

WYTYCZNE DLA OPRACOWANIA DOKUMENTACJI PROJEKTOWYCH W ZAKRESIE POZYSKIWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI DLA INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ

I. PRZEPISY OGÓLNE

1. Celem Wytycznych jest:

1.1. określenie procedury pozyskiwania tytułów prawnych do nieruchomości, postępowania koniecznego dla prawidłowego opracowania dokumentacji projektowej, w szczególności zapewniającej odpowiednie dla PGE Dystrybucja S.A. Oddziału Łódź prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (w ramach przygotowania formalno – prawnej części dokumentacji projektowej).

1.2. wskazanie wymagań PGE Dystrybucja S.A. Oddziału Łódź dotyczących nabywanych praw do nieruchomości oraz formalno – prawnej części dokumentacji projektowej.

2. Projektant, jako profesjonalista w obrocie, powinien podejmować wszystkie czynności opisane w niniejszych wytycznych, zmierzające do uzyskania właściwych tytułów prawnych do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane – bez zbędnej zwłoki, przy wzięciu pod uwagę terminu wykonania umowy oraz okoliczności, iż proces uzyskiwania ww. tytułów prawnych jest najbardziej czasochłonnym elementem przedmiotu umowy o prace projektowe zawartej z PGE Dystrybucja SA Oddział Łódź.

II. RODZAJE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE

1. W tabeli przedstawiono rodzaj równoważnych tytułów prawnych, jakich PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź oczekuje w ramach realizacji umowy od Jednostki Projektowej w zależności od napięcia sieci oraz rodzaju elementu sieci:

Lp	Rodzaj elementu sieci	Własność/ Użytkowanie wieczyste	Służebność	Decyzja administracyjna	Umowa udostępnienia		Oczekiwany moment pozyskania tytułu
					odpłatna*	nieodpłatna	
1	Stacje SN/nN wewnętrzne	X	X	X			na etapie inwestycyjnym
2	Stacje SN/nN napowietrzne		X	X			na etapie inwestycyjnym
3	Złącze SN		X	X			na etapie inwestycyjnym
4	Linie SN		X	X	X	X	wg oczekiwania właściciela
5	Linie nN		X	X	X	X	wg oczekiwania właściciela
6	Złącza nN		X	X	X	X	wg oczekiwania właściciela

* *Odpłatna umowa udostępnienia – dotyczy wyłącznie spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, jednostek samorządu terytorialnego, nadleśnictw z lasów państwowych*

2. W przypadku sieci SN i nN w pierwszej kolejności Jednostka Projektowa powinna uzyskać od właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na której planowane jest zadanie inwestycyjne, pisemną zgodę na nieodpłatną służebność przesyłu, na potrzeby zlokalizowania na niej infrastruktury elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A., a w przypadku braku zgody na jej ustanowienie – nieodpłatne udostępnienie nieruchomości.
3. Pisemna zgoda na nieodpłatne udostępnienie nieruchomości, winna mieć formę umowy o udostępnienie nieruchomości z dołączonym załącznikiem graficznym (wzór umowy stanowi Załącznik Nr 1 do przedmiotowych Wytycznych).
4. Priorytetem w przypadku urządzeń sieciowych typu stacja transformatorowa SN/nN, złącze SN jest uzyskanie pisemnej zgody na ustanowienie służebności przesyłu, w pierwszej kolejności nieodpłatnej, a jeśli to okazuje się niemożliwe, wówczas odpłatnej (wzór porozumienia stanowi Załącznik nr 2 i 3 do Wytycznych).
 - 4.1. W celu wykonania priorytetu, o którym mowa powyżej, Jednostka Projektowa zobowiązana jest do pisemnego skierowania do gestora nieruchomości oferty wyrażenia zgody na dysponowanie gruntem na cele budowlane i ustanowienie służebności przesyłu, a następnie do uzyskania stanowiska gestora.
 - 4.2. W przypadku braku możliwości uzyskania zgody gestora na dysponowanie gruntem na cele budowlane i ustanowienie służebności przesyłu (pod warunkiem wykazania braku możliwości uzyskania tej zgody) Jednostka Projektowa będzie upoważniona, za zgodą PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, do uzyskania zgody na dysponowanie gruntem na cele budowlane, z możliwością wejścia w teren i zrealizowania zamierzenia inwestycyjnego, nie obejmującej zgody na ustanowienie służebności przesyłu.
 - 4.3. W przypadku braku możliwości uzyskania zgody gestora na dysponowanie gruntem na cele budowlane (pod warunkiem wykazania braku możliwości uzyskania tej zgody pomimo przeprowadzonych rokowań) Jednostka Projektowa jest zobowiązana do uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z zapisami niniejszych Wytycznych.
5. Pisemna zgoda na ustanowienie służebności przesyłu winna mieć formę porozumienia z dołączonym załącznikiem graficznym (wzory porozumienia nr 2 i 3 stanowią załącznik do SIWZ na prace projektowe).

III. TYTUŁY PRAWNE DO DYSPONOWANIA NIERUCHOMOŚCIĄ PODMIOTÓW PRZYŁĄCZANYCH

1. W przypadku prac projektowych na nieruchomościach Podmiotu Przyłączanego, jeżeli umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, stanowi o ustanowieniu służebności przesyłu, wówczas Jednostka Projektowa opracowując dokumentację projektową uwzględnia to zobowiązanie wynikające z umowy o przyłączenie i przedstawia w odpowiedniej komórce PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź projekt porozumienia o ustanowienie służebności przesyłu.
2. Jeśli umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej przewiduje wykup nieruchomości na potrzeby wewnętrznej stacji transformatorowej lub właściciel/użytkownik wieczysty, nie będący Podmiotem Przyłączanym, oczekuje takiego wykupu swojej działki na potrzeby tejże stacji transformatorowej (np. brak zgody na służebność, ale jest zgoda na wykup działki) – wówczas Jednostka Projektowa przekazuje odpowiednią informację, (ze wskazaniem, czy działka na potrzeby stacji została geodezyjnie wydzielona) do osób wskazanych w umowie na prace projektowe oraz dołącza konieczne dokumenty, w szczególności: kopię ww. umowy, wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej lub jej wydruk z elektronicznego

- systemu danych ksiąg wieczystych, mapę z wyróżnieniem w kolorach: granic geodezyjnych oraz trasy przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej.

3. Brak zgody na udostępnienie nieruchomości (zgodnie z zapisami umowy o przyłączenie) ze strony właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości przyłączanej (Podmiotu Przyłączanego) może skutkować rozwiązaniem umowy przyłączeniowej. W takiej sytuacji Jednostka Projektowa zobowiązana jest do przekazania takiej informacji do osoby odpowiedzialnej za realizację umowy – wskazanej w umowie na prace projektowe – koordynatora umowy.

IV. ROKOWANIA

1. Jednostka projektowa opracowując w ramach podpisanej umowy dokumentację projektową zobowiązana jest dołożyć szczególnej staranności przy ustalaniu dysponentów nieruchomości, w zakresie prowadzonych rokowań, celem uzyskania odpowiednich tytułów prawnych do nieruchomości, na których ma być realizowana inwestycja budowy infrastruktury PGE Dystrybucja S.A.
2. Czynności w zakresie ustalenia gestorów gruntów i podjęcia z nimi rokowań powinny zostać podjęte niezwłocznie po podpisaniu umowy o prace projektowe.
3. Jednostka Projektowa przystępując do rokowań dotyczących uzyskania praw do nieruchomości zobowiązana jest w pierwszej kolejności ustalić właściwy i aktualny krąg dysponentów nieruchomości – badanych w pierwszej kolejności na podstawie danych w księdze wieczystej, a następnie w ewidencji gruntów. W razie rozbieżności przesądza stan prawny ujawniony w księdze wieczystej.
4. Rokowania z właścicielem nieruchomości polegają na prowadzeniu negocjacji, zmierzających do uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości w formie bezpośrednich spotkań (z przebiegu których każdorazowo należy sporządzić protokół/notatkę służbową podpisaną/ą przez strony) lub w formie pisemnej korespondencji.
5. W przypadku podjęcia dodatkowych ustaleń z właścicielem nieruchomości w innej formie niż pisemna/negocjacje (np. telefoniczna) – należy sporządzić notatkę, którą należy podpisać i dołączyć do akt sprawy.
6. Prowadząc rokowania Jednostka Projektowa zobowiązana jest udokumentować ich przebieg w sposób umożliwiający odtworzenie treści oświadczeń stron oraz harmonogram czasowy czynności. Dopuszczalne są wszelkie sposoby utrwalania czynności i oświadczeń woli strony, w szczególności: pisma negocjacyjne, notatki służbowe, protokoły negocjacji potwierdzające prowadzenie rokowań z właścicielem nieruchomości (notatki i protokoły powinny zawierać informacje o dacie i miejscu jej sporządzenia dane uczestników, opis przebiegu negocjacji stanowiska i podpisy uczestników, w przypadku listowej korespondencji: zwrotne potwierdzenie dostarczenia korespondencji).
7. Zasadę przewidzianą w pkt poprzedzającym należy stosować odpowiednio w przypadku, gdy właściciel nieruchomości odmawia podjęcia jakichkolwiek rozmów, unika kontaktu, a także gdy ostateczne propozycje Stron co do wysokości wynagrodzenia za udostępnienie terenu są rozbieżne.

V. WYCENA WYNAGRODZENIA ZA SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

1. W przypadku braku zgody właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na nieodpłatne udostępnienie gruntu/nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu oraz w przypadku braku możliwości



zaprojektowania sieci na terenie przyległych nieruchomości, Jednostka Projektowa upoważniona jest do złożenia właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, oferty zapłaty przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie w formie aktu notarialnego służebności przesyłu, przyjmując odpowiedni pas wykonywania służebności przesyłu.

2. W zakresie wyznaczania powierzchni pozyskiwanych tytułów prawnych, w szczególności służebności przesyłu niezbędnej do właściwego korzystania z urządzeń istniejących oraz planowanych do wybudowania stosować należy zasady wynikające z opracowania PTPiREE, przyjętego w PGE Dystrybucja S.A. pn. „Wytyczne określania powierzchni służebności przesyłu niezbędnej do właściwego korzystania z urządzeń”, wskazujących szerokość pasów wykonywania służebności przesyłu.
3. W przypadku konieczności oszacowania wartości wynagrodzenia z tytułu pozyskania tytułu prawnego do nieruchomości, w szczególności z tytułu służebności przesyłu, wartość tę należy określić na podstawie kalkulatora, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszych Wytycznych.
4. W przypadku sieci kablowej, napowietrznej – wielkość współczynnika określanego w % ma zależeć od miejsca zlokalizowania sieci na danej nieruchomości, tzn. im większa uciążliwość/niedogodność położenia infrastruktury elektroenergetycznej na danej działce – tym wyższy współczynnik.
5. Przy ustalaniu wartości rynkowej gruntu należy uwzględnić cechy rynkowe, w szczególności: lokalizację, sąsiedztwo, przeznaczenie, cechy fizyczne gruntu, dostęp do infrastruktury. Przeznaczenie gruntu należy ustalić w pierwszej kolejności w planie zagospodarowania przestrzennego gminy lub w przypadku braku takiego planu w ustala się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się faktyczny sposób użytkowania nieruchomości lub ustalenia planu ogólnego gminy.
6. W przypadku, gdy nieruchomość ma współwłaścicieli/współużytkowników wieczystych, wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu dotyczy całej nieruchomości. W porozumieniu o ustanowienie służebności przesyłu należy zaznaczyć, iż dla każdego ze współwłaścicieli/współużytkowników wieczystych wynagrodzenie przysługuje proporcjonalnie do wielkości posiadanego udziału w jego prawie do nieruchomości.
7. Do każdego egzemplarza porozumień, o których mowa powyżej, Jednostka Projektowa dołącza załączniki graficzne przygotowane na bazie wyrysowanej, zeskalowanej mapy, ze wskazaniem zakresu służebności przesyłu na danej nieruchomości, tj. z zaznaczeniem w kolorach:
 - geodezyjnych granic nieruchomości,
 - lokalizacją urządzeń i przebiegiem projektowanej sieci elektroenergetycznej na nieruchomości,
 - powierzchni trwałej zajętości pod urządzeniami elektroenergetycznymi ze wskazaniem w m² powierzchni,
 - powierzchni pasa wykonywania służebności przesyłu na trasie przebiegu infrastruktury elektroenergetycznej ze wskazaniem w m² powierzchni (długość i szerokość pasa wykonywania służebności przesyłu).
8. Jednostka Projektowa umocowana jest do prowadzenia z właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości rokowań w zakresie zapłaty jednorazowego wynagrodzenia tytułem ustanowienia służebności przesyłu maksymalnie do wartości 5 000 (pięć tysięcy) złotych – w stosunku do właściciela lub wszystkich współwłaścicieli lub użytkowników wieczystych danej nieruchomości oraz do podpisywania porozumień ustalających zasady ustanawiania w formie aktu notarialnego służebności przesyłu.
9. W przypadku pojawienia się roszczenia, związanego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną należy o tym niezwłocznie poinformować Wydział Zarządzania Nieruchomościami Oddziału Łódź.

VI. TRYB ADMINISTRACYJNY DLA POZYSKANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI

1. W przypadku braku możliwości pozyskania tytułu prawnego na drodze umownej Jednostka Projektowa powinna, po spełnieniu wszystkich przesłanek, wystąpić do właściwego Starosty o wydanie decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Warunkiem do skutecznego uzyskania decyzji administracyjnej w trybie przewidzianym w art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wykazanie przeprowadzenia prawidłowych rokowań w rozumieniu tejże ustawy.
2. Jednostka Projektowa winna uzyskać ostateczną decyzję administracyjną, nawet jeśli wymaga to przeprowadzenia administracyjnego procesu odwoławczego.
3. Do składanej do uzgodnienia dokumentacji projektowej Jednostka Projektowa ma obowiązek dostarczyć decyzję administracyjną z klauzulą ostateczności.

VII. ROZWIĄZANIA ZAMIENNE

1. Przy wyborze szczegółowych rozwiązań projektowych Jednostka Projektowa będzie dążyła do realizacji celu gospodarczego umowy jakim jest umożliwienie realizacji zamierzenia projektowego przedstawionego w umowie. Załączone do Umowy wytyczne (lub warunki przyłączenia) Zamawiającego stanowią jedynie koncepcję projektową zaproponowaną przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź dopuszcza zastosowanie przez Wykonawcę rozwiązań zamiennych w stosunku do ww. wytycznych pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę przed przystąpieniem do właściwych prac projektowych istniejących przeszkód technicznych lub prawnych uniemożliwiających lub istotnie utrudniających realizację rozwiązania projektowego zaproponowanego w Umowie (lub w warunkach przyłączenia) – wykazanie to powinno nastąpić za pomocą dokumentów, które mogą być zweryfikowane przez Zamawiającego.

Rozwiązanie zamienne musi zostać zaakceptowane przez Zamawiającego przed przystąpieniem przez Wykonawcę do prac projektowych w zakresie tego rozwiązania.

2. W przypadku braku możliwości realizacji Umowy pomimo wyczerpania wykonania obowiązków umownych (w tym w sposób określony w niniejszych Wytycznych), Jednostka Projektowa jest zobowiązana do wystąpienia do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź z propozycją ograniczenia zakresu realizacji prac projektowych lub całkowitego rozwiązania umowy projektowej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Uzgodnienia dokumentacji projektowej w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź obejmują:
 - a. sprawdzenie oraz zaakceptowanie przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, rozwiązań technicznych zaproponowanych przez Jednostkę Projektową (uzgodnienie/opiniowanie),
 - b. weryfikację dokumentacji pod względem formalno – prawnym załączonych do niej dokumentów dotyczących uzyskania na rzecz Inwestora prawa do korzystania z nieruchomości w zakresie lokalizowanej infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Odbiór końcowy dokumentacji projektowej (projekt budowlany wraz z całością dokumentacji formalno – prawnej, wszelkimi uzgodnieniami oraz projekty wykonawcze wraz pozostałymi dokumentami wymaganymi zawartą umową o wykonanie dokumentacji projektowej) winien nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedłożenia kompletnej dokumentacji, w części formalno – prawnej zawierającej w szczególności:

- wymienienie w opisie nieruchomości (działek geodezyjnych, budynków, lokali) przez które przebiega projektowana infrastruktura, wraz z mapą lokalizacyjną\ewidencyjną,
- odpisy z księgi wieczystej lub jej wydruki z elektronicznego systemu danych ksiąg wieczystych,
- wypisy z rejestru gruntów,
- dokumenty potwierdzające odpowiednie zgody, decyzje administracyjne, uzgodnienia, prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane pozyskane na rzecz Inwestora, w szczególności oryginały, w przypadku podpisania porozumienia przez pełnomocnika właściciela nieruchomości wymagane jest dołączenie odpisu KRS lub wydruku z systemu, kopii pełnomocnictwa poświadczonej za zgodność przez projektanta, wykazania ciągu pełnomocnictw, dokumentu potwierdzającego nabycie praw do spadku (postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub notarialne poświadczenie dziedziczenia,
- kalkulację wynagrodzenia tytułem ustanowienia służebności przesyłu,
- mapę dc. projektowych/mapę sytuacyjno-wysokościową z oznaczeniem w jakiej jest skali oraz w szczególności z zaznaczeniem w kolorach: geodezyjnych granic nieruchomości, lokalizację urządzeń i trasę przebiegu projektowanej sieci elektroenergetycznej na nieruchomości.
- Tabelaryczny wykaz zawierający powierzchnię urządzeń, w tym długość oraz szerokość pasa służebności, w rozbiciu na poszczególne działki.

- 1 Załącznik nr 1 – wzór umowy na nieodpłatne udostępnienie nieruchomości,
- 2 Załącznik nr 2 – wzór porozumienia o nieodpłatne ustanowienie służebności przesyłu,
- 3 Załącznik nr 3 – wzór porozumienia o odpłatne ustanowienia służebności przesyłu,
- 4 Załącznik nr 4 – kalkulator wartości służebności przesyłu,
- 5 Załącznik nr 5 – wytyczne PTPIREE określania szerokości pasów wykonywania służebności przesyłu.