

Obowiązki Wykonawcy w zakresie korzystania z nieruchomości

1. Podział odpowiedzialności za skutki finansowe zajęcia terenu

- 1.1. Przedmiot Umowy realizowany jest w oparciu o przepisy ustawy o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego w Świnoujściu (Dz.U. 2025 poz. 1222, dalej: specustawa gazowa). Zamawiający na podstawie decyzji właściwego wojewody wypłaci uprawnionym osobom/podmiotom odszkodowanie z tytułu ograniczenia sposobu korzystania i szkód powstałych na nieruchomości w obrębie pasa montażowego w związku z realizacją Przedmiotu Umowy
- 1.2. Wykonawca wypłaci uprawnionym osobom wynagrodzenia za czasowe korzystanie z nieruchomości na cele realizacji Przedmiotu Umowy oraz odszkodowania za szkody powstałe przy realizacji Przedmiotu Umowy, w tym m.in. za zniszczone uprawy, szkody powstałe w strukturze gleby, utracone korzyści wynikające w szczególności z dotacji unijnych i wszelkie inne szkody, które z jego winy powstaną poza pasem montażowym określonym w dokumentacji projektowej sporządzonej dla zadania objętego Przedmiotem Umowy. Obowiązek wypłacenia odszkodowań oraz wynagrodzeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, obejmuje również tereny wykorzystywane jako dojazdy do miejsca realizacji robót oraz do organizacji zaplecza budowy, jeśli zgodnie z dokumentacją projektową sporządzoną dla zadania objętego Przedmiotem Umowy, nie stanowiły one pasa montażowego. Wszelkie zobowiązania wynikające z ww. tytułu zostaną uregulowane przez Wykonawcę do czasu zwrotu nieruchomości po zakończeniu Robót. Wykonawca przekaze Zamawiającemu dokumentację potwierdzającą realizację obowiązku wynikającego z niniejszego punktu zawierającą dane o powierzchni dodatkowo zajętej, terminie zajęcia, rodzaju szkód jakie wystąpiły oraz ewentualnie o wysokości wypłaconego wynagrodzenia i odszkodowania. Wykonawca jest zobowiązany do prowadzenia i bieżącej aktualizacji rejestru szkód poza pasem montażowym zgodnie z wzorem przekazany przez Zamawiającego. Rejestr zostanie przekazany Zamawiającemu przed odbiorem Przedmiotu Umowy.
- 1.3. Wszystkie działania w trakcie Robót będą prowadzone przez Wykonawcę tak, by nie stwarzać utrudnień w dostępie do dróg publicznych lub wewnętrznych oraz do gruntów zajętych pod wewnętrzną komunikację gospodarstw rolnych, leśnych oraz poszczególnych nieruchomości. Wszelkie koszty związane z tego typu utrudnieniami obciążać będą Wykonawcę.

- 1.4. Wykonawca jest zobowiązany do zapewnienia właścicielom lub innym podmiotom posiadającym tytuł prawny do nieruchomości ciągłego dojazdu oraz dojścia do każdej części nieruchomości nieobjętej pasem montażowym (w tym pól uprawnych z uwzględnieniem gabarytów sprzętu rolniczego, w szczególności poprzez zastosowanie tymczasowych podestów lub platform dla samochodów lub sprzętu rolniczego) oraz – w razie konieczności – podestów lub platform niezbędnych do zapewnienia bezpiecznego i swobodnego przechodu zwierząt gospodarskich. Tam, gdzie dojazd możliwy jest tylko z jednej strony należy zapewnić możliwość dojazdu dla samochodu straży pożarnej i pogotowia ratunkowego. Koszty z tym związane obciążają Wykonawcę. Wykonawca wypłaci ponadto, uprawnionym osobom odszkodowania za utracone korzyści i wszelkie inne szkody, które powstaną z powodu braku możliwości dojazdu, z winy Wykonawcy, do pozostałych części działek, na których nie będą prowadzone roboty budowlane (np. szkody spowodowane niezebraniem plonów, niewykonaniem zasiewów lub niewykonaniem prac polowych).
- 1.5. Wykonawca jest zobowiązany do doprowadzenia nieruchomości do należytego stanu i porządku, w tym do naprawienia wszelkich szkód powstałych w trakcie prowadzenia prac lub wskutek prowadzenia tych prac oraz rekultywacji mechanicznej i uporządkowania terenu po zakończeniu prac, w tym w przypadku, gdy zajdzie taka konieczność do dowiezienia / uzupełnienia warstwy ziemi urodzajnej, nie gorszej niż istniejąca w danym terenie.
- 1.6. Wykonawca zobowiązany jest do demontażu na czas budowy, obiektów zlokalizowanych w pasie montażowym oraz jeśli to możliwe ich odtworzenia po zakończeniu prac z uwzględnieniem obostrzeń wynikających z lokalizacji danej infrastruktury.
- 1.7. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w pasie montażowym, które powstaną z powodu prowadzenia Robót, przez niego lub jego podwykonawców, w sposób rażąco niedbały. W takich przypadkach należne uprawnionej osobie odszkodowanie, wypłaci w całości Zamawiający (obejmujące obszar pasa montażowego). Jednakże Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia od Wykonawcy zwrotu kosztów tej części odszkodowania, która przypadać będzie na szkody będące skutkiem rażącej niedbałości Wykonawcy lub jego podwykonawców. Wykonawca zwróci Zamawiającemu koszty, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie do 30 dni licząc od terminu otrzymania wezwania do zapłaty od Zamawiającego. Za skutek prowadzenia Robót w sposób rażąco niedbały, w szczególności uznaje się wymieszanie żywej warstwy gleby (tzw. humus) z jej niższymi warstwami (tzw. martwica),

2. Obowiązki w zakresie zajęcia terenu

- 2.1. Wykonawca dokona pisemnego wezwania do wydania / udostępnienia nieruchomości dotychczasowych właścicieli/użytkowników wieczystych objętych Inwestycją, z odpowiednim wyprzedzeniem uwzględniającym termin wynikający z Decyzji Lokalizacyjnej, w zakresie, w jakim Zamawiający nie dokonał przedmiotowego wezwania. W przypadku dokonania wezwania przez Zamawiającego, dokumentacja zostanie przekazana Wykonawcy po podpisaniu umowy. Wezwanie do wydania / udostępnienia nieruchomości powinno zostać skutecznie dostarczone (wysłane listem poleconym za pocztowym potwierdzeniem odbioru). Wzór zawiadomienia należy uzgodnić z Zamawiającym. Do zawiadomienia należy dołączyć informację o przetwarzaniu danych osobowych na potrzeby realizacji przedmiotu Umowy. Zawiadomienia dokonywane będą na adres wskazany w katastrze nieruchomości lub w przypadku stwierdzenia braków w katastrze, na inny znany Wykonawcy adres. Zamawiający wymaga wystania zawiadomień na aktualnie uwidocznione w katastrze adresy właścicieli / użytkowników wieczystych. Zamawiający dopuszcza zawiadomienie osobiste, przy czym właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty musi potwierdzić odebranie zawiadomienia. Każdego właściciela/współwłaściciela lub użytkownika wieczystego należy zawiadomić odrębną korespondencją. W przypadku braku adresu Właściciela lub użytkownika wieczystego w katastrze nieruchomości przy równoczesnym braku wiedzy Wykonawcy o innym adresie, Wykonawca dokona zawiadomienia poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy, np. poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń we właściwym urzędzie gminy na okres minimum 14 dni. Zamawiający przekaze Wykonawcy wypisy z ewidencji gruntów i budynków pozyskane na etapie projektowania. Przed wysłaniem ww. wezwań obowiązkiem Wykonawcy będzie weryfikacja danych z wypisów z danymi o właścicielach w systemie elektronicznym ksiąg wieczystych zamieszczonym na oficjalnej stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości. W przypadku rozbieżności między danymi Wykonawca pozyska aktualne wypisy z rejestru gruntów.
- 2.2. Wykonawca zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia o terminie wizji lokalnej przed rozpoczęciem robót oraz po ich zakończeniu, skutecznie dostarczonego (wysłanego listem poleconym za pocztowym potwierdzeniem odbioru lub osobiście) wszystkim właścicielom/użytkownikom wieczystym/zarządcom nieruchomości bądź ich pełnomocnikom na minimum 14 dni przed planowanym terminem wizji. Dopuszcza się w wezwaniu do wydania / udostępnienia części nieruchomości zawarcie informacji dotyczących terminu wizji lokalnej przed rozpoczęciem robót.

Wzory zawiadomień należy uzgodnić z Zamawiającym. W zawiadomieniu należy umieścić informację o konieczności uczestnictwa w sporządzaniu protokołu dokumentującego stan zagospodarowania nieruchomości w chwili jej zajęcia lub zwrotu ze wskazaniem, iż brak obecności właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, nie będzie wstrzymywał rozpoczęcia i zakończenia robót na nieruchomości; w przypadku braku obecności któregokolwiek z współwłaścicieli/użytkowników wieczystych/zarządców osoby obecne winny posiadać pełnomocnictwo do reprezentowania pozostałych. Zawiadomienia dokonywane będą na adres wskazany w katastrze nieruchomości lub w przypadku stwierdzenia braków w katastrze, na inny znany Wykonawcy adres. Zamawiający wymaga wysłania zawiadomień na aktualnie uwidocznione w katastrze adresy właścicieli / użytkowników wieczystych. Zamawiający dopuszcza zawiadomienie osobiste, przy czym właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty musi potwierdzić odebranie zawiadomienia. Każdego właściciela/współwłaściciela lub użytkownika wieczystego należy zawiadomić odrębną korespondencją. W przypadku braku adresu Właściciela lub użytkownika wieczystego w katastrze nieruchomości przy równoczesnym braku wiedzy Wykonawcy o innym adresie, Wykonawca dokona zawiadomienia poprzez obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty na terenie gminy, np. poprzez umieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń we właściwym urzędzie gminy na okres minimum 14 dni.

- 2.3. Wykonawca udokumentuje stan zagospodarowania nieruchomości, na których prowadzone będą Roboty objęte Przedmiotem Umowy, w obrębie pasa montażowego (po jego geodezyjnym wytyczeniu), poprzez sporządzenie protokołów z opisu nieruchomości zgodnie z wzorem przekazanym przez Zamawiającego. Wizje należy przeprowadzić, w terminie zadeklarowanym w pisemnym zawiadomieniu, przy udziale rzeczoznawcy majątkowego powołanego przez Wykonawcę i na koszt Wykonawcy; Zamawiający jako nieruchomość w niniejszym punkcie rozumie działkę ewidencyjną. Dla każdej działki ewidencyjnej należy sporządzić odrębny protokół.
- 2.4. W związku z zapisami punktu poprzedzającego, przed rozpoczęciem Robót na poszczególnych nieruchomościach oraz po ich zakończeniu Wykonawca jest zobowiązany do przeprowadzenia wizji lokalnych na wszystkich nieruchomościach objętych Przedmiotem Umowy i będących w zakresie Inwestycji i opracowania z nich protokołów według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 9** do OPZ. Dopuszcza się dokonanie przez Wykonawcę zmian we wzorze protokołu za zgodą Zamawiającego.

Protokoły powinny zawierać:

- a) oznaczenie i położenie działki (nr ewidencyjny działki, obręb ewidencyjny, gmina, powiat); wskazanie właściciela/zarządcy/użytkownika wieczystego działki obecnego na gruncie podczas wizji oraz pozostałych członków komisji;
- b) oznaczenie/numer protokołu zgodnie ze wzorem przedstawionym przez Zamawiającego;
- c) szczegółową inwentaryzację składników majątkowych tych części nieruchomości, na których będą prowadzone prace w zakresie Przedmiotu Umowy, w tym drzew i krzewów przeznaczonych do wycinki oraz sporządzenia z tych czynności stosownej dokumentacji opisowej i fotograficznej, tak, aby protokół zawierał wszelkie informacje niezbędne do oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego odszkodowania; szczegółową inwentaryzację – po zakończeniu wszelkich prac, składników majątkowych tych części nieruchomości, na których były prowadzone prace w zakresie Przedmiotu Umowy oraz sporządzenia z tych czynności stosownej dokumentacji opisowej i fotograficznej;
- d) załączoną opisaną dokumentację fotograficzną przedstawiającą zagospodarowanie nieruchomości w pasie montażowym w formie wydruku, w kolorze wraz z datą sporządzenia zdjęć, wymagania w zakresie dokumentacji fotograficznej Wykonawca uzgodni z Zamawiającym;
- e) mapę stanowiącą wyciąg z dokumentacji projektowej obejmującą swoim zakresem działkę podlegającą opisowi wraz z działkami przylegającymi, ze wskazanym miejscem i kierunkiem wykonania poszczególnych zdjęć;
- f) jednoznaczne wskazanie, opisanie i udokumentowanie m.in. na mapach, wszelkich elementów zabudowanych na nieruchomości w związku z budową Przedmiotu Umowy;
- g) precyzyjne wskazanie i udokumentowanie dat, w których nastąpiło faktyczne zajęcie nieruchomości oraz zakończenie działań uzasadniających zajęcie nieruchomości wraz ze zwrotem nieruchomości;
- h) potwierdzenie przywrócenia terenu do stanu pierwotnego;

Protokoły powinny zostać podpisane przez:

- a) wszystkich właścicieli, zarządców i/lub użytkowników wieczystych działki, bądź inne osoby pisemnie upoważnione wraz z podaniem numeru telefonu. W przypadku, gdy właściciel/zarządca/użytkownik wieczysty działki pisemnie upoważni inną osobę do podpisania niniejszego protokołu należy do protokołu załączyć pełnomocnictwo;
- b) kierownika budowy lub osobę przez niego wskazaną;
- c) rzeczoznawcę majątkowego powołanego i opłaconego przez Wykonawcę

(z zastrzeżeniem zapisów pkt. 2.5.)

- 2.5. W przypadku odmowy lub braku możliwości podpisania protokołu przez właściciela/zarządcę/użytkownika wieczystego lub ich pełnomocnika, Wykonawca umieści na protokole stosowną adnotację o tej okoliczności, z podaniem powodu odmowy lub braku możliwości złożenia podpisu przez właściciela/zarządcę/użytkownika nieruchomości, lub ich pełnomocnika.
- 2.6. Wykonawca jest zobowiązany do sporządzenia powyższych protokołów w dwóch egzemplarzach na prawach oryginału, z których jeden Wykonawca przekaze Zamawiającemu, a drugi właścicielowi, zarządcy lub użytkownikowi wieczystemu. W przypadku większej liczby właścicieli danej nieruchomości Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia kopii protokołu „za zgodność z oryginałem” w ilości odpowiadającej ilości współwłaścicieli. Protokoły opisujące stan nieruchomości oraz wezwania o wydaniu/ udostępnieniu części nieruchomości i zawiadomienia o wizji lokalnej wraz z załącznikami należy zebrać w komplety sporządzone dla jednej działki i dołączyć do dokumentacji odbiorowej. W przypadkach, gdy prawo do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane wynika z decyzji administracyjnych, Wykonawca zobowiązany jest do momentu uzyskania przez decyzje odszkodowawcze waloru ostateczności i prawomocności, do współpracy z Zamawiającym lub właściwym organem administracyjnym, w tym w szczególności do udzielania wszelkich wyjaśnień i uzupełnień, m.in. w zakresie sporządzonych protokołów z wizji lokalnej, dotyczących oceny zagospodarowania każdej działki, przed rozpoczęciem Robót oraz po ich zakończeniu.
- 2.7. Wykonawca przekaze Zamawiającemu, oryginały dokumentacji dotyczącej nieruchomości w formie kompletów sporządzonych dla każdej działki osobno (zawiadomienia wraz z potwierdzeniami doręczeń, protokoły wraz z wszystkimi załącznikami) w formie papierowej i jednocześnie w formie elektronicznej w formacie PDF niezwłocznie po ich skompletowaniu wraz z wykazem sporządzonych protokołów. Nazewnictwo plików w formacie PDF Wykonawca uzgodni z Zamawiającym. W przypadku braków/uwag zgłoszonych przez Zamawiającego, Wykonawca będzie zobligowany do ich poprawy w terminie 14 dni od zgłoszenia.
- 2.8. W przypadku odmowy udostępnienia bądź wydania nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania tej informacji Zamawiającemu wraz z dokumentacją wskazującą powód i datę tej odmowy. Wykonawca Robót, po uprzednim uzgodnieniu z Zamawiającym, jest zobowiązany do skutecznego przekazania właścicielowi/użytkownikowi wieczystemu przedegzekucyjnego wezwania do wydania nieruchomości, a w razie dalszej odmowy udostępnienia nieruchomości, zobowiązany jest do złożenia w imieniu Zamawiającego

do właściwego wojewody wniosku o wszczęcie procedury administracyjnej w celu uzyskania dostępu do nieruchomości. Powyższe okoliczności powinny zostać uwzględnione przez Wykonawcę w PRR oraz w Harmonogramie Operacyjnym..

- 2.9. W przypadku braku zajęcia nieruchomości znajdującej się w Decyzji Lokalizacyjnej Wykonawca jest zobowiązany do pisemnego potwierdzenia tego faktu w formie oświadczenia.

3. Wymagania szczególne przy zajmowaniu nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego

- 3.1. Z zastrzeżeniem punktu następującego, w przypadkach, gdy z decyzji, zgód, porozumień, uzgodnień lub innych dokumentów stanowiących część dokumentacji projektowej wynikało będzie, iż wejście na teren nieruchomości uwarunkowane jest zawarciem przez Zamawiającego odrębnej umowy lub uzyskaniem przez niego dodatkowej decyzji, zgody lub uzgodnienia, Wykonawca w porozumieniu z Zamawiającym podejmie działania mające na celu zawarcie umowy, uzyskanie decyzji, zgód, uzgodnień lub innych dokumentów.

4. Postanowienia dodatkowe

- 4.1. Wykonawca obowiązany jest do spełnienia warunków zajęcia nieruchomości, na których realizowany będzie Przedmiot Umowy, określonych w umowach, decyzjach, zgodach, porozumieniach i uzgodnieniach stanowiących część dokumentacji projektowej, pod rygorem poniesienia wszelkiej odpowiedzialności za szkody jakie może ponieść Zamawiający wskutek niezgodnego z tymi warunkami zajęcia nieruchomości.
- 4.2. Wykonawca będzie dokonywać aktualizacji i uzupełnienia na bieżąco dokumentu pn. „Baza Nieruchomości” – według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 5** do OPZ. Pozyskanie wszelkich danych potrzebnych do wykonania zestawienia wskazanego powyżej leży po stronie Wykonawcy. Po zakończeniu Robót wraz z „Bazą Nieruchomości” Wykonawca przekaze Zmawiającemu wypisy z ewidencji gruntów i budynków.