ZARZĄDZENIE NR 13/2023

Burmistrza Bornego Sulinowa

z dnia 9 lutego 2023r.

**w sprawie ustalenia zasad udostępniania, zajęcia oraz ustalenia służebności na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Borne Sulinowo**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym   
(Dz. U. z 2023 r. poz. 40) zarządzam co następuje:

**§ 1.**

1. Ustalam procedurę udostępniania i zajęcia nieruchomości stanowiących własność Gminy Borne Sulinowo przez osoby fizyczne lub inne podmioty na czas oznaczony lub nieoznaczony w celu budowy, modernizacji, przebudowy, naprawy, konserwacji i eksploatacji infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz procedurę ustanowienia służebności po zakończeniu budowy infrastruktury technicznej.
2. Niniejszego zarządzenia nie stosuje się do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz gruntów będących w pasie drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21  marca 1985r. o drogach publicznych.
3. Udostępnienie i zajęcie nieruchomości składa się z trzech etapów:
4. **Etap I** – wydanie pisemnej zgody dającej Inwestorowi prawo do podjęcia działań administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji,
5. **Etap II** – zawarcie umowy cywilno-prawnej - zajęcia nieruchomości na czas prowadzenia robót i umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej,
6. **Etap III** – ustanowienie służebności przesyłu dla przedsiębiorców przesyłowych lub służebności gruntowej dla inwestorów nieposiadających statusu przedsiębiorców przesyłowych (inne osoby prawne lub fizyczne) po wybudowaniu infrastruktury.

**§ 2**

1. Ilekroć w niniejszym zarządzeniu jest mowa o:
2. **nieruchomości Gminy Borne Sulinowo** – należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność Gminy Borne Sulinowo, z wyłączeniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz gruntów będących w pasie drogi publicznej,
3. **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: wbudowane pod ziemią, wybudowane nad ziemią, na ziemi przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i teletechniczne,
4. **terenie na czas trwania robót budowlanych** – należy przez to rozumieć przestrzeń, w której prowadzone są roboty budowlane wraz z przestrzenią zajmowaną przez urządzenia zaplecza budowy (art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. prawo budowlane) tj. m.in.: powierzchnia wykopu, odkład urobku, składowanie materiałów, powierzchnie zajętą przez sprzęt, drogę dojazdową,
5. **Inwestorze** – należy rozumieć osobę występującą z wnioskiem o udostępnienie nieruchomości lub inny podmiot przez niego uprawniony,
6. **podmiocie uprawnionym przez Inwestora** – należy rozumieć pełnomocnika, posiadającego pełnomocnictwo uprawniające do występowania w jego imieniu,
7. **Właścicielu nieruchomości** – należy przez to rozumieć Gminę Borne Sulinowo,
8. **służebności** – należy przez to rozumieć służebność gruntową, osobistą i przesyłu, a także służebność drogi koniecznej ustanawianej jako służebność gruntową lub osobistą oraz służebność budynkową ustanawianą jako rodzaj służebności gruntowej.

**Etap I - wydanie zgody dającej Inwestorowi prawo do podjęcia działań administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji**

**§ 3**

1. Inwestor lub podmiot przez niego uprawniony zamierzający zrealizować inwestycję na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Borne Sulinowo, występuje do Burmistrza Bornego Sulinowa z wnioskiem o wydanie pisemnej zgody na podjęcie działań administracyjnych, umożliwiających uzyskanie pozwolenia budowlanego na realizację inwestycji lub podjęcia innej procedury wymaganej przepisami prawa budowlanego. Ważność pisemnej zgody wynosi 12 miesięcy od dnia jej wydania.
2. Wzór wniosku o wydanie zgody, o której mowa w ust. 1 stanowi *załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia*.
3. Do wniosku wnioskodawca dołącza:
4. plan sytuacyjny w skali 1:1000 lub 1:500, z zaznaczeniem granic i podaniem wymiarów planowanej powierzchni zajęcia terenu umieszczanych urządzeń, zaś w przypadku reklamy: z podaniem jej wymiarów i treści,
5. pełnomocnictwo do reprezentowania, jeżeli Inwestor jest reprezentowany przez inną osobę wraz z opłata skarbową,
6. zgodę innych współwłaścicieli nieruchomości jeśli takowi występują.

**Etap II - zawarcie umowy cywilno-prawnej - zajęcia nieruchomości na czas prowadzenia robót i umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej**

**§ 4**

1. Przed wejściem w teren gruntów stanowiących własność Gminy Borne Sulinowo, jednak nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem robót Inwestor winien złożyć w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie wniosek o zawarcie odpłatnej umowy na udostępnienie oraz zajęcie nieruchomości, którego wzór stanowi *załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia*, przedkładając również jeśli jest wymagane:
2. kserokopię opinii Narady Koordynacyjnej,
3. oświadczenie o posiadaniu ważnego pozwolenia na budowę albo kserokopia prawomocnej decyzję o pozwoleniu na budowę lub oświadczenie o braku sprzeciwu właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej do zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót,
4. plan sytuacyjny w skali 1:1000 lub 1:500, z zaznaczeniem granic i podaniem wymiarów planowanej powierzchni zajęcia terenu, umieszczanych urządzeń, a w przypadku reklamy z podaniem jej wymiarów i treści,
5. pełnomocnictwo do reprezentowana jeżeli Inwestor jest reprezentowany przez inną osobę wraz z opłata skarbową,
6. zgodę innych współwłaścicieli nieruchomości jeśli takowi występują.
7. Inwestor nie jest zobowiązany do ponownego przedkładania załączników, o których mowa w ust. 1, o ile przedłożył je już do wniosku, o którym mowa w §3 ust. 3 i nie straciły one na swojej aktualności.
8. Wystąpienie z wnioskiem o zawarcie odpłatnej umowy na udostępnienie i zajęcie nieruchomości po terminie określonym w ust. 1, skutkować będzie naliczeniem opłaty za korzystanie z gminnej nieruchomości w wysokości stawek określonych w §5 ust. 2-4 niniejszego zarządzenia plus należny podatek VAT, do dnia faktycznego zawarcia umowy na udostępnienie infrastruktury technicznej po zakończonej inwestycji.

**Wysokość opłat**

**§ 5**

1. Ustala się następujące opłaty za udostępnienie, zajęcie nieruchomości stanowiących własność Gminy Borne Sulinowo, dotyczące:

1) prowadzenia robót na nieruchomości gruntowej,

2) umieszczenia urządzeń infrastruktury technicznej na nieruchomości gruntowej,

3) umieszczenia na nieruchomościach obiektów budowlanych oraz reklam,

4) usuwania awarii na nieruchomości gruntowej.

1. Za udostępnienie 1 m2 powierzchni, w celu o którym mowa w ust. **1 pkt 1)** stawka opłaty za 1 m2 powierzchni za każdy dzień wynosi **7,00** zł (nie mniej jednak niż **40,00** zł).
2. Za zajęcie 1 m2 powierzchni, w celu o którym mowa w ust. **1 pkt 2)** stawka opłaty rocznej za 1 m2 powierzchni wynosi 8**0,00.**
3. Za zajęcie 1 m2 powierzchni, w celach o których mowa w ust. **1 pkt 3)** stawki opłaty za 1 m2 powierzchni za każdy dzień wynoszą odpowiednio:

a) **1,10** zł (nie mniej niż **30,00** zł) rzut poziomy obiektu handlowego lub usługowego,

b) **0,60** zł (nie mniej niż **20,00** zł) rzut poziomy innych obiektów,

c) **1,70** zł (nie mniej niż **30,00** zł) reklama.

1. Za udostępnienie 1 m2 powierzchni, w celu o którym mowa w ust. **1 pkt 4)** stawka opłaty za 1 m2 powierzchni za każdy dzień wynosi **5,00** zł (nie mniej jednak niż **50,00** zł).

**Pozostałe regulacje dotyczące opłat**

**§ 6**

1. Przez jeden dzień udostępnienia, zajęcia nieruchomości rozumie się także zajęcie nieruchomości trwające krócej niż 24 godziny.
2. Za udostępnienie, zajęcie nieruchomości o powierzchni mniejszej niż 1 m2 przyjmuję się stawkę jak dla 1m2.
3. Zajmowane powierzchnie nieruchomości oraz długość infrastruktury technicznej przyjmuje się w zaokrągleniu do pełnych metrów w górę.
4. Do stawek określonych w § 5ust. 2-5 należy doliczyć należny podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Ustalona w § 5 ust. 3 roczna stawka opłaty podlega corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. W uzasadnionych przypadkach może nastąpić zwolnienie z opłat bądź zmiana wysokości opłat.

**§ 7**

1. W przypadkach gdy nastąpi zmiana lokalizacji projektowanej trasy urządzeń infrastruktury technicznej lub powierzchni zajmowanego gruntu, Inwestor zobowiązany jest do wystąpienia z wnioskiem o zawarcie stosownego aneksu do umowy i uiszczenia opłaty wynikającej ze zwiększenia długości urządzeń lub powierzchni zajmowanej nieruchomości.

2. W przypadkach, gdy po zawarciu umowy, nastąpi zmniejszenie długości projektowanej trasy urządzeń infrastruktury technicznej lub powierzchni zajmowanego gruntu o więcej niż 50%, Inwestorowi przysługuje możliwość wystąpienia z wnioskiem o zawarcie stosownego aneksu.

3. W przypadku, gdy po zawarciu umowy nastąpi wydłużenie lub zmiana czasu zajęcia nieruchomości Właściciela, Inwestor zobowiązany jest do wystąpienia z wnioskiem o zawarcie stosownego aneksu do umowy i uiszczenia opłaty wynikającej ze zwiększenia długości czasu zajęcia nieruchomości. Przepis § 6 ust. 6 stosuje się odpowiednio.

4. W przypadku rezygnacji Inwestora z realizacji umieszczenia lub wymiany urządzenia infrastruktury technicznej bądź realizacji innej inwestycji, już uiszczona na podstawie umowy opłata nie podlega zwrotowi.

5. W przypadku rezygnacji z inwestycji przed dokonaniem zapłaty i przed upływem terminu zapłaty, Gmina Borne Sulinowo nie będzie dochodzić zapłaty.

6. Wnioski o zawarcie aneksu do umowy, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 powinny zostać złożone przed upływem okresu, na jaki pierwotnie została zawarta umowa.

**Zakończenie robót na nieruchomości**

**§ 8**

1. Zakończenie prac budowlanych w terminie określonym w umowie udostępniającej teren na czas robót powinno zostać potwierdzone w oświadczeniu Inwestora o uporządkowaniu terenu, na którym prowadzona była inwestycja, którego wzór stanowi *załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia*. Dowodem na przywrócenie terenu do stanu poprzedniego jest dokumentacja fotograficzna wykonana przez wykonawcę przed rozpoczęciem prac oraz po ich zakończeniu (ciężar dowodowy spoczywa na Inwestorze). Dokumentacja ta powinna zostać załączona do składanego oświadczenia.

2. W przypadkach budzących wątpliwości co do rzeczywistego uporządkowania terenu wyznaczony pracownik Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie dokona oględzin terenu i sporządzi na tą okoliczność:

a) protokół (jeśli oględziny odbędą się w obecności Inwestora),

b) jednostronną notatkę służbową wraz z dokumentacją zdjęciową (w przypadku braku obecności Inwestora).

3. W przypadku nieuporządkowania terenu po zakończeniu inwestycji zrealizowanej na podstawie umowy udostępnienia terenu na czas trwania robót, naliczona jest kara umowna w wysokości 200% opłaty wyliczonej na podstawie § 5 ust. 2.

**Usuwanie awarii**

**§ 9**

1. W sytuacjach nadzwyczajnych (awaria) wymagających niezwłocznej interwencji odpowiednich służb, Inwestor zobowiązany jest niezwłocznie (o ile to możliwe przed rozpoczęciem prac) poinformować pisemnie lub telefonicznie Referat Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Bornem Sulinowie o zajęciu terenu, zaś po zakończeniu prac zobowiązany jest wystąpić z pisemną informacją *(załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia)* zawierającą cel zajęcia, czas trwania oraz powierzchnię zajętego gruntu wraz z numerem działki i obrębu, celem naliczenia odpowiedniej opłaty zgodnie z § 5 ust. 5.
2. Utrzymanie urządzeń infrastruktury technicznej umieszczonych na udostępnionej nieruchomości należy do Inwestora.
3. Jeżeli w terminie 3 lat od dnia zakończenia inwestycji ujawnią się w niej negatywne następstwa spowodowane nieprawidłowym wykonaniem inwestycji lub nieprawidłowym wykonaniem prac polegających na przywróceniu nieruchomości do stanu poprzedniego, właściciel nieruchomości jest uprawniony do żądania od Inwestora, który zajmował teren, usunięcia zaistniałych wad w terminie wskazanym przez właściciela nieruchomości.
4. W razie zwłoki w usunięciu wad w terminie o którym mowa w ust. 3, właściciel nieruchomości może zlecić wykonanie niezbędnych poprawek, a kosztami obciążyć Inwestora, który zajmował nieruchomość.

**Etap III – ustanowienie służebności**

**§ 10**

1. W trakcie lub po zakończeniu inwestycji objętych umową udostępnienia terenu stanowiącego własność Gminy Borne Sulinowo, jednak nie później niż w terminie 6 miesięcy, Inwestor winien złożyć wniosek o ustanowienie na nieruchomości odpłatnej służebności. Wzór wniosku stanowi *załącznik nr 5 do niniejszego zarządzenia*.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1 należy dołączyć:

1) 3 egzemplarze mapy zasadniczej uwzględniającej geodezyjny pomiar powykonawczy z zaznaczanymi granicami działek oraz granicą terenu, który zostanie objęty służebnością zgodnie z przebiegiem urządzenia będącego przedmiotem wniosku (mapy będą stanowić dokument niezbędny do sporządzenia aktu notarialnego).

2) pełnomocnictwo do reprezentowania Inwestora, jeżeli Inwestor jest reprezentowany przez inna osobę wraz z opłata skarbową.

**§ 11**

1. Za ustanowienie służebności na czas nieoznaczony, o której mowa w § 10, ustala się jednorazowe wynagrodzenie w wysokości sumy określonej w operacie szacunkowym zleconym przez Gminę Borne Sulinowo.

2. Wszelkie szczegóły ustalenia służebności będą zawarte w porozumieniu, które będzie stanowić dokument niezbędny do sporządzenia aktu notarialnego.

3. Inwestor, na rzecz którego ustanawiana jest służebność ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem dokumentacji do zawarcia umowy notarialnej (koszt operatu szacunkowego, wypisu i wyrysu oraz opłaty notarialne, sądowe).

4. Z dniem podpisania aktu notarialnego, umowy zawarte zgodnie z § 4zostaną rozwiązane.

**§ 12**

Traci moc Zarządzenie nr 90/2019 Burmistrza Bornego Sulinowa z dnia 20 sierpnia 2019r. w sprawie ustalenia zasad oraz wysokości stawek za udostępnienie, zajęcie nieruchomości stanowiących własność gminy Borne Sulinowo.

**§ 13**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania i ma zastosowanie do umów zawartych po tym dniu.