Wytyczne
do pozyskiwania tytułów prawych do nieruchomości na potrzeby realizacji inwestycji sieciowych

Spis treści:

I. Definicje i skróty użyte w Wytycznych: ... 5
II. Tryb postępowania ... 8
Rozdział I ... 8
Podstawowe obowiązki Wykonawcy [§ 1. – § 2.] ... 8
Rozdział II ... 10
Prowadzenie i dokumentowanie negocjacji prowadzonych w celu uzyskania Tytułów prawnych. [§ 3. – § 6.] ... 10
Rozdział III ... 14
Tytuł prawny w postaci umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu [§ 7. –§ 10.] ... 14
Rozdział IV ... 15
Tytuł prawny w postaci oświadczenia Właściciela [§ 11.] ... 15
Rozdział V ... 16
Tytuł prawny w postaci Decyzji administracyjnej [§ 12.] ... 16
Rozdział VI ... 17
Tytuł prawny w postaci Decyzji administracyjnej o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości [§ 13.] ... 17
Rozdział VII ... 19
Tytuł prawny w postaci innej umowy umożliwiającej Spółce korzystanie z Nieruchomości [§ 14. - § 15.] ... 19
Rozdział VIII ... 20
Zmiana trasy i pozyskanie Tytułu prawnego do innej Nieruchomości [§ 16.] ... 20
Rozdział IX ... 20
Tytuł prawny zezwalający na dostęp do Sieci dystrybucyjnej (w szczególności stacji gazowych), znajdującej się na Nieruchomościach niemających dostępu do drogi publicznej. [§ 17.] ... 20
Rozdział X ... 21
Kompletowanie i gromadzenie Tytułów prawnych [§ 18. - § 20.] ... 21
Rozdział XI ... 23
Postanowienia Końcowe [§ 21.] ... 23
III. Załączniki do Wytycznych ... 23
Załącznik nr 1 ... 23
Przewodnik dla właścicieli nieruchomości. ... 23

Załącznik nr 2 23

Protokół z negocjacji. 23

Załącznik nr 3 23

Pismo negocjacyjne. 23

Załącznik nr 4 23

Umowa zobowiązująca do ustanowienia służebności przesyłu nieodpłatna 23

Załącznik nr 5 23

Umowa zobowiązująca do ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem. 23

Załącznik nr 6 23

Wniosek o określenie / akceptację wysokości stawki wynagrodzenia za 1 m² nieruchomości. 23

Załącznik nr 7 23

Oświadczenie właściciela nieruchomości / użytkownika wieczystego o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu (dot. braku zgody na wysokość wynagrodzenia zaproponowaną przez Zamawiającego). 23

Załącznik nr 8 23

Oświadczenie właściciela / użytkownika wieczystego (dla przyłączy). 23

Załącznik nr 9 23

Oświadczenie właściciela nieruchomości/ użytkownika wieczystego (przebudowa, remont). 23

Załącznik nr 10 23

Oświadczenie właściciela nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową. 23

Załącznik nr 11 23

Oświadczenie właściciela / współużytkownika wieczystego nieruchomości dot. zgody na zajęcie terenu na czas budowy 23

Załącznik nr 12 23

Oświadczenie dla nieruchomości mających uzyskać status dróg publicznych. 23

Załącznik nr 13 23

Oświadczenie właściciela / współużytkownika wieczystego nieruchomości (dot. braku zgody na służebność przesyłu, przy zgodzie na udostępnienie nieruchomości). 23

Załącznik nr 14 24

Umowa zobowiązująca do udostępnienia nieruchomości (dot. udostępnienia nieodpłatnego). 24

Załącznik nr 15 24

Umowa zobowiązująca do odpłatnego udostępnienia nieruchomości. 24

Załącznik nr 16 24

Wzór Bazy nieruchomości. 24

I. Definicje i skróty użyte w Wytycznych:

Decyzja administracyjna	akt administracyjny zewnętrzny, wydany w trybie określonym w przepisach Kodeksu postępowania administracyjnego lub innych ustaw, stanowiący dla Spółki Tytuł Prawny.
Decyzja administracyjna o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości	decyzja wydawana przez Starostę, na podstawie art. 124 lub 124 a, 124 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [UGN].
Dni robocze	dni rozumiane jako dni od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczpospolitej Polskiej oraz dzień 4 grudnia.
Inwestycje sieciowe	prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa procesy inwestycyjne obejmujące projektowanie, budowę / przebudowę / remont i oddanie do użytkowania Sieci dystrybucyjnych.
Klient / Podmiot przyłączany	osoba fizyczna lub prawna, jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, będąca właścicielem lub osobą uprawnioną do korzystania z Nieruchomości, do której projektowane jest przyłączenie do Sieci dystrybucyjnej.

Mapa	jest załącznikiem do dokumentacji prowadzonej przy pozyskiwaniu Tytułów prawnych, opracowanym na bazie aktualnej mapy sytuacyjno- wysokościowej (przy opracowaniu dokumentacji uproszczonej na kopi mapy zasadniczej), z wyróżnionymi elementami:
	• skalą mapy,
	• uczytelnieniem oznaczenia Nieruchomości (numeru ewidencyjnego działki, na której realizowana jest Inwestycja sieciowa),
	• z zaznaczonym przebiegiem Sieci dystrybucyjnej na danej Nieruchomości (działce ewidencyjnej, na której realizowana jest Inwestycja sieciowa), mapa powinna obejmować całą powierzchnię działki, dlatego dopuszczalne jest wyniesienie w odpowiedniej skali,
	• z określonymi parametrami:
	  ○ długością Sieci dystrybucyjnej przebiegającej przez daną działkę,
	  ○ wrysowanym Pasem budowlano - montażowym i podaną jego powierzchnią,
	  ○ wrysowanym Pasem i podaną jego powierzchnią;
	w zależności od potrzeb i sytuacji:
	• przygotowana w formie papierowej i elektronicznej (format plików *.jpg lub *.pdf),
	• z pisemnym potwierdzeniem przez Właściciela akceptacji lokalizacji Sieci dystrybucyjnej i związanymi z nią ograniczeniami na Nieruchomości czasowymi i trwałymi, tj. Pasa budowlano - montażowego, Pasa.

MPZP	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, akt prawa miejscowego sporządzany w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, uchwalany w drodze uchwały przez organ stanowiący gminy (radę gminy), podlega publikacji w dzienniku urzędowym województwa.
Nieruchomość	Część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
Nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym / nieuregulowany stan prawny Nieruchomości	Nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe. Jest nią również Nieruchomość, wobec której nie zakończono postępowania o wywłaszczenie albo innego postępowania na podstawie obowiązujących przepisów prawa, które prowadzi do nabycia praw do Nieruchomości, w szczególności postępowanie spadkowe lub o stwierdzenie zasiedzenia.
Norma Zakładowa ZN-G-7001:2014	regulacja pn.: Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego wprowadzona do stosowania Zarządzeniem Prezesa Zarządu PSG w sprawie Standardów Technicznych i Norm Zakładowych oraz inne dokumenty, które powyższe Zarządzenie zmienią lub zastąpią
Odszkodowanie	kwota wypłacona Właścicielowi Nieruchomości za szkody spowodowane budową Sieci dystrybucyjnej na Nieruchomości stanowiąca należność za wszelkie szkody poniesione przez Właściciela w związku z budową Sieci dystrybucyjnej, w tym między innymi powstałe w drzewostanie, uprawach rolnych, również związane ze zmniejszeniem plonów w latach przyszłych oraz związane z rekultywacją gruntów i inne.
OZG	Oddział Zakład Gazowniczy lub Oddział Inwestycyjno – Remontowy w Krośnie.
Pas	powierzchnia Nieruchomości, na której pozyskiwany jest Tytuł prawny, wyznaczona przez PSG zgodnie z Normą Zakładową ZN-G-7001:2014 - pkt 3.8, która na potrzeby realizacji Inwestycji sieciowych PSG może być zwiększona do granic Strefy kontrolowanej właściwej dla parametrów realizowanej Sieci dystrybucyjnej, określonej w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
Pas budowlano - montażowy	określona w projekcie budowlanym na czas prowadzenia robót budowlanych powierzchnia Nieruchomości, niezbędna do prowadzenia robót budowlanych przez Wykonawcę, umożliwiająca posadowienie Sieci dystrybucyjnej w gruncie.
Pełnomocnik	osoba posiadająca pełnomocnictwo do wykonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do ustanawiania w imieniu i na rzecz Spółki Tytułów prawnych na podstawie których Spółka reguluje prawo do korzystania z Nieruchomości innych podmiotów; Może to być pracownik Spółki lub Wykonawca.

PSG, Spółka	Polska Spółka Gazownictwa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tarnowie.
Roszczenie	żądanie Właściciela, dotyczące uregulowania spraw formalno-prawnych związanych z istniejącą na jego Nieruchomości Siecią dystrybucyjną, zgłoszone Spółce w związku z realizacją nowej Inwestycji sieciowej.
SAP Baz Nieruchomości	baza tytuów prawnych prowadzona w transakcji ZTI_PS_NIERUCHOM, dostępna w transakcji CJ20N oraz poprzez kokpit inwestycyjny.
Sieć dystrybucyjna	sieć gazowa wysokich, podwyższonych średnich, średnich i niskich ciśnień (w tym przyłączy gazowych) wraz z urządzeniami towarzyszącymi (w szczególności stacje: gazowe regazyfikacji, ochrony katodowej wraz z armaturą), służąca do dystrybucji paliw gazowych odbiorcom, wchodząca w skład przedsiębiorstwa PSG
Służebność przesyłu	ograniczone prawo rzeczowe wprowadzone do Kodeksu Cywilnego (dalej jako KC) ustawą z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy KC oraz niektórych ustaw. Zgodnie z treścią art. 305^1 KC, 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.
Specustawa	Ustawa z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu.
Strefa kontrolowana	wskazany w aktualnych przepisach prawa powszechnie obowiązującego, obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu
TI	komórki i jednostki organizacyjne oraz podmioty / osoby odpowiedzialne za realizację Inwestycji sieciowych, w szczególności Działy Inwestycji i Remontów w OZG, Gazownie, Kierownicy Projektów.
Tytuł prawny	tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, uprawniający PSG do: • złożenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, • lokalizacji i wykonywania na gruncie robót budowlanych polegających na budowie Sieci dystrybucyjnej, • eksploatacji wybudowanej Sieci dystrybucyjnej, • uprawnienie PSG do korzystania z Nieruchomości w celu dostępu do Sieci dystrybucyjnej.
UGN	Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Właściciel	osoba lub osoby (fizyczne lub prawne), którym przysługuje: • prawo własności lub współwłasności do Nieruchomości, • Prawo użytkowania lub współużytkowania wieczystego Nieruchomości, • prawo zarządu lub gospodarowania Nieruchomością, w zakresie umożliwiającym udzielenie Spółce Tytułu prawnego.
Wykonawca	zewnętrzny podmiot pozyskujący w imieniu i na rzecz Spółki Tytuły prawne, m.in. podmiot wykonujący dla Spółki dokumentację projektową.
Wynagrodzenie	kwota wypłacona Właścicielowi Nieruchomości za ustanowienie Tytułu prawnego.
Wytyczne	Niniejszy dokument „*Wytyczne w zakresie pozyskiwania tytułów prawnych do nieruchomości na potrzeby realizacji Inwestycji sieciowych*”.

II. Tryb postępowania

Rozdział I Podstawowe obowiązki Wykonawcy [§ 1. – § 2.]

§ 1.

1. Wykonawca, w zależności od rodzaju Nieruchomości, na której lokalizowana jest Sieć dystrybucyjna, zobowiązany jest uzyskać na rzecz Spółki Tytuł prawny. W pierwszej kolejności należy dążyć do uzyskania Tytułu prawnego w drodze:
   1.1 cywilno-prawnej:
      1.1.1 w postaci Służebności przesyłu, jeżeli przewiduje to umowa zawarta z Wykonawcą lub umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu – dla gazociągu lub stacji gazowej;
      1.1.2 w postaci Służebności przesyłu (jeżeli przewiduje to umowa zawarta z Wykonawcą lub umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu) lub oświadczenia Właściciela, w zależności od decyzji PSG - dla przyłączy gazowych lub szafek gazowych / przypadków wskazanych w Rozdziale IV
   1.2 Decyzji administracyjnej

   – z zastrzeżeniem postanowień Rozdziału VIII.

2. Pozyskanie na rzecz Spółki Tytułu prawnego wymaga podjęcia następujących czynności:
   2.1. identyfikacji i weryfikacji Właściciela oraz Nieruchomości,
   2.2. przeprowadzenia negocjacji z Właścicielem Nieruchomości w przypadku zaistnienia takiej potrzeby,
   2.3. wystąpienia, w przypadku zaistnienia potrzeby oszacowania wartości Wynagrodzenia za ustanowienie Służebności przesyłu, do Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki o:
      2.3.1. podanie szacunkowej wartości Wynagrodzenia za ustanowienie Służebności przesyłu,

2.3.2. akceptację wysokości Wynagrodzenia oszacowanego przez Wykonawcę – jeśli postanowienia umowy zawartej z Wykonawcą przewidują, że to Wykonawca szacuje wartość Wynagrodzenia,

2.4. wystąpienia do Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki o wskazanie terminu notarialnego ustanowienia Służebność przesyłu,

2.5. doprowadzenia do zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego Służebność przesyłu (jeżeli przewiduje to umowa z Wykonawcą) lub umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu, jeżeli Tytuł prawny stanowi Służebność przesyłu,

2.6. uzyskania ostatecznej Decyzji administracyjnej, jeżeli Tytuł prawny stanowi Decyzja administracyjna.

3. Tytuł prawny w postaci:

3.1. umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu należy uzyskać zgodnie z postanowieniami Rozdziału III,

3.2. oświadczenia Właściciela Nieruchomości należy uzyskać zgodnie z postanowieniami Rozdziału IV,

3.3. Decyzji administracyjnej należy uzyskać zgodnie z postanowieniami Rozdziału V.

4. Jeśli Właściciel Nieruchomości wyraża wolę ustanowienia Służebności przesyłu bezpośrednio w formie aktu notarialnego, bez wcześniejszego zawierania umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego, nie później niż 3 dni kalendarzowe liczone od dnia wyrażenia woli Właściciela, poinformowania o tym Spółki w formie pisemnej. Jeżeli koniec terminu do poinformowania przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą. Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki podejmuje decyzję w przedmiocie wyrażenia zgody na ustanowienie Służebności przesyłu bezpośrednio w formie aktu notarialnego. O podjętej decyzji Pełnomocnik informuje Wykonawcę.

§ 2.

1. Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego przekazania do PSG pisemnych szczegółowych wyjaśnień przyczyn braku możliwości pozyskania Tytułu prawnego wskazanego w § 1. wraz z uzasadnieniem oraz dokumentami potwierdzającymi stan faktyczny sprawy tj.:

1.1. pisma negocjacyjne, notatki służbowe, protokoły negocjacji potwierdzające prowadzenie rokowań z Właścicielem Nieruchomości,

1.2. odmowne Decyzje administracyjne,

1.3. dokumenty potwierdzające nieuregulowany stan prawny Nieruchomości,

1.4. aktualny wypis z rejestru gruntów z wyszczególnionym nr księgi wieczystej, wydruk z aktualnej Księgi Wieczystej, a jeżeli księga nie jest prowadzona w wersji elektronicznej, także wraz z kopiami / odpisami z akt księgi lub zbioru dokumentów, potwierdzającymi dane Właściciela Nieruchomości,

1.5. Mapę,

1.6. parametry techniczne projektowanej Sieci dystrybucyjnej (średnica, długość, powierzchnia Pasa, powierzchnia Pasa budowlano - montażowego itp.),

1.7. ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wypis/odpis z obowiązującego MPZP – oryginał lub kopia potwierdzona za zgodność z oryginałem.

2. W przypadku stwierdzenia niewyczerpania przez Wykonawcę ścieżki negocjacyjnej w danej sprawie, może on zostać wezwany przez PSG do przeprowadzenia dodatkowych rokowań z Właścicielami Nieruchomości poprzez prowadzenie negocjacji, zmierzających do uzyskania Tytułu Prawnego, w formie bezpośrednich spotkań, które każdorazowo należy dokumentować zgodnie z § 5. Wytycznych.
3. Po zweryfikowaniu braku możliwości pozyskania Tytułu prawnego wskazanego w § 1.1, Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki podejmuje decyzję co do dalszego sposobu działania, tj.:
   3.1. zobowiązuje Wykonawcę do pozyskania Tytułu prawnego, jednego z opisanych w Rozdziałach VI - VIII Wytycznych, lub
   3.2. zleca Wykonawcy wnieść odwołanie od Decyzji administracyjnej,
   3.3. wyraża zgodę na uzyskanie Tytułu prawnego w postaci zaproponowanej przez Właściciela, albo
   3.4. zleca Wykonawcy pozyskanie Tytułu prawnego do innej Nieruchomości, lub
   3.5. zleca Wykonawcy uregulowanie stanu prawnego Nieruchomości i uzyskanie Tytułu prawnego od przyszłego Właściciela Nieruchomości.

Rozdział II Prowadzenie i dokumentowanie negocjacji prowadzonych w celu uzyskania Tytułów prawnych. [§ 3. – § 6.]

§ 3.

1. Uzgadniając trasę Sieci dystrybucyjnej oraz pozyskując Tytuły prawne należy dokonać identyfikacji i weryfikacji Właściciela i Nieruchomości. W tym celu należy uzyskać następujące dokumenty:
   1.1. Mapę z zaakceptowaną przez Właściciela lokalizacją Sieci dystrybucyjnej na danej Nieruchomości,
   1.2. aktualny wypis z rejestru gruntów lub inny dokument, wydany przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej oznaczenie Nieruchomości (numer działki ewidencyjnej, na której realizowana jest Inwestycja sieciowa), rodzaj użytku gruntowego oraz, o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres Właściciela Nieruchomości,
   1.3. wydruk aktualnej treści księgi wieczystej potwierdzający prawo do Nieruchomości,
   1.4. aktualny wypis z Krajowego Rejestru Sądowego, w przypadku gdy Właścicielem Nieruchomości jest przedsiębiorca wpisany do rejestru.
2. W przypadku:
   2.1. Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, należy uzyskać odpowiednie dokumenty pozwalające ustalić krąg spadkobierców (postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku lub akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony

przez notariusza) lub osoby posiadające prawo do dysponowania Nieruchomością przez zasiedzenie,

2.2. gdy nieznany jest adres Właściciela Nieruchomości, należy wystąpić z wnioskiem do właściwej gminy w celu ustalenia adresu Właściciela,

2.3. Nieruchomości objętych ochroną konserwatorską bądź stanowiących zabytki, należy uzyskać zgodę od Właścicieli oraz właściwych organów na przeprowadzenie wszelkich prac na Nieruchomości – formułując odpowiednią treść w stosownie oznaczonych miejscach w Załącznikach do Wytycznych,

2.4. Nieruchomości gruntowych stanowiących współwłasność Właścicieli wyodrębnionych Nieruchomości lokalowych (Wspólnot Mieszkaniowych - Właścicieli więcej niż 3 (trzech), Tytuł prawny należy pozyskać zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tj. w formie uchwały Właścicieli lokali (Członków Wspólnoty Mieszkaniowej) wyrażającej zgodę na realizację Inwestycji sieciowej oraz udzielającej pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty do zawarcia stosownej umowy do ustanowienia Tytułu prawnego – jeżeli zarząd wspólnoty nie został wcześniej umocowany do dokonywania takich czynności. Projekt uchwały każdorazowo uzgadnia lub przygotowuje Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki. W celu potwierdzenia złożonych podpisów należy także pozyskać uchwały o powołaniu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej; Tytuł prawny do Nieruchomości należy pozyskać zgodnie z Rozdziałem III Wytycznych,

2.5. Nieruchomości gruntowych stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowych i Właścicieli wyodrębnionych Nieruchomości lokalowych (tj. spółdzielni mieszkaniowych, w których przekształcono spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu w prawo odrębnej własności) Tytuł prawny należy pozyskać zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r . o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. w formie uchwały Właścicieli lokali wyrażającej zgodę na realizację Inwestycji sieciowej oraz udzielającej pełnomocnictwa zarządowi spółdzielni do zawarcia stosownej umowy do ustanowienia Tytułu prawnego – jeżeli zarząd nie został wcześniej umocowany do dokonywania takich czynności; Projekt uchwały każdorazowo uzgadnia lub przygotowuje Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki; Tytuł prawny do Nieruchomości należy pozyskać zgodnie z Rozdziałem III Wytycznych,

2.6. Nieruchomości gruntowych stanowiących współwłasność Właścicieli wyodrębnionych Nieruchomości lokalowych, tzw. mała wspólnota (do trzech Właścicieli), należy pozyskać zgodę wszystkich współwłaścicieli; Tytuł prawny do Nieruchomości należy pozyskać zgodnie z Rozdziałem III Wytycznych,

2.7. Dużej liczby współwłaścicieli (tj. spółdzielni mieszkaniowej w których przekształcono spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lub Wspólnot Mieszkaniowych w których jest powyżej trzech Właścicieli), dopuszczalne jest odstąpienie od wymogu uzyskania prawa do dysponowania Nieruchomością w formie Służebności przesyłu i uzyskanie Tytułu prawnego zgodnie z Rozdziałem VII Wytycznych, jeżeli ustanowienie Służebności przesyłu nie jest możliwe z powodów formalnych (np. brak realnej możliwości udzielenia przedstawicielom współwłaścicieli pełnomocnictw w formie aktu notarialnego).

§ 4.

1. Podejmując rozmowy z Właścicielem bądź innym uprawnionym podmiotem, od którego uzyskuje się Tytuł prawny w postaci Decyzji administracyjnej, należy postępować zgodnie z właściwymi przepisami powszechnie obowiązującymi.
2. Podejmując rozmowy z Właścicielem, od którego uzyskuje się Tytuł prawny w postaci Służebności przesyłu lub oświadczenia Właściciela Nieruchomości należy przedstawić wyczerpująco wszelkie informacje na temat planowanych na Nieruchomości robót i urządzeń składających się na Sieć dystrybucyjną oraz związanych z nimi ograniczeniami na Nieruchomości Właściciela. Każdemu z Właścicieli Nieruchomości należy przekazać *Przewodnik dla właścicieli nieruchomości*, stanowiący Załącznik nr 1 do Wytycznych.
3. Skierowana do Właściciela propozycja powinna w szczególności określać:
   3.1. prośbę o ustanowienie Tytułu prawnego,
   3.2. przedmiot Inwestycji sieciowej (rodzaj i parametry Sieci dystrybucyjnej wraz Mapą),
   3.3. informacje o ograniczeniach w zakresie korzystania z Nieruchomości w związku z planowaną Inwestycją sieciową (powierzchnię: Pasa oraz Pasa budowlano – montażowego wraz z wymiarami Sieci dystrybucyjnej),
   3.4. proponowaną formę uregulowania zasad udostępnienia wskazanej Nieruchomości poprzez ustanowienie Służebności przesyłu lub oświadczenia Właściciela Nieruchomości dla przyłączy,
   3.5. informację o możliwości wypłaty Odszkodowania w przypadku spowodowania szkód na Nieruchomości w związku z budową lub eksploatacją Sieci dystrybucyjnej,
   3.6. informację o proponowanej wysokości Wynagrodzenia za ustanowienie Służebności przesyłu – jeśli zajdzie taka potrzeba,
   3.7. wskazanie Właścicielowi Nieruchomości terminu udzielenia odpowiedzi (np. 7 - dniowego),
   3.8. informację (w ostatnim piśmie negocjacyjnym) o wyczerpaniu przez Spółkę możliwości negocjacyjnych w sprawie.
4. Częstotliwość oraz długość prowadzenia rokowań zależy od specyfiki danej sprawy, a zwłaszcza od kwestii spornej, uniemożliwiającej stronom dojście do konsensusu (kategoryczny brak zgody Właściciela Nieruchomości, wygórowane żądania finansowe Właściciela Nieruchomości).
   Przyjmuje się, na potrzeby niniejszych Wytycznych, za niezbędne minimum skierowanie przez Wykonawcę do Właściciela/li Nieruchomości:
   4.1. co najmniej <u>1 negocjacji osobistej</u> i 2 pism negocjacyjnych,
   4.2. lub minimum 3 pism negocjacyjnych.
5. Wszelkie pisma negocjacyjne lub umowy/oświadczenia zawierające dane osobowe Właściciela muszą być kierowane i przekazywane każdemu Właścicielowi (każdemu ze współwłaścicieli) Nieruchomości indywidualnie i bezpośrednio, bez angażowania osób postronnych nieuprawnionych (np. sąsiadów Właścicieli Nieruchomości lub posiadających współudział w Nieruchomości), przy czym dopuszczalne jest doręczanie ww. dokumentów za pośrednictwem poczty za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub kuriera. Wykonawca w zawartych z podwykonawcami umowach zobowiąże ich do stosowania wymogu, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Ponadto dopuszczalne jest łączne zbieranie przez

Wykonawcę/podwykonawcę na umowach zawierających dane osobowe podpisów wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W przypadku współwłaścicieli nieruchomości, oświadczenia powinny być odrębne, bez formy zbiorczej.

§ 5.

1. Wszelkie prowadzone z Właścicielami rozmowy i negocjacje należy dokumentować. Pozyskując Tytuł prawny w postaci Decyzji administracyjnej w formie wszystkich złożonych w danej sprawie wniosków, podań, postanowień, decyzji itp. Pozyskując Tytuł prawny w drodze cywilno – prawnej w formie pisemnego protokołu (wzór Protokołu z negocjacji stanowi Załącznik nr 2) lub listownej korespondencji z potwierdzeniem dostarczenia korespondencji (wzór Pisma negocjacyjnego stanowi Załącznik nr 3) i przechowywać tak, by w razie potrzeby dokumentacja ta mogła stanowić materiał dowodowy w ewentualnym późniejszym postępowaniu sądowym lub administracyjnym.
2. W przypadku, gdy Właściciel odmawia podpisania protokołu z negocjacji bądź nie ma możliwości nawiązania kontaktu z Właścicielem należy sporządzić stosowną adnotację w protokole z negocjacji oraz rozpocząć negocjacje w formie listownej korespondencji. Protokół z negocjacji powinien zawierać w szczególności informacje o dacie i miejscu jego sporządzenia, dane uczestników negocjacji, opis przebiegu negocjacji oraz adnotację opisującą przyczyny braku możliwości uzyskania podpisu Właściciela. Adnotacje w protokole z negocjacji należy sporządzać także na okoliczność odbytych z Właścicielami rozmów telefonicznych.
3. Całość dokumentacji, o której mowa w niniejszym paragrafie, **Wykonawca** zobowiązany jest protokolarnie przekazać do **TI** wraz z pozyskanym dokumentem stanowiącym **Tytuł Prawny**.

§ 6.

1. Dokument stanowiący Tytuł prawny musi wyszczególniać wszystkich Właścicieli Nieruchomości, na której będzie zlokalizowana Sieć dystrybucyjna. Dokument ten, oraz załączona do Tytułu prawnego Mapa powinny być podpisane przez wszystkich Właścicieli, chyba że dla pozyskania Tytułu prawnego wystarczająca jest zgoda większości współwłaścicieli (wówczas dokumenty te powinny być podpisane przez wymaganą większość współwłaścicieli). Właściciele (współwłaściciele) mogą działać przez ustanowionego pełnomocnika - w takim przypadku należy uzyskać oryginał pełnomocnictwa oraz zweryfikować prawidłowość umocowania (w szczególności w zakresie danych pełnomocnika, danych Właścicieli, Nieruchomości oraz zakresu umocowania).
2. Dopuszcza się możliwość podpisania dokumentu stanowiącego Tytuł prawny z każdym z współwłaścicieli z osobna.
3. Każdorazowo do Tytułu prawnego należy załączyć odpowiednie dokumenty wskazane w § 3. ust. 1. Z uwagi na ochronę danych osobowych do Tytułów prawnych należy dołączać wypis z rejestru gruntów tylko i wyłącznie w zakresie działek dotyczących danego Tytułu prawnego.

Rozdział III Tytuł prawny w postaci umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu [§ 7. –§ 10.]

§ 7.

1. Dopuszczalne są następujące formy zawarcia umów zobowiązujących do ustanowienia Służebności przesyłu:
   1.1. umowa zobowiązująca do ustanowienia nieodpłatnej Służebności przesyłu, której wzór stanowi Załącznik nr 4 do Wytycznych,
   1.2. umowa zobowiązująca do ustanowienia odpłatnej Służebności przesyłu, za Wynagrodzeniem w formie pieniężnej (przekaz pocztowy lub przelew na rachunek bankowy), której wzór stanowi Załącznik nr 5 do Wytycznych.
2. Wynagrodzenie za ustanowienie Służebności przesyłu powinno być wypłacane jednorazowo. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy domaga się tego Właściciel Nieruchomości oraz przemawia za tym interes Spółki, dopuszczalne jest wypłacanie Wynagrodzenia okresowo.

§ 8.

1. Wysokość Wynagrodzenia winna być każdorazowo zaakceptowana przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki przed podpisaniem przez Właściciela umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu.
2. Jeżeli postanowienia umowy zawartej z Wykonawcą nie stanowią inaczej, wysokość Wynagrodzenia za ustanowienie Służebności przesyłu jest każdorazowo określana osobno dla każdej Nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja sieciowa, przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki. Wykonawca zobowiązany jest złożyć stosowny wniosek, którego wzór stanowi Załącznik nr 6 do Wytycznych, o określenie wysokości Wynagrodzenia lub akceptację wysokości Wynagrodzenia ustalonego przez Wykonawcę na podstawie wykonanego i dołączonego do wniosku operatu szacunkowego. Do wniosku należy dołączyć Mapę, przygotowaną w formie papierowej i elektronicznej, wraz z niezbędnymi informacjami do wyliczenia wysokości Wynagrodzenia, m. in.: informacje o przeznaczeniu Nieruchomości w MPZP lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Informacja o wysokości Wynagrodzenia zostanie przekazana Wykonawcy w wersji elektronicznej bądź papierowej.

§ 9.

1. Jeśli Właściciel Nieruchomości wyraża zgodę na odpłatne ustanowienie Służebności przesyłu, ale nie zgadza się z wysokością zaproponowanego Wynagrodzenia bądź nie zgadza się na Wynagrodzenie o charakterze jednorazowym, należy uzyskać od Właściciela stosowne oświadczenie, (w treści protokołu z negocjacji lub na oświadczeniu którego wzór stanowi Załącznik nr 7 do Wytycznych), wraz z określeniem przez Właściciela Nieruchomości żądanej kwoty Wynagrodzenia lub sposobu jego wypłaty, a przedmiotowe

oświadczenie niezwłocznie dostarczyć do Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki w celu określenia dalszego toku postępowania.

2. Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki, przy udziale Wykonawcy, może podjąć negocjacje z Właścicielem Nieruchomości. Podjęcie negocjacji przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku pozyskania Tytułu prawnego do Nieruchomości.
3. Jeśli żądania Właściciela znacznie przekraczają oszacowaną lub zaakceptowaną przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki wartość Wynagrodzenia lub przy kategorycznym braku zgody Właściciela na ustanowienie Tytułu prawnego albo w przypadku wystąpienia innych okoliczności, które mogą powodować wstrzymanie uzyskania Tytułu prawnego, należy w pierwszej kolejności poszukiwać alternatywnych tras przebiegu Sieci dystrybucyjnej, uwzględniając przy tym aspekt ekonomiczny tej zmiany.

§ 10.

1. Ostateczną treść umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu należy przygotować tak, by określała wszystkie warunki, wymogi oraz postanowienia wskazane we właściwym wzorze stanowiącym załącznik do Wytycznych. Umowy / oświadczenia niekompletne, nieuzupełnione bądź zawierające postanowienia, których spełnienie warunkuje ich ważność, nie będą stanowić Tytułu prawnego.
2. Po podpisaniu przez Właściciela umowy zobowiązującej do ustanowienia Służebności przesyłu należy ją niezwłocznie, wraz z wszystkimi załącznikami oraz dokumentami wskazanymi w § 3. ust. 1, nie później niż w terminie 3 dni roboczych, przekazać odpowiednio umocowanym Pełnomocnikom będącym pracownikami Spółki w celu jej podpisania.
3. Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki niezwłocznie odsyła Właścicielowi Nieruchomości przeznaczony dla niego egzemplarz podpisanej przez strony umowy oraz przekazuje Wykonawcy kopię / skan zawartej umowy celem dołączenia jej w formie oddzielnego opracowania, o którym mowa w Rozdziale X.
4. Pełnomocnicy nadzorują prawidłowość treści prawa służebności przesyłu tj. uprawnień PSG i ograniczeń praw Właściciela we wnioskach o wpis do księgi wieczystej, prowadzonej dla danej Nieruchomości, kierowanych do sądów wieczystoksięgowych jak również zgodność treści wpisów ujawnionych w księdze wieczystej z treścią złożonych wniosków. Wnioski wieczystoksięgowe powinny określać czy ustanowione prawo służebności przesyłu jest odpłatne czy nieodpłatne bez wskazywania kwot wypłaconych wynagrodzeń.

Rozdział IV Tytuł prawny w postaci oświadczenia Właściciela [§ 11.]

§ 11.

1. Dla przyłączy lub szafek gazowych jako Tytuł prawny do Nieruchomości, można uzyskać oświadczenie zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 8 do Wytycznych.

2. W przypadku planowanej przebudowy lub remontu Sieci dystrybucyjnej, które nie powodują zmiany Nieruchomości, na której Sieć dystrybucyjna jest zlokalizowana, jako Tytuł prawny można uzyskać oświadczenie Właściciela Nieruchomości zgodnie z wzorem stanowiącym Załącznik nr 9 do Wytycznych.
3. W przypadku Nieruchomości stanowiących przedmiot współwłasności oraz pełniących rolę służebną względem innych Nieruchomości, służących wyłącznie do ułatwienia korzystania z innych Nieruchomości (drogi dojazdowe), jako Tytuł prawny do Nieruchomości, można uzyskać oświadczenie, którego wzór stanowi Załącznik nr 10 do Wytycznych z zastrzeżeniem, iż zgoda musi być udzielona minimum przez większość udziałową (powyżej 50% udziałów we własności) Właścicieli Nieruchomości, a jednym ze współwłaścicieli jest Klient. W pozostałych przypadkach należy pozyskać zgody wszystkich współwłaścicieli. Uzyskanie zgody powyżej 50% udziałów we własności, nie zwalnia z obowiązku podjęcia prób kontaktu z pozostałymi współwłaścicielami, a próby te należy dokładnie udokumentować (np. pismo, które zostało wysłane do współwłaściciela za potwierdzeniem odbioru). W przypadku Nieruchomości gruntowej stanowiącej współwłasność, a będącej wyłącznie drogą dojazdową do innych Nieruchomości (Klient nie jest współwłaścicielem) należy pozyskać na / w oświadczeniu i Mapie, zgody wszystkich współwłaścicieli.
4. W przypadku, kiedy zaplanowany Pas budowlano - montażowy wykraczać będzie poza Nieruchomość (działkę ewidencyjną, na której planowana jest lokalizacja Sieci dystrybucyjnej) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Właściciela na zajęcie terenu na czas budowy w formie oświadczenia, stanowiącego Załącznik nr 11 do Wytycznych.
5. W przypadku Nieruchomości przeznaczonych w MPZP pod drogi publiczne, dopuszcza się uzyskanie, jako Tytułu prawnego do Nieruchomości, oświadczenie zgodnie ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 12 do Wytycznych.

Rozdział V Tytuł prawny w postaci Decyzji administracyjnej [§ 12.]

§ 12.

1. Decyzje administracyjne, wydawane przez Właściciela Nieruchomości bądź inny uprawniony podmiot, będące dokumentem potwierdzającym prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, należy uzyskiwać zgodnie z właściwymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawą z dnia z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawami i rozporządzeniami właściwymi dla danego rodzaju Nieruchomości lub reżimu prawnego w jakim realizowana jest Inwestycja sieciowa.
2. Przygotowując wniosek o wydanie decyzji administracyjnej w sprawie umieszczenia urządzeń na Nieruchomościach, dla których konieczne jest uzyskanie decyzji administracyjnej (np. umieszczenie urządzeń w pasie drogi publicznej, umieszczenie urządzeń na gruntach pokrytych wodami, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji

w zakresie terminalu o której mowa w Specustawie), należy wskazać maksymalny czas umieszczenia urządzeń, jednak nie krótszy, niż planowany okres jego eksploatacji oraz powierzchnię rzutu poziomego elementu sieci dystrybucyjnej. Z PSG należy uzgodnić projekt wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji w zakresie terminalu, o której mowa w Specustawie oraz uzyskać zgodę na jego złożenie jeżeli decyzja ta ma wywołać skutek w postaci nabycia przez PSG prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

3. Jeżeli uzyskanie Decyzji administracyjnej uwarunkowane jest nałożeniem na PSG obowiązków wybiegających poza wymagania określone przepisami prawa lub powodujące nieuzasadnione zwiększenie nakładów inwestycyjnych należy niezwłocznie poinformować o tym właściwego Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki oraz wskazać Właścicielowi na bezprawność jego żądań, jak również podjąć działania w celu uzyskania decyzji nie zawierającej nieuzasadnionych warunków.
4. Wszelkie uzyskane na rzecz PSG Decyzje administracyjne należy niezwłocznie przekazać, nie później niż w terminie 3 dni kalendarzowych, do właściwego Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki, który zweryfikuje treść otrzymanej decyzji. Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki podejmuje decyzję o konieczności wniesienia odwołania od niekorzystnej dla PSG decyzji lub zmianie trasy Sieci dystrybucyjnej i pozyskaniu Tytułu prawnego do innej Nieruchomości.
5. Tylko ostateczne Decyzje administracyjne stanowią dla PSG Tytuł prawny.
6. W przypadku wnoszenia odwołania od Decyzji administracyjnej, Wykonawca przekazuje do PSG przygotowany projekt odwołania (wraz z kompletem niezbędnych załączników, które należy skompletować uwzględniając indywidualne uwarunkowania danej sprawy) celem uzyskania akceptacji. Tylko zaakceptowane przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki odwołania mogą zostać złożone do odpowiedniego organu administracyjnego.

Rozdział VI Tytuł prawny w postaci Decyzji administracyjnej o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości [§ 13.]

§ 13.

1. Po przeprowadzonych rokowaniach z Właścicielem Nieruchomości, bądź ustaleniu nieuregulowanego stanu prawnego Nieruchomości, należy przygotować wniosek do odpowiedniego Starosty powiatowego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, o ograniczenie sposobu korzystania z Nieruchomości. We wniosku należy w szczególności wskazać:
   1.1. podstawę wniosku tj. obowiązujący MPZP lub ostateczną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
   1.2. decyzję środowiskową (jeśli była wydana),
   1.3. przedmiot Inwestycji sieciowej (rodzaj i parametry Sieci dystrybucyjnej),
   1.4. ograniczenia w zakresie korzystania z Nieruchomości w związku z planowaną Inwestycją sieciową (wielkości: Pasa oraz Pasa budowlano - montażowego),
   1.5. opis sposobu budowy Sieci dystrybucyjnej,

1.6. chronologiczny opis przeprowadzonych rokowań z Właścicielem Nieruchomości,
1.7. wykazać niezbędność / konieczność realizacji Inwestycji sieciowej na danej Nieruchomości.

2. W przypadku realizacji części Inwestycji sieciowej na terenach, gdzie przebieg Sieci dystrybucyjnej nie jest wskazany w obowiązującym MPZP, ale jest dopuszczony w części opisowej ww. planu należy dodatkowo uzasadnić dany przebieg m. in. poprzez argumentację, że jest to najbardziej racjonalna lokalizacja Inwestycji sieciowej wymagająca najmniejszej ingerencji w Nieruchomości prywatne, wycięcia drzew itp.
3. Układ, treść wniosku i wymagane załączniki należy każdorazowo dostosować do wzoru wydanego przez danego Starostę powiatowego, dostępnego na stronie internetowej urzędu oraz posiadanej dokumentacji w sprawie.
4. Przed ostatecznym wystąpieniem do Starosty z wnioskiem o ograniczenie sposobu korzystania z Nieruchomości, Wykonawca przekazuje do PSG przygotowany wniosek wraz z kompletem niezbędnych załączników (które należy skompletować uwzględniając indywidualne uwarunkowania danej sprawy, przy czym każdorazowo należy załączyć dokumenty z przeprowadzonych rokowań) celem uzyskania akceptacji oraz przygotowania przez PSG stosownego pełnomocnictwa dla Wykonawcy do reprezentowania Spółki przed właściwym organem administracyjnym. Tylko zaakceptowane przez PSG wnioski mogą zostać złożone do odpowiedniego Starosty powiatowego. Składając wniosek o wszczęcie postępowania należy mieć na uwadze aktualnie obowiązujące przepisy powszechnie obowiązujące w przedmiocie minimalnego terminu jaki musi upłynąć na przeprowadzenie rokowań.
5. W przypadku prowadzenia przez Starostę, przed wydaniem decyzji, rozprawy administracyjnej – Wykonawca z odpowiednim wyprzedzeniem informuje o powyższym PSG oraz uczestniczy w rozprawie i udziela wyjaśnień. Do udziału w rozprawie wymagane jest pełnomocnictwo Spółki.
6. Po wydaniu przez starostę Decyzji administracyjnej o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości Wykonawca niezwłocznie dokonuje weryfikacji jej treści pod kątem zgodności ze złożonym wnioskiem oraz niezwłocznie przekazuje do PSG. Pozyskanie klauzuli ostateczności na decyzji należy do obowiązków Wykonawcy.
7. W przypadku wniesienia przez Właściciela Nieruchomości odwołania od wydanej Decyzji administracyjnej o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości, w razie konieczności, w sprawie uczestniczy i udziela wyjaśnień Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki we współudziale z Wykonawcą. W przypadku skierowania skargi do sądów administracyjnych (WSA, NSA) Wykonawca przekazuje sprawę do dalszego prowadzenie Spółce.
8. W sytuacji otrzymania odmowy Starosty w sprawie wydania Decyzji administracyjnej o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości, Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki podejmuje decyzję o konieczności wniesienia odwołania od niekorzystnej dla PSG decyzji lub zmianie trasy Sieci dystrybucyjnej i pozyskaniu Tytułu prawnego do innej Nieruchomości oraz przekazuje Wykonawcy polecenie dalszego działania.

Rozdział VII Tytuł prawny w postaci innej umowy umożliwiającej Spółce korzystanie z Nieruchomości [§ 14. - § 15.]

§ 14.

1. Pozyskanie Tytułu prawnego w formie umowy udostępnienia Nieruchomości jest dopuszczalne tylko i wyłącznie, gdy spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:
   1.1. Właściciel/Współwłaściciel Nieruchomości nie godzi się na ustanowienie Służebności przesyłu, składając stosowne oświadczenie, w treści protokołu z negocjacji lub na oświadczeniu, którego wzór stanowi Załącznik nr 13 do Wytycznych,
   1.2. nie jest to możliwe z powodów formalnych, (np. brak realnej możliwości udzielenia przedstawicielom współwłaścicieli pełnomocnictw w formie aktu notarialnego),
   1.3. nie ma możliwości zmiany trasy Sieci dystrybucyjnej, w taki sposób, aby uzyskać od wszystkich Właścicieli na trasie projektowanej Inwestycji sieciowej zgodę w formie umowy zobowiązującej Właścicieli do ustanowienia Służebności przesyłu (lub bezpośrednio Służebności przesyłu) albo Decyzji administracyjnej, co każdorazowo należy szczegółowo uzasadnić wraz z dołączeniem niezbędnych dowodów na tę okoliczność, w szczególności stosownych notatek, pisemnego braku zgody Właścicieli Nieruchomości sąsiednich na budowę Sieci dystrybucyjnej na ich Nieruchomości, braku zgody Właścicieli Nieruchomości sąsiednich na ustanowienie Służebności przesyłu bądź żądanie Wynagrodzenia za służebność znacznie przekraczającego zaoferowaną kwotę lub ze względów technicznych, które należy wskazać w uzasadnieniu.
2. Wzór umowy nieodpłatnego udostępnienia Nieruchomości stanowi Załącznik nr 14 do Wytycznych.
3. Wzór umowy odpłatnego udostępnienia Nieruchomości stanowi Załącznik nr 15 do Wytycznych.
4. W uzasadnionych przypadkach można zawrzeć umowę / umowy przygotowaną przez Właściciela. Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki podejmuje decyzję w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie umowy przygotowanej przez Właściciela. O podjętej decyzji Pełnomocnik informuje Wykonawcę.

§ 15.

1. Ostateczną treść umowy należy przygotować tak by określała wszystkie warunki, wymogi oraz postanowienia wskazane we właściwym wzorze stanowiącym załącznik do Wytycznych. Umowy / oświadczenia niekompletne i nieuzupełnione nie będą stanowić Tytułu prawnego.
2. Po podpisaniu przez Właściciela umowy, wraz z wszystkimi załącznikami oraz dokumentami wskazanymi w § 3. ust. 1., należy ją niezwłocznie - nie później niż w terminie 3 dni roboczych - przekazać odpowiednio umocowanym Pełnomocnikom Spółki w celu jej podpisania.

3. Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki niezwłocznie odsyła Właścicielowi Nieruchomości przeznaczony dla niego egzemplarz podpisanej przez strony umowy oraz przekazuje Wykonawcy kopię / skan zawartej umowy celem dołączenia jej w formie oddzielnego opracowania, o którym mowa w Rozdziale X.

Rozdział VIII Zmiana trasy i pozyskanie Tytułu prawnego do innej Nieruchomości [§ 16.]

§ 16.

1. Jeżeli pozyskanie Tytułu prawnego do danej Nieruchomości jest szczególnie utrudnione bądź grozi nieterminową realizacją Inwestycji sieciowej, Pełnomocnik będący pracownikiem Spółki może podjąć decyzję, w uzgodnieniu z Działem Zarządzania Majątkiem Sieciowym, z Działem Rozwoju i z Działem Obsługi Klienta oraz projektantem który projektuje daną Sieć dystrybucyjną, o zmianie przebiegu trasy Sieci dystrybucyjnej oraz pozyskaniu Tytuł prawnego do innej Nieruchomości.
2. Wybierając nową Nieruchomość należy uwzględniać jej rodzaj i stan prawny, dotychczasowy (projektowany bądź istniejący) przebieg Sieci dystrybucyjnej oraz pozyskane dotychczas Tytuły prawne do pozostałych Nieruchomości.

Rozdział IX Tytuł prawny zezwalający na dostęp do Sieci dystrybucyjnej (w szczególności stacji gazowych), znajdującej się na Nieruchomościach niemających dostępu do drogi publicznej. [§ 17.]

§ 17.

1. W przypadku konieczności zapewnienia bieżącego i nieograniczonego dostępu do Sieci dystrybucyjnych, w szczególności stacji gazowych, znajdujących się na Nieruchomościach nie mających dostępu do drogi publicznej, jako Tytuł prawny do Nieruchomości, przez którą zapewniony ma być dostęp do Sieci dystrybucyjnej należy uzyskać umowę zobowiązującą do ustanowienia służebności gruntowej lub Służebności przesyłu.
2. Przy pozyskiwaniu Tytułu prawnego w postaci służebności gruntowej należy stosować odpowiednio postanowienia Rozdziału II i III. Przygotowując umowy zobowiązujące do ustanowienia służebności gruntowej należy wykorzystać stosowne wzory umów zobowiązujących do ustanowienia Służebności przesyłu, modyfikując odpowiednio ich treść, w szczególności w zakresie opisu uprawnień PSG.

Rozdział X Kompletowanie i gromadzenie Tytułów prawnych [§ 18. - § 20.]

§ 18.

1. Na podstawie danych zebranych w procesie inwestycyjnym, w ramach pozyskiwania Tytułów prawnych do Nieruchomości, należy prowadzić i sukcesywnie wypełniać bazę nieruchomości dla konkretnej Inwestycji sieciowej.
2. Bazę nieruchomości należy:
   2.1. prowadzić zgodnie z zakładką „Informacje o ZałącznikuNr16!" zawartą w Załącznik nr 16 do Wytycznych.
   2.2. przekazać użytkownikowi, wraz z dokumentami stanowiącymi Tytuły prawne do nieruchomości oraz dokumentacją negocjacyjną – po uzyskaniu kompletu Tytułów prawnych do Nieruchomości. Odpowiedzialnym za to jest TI.
3. Wzór bazy nieruchomości stanowi Załącznik nr 16 do Wytycznych, formularz w formacie *.xls.Dane do bazy wprowadzane są na bieżąco przez Wykonawcę, który przekazuje uzupełnioną Bazę do TI.
4. Przekazaną Bazę, po zweryfikowaniu jej poprawności, TI importuje do SAP Baza Nieruchomości

§ 19.

1. Po uzyskaniu kompletu Tytułów prawnych dla całej Inwestycji sieciowej należy przygotować oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane wraz ze wskazaniem jednostek ewidencyjnych, obrębów ewidencyjnych, nr działek ewidencyjnych oraz tytułów, z których wynika prawo do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane w wersji papierowej i elektronicznej.
2. W przypadku zmiany przepisów prawa regulujących treść oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, należy przygotować nowe oświadczenie, w zakresie zgodnym z obowiązującym przepisami – jeśli poprzednie oświadczenie nie zostało złożone w toku właściwego postępowania administracyjnego.

§ 20.

1. Pozyskane Tytuły prawne należy zgromadzić w formie opracowania opartego na Załączniku nr 16 - Bazie nieruchomości (wykaz działek, na których realizowana będzie Inwestycja sieciowa wraz z identyfikacją stanu prawnego Nieruchomości) zawierającego n/w dokumenty uporządkowane w następującej kolejności:
   1.1. Mapa,
   1.2. aktualny wypis z rejestru gruntów lub inny dokument, wydany przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej oznaczenie Nieruchomości (numer działki ewidencyjnej na której realizowana jest Inwestycja sieciowa) oraz o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres Właściciela,
   1.3. oryginały / kopie Tytułów prawnych,

2. Tytuły prawne, jak i wypisy z ewidencji gruntów lub inne dokumenty, wydane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków należy załączyć w kolejności zgodnej z przebiegiem Sieci dystrybucyjnej oraz zgodnie z kolejnością określoną w przygotowanym oświadczeniu o posiadaniu prawa do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane. Dokumenty należy ponumerować w dolnym prawym rogu.
3. W celu wyeliminowania błędnego zidentyfikowania Właścicieli Nieruchomości, zarówno na etapie pozyskiwania zgód, jak również każdorazowo przed sporządzeniem oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania Nieruchomościami na cele budowlane, pozyskujący Tytuły prawne zobowiązany jest do zweryfikowania danych ujętych w wypisie z rejestru gruntów lub innym dokumencie wydanym przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków z aktualną treścią elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej dla danej Nieruchomości, bądź z treścią księgi wieczystej nie posiadającej wersji elektronicznej, lub zbiorem dokumentów, jeżeli dla Nieruchomości nie jest prowadzona księga wieczysta. Zalecanym jest także załączanie kopii dokumentów na podstawie których został ustalony stan prawny - w przypadku braku założonej/elektronicznej księgi wieczystej.

Rozdział XI Postanowienia Końcowe [§ 21.]

§ 21.

1. W przypadku wprowadzenia zmian we wzorach stanowiących załączniki do Wytycznych, PSG powiadomi Wykonawcę w formie pisemnej o dokonanych zmianach. Wykonawca obowiązany jest stosować zmienione / wymienione wersje załączników od dnia otrzymania powiadomienia.
2. Załączniki do Wytycznych, z wyjątkiem Załącznika nr 16 – Wzór Bazy Nieruchomości, mogą być modyfikowane przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki, w uzasadnionych przypadkach np. konieczność uwzględnienia żądań Właściciela Nieruchomości w trakcie prowadzonych negocjacji. Wprowadzający zmiany w załącznikach odpowiedzialny jest za ich zgodność z obowiązującymi w PSG regulacjami oraz zabezpieczenie interesu Spółki.
3. Sądowe postępowania w celu ustanowienia Służebności przesyłu będą prowadzone przez służby **PSG.**

III. Załączniki do Wytycznych

Załącznik nr 1	Przewodnik dla właścicieli nieruchomości.
Załącznik nr 2	Protokół z negocjacji.
Załącznik nr 3	Pismo negocjacyjne.
Załącznik nr 4	Umowa zobowiązująca do ustanowienia służebności przesyłu nieodpłatna.
Załącznik nr 5	Umowa zobowiązująca do ustanowienia służebności przesyłu za wynagrodzeniem.
Załącznik nr 6	Wniosek o określenie / akceptację wysokości stawki wynagrodzenia za 1 m² nieruchomości.
Załącznik nr 7	Oświadczenie właściciela nieruchomości / użytkownika wieczystego o odpłatne ustanowienie służebności przesyłu (dot. braku zgody na wysokość wynagrodzenia zaproponowaną przez Zamawiającego).
Załącznik nr 8	Oświadczenie właściciela / użytkownika wieczystego (dla przyłączy).
Załącznik nr 9	Oświadczenie właściciela nieruchomości/ użytkownika wieczystego (przebudowa, remont).
Załącznik nr 10	Oświadczenie właściciela nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową.
Załącznik nr 11	Oświadczenie właściciela / współużytkownika wieczystego nieruchomości dot. zgody na zajęcie terenu na czas budowy
Załącznik nr 12	Oświadczenie dla nieruchomości mających uzyskać status dróg publicznych.
Załącznik nr 13	Oświadczenie właściciela / współużytkownika wieczystego nieruchomości (dot. braku zgody na służebność przesyłu, przy zgodzie na udostępnienie nieruchomości).

Załącznik nr 14 Umowa zobowiązująca do udostępnienia nieruchomości (dot. udostępnienia nieodpłatnego).

Załącznik nr 15 Umowa zobowiązująca do odpłatnego udostępnienia nieruchomości.

Załącznik nr 16 Wzór Bazy nieruchomości.

Magdalena.Kawaler-Ju

Elektronicznie podpisany przez Magdalena.Kawaler-Ju
Data: 2025.10.13 12:01:27 +02'00'