

**Uchwała nr XIV/207/2015
Rady Miejskiej w Czeladzi
z dnia 26 sierpnia 2015 roku**

w sprawie zasad ustanawiania służebności gruntowych oraz służebności przesyłu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a), art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami) oraz art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 145 i 305¹ oraz art. 285 - 295 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 121 z późniejszymi zmianami)

**Rada Miejska w Czeladzi
uchwała:**

§ 1. Wyraża się zgodę na obciążanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Czeladź ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności gruntowych oraz służebności przesyłu na zasadach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Czeladź.

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

**Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Czeladzi**

mgr Jolanta Moćko

w sprawie zasad ustanawiania służebności gruntowych oraz służebności przesyłu

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

1. Służebności gruntowej - należy przez to rozumieć: służebność drogową polegającą na prawie przechodu oraz przejazdu w oznaczonym zakresie oraz prawie urządzenia drogi na nieruchomości obciążonej, na rzecz właściciela nieruchomości władnącej, która nie posiada dostępu do drogi publicznej oraz 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 znajdujących się na tej nieruchomości;
2. 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;
3. 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,
4. Przedsiębiorcy, należy przez to rozumieć właściciela urządzeń;
5. Nieruchomości - należy przez to rozumieć, nieruchomość w rozumieniu art. 46 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
6. Nieruchomości obciążonej - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Gminy Czeladź lub będącą w jej użytkowaniu wieczystym, na której ustanawiana jest służebność;
7. Nieruchomości władnącej - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność osoby na rzecz, której służebność ma zostać ustanowiona.

Rozdział 2.

Zasady ustanawiania służebności gruntowych

- § 2. 1. Burmistrz Miasta Czeladź może obciążyć nieruchomość służebnością drogową na rzecz właściciela nieruchomości, która w myśl art. 145 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny, nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków.
2. Burmistrz Miasta Czeladź może obciążyć nieruchomość służebnością 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 Czeladź, przez które droga ma prowadzić.
4. Służebność ułożenia sieci infrastruktury technicznej może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części.
5. Ustanowienie służebności drogowej nie może utrudniać korzystania z nieruchomości obciążonej.
6. Służebności, drogowa oraz ułożenia sieci infrastruktury technicznej, mogą być ustanowione jeżeli jest to niezbędne oraz gospodarczo, społecznie i ekonomicznie uzasadnione i nie utrudnia wykonywania zadań własnych Gminy.
7. Obciążenie nieruchomości służebnościami drogowymi i ułożenia sieci infrastruktury technicznej następuje za wynagrodzeniem, płatnym jednorazowo na rzecz Gminy. Wysokość wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości w/w służebnościami określa Burmistrz Miasta Czeladź na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.
8. Obciążenie nieruchomości służebnościami drogowymi i ułożenia sieci infrastruktury technicznej, następuje nieodpłatnie jeżeli:
 - 1) ustanawiane są służebności wzajemne;
 - 2) obciążana nieruchomość jest lub będzie przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu), wnoszonego przez Gminę Czeladź;
 - 3) następuje na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną;
 - 4) następuje na rzecz Skarbu Państwa;
 - 5) następuje na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego.
- 6) ustanowienie służebności drogowej lub służebności ułożenia sieci infrastruktury technicznej, ma na celu zapewnienie dostępu do drogi publicznej lub dostępu do wodociągu, kanalizacji, ciepłociągu, energii elektrycznej, gazu i łączy telekomunikacyjnych itp., nieruchomościom zbywanym przez Gminę.
9. Ustanowienie służebności drogowej i służebność ułożenia sieci infrastruktury technicznej, następować będzie na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, która każdorazowo będzie określać przebieg służebności, szczegółowy zakres korzystania z nieruchomości obciążonej, oraz okres czasu na jaki zostaje ustanowiona.

Rozdział 3.

Zasady ustanawiania służebności przesyłu

- § 3. 1. Burmistrz Miasta Czeladź 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 roku Kodeks cywilny.
2. Ustanowienie służebności przesyłu nie może utrudniać korzystania z nieruchomości obciążonej.
 3. Obciążenie nieruchomości służebnościami przesyłu, następuje nieodpłatnie jeżeli:
 - 1) ustanawiane są służebności wzajemne;
 - 2) obciążana nieruchomość jest lub będzie przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu), wnoszonego przez Gminę Czeladź;
 - 3) następuje na rzecz gminnych jednostek organizacyjnych posiadających osobowość prawną;
 - 4) następuje na rzecz Skarbu Państwa;
 - 5) następuje na rzecz innych jednostek samorządu terytorialnego.

4. Ustanowienie służebności przesyłu, następować będzie na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego, która każdorazowo będzie określać przebieg służebności, szczegółowy zakres korzystania z nieruchomości obciążonej oraz okres czasu na jaki zostaje ustanowiona.

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

6. Obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu następuje za wynagrodzeniem płatnym jednorazowo na rzecz Gminy. Wysokość wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu określa Burmistrz Miasta Czeladź na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

Uzasadnienie

w sprawie zasad ustanawiania służebności gruntowych oraz służebności przesyłu

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym:

do wyłącznej właściwości rady gminy należy: podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących: a) zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej; uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość; do czasu określenia zasad wójt może dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

Ponadto przepisy kodeksu cywilnego stanowią, że:

art. 145 § 1. Jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

§ 2. Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

§ 3. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

art. 285 § 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź 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).

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

art. 287. Zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współżycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych.

Art. 305¹. Nieruchomość można obciążyć na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń (służebność przesyłu).

Art. 305². § 1. Jeżeli właściciel nieruchomości odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna dla właściwego korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, przedsiębiorca może żądać jej ustanowienia za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. Jeżeli przedsiębiorca odmawia zawarcia umowy o ustanowienie służebności przesyłu, a jest ona konieczna do korzystania z urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, właściciel nieruchomości może żądać odpowiedniego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie służebności przesyłu.

Art. 305³. § 1. Służebność przesyłu przechodzi na nabywcę przedsiębiorstwa lub nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1.

§ 2. Służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z zakończeniem likwidacji przedsiębiorstwa.

§ 3. Po wygaśnięciu służebności przesyłu na przedsiębiorcy ciąży obowiązek usunięcia urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1, utrudniających korzystanie z nieruchomości. Jeżeli powodowałoby to nadmierne trudności lub koszty, przedsiębiorca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.

Art. 305⁴. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.

Inwestorzy, działający na terenie miasta Czeladź, zarówno osoby fizyczne jak i osoby prawne często zmagają się z problemem prawidłowego dostępu do dróg publicznych. Coraz częściej zwracają się do Gminy o zapewnienie dojazdu przez działki stanowiące własność Gminy Czeladź, przez które ma nastąpić komunikacja z drogami publicznymi. Aby prawnie zabezpieczyć interesy obu stron należy ustanowić na rzecz właściciela nieruchomości władnącej ograniczone prawo rzeczowe, ujawniane w dziale III księgi wieczystej, polegające na obciążeniu nieruchomości gminnej prawem służebności gruntowej, w formie aktu notarialnego.

Niezależnie od potrzeby obciążania nieruchomości gminnych wyżej wymienionymi służebnościami istnieje potrzeba obciążania nieruchomości gminnych służebnościami przesyłu w przypadku budowy na gruncie stanowiącym własność gminy głównie urządzeń elektroenergetycznych, gazowych czy ciepłowniczych.

Przyjęcie zasad obciążania nieruchomości służebnościami przesyłu spowoduje, że Burmistrz Miasta Czeladź nie będzie zobowiązany w każdym indywidualnym przypadku występować do Rady Miasta Czeladź, ale w oparciu o regulacje przyjęte w uchwale obciążać nieruchomości gminne służebnościami gruntowymi i przesyłu.

Przepisy Kodeksu cywilnego nie wskazują wprost, że ustanowienie służebności gruntowej ma charakter odpłatny.

Zatem w uchwale wprowadza się zasady odpłatnego i nieodpłatnego obciążania nieruchomości służebnościami gruntowymi i przesyłu.

W treści nowej uchwały nie ujęto przepisów dotyczących przyjmowania służebności, zgodnie z art.18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy o samorządzie gminnym, ponieważ obciążanie służebnościami stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd, gdy zaś przyjmowanie służebności stanowi czynność zwykłego zarządu, która nie wymaga uchwały Rady Miasta.

WNIOSEK DO BURMISTRZA		Str. 1/1
<p>..... Pieczeń wydziału (jednostki organizacyjnej) ¹</p>		
Nr sprawy: BK-GN.0007.1.2015		
Data wszczęcia sprawy:		
		Burmistrz Miasta Czeladź mgr Zbigniew Szaleniec
<p>W sprawie: wyrażenia zgody przedłożenie pod obrady Rady Miejskiej w Czeladzi projektu uchwały w sprawie zasad ustanawiania służebności drogowych, służebności ułożenia sieci infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu.</p> <p>Zgodnie z uzasadnieniem do projektu uchwały.</p>		
<p>..... (data i parafka referenta)</p>		<p>..... (pieczeń, data i podpis kierownika)</p>
Stanowisko Skarbnika Miasta		
Data wpływu:	Nie dotyczy	<p>..... (pieczeń, data i podpis)</p>
Stanowisko Sekretarza Miasta		
Data wpływu:	Nie dotyczy	<p>..... (pieczeń, data i podpis)</p>
Stanowisko Zastępcy Burmistrza Miasta do spraw Społecznych		
Data wpływu:	Nie dotyczy	<p>..... (pieczeń, data i podpis)</p>
Stanowisko Zastępcy Burmistrza Miasta do spraw Komunalnych		
Data wpływu:	Zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawcy/wydziału.	<p>..... (pieczeń, data i podpis)</p>
Stanowisko Koordynatora programu/ przewodniczącego zespołu zadaniowego		
Data wpływu:	Nie dotyczy	<p>..... (pieczeń, data i podpis)</p>
Stanowisko Burmistrza Miasta po rozpatrzeniu wniosku		
Data wpływu:	Zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawcy/wydziału.	<p>..... (pieczeń, data i podpis)</p>

1. niepotrzebne skreślić

ROZDZIELNIK

Zarządzenie Burmistrza / Uchwała Rady Miejskiej* nr.....

z dnia

w sprawie zasad ustanawiania służebności drogowych, służebności ułożenia sieci infrastruktury technicznej oraz służebności przesyłu.

Lp.	Adresat	Symbol akt wydziału/ nazwa organu	Potwierdzenie dostarczenia dokumentu/ informacji	
			Status dokumentu O /KN /SOD / @	Data / Podpis odbierającego lub potwierdzenie wysłania
1.	Zbiór	SE-RM	O	
2.	Wydział właściwy	BK-SI	O/KN	
3.	Pozostałe wydziały odpowiedzialne za współrealizację dokumentu	SK-BF	KN	
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				
10.				
11.				
12.				
13.				
14.				
15.				
16.				
17.				
18.	Organy nadzoru i inne organy administracji			
19.				
20.		Wojewoda Śląski	O	
21.		Ogłoszenie w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego	EAP	

* niepotrzebne skreślić

