsiębiorcy ustanowienia służebności?
- Jakie są zasady ustalania odszkodowań za bezumowne korzystanie?
- Co w przypadku gdy kiedyś właściciel nie miał żadnych pretensji a teraz żąda ustanowienia służebności (w jakich sytuacjach i przedziałach czasowych)
- Jak przygotować się do roszczeń o zapłatę lub usunięcie urządzeń przy starym przebiegu na gruntach prywatnych, ile czasu jest na dochodzenie roszczeń, jakie dodatkowe warunki trzeba spełnić, jak postępować kiedy zmienił się właściciel działki?
- Cel publiczny co kryje się pod tym pojęciem? Jakie opłaty obowiązują w przypadku inwestycji celu publicznego?
- Omówienie wzorów uzgodnień przy wejściu inwestycji celu publicznego na działki prywatne.
- Kiedy możemy mówić o celu publicznym, jakie wytyczne i wymagania przy ustanawianiu służebności przesyłu?
 - jakie zasady jeżeli przechodzi przez mienie komunalne ?
 - jakie umowy zastosować w tym konkretnym przypadku, czy umowę o udostępnienie gruntu, czy umowę o służebność przesyłu, czy może akt notarialny?
 - jakie opłaty obowiązują czy gmina może sama ustalić stawki?
 - jaka powinna być forma udostępniania terenu?
 - w jaki sposób zastosować przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami – co jest w niej zawarte, z czym mogą być problemy? *Ustawa nie mówi o wszystkim jest bardzo niespójna.*
- Czy w przypadku np. zakładu energetycznego możemy mówić o udostępnieniu terenu ze względu na „cel publiczny”?
- Co zrobić w przypadku braku zgody mieszkańca na kanalizację? Mieszkańcy chcą kanalizacji ale nie przez swoje działki.
- Jak postępować w przypadku gdy np. okazało się, że współwłaścicielka wcześniej uzgodniła przebieg sieci teraz żąda jej przeniesienia? Wyroki w podobnych sprawach są różne. Jakie wytyczne?
- Konkretnie strefy ochronne dla danych sieci, np. przewodu niskiego napięcie biegnącego w ziemi.
- Na jakiej podstawie przyjmuje się szerokość pasa eksploatacji dla konkretnych sieci – w przypadku służebności przesyłu?
- Czy dokładnie trzeba określać trasę przebiegu inwestycji?
- Czy planowane są zmiany prawne dotyczące korytarzy przesyłowych?
- Zdefiniowanie pojęcia przedsiębiorcy.
- Sieci i przyłącza definicje i zastosowanie.
- Występowanie tematu pomocy de minimis w procesie ustanawiania służebności przesyłu - czy występuje?

Prowadzący: Władysław Kossowski - Wydział Gospodarowania Mieniem, Urząd Miasta Lublin.

Aktualny zakres obowiązków, m.in.: ustanawianie służebności przesyłu i służebności gruntowych, sprawdzanie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, realizacja zadań z zakresu administracji publicznej oraz przygotowywanie projektów umów. Prawnik z wykształcenia. Ukończył studia na Uniwersytecie Marii Cürrie-Skłodowskiej na dwóch kierunkach Stosunki Międzynarodowe i Prawo. Lublin prowadzi każdego roku ok. 140 spraw dotyczących służebności. Wysoka realizacja ww. źródeł dochodów wynika z intensyfikacji działań mających na celu uregulowanie stanów prawnych do infrastruktury technicznej na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Lublin.


Formularz zgłoszeniowy – Służebność/s

Warszawa 16 stycznia 2017 r.,

Centrum Konferencyjne Golden Floor, Al. Jerozolimskie 123 A godz. 10.00 - 15.00

1. Wideokonferencja – koszt udziału 300 zł netto..... 2. Udział osobisty – koszt udziału 479 zł netto..... **PROMOCJA przy zgłoszeniu:**

Do 02.01.2017 r.,	Od 03.01.2017 r. do 09.01.2017 r.,
399 zł netto - oszczędzasz 80 zł	429 zł netto - oszczędzasz 50 zł

Wydrukowane i wypełnione DRUKOWANYMI LITERAMI zgłoszenie prosimy przesłać na

nr faksu: (22) 464 – 81 – 19**lub adres email: kontakt@pccpoland.pl****Dane do faktury:**

Nazwa firmy			
Dokładny adres:			
NIP	Tel:	E-mail:	

Dane uczestników:

1. Imię i nazwisko:			
Stanowisko:			
Tel.:	E-mail:		
2. Imię i nazwisko:			
Stanowisko:			
Tel.:	E-mail:		

Uwagi:.....

Proszę uzupełnić: Oświadczam, że należność w wysokości _____ PLN netto. zostanie wpłacona do dnia **terminu seminarium** na rachunek Private Corporate Consulting Sp. z o.o. w Bank Millennium SA nr konta: 70 1160 2202 0000 0001 6145 5656, tytuł płatności: „**WARSLU**”, oraz **nazwisko/a uczestnika/ów**.

Proszę o wystawienie faktury VAT. W przypadku konieczności wystawienia faktury VAT proszę podpisać niniejsze oświadczenie: Upoważniam firmę Private Corporate Consulting Sp. z o.o. do wystawienia faktury VAT. Równocześnie oświadczamy, że zapoznaliśmy się z warunkami uczestnictwa oraz zobowiązujemy się do zapłaty całości kwoty.

Oświadczam, iż środki wydatkowane na ww. szkolenie pochodzą w co najmniej 70 % ze środków publicznych w rozumieniu ustawy o finansach publicznych. Niniejsze oświadczenie ma na celu możliwość zastosowania stawki zwolnionej VAT zgodnie z art. 43 ust.1 pkt 29c ustawy o podatku od towarów i usług z dnia 11 marca 2004r. z późn. zmianami.

.....
Kierownik Jednostki Organizacyjnej

Oświadczam, iż wyrażam zgodę na prowadzenie wobec gminy/jednostki..... przez Private Corporate Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Górnośląska 9/11 m. 61, 00-443 Warszawa (KRS: 0000350772) marketingu bezpośredniego - zgodnie z treścią art. 172 ustawy z 16 lipca 2004 r., Prawo telekomunikacyjne (Dz.U.2014.243 -j.t.).

.....
Kierownik jednostki Organizacyjnej

Warunki uczestnictwa:

- Opłata za seminarium obejmuje dokumentację, posiłki i napoje. Cena nie zawiera kosztów noclegu.
- W przypadku odwołania zgłoszenia w terminie krótszym niż 14 dni przed rozpoczęciem warsztatów wpłata na poczet uczestnictwa nie podlega zwrotowi. Nieodwołanie uczestnictwa i niewzięcie udziału w konferencji spowoduje obciążenie pełnymi kosztami uczestnictwa. Odwołanie zgłoszenia wymaga formy pisemnej i zostanie potwierdzone przez organizatora.
- W każdym momencie można wyznaczyć zastępstwo, prosimy wówczas o niezwłoczne powiadomienie organizatora.
- Organizator zastrzega sobie prawo do odwołania seminarium i zmian w programie z przyczyn niezależnych od organizatora.
- Organizator zastrzega możliwość zmiany miejsca odbywania się seminarium. W przypadku odwołania seminarium zwracamy koszty uczestnictwa lub proponujemy udział w innej konferencji lub seminarium.
- Rezygnacja z udziału na 14 dni przed rozpoczęciem seminarium powoduje powstanie zobowiązania pokrycia pełnych kosztów udziału na podstawie faktury Organizatora