

Nowe przepisy i procedury związane ze sprzedażą gruntu na rzecz użytkowników wieczystych, zasiedzeń oraz służebności przesyłu. Ochrona prawa własności nieruchomości w gminie, prawa i obowiązki właściciela, problematyka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Jak powinny wyglądać wnioski o udzielanie bonifikat? Jak zmienia się sprzedaż użytkownika wieczystego? 32 strony gotowych wzorów oraz procedur

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących się użytkowaniem wieczystym, zasiedzeniami nieruchomości gminnych i miejskich, bezprawnym zajęciem nieruchomości, regulacją stanów prawnych i ustanawianiem służebności od przedsiębiorstw przesyłowych

Uczestnicy otrzymają łącznie 32 strony materiału: wzorów pism, zarządzeń, procedur, wniosków egzekucyjnych, protokołów, wezwań o wydanie gruntu

Podczas praktycznego wideoszkolenia z praktykiem z UM Krakowa dowiedzą się Państwo, jak zmieniły się przepisy związane ze sprzedażą gruntu na rzecz użytkowników wieczystych, a także jak powinny wyglądać procedury w sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej na żądanie użytkownika wieczystego. Otrzymają Państwo informacje jakie są mechanizmy ochrony gruntów gminnych przed zasiedzeniem, jak regulować stany prawne nieruchomości i co robić w przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości gminy. Powiemy, jak można nie dopuścić do zasiedzenia i zaniedbań w zakresie ewidencjonowania stanu posiadania mienia publicznego oraz co zrobić, jeśli ktoś stara się o zasiedzenie. Nawet jeśli korzystają Państwo z usług adwokata czy radcy prawnego, warto wziąć udział w tym praktycznym szkoleniu, ponieważ podpowiemy też, jak przygotować dowody, gdzie szukać potrzebnych dokumentów i jak przygotować dokumenty do sądu. Wzory pism, zarządzeń, procedur, wniosków egzekucyjnych, protokołów, wezwań o wydanie gruntu zajmują 32 strony materiału. Formularze zostały przygotowane w taki sposób, aby mogły bezpośrednio posłużyć pracy urzędników i przyczynić się do usprawnienia ich działania i obniżenia czasochłonności.

W programie m.in.:

- Omówimy rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, na kanwie wynagrodzenia za służebność przesyłu
- Omówimy nowe przepisy związane ze sprzedażą gruntu na rzecz użytkowników wieczystych, w tym przedterminowe rozwiązanie umowy użytkownika wieczystego nieruchomości, a także przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego.
- Kiedy można naliczyć opłatę za bezumowne korzystanie z gruntu? Czy złożenie wniosku do sądu o zasiedzenie służebności uniemożliwia naliczenie opłaty za bezumowne korzystanie?
- Jakie są możliwości przerwania biegu zasiedzenia - omówienie wszystkich możliwych
- Czy z tytułu zasiedzenia służebności właściciel gruntu otrzyma jakieś odszkodowanie?
- Jak gmina może uniknąć roszczeń mieszkańca, który składa wniosek o zwrot za korzystanie z jego terenu (dotyczy sieci przesyłowych, urządzeń należących do gminy, które przebiegają przez nieruchomość mieszkańca)?
- Jak pozyskać tytuł prawnych do urządzeń przesyłowych na nieruchomościach wspólnych - wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Projekt procedury w sprzedaży prawa własności nieruchomości zabudowanej na żądanie użytkownika wieczystego
- Wniosek o nabycie
- Wniosek o udzielenie 90% bonifikaty
- Wniosek o udzielenie 50% bonifikaty od ceny nieruchomości gruntowej wpisanej do rejestru zabytków
- Wniosek o udzielenie pomocy de minimis wraz z oświadczeniem o wielkości uzyskanej pomocy de minimis

- Projekt zawiadomienia zamieszczanego na nieruchomości gminnej
- Projekt pisma skierowanego do samoistnego posiadacza o złożenie wniosku o uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości
- Formularz oświadczenia przesłanego do samoistnego posiadacza odnośnie wskazania terminu zajmowanej bez tytułu prawnego nieruchomości
- Projekt pisma skierowanego do samoistnego posiadacza o wydanie nieruchomości
- Projekt protokołu wydania - przejęcia nieruchomości
- Projekt wniosku do komornika o wszczęcie postępowania egzekucyjnego
- Projekt pisma, w którym naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości
- Projekt procedury dotyczącej ustanowienia służebności przesyłu
- Projekt oświadczenia przedsiębiorstwa przesyłowego w zakresie wnioskowanej do ustanowienia służebności przesyłu
- Projekt zarządzenia w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości gminnej
- Projekt umowy na udostępnienie nieruchomości gminnej

Szczegółowy program szkolenia:

NOWOŚCI W PROGRAMIE:

- Omówimy przepisy związane ze sprzedażą gruntu na rzecz użytkowników wieczystych, w tym przedterminowe rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego nieruchomości, a także przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego.
- Uczestnicy dostaną nowe formularze oraz nowe regulacje prawne związane ze sprzedażą gruntu - gotowe do podpięcia pod swoją jednostkę - łącznie **32 strony materiału wzorów pism, zarządzeń, procedur, wniosków egzekucyjnych, protokołów, wezwań o wydanie gruntu**
- Nowa procedura obowiązująca w Urzędzie Miasta Krakowa przy sprzedaży gruntów zabudowanych na rzecz użytkowników wieczystych
- Wyjaśnienie przepisów art. 32 oraz art. 198g-198l z ustawy dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami
- Omówimy rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023r. w sprawie wyceny nieruchomości, na kanwie wynagrodzenia za służebność przesyłu

Pytania uczestników, na które odpowiedzieliśmy podczas ostatniego terminu szkolenia:

- Ile wstecz liczymy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Czy gmina ma możliwość ustalenia innej kwoty za bezumowne korzystanie?

- Czy tylko sąd może wezwać do zapłaty czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku, gdy osobie skończyła się ważność umowy dzierżawy i nie złożyła wniosku o kolejną dzierżawę, a nadal korzysta z działki?
- Czy w przypadku bezumownego użytkowania gruntu rolnego naliczamy VAT?
- Co z opłatą za bezumowne korzystanie za grunt rolny, gdzie nie ma VAT-u?
- Jeżeli wydierżawiamy grunt rolny osobom, które nie są rolnikami, to czy VAT powinien zostać doliczony do czynszu dzierżawnego? Czy dotyczy to jedynie bezumownego korzystania?
- Jak liczyć oprocentowanie w przypadku rozłożenia na raty?
- Czy gmina może obciążyć nabywającego nieruchomość kosztami operatu szacunkowego?
- Czy koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży leżą po stronie gminy?
- Co w przypadku, gdy użytkownik wieczysty nie prowadzi działalności gospodarczej, ale udostępnia innemu podmiotowi swój lokal na cele prowadzenia działalności gospodarczej?
- Czy w protokole po podpisaniu aktu notarialnego możemy zawrzeć roszczenie do zwrotu kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży?
- Jeżeli w operacie szacunkowym jest wpisany cel wykorzystania nieruchomości do sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego, to czy możemy wykorzystać operat do aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego?
- Mamy ustaloną opłatę za użytkowanie wieczyste, więc liczymy 20-krotność wysokości tej opłaty. Czy musimy sporządzić operat szacunkowy dla wyceny jej wartości?
- Jaka jest obecnie wysokość stopy referencyjnej?
- Czy istnieje możliwość wypowiedzenia umowy użytkowania wieczystego, jeżeli użytkownik wieczysty podzielił działkę na mniejsze i na dwóch wykonał postanowienia umowy, a na pozostałych wydzielonych nie ma zabudowy mieszkaniowej?
- Czy na zmianę celu użytkowania wieczystego potrzebujemy uchwały rady gminy?
- Czy można ustanowić służebność przesyłu na drogach, które w MPZP są przewidziane pod drogę publiczną?

Szczegółowy program szkolenia:

OCHRONA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH W ZASOBIE PRZED ZASIEDZENIEM

- Jakie czynności prawne i faktyczne gmina powinna podjąć względem nieruchomości które należą do jej zasobu, aby nie dopuścić do ich utraty przez zasiedzenie?
- Jakimi środkami i dowodami gmina powinna się posługiwać w postępowaniu sądowym celem ochrony gruntów przed zasiedzeniem?
- Jak należy postąpić, jeżeli nie ma możliwości ustalenia danych podmiotu, który zajmuje bezumownie grunt gminny? Do jakich instytucji należy się zwrócić w celu ustalenia miejsca zamieszkania samoistnego posiadacza gruntu?
- Jak postępować w sytuacji, gdy osoby, które zajmują grunt gminny nie odbierają korespondencji, w której przedstawiono propozycję zawarcia umowy dzierżawy?
- Czy niereagowanie gminy na bezumowne zajmowanie gruntu może zostać zinterpretowane jako zawarta dorozumiana umowa dzierżawy (przez przemilczenie)? Czy w takiej sytuacji gmina powinna wypowiedzieć taką umowę dzierżawy na piśmie czy też wezwać posiadacza nieruchomości do uregulowania tytułu prawnego?
- Jeśli samoistny posiadacz ogrodził teren i złożył wniosek o dzierżawę zajmowanego fragmentu lub wystąpił o wydzielenie i jego sprzedaż, to czy można wydierżawić lub sprzedać ten grunt na jego rzecz w trybie bez przetargu?
- Czy może być zawarta umowa na kolejne 3 lata z dotychczasowym dzierżawcą na ten sam grunt bez

- przetargu? Czy na jej zawarcie wymagana jest zgoda rady gminy?
- Czy okres, na jaki można zawrzeć umowę obligacyjną (nienazwaną) jest ograniczony prawem? Czy powyżej trzech lat należy za każdym razem podejmować uchwałę rady gminy?
 - Jak należy postępować w sytuacji, gdy umowa dzierżawy wygasła, a na gruncie pozostaje budynek (zamknięty)? Dotychczasowy dzierżawca twierdzi, że nie użytkuje nieruchomości. Czy można przejąć nieruchomość w takim stanie, czy należy odzyskać go na drodze wyroku sądowego?
 - Czy wspólnota mieszkaniowa może zawrzeć umowę dzierżawy na grunt zajmowany pod garaż?
 - Jaką procedurę zachować w przypadku, gdy osoba bezprawnie zajmuje grunt, oraz nie wyraża aprobaty na podpisanie umowy dzierżawy z gminą?
 - Jeżeli strona złożyła wniosek o zasiedzenie działki gminnej, a w tym samym czasie gmina dokonała podziału geodezyjnego zatwierdzonego decyzją, czy decyzja podziałowa przerywa bieg terminu zasiedzenia?
 - Jakie są zasady ustalania biegu terminu zasiedzenia nieruchomości gminnych i Skarbu Państwa? Jak ma znaczenie dobra i zła wiara? Czy termin zasiedzenia nieruchomości gminnych powinien być liczony od 27 maja 1990r.? – aktualne orzecznictwo
 - Czy w dacie, gdy toczy się postępowanie w sądzie o zasiedzenie części nieruchomości, to można dokonać jej podziału w części nieobjętej wnioskiem o zasiedzenie np. celem zbycia w części będącej poza sporem sądowym?
 - Czy bieg terminu zasiedzenia może zostać skutecznie przerwany tylko przez podpisanie umowy dzierżawy lub najmu? Czy umowa dzierżawy skutecznie przerywa bieg zasiedzenia, skoro nie jest czynnością przed sądem?
 - Czy bieg terminu zasiedzenia przerywa obciążenie podmiotu zapłatą za bezumowne korzystanie z zajmowanej nieruchomości?
 - Czy powinniśmy obciążyć bezumownego użytkownika za umieszczenie tablic reklamowych na terenie gminnym?
 - Czy można dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku zasiedzenia gruntu gminnego? Czy złożenie wniosku do sądu o zasiedzenie prawa własności lub służebności uniemożliwia naliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego gruntu?
 - Według jakich zasad należy ustalać wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości? – aktualne orzecznictwo
 - Czy gmina może negocjować wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnej, jeżeli ze stawek czynszu wynika wysoka kwota, a bezumowny posiadacz odmawia zapłaty tej kwoty?
 - Czy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości zawsze jest opodatkowane podatkiem VAT?
 - Jakie są różnice pomiędzy wynagrodzeniem, a odszkodowaniem za bezumowne zajęcie gruntu
 - Jak postępować z VAT-em od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sytuacji, kiedy sprawa zostanie skierowana do sądu?
 - Za jaki okres należy naliczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z przedawnianiem roszczeń oraz prowadzoną przez gminę działalnością gospodarczą – aktualne orzecznictwo. Czy gminy jako jednostki samorządu terytorialnego prowadzą działalność gospodarczą?
 - Jakie terminy przyjąć do naliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, np. jeżeli nabywca nieruchomości korzysta przynajmniej od 10 lat, a w dniu 24 marca 2023 r. będzie zawierany akt notarialny z nim zbycia tego terenu?
 - Jeżeli trwa postępowanie o zasiedzenie, to czy właściciel gruntu może dokonywać czynności

- związanych z utrzymaniem tej nieruchomości w należyтым stanie np. poprzez koszenie trawy? Czy powinien wstrzymać się do dnia zakończenia postępowania prawomocnym wyrokiem?
- Po 35 latach posiadania nieruchomości przez podmiot nastąpiło podpisanie umowy dzierżawy z właścicielem gruntu. Czy po podpisaniu umowy dzierżawca może wystąpić z wnioskiem do sądu o wydanie postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie?
 - W jakim trybie i na jaki okres zawierać umowy z posiadaczem samoistnym? Czy powinien być przeprowadzony przetarg?
 - Czy gmina może zawrzeć umowę dzierżawy z podmiotem, który nie ma uregulowanego tytułu prawnego do nieruchomości, przez którą gmina potrzebuje przejeżdżać do swojej nieruchomości? Czy taka konstrukcja jest do zaakceptowania?
 - Co należy zrobić w sytuacji, gdy dzierżawca umiera, a spadkobiercy nie wyrażają woli przeprowadzenia postępowania spadkowego? Czy gmina może wystąpić do sądu o przeprowadzenie postępowania o stwierdzenie nabycia spadku?
 - Czy można podpisywać umowę dzierżawy z datą wsteczną tj. kończy się wieloletnia umowa dzierżawy i dzierżawca nie złożył wniosku przed datą jej upływu terminu o kontynuację, powstaje zatem 3 miesięczny okres bezumownego. Czy należy naliczyć wynagrodzenie za bezumowne zajmowanie gruntu czy też można podpisać umowę z terminem obowiązywania od dnia zakończenia poprzedniej umowy?
 - Czy gmina nie będąc właścicielem nieruchomości, której stan prawny jest nieuregulowany a jest domniemanym spadkobiercą, może wezwać osoby, które zajmują nieruchomość do jej wydania lub wystąpić z propozycją dzierżawy?
 - Wpłynął nowy wniosek o zasiedzenie gruntu. Czy jest sens w trakcie postępowania o zasiedzenie występować z ramienia gminy o sądowe wydanie terenu, aby przerwać bieg terminu zasiedzenia?
 - Jak postępować gdy w postępowaniu sądowym o wydanie nieruchomości lub zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości występuje problem z doręczeniem korespondencji stronie pozwanej. Kiedy doręczenie odbywa się za pośrednictwem komornika i jakie są z tym związane koszty dla gminy.
 - Na jaką klauzulę należy powoływać się występując do organu podatkowego o udostępnienie danych osoby uiszczającej podatek za dany grunt?
 - Jakie zdarzenia pomagają w stwierdzeniu, że nie doszło do zasiedzenia gruntu gminnego? Czego szukać w archiwach, zanim sprawa o zasiedzenie zostanie skierowana do sądu? Czy jakkolwiek korespondencja na temat tego gruntu przerywa proces zasiedzenia?
 - Jakie nieruchomości są wyłączone spod zasiedzenia? Czy można zasiedzieć nieruchomości zabudowane schronem, zagospodarowane zabytkowym parkiem, skwerem miejskim lub stanowiące tereny związane z melioracjami?
 - Czy prawo wodne określa, że w określonej linii od zbiornika nie można zasiedzieć działki? Jeżeli tak to ile metrów od linii brzegowej można zasiedzieć?
 - Jaka jest podstawa prawna do usunięcia pojazdu z nieruchomości gminnej?
 - Czy instytucja porzucenia może dotyczyć również lokalu i znajdujących się w nim rzeczy?
 - Jakie informacje należy zamieścić w protokole wydania nieruchomości gminnej?
 - W jaki sposób uregulować tytuł prawny do korzystania przez wieloletniego samoistnego posiadacza (30 lat) z działki gminnej (zabudowanej przez posiadacza) położonej miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, jeżeli tego rodzaju drogi wyłączone są z obrotu cywilno-prawnego? Czy naliczyć wynagrodzenie za korzystanie z działki stanowiącej pas drogowy?
 - Czy można zawrzeć ze wspólnotą mieszkaniową porozumienie na nieodpłatne korzystanie z gruntu

- gminnego zagospodarowanego podwórkiem w zamian za jego utrzymanie? Czy jednak zawsze powinna to być umowa odpłatna np. dzierżawy?
- W jaki sposób zabezpieczyć gminę przed zasiedzeniem jeżeli podmiot wystąpi z wnioskiem o zasiedzenie i w trakcie postępowania dojdzie do zawarcia umowy dzierżawy?. Podmiot z którym zawarto umowę dzierżawy złoży wniosek o cofnięcie wniosku o zasiedzenie. Jakim zapisem można w ugodzie zabezpieczyć gminę przed tym, aby dzierżawca jednak w przyszłości nie złożył wniosku o zasiedzenie z datą sprzed daty zawarcia umowy dzierżawy?
 - Jakie są opłaty sądowe w przypadku wycofania wniosku sądowego o zasiedzenie?
 - W jaki sposób można pozbyć się kontenerów na odzież postawionych na działkach gminnych bez tytułu prawnego? Firmy nie wyrażają woli ich usunięcia
 - Jak należy postępować z podmiotami, które gromadzą śmieci w garażach, nie chcą ich usunąć ani rozebrać garażu? Czy gmina ma prawo usunąć garaż położony na swoim gruncie?
 - Jak należy postępować z podmiotem (firmą), który sprowadza odpady, pomimo, że nie ma pozwolenia na zajęcie działki gminnej?
 - Jakie działania gmina powinna podjąć jeżeli dzierżawca nie dotrzymał warunków umowy dzierżawy np. miał korzystać z dzierżawionego terenu sezonowo (w okresie letnim pod rekreację i ogródki przydomowe), niemniej jednak po sezonie nie rozebrał płotów, altan i nie oddał nieruchomości. Ponadto nieruchomość dzierżawiona została przez gminę sprzedana i powstał problem z dzierżawcami, ponieważ odmawiają uprzątnięcia i wydania terenu
 - Czy gmina powinna uiszczać podatek od nieruchomości, którą zajmuje inny podmiot?
 - Czy gmina może nabywać przez zasiedzenie nieruchomości prywatne?

OCHRONA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI GMINNYCH ODDANYCH W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

- Czy użytkownik wieczysty może domagać się zaprzestania naruszeń prawa własności i wystąpić z powództwem o wydanie nieruchomości w celu przerwania biegu zasiedzenia? Czy takie uprawnienia ma tylko właściciel gruntu? Jeżeli tylko właściciel gruntu, to jakie instrumenty prawne ma użytkownik wieczysty, aby przerwać bieg zasiedzenia prawa własności, jeżeli użytkownik wieczysty wniósł pozew o zasiedzenie prawa własności, a nie prawa użytkowania wieczystego? W jaki sposób użytkownik może się bronić przed zasiedzeniem w przypadku bierności właściciela?
- Czy do chwili przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność nieruchomości macierzystej nadal mówi się o posiadaniu zależnym, a dopiero od przekształcenia można liczyć bieg terminu zasiedzenia na własność?
- Co w przypadku, gdy gmina jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której bezumownie posadowione są garaże nietrwale związane z gruntem? Czy gmina może wezwać do wydania nieruchomości na podstawie przepisu art. 222 ust. 1 kodeksu cywilnego?
- Kto ponosi koszty sporządzenia aktu notarialnego w sprawie zmiany stawki opłaty rocznej (właściciel nieruchomości czy użytkownik wieczysty)? Czy można zmienić stawkę opłaty rocznej bez zmiany celu użytkowania wieczystego?
- Czy zmiana celu prawa użytkowania wieczystego może nastąpić wyłącznie w formie aktu notarialnego?
- Czy po zmianie celu prawa użytkowania wieczystego na mieszkaniowy przysługuje zmiana na własność?
- Jak gmina powinna postępować z byłym użytkownikiem wieczystym, który odmawia opuszczenia

zabudowanej nieruchomości po zakończonej umowie?

- Kiedy można rozwiązać umowę użytkowania wieczystego nieruchomości przed upływem terminu jej obowiązywania?
- Jakie prawa ma właściciel względem użytkownika wieczystego, który zaniedbuje nieruchomość np. budynki popadają w ruinę
- Czy użytkownik wieczysty nieruchomości może na swoim prawie ustanowić na rzecz przedsiębiorstwa przesyłowego służebność przesyłu

INSTYTUCJA SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU - W PRAKTYCE ZASIEDZEŃ

- Jak rozpocząć regulację statusu urządzeń przesyłowych, będących już na nieruchomościach gminnych? Jakie narzędzia prawne posiada gmina do wyegzekwowania od przedsiębiorcy ustanowienia służebności pod istniejące urządzenia przesyłowe?
- Jak skutecznie uzyskać informację od przedsiębiorstwa przesyłowego na temat sieci usytuowanych na gruntach gminnych?
- Jak przeprowadzić postępowanie dotyczące ustanowienia służebności na nieruchomości gminnej, aby sprawnie dostarczyć inwestorom prawo do dysponowania gruntem dla nowo realizowanych urządzeń przesyłowych?
- Jakie są roszczenia właściciela nieruchomości, a jakie przedsiębiorstwa przesyłowego związane ze służebnością przesyłu? Czy roszczenie o ustanowienie służebności przesyłu ulega przedawnieniu? Czy inwestor może wymusić podpisanie umowy na służebność przesyłu?
- Jak powinna przebiegać procedura ustanowienia służebności przesyłu na gruntach gminnych? - formularz procedury, projekt zarządzenia
- Kiedy inwestor powinien złożyć wniosek o ustanowienie służebności pod planowane inwestycje - gdy już jest pozwolenie na budowę, czy może wcześniej w momencie koncepcji tej budowy
- Kiedy można ustanowić na gruntach gminnych lub Skarbu Państwa nieodpłatną służebność przesyłu? Czy w procesie ustanawiania służebności przesyłu występuje pomoc de minimis?
- Kiedy zastosować do uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości zajmowanych pod urządzenia przesyłowe umowę dzierżawy a kiedy służebność przesyłu: np. na działce gminnej znajduje się słup, od którego jedna z firm telekomunikacyjnych przeciągnęła kabel do budynku znajdującego się obok działki gminnej. Firma przeprowadziła te prace bez zgody i wiedzy gminy. Czy w tym przypadku można zaproponować firmie umowę dzierżawy przedmiotowego pasa gruntu czy służebność przesyłu?
- Czy przyjmować wartość służebności przesyłu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie sporządzonym na zlecenie przedsiębiorstwa?
- Kto ponosi koszty sporządzenia operatów szacunkowych przy ustanowieniu służebności przesyłu na gruntach gminnych?
- Jakie elementy powinno zawierać wynagrodzenie za ustanowienie służebności?
- Jak weryfikować operaty szacunkowe określające wartość służebności przesyłu?
- RWE złożyło do gminy wniosek o ustanowienie służebności z przeznaczeniem pod skrzydła silnika wiatraka na 30 lat. Jaką służebność ustanowić - gruntową czy przesyłu? Czy pobierać opłaty jednorazowe czy okresowe?
- Czy można ustanowić służebność z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację przyłączy? Czy przy ustanawianiu służebności przesyłu pod przyłącza we wniosku należy określić, że będą one własnością przedsiębiorstwa przesyłowego?
- Czy można zasiedzieć grunt obciążony służebnością przesyłu na rzecz przedsiębiorcy przesyłowego

(urządzenia pod ziemią)?

- Czy można ustanowić służebność przesyłu na działkach stanowiących własność Skarb Państwa?
- Jak pozyskać tytuł prawny do urządzeń przesyłowych na nieruchomościach zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, spółdzielnie oraz gruntach będących w zarządzie lasów państwowych, współwłasności ułamkowej lub ustawowej?
- W jaki sposób należy ustalić wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu?
- Czy z tytułu zasiedzenia służebności przesyłu właścicielowi gruntu przysługuje odszkodowanie?
- Jak gmina może uniknąć roszczeń mieszkańców którzy są właścicielami gruntów, którzy składają wniosek o wynagrodzenie za korzystanie z ich terenów przez gminę (dotyczy sieci przesyłowych, urządzeń należących do gminy, które przebiegają przez nieruchomość mieszkańca)? Jak gmina ma się bronić przed roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie?
- Jak skutecznie zabezpieczyć interesy gminny w umowie ustanowienia służebności? Czy w akcie notarialnym ustanowienia służebności powinna być podana kwota wynagrodzenia
- Czy gminę można uznać za przedsiębiorcę przesyłowego i ustanowić na jej rzecz służebność przesyłu?
- Kiedy gmina może ustanowić służebność na drodze wewnętrznej? Jakie przepisy regulują zajęcie pasa drogi publicznej pod podbudowę infrastruktury?
- W jaki sposób należy ustalać szerokość pasa służebności przesyłu, jaka jest różnica pomiędzy pasem eksploatacyjnym, a strefą kontrolowaną?
- Jakie elementy należy zamieścić w umowie ustanowienia służebności, aby skutecznie zabezpieczyć interes gminny?
- Jakie gmina powinna podjąć działania, aby uzyskać maksymalne korzyści związane z pozyskaniem dochodu tytułem ustanowienia służebności przesyłu?
- Jak przeprowadzić postępowania dotyczące ustanowienia służebności dla nowo realizowanych inwestycji?
- W jaki sposób ustalać bieg terminów zasiedzenia służebności przesyłu przez spółki przesyłowe na nieruchomościach gminnych? Czy przed 1990 r. państwowy zakład energetyczny mógł zasiedzieć grunty, czyli jeszcze przed ich skomunalizowaniem? Czy w takich sytuacjach będzie mieć znaczenie dobra wiara?
- Jakimi środkami prawnymi i dowodowymi należy bronić interesu gminy przed zarzutem zasiedzenia służebności przesyłu na gruntach gminnych przez spółki przesyłowe?
- Kiedy stosować przepisy art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w jaki sposób przeprowadzić postępowanie administracyjne w tym trybie?
- Czy inwestor może wymusić podpisanie umowy na służebność przesyłu? Czy istnieje podstawa do wydania decyzji w tej sytuacji?
- Czy gmina powinna wystąpić z wnioskiem do sądu o ustanowienie służebności przesyłu pod istniejące urządzenia, jeżeli przedsiębiorstwo przesyłowe w korespondencji urzędowej podnosi zarzut nabycia służebności przesyłu przez zasiedzenie?
- Czy w sprawach związanych z udostępnieniem terenów prywatnych pod inwestycje gminne (służące mieszkańcom) należy ustanawiać służebność przesyłu, czy też gmina może uzyskać zgodę poprzez złożenie podpisu?
- Czy służebność przesyłu może zostać ustanowiona na czas określony?
- Czy jest możliwe, aby gmina podpisywała umowy z inwestorami pod budowę urządzeń przesyłowych w formie bezpłatnego korzystania?
- Jak postąpić w przypadku działki, która stanowi współwłasność kilku podmiotów w tym gminy, na której zlokalizowany jest np. gazociąg, natomiast pozostali właściciele - w tym przypadku osoby

prywatne - nie wyrażają zgody na ustanowienie służebności (pozostali właściciele są z odległych miejscowości, nie chce im się angażować w tę sprawę, ewentualne zyski są zbyt małe). Gmina już przyjęła stosowne uchwały natomiast nie może tej sprawy zakończyć?

- Czy w umowie ustanowienia służebności przesyłu gmina może zawrzeć zapis np. z gazownią, zakładem energetycznym, że w przypadku przebudowy odcinka, zakład ten ma obowiązek przenieść urządzenia przesyłowe w inne miejsce ponieść koszty tej inwestycji (np. z powodu przebudowy czy zmiany zagospodarowania terenu przez gminę)?
- Czy umowa ustanowienia służebności powinna zawierać prawo do dostępu do nieruchomości na czas usunięcia awarii, przeprowadzenia konserwacji, modernizacji urządzeń? Czy w umowie należy dokładnie określać trasę przebiegu inwestycji?
- Czy w akcie notarialnym ustanowienia służebności powinna zostać podana kwota wynagrodzenia? Jak ustosunkować się do propozycji inwestora, aby w akcie notarialnym wpisać bezpłatne korzystanie, a wynagrodzenie zostanie wypłacone później bez tego zapisu? Jako powód braku zapisu inwestor podaje, że właściciele działek - w tym gmina - będą zobowiązani zapłacić podatek od wzbogacenia.
- Czy zasadne jest naliczenie przez gminę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości zajmowanych przez przedsiębiorstwa przesyłowe pod urządzenia przesyłowe?
- Czy zawierać inne umowy na udostępnienie gruntu gminnego (nienazwane art. 3531 KC) np. pod elektrownie wiatrowe?
- Jakie są możliwości pozyskania informacji czy dana nieruchomość jest obciążona służebnością, w przypadku gdy w dziale III brak wpisu, a nie mamy dostępu do aktu notarialnego? Czy jest jeszcze jakiś dokument potwierdzający, że dana nieruchomość została obciążona służebnością bądź na jej rzecz została ustanowiona służebność? Gdzie szukać tych dokumentów?
- Czy zasadne jest ustanawianie służebności przesyłu, w przypadku wykonania przyłączy np. wodociągowych na działkach gminnych, w których biegnie sieć, na rzecz właścicieli działek przyległych, którzy takie przyłącze wykonują do prywatnej posesji?
- Jakie argumenty przedstawiać w kontekście zachowania interesu gminy jeżeli zakład energetyczny bądź gazownia narzuca gminie warunki podpisania umowy np. inwestorzy nie kontaktują się z gminą i nie informują o swoim wejściu w pas drogowy podczas prac? Zakres kompetencji i możliwości gminy?
- Czy ustanowienie służebności przesyłu na cele publiczne wiąże się z preferencyjnym wynagrodzeniem z tego tytułu? Czy w przypadku np. zakładu energetycznego możemy mówić o udostępnieniu terenu ze względu na „cel publiczny”?
- Jak postępować w przypadku, gdy np. okazało się, że współwłaścicielka nieruchomości wcześniej uzgodniła przebieg sieci, a teraz żąda jej odłączenia i przeniesienia w inne miejsce?
- Na jakiej podstawie należy przyjmować szerokość pasa eksploatacji dla konkretnych sieci - w przypadku służebności przesyłu?

Inne pytania urzędów miast i gmin:

- Czy do wartości za bezumowne korzystanie z nieruchomości doliczamy podatek VAT?
- Ile lat wstecz obciążamy za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Co z podatkiem do nieruchomości w przypadku naliczenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości?
- Czy nieruchomość, która jest ogrodzona stałym ogrodzeniem, na której znajduje się linia oświetlenia będzie podlegała roszczeniu o sprzedaż? Czy powinna być traktowana jako nieruchomość

niezabudowana?

- Jeżeli o sprzedaż nieruchomości wystąpi osoba, która ma udział w gruncie, a pozostali nie wystąpią, to czy można sprzedać jej część? Na działce znajdują się garaże.
- Czy gmina ma obowiązek podjęcia uchwały?
- Czy do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przepisu art. 198g potrzebna jest zgoda wojewody?
- Jeżeli w uchwale nie mamy zapisu, że koszty ponosi nabywca nieruchomości, to czy możemy go nimi obciążyć?
- Wysłaliśmy użytkownikowi wieczystemu pismo o zmianę celu z 3 na 1%. Użytkownik nie chce podpisać oświadczenia, a wystąpił z roszczeniem z przepisu art. 198g o sprzedaż. Co w takiej sytuacji?
- Czy służebność przesyłu ustanowiona na rzecz wodociągów powinna być odpłatna, jeżeli spółka twierdzi, że realizuje zadania zgodnie z przepisem art. 7 Ustawy o samorządzie gminnym, czyli zaspokaja potrzeby zbiorowe wspólnoty i należy to do zadań własnych gminy?
- Czy w sytuacji sporządzenia przez gminę operatu szacunkowego możemy obciążyć wnioskodawcę kosztami za jego wykonanie?

- Czy gmina może zmusić stronę do złożenia wniosku o zasiedzenie?
- Czy okazanie granic przerywa bieg zasiedzenia?
- Co, jeśli kontener jest bez oznakowania i nie wiemy, kto jest właścicielem?
- Czy wniosek strony o zasiedzenie wstrzymuje możliwość dochodzenia przez gminę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania?
- Czy zmiana sposobu użytkowania w 2023 r. z letniskowego na mieszkalną będzie podlegała opóźnionemu przekształceniu na podstawie ustawy z 2018 r.?
- Do kogo będzie należeć służebność przesyłu, jeżeli sieć wodociągowa należy do gminy, a dzierżawi ją spółka gminna?
- Czy kosztami operatu należy obciążyć inwestora?

Prowadzący:

Zofia Kuryśko - Zastępca Dyrektora Wydziału Skarbu Miasta w Urzędzie Miasta Krakowa. Do zakresu jej obowiązków należą sprawy związane z ochroną prawa własności nieruchomości Gminy Miejskiej Kraków, Miasta Krakowa - miasta na prawach powiatu oraz Skarbu Państwa. Zajmuje się zbywaniem nieruchomości, w tym zbywaniem na rzecz najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, ustanawianiem ograniczonych praw rzeczowych (służebności gruntowych, przesyłu), zawieraniem umów dzierżaw, regulacją stanów prawnych gruntów zajmowanych pod ogródki działkowe, znoszeniem współwłasności nieruchomości, regulacją terenów zajętych przez wspólnoty mieszkaniowe. Doktor nauk społecznych w dyscyplinie nauki o polityce i administracji. Jest autorem publikacji z zakresu gospodarki nieruchomościami sektora finansów publicznych. Od ponad 30 lat pracownik samorządowy. Ukończyła studia na Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie, na kierunku geodezja i kartografia, specjalność geodezja w gospodarce nieruchomości oraz specjalność szacowanie nieruchomości i kataster, studia podyplomowe z zakresu szacowania nieruchomości, studia na kierunku zarządzanie w administracji publicznej oraz studia doktoranckie na kierunku nauki o polityce.

Miasto Kraków jest prekursorem zastosowania instytucji służebności przesyłu do regulacji tytułów

prawnych przedsiębiorstw przesyłowych do nieruchomości gminnych i Skarbu Państwa. Jako pierwsze zastosowało formę sądowego zawezwania do próby ugodowej, jako trybu wyeliminowania stanu bezumownego korzystania gruntów gminnych przez przedsiębiorstwa przesyłowe. Zainicjowało podjęcie szeregu działań związanych z doprowadzeniem do uregulowania przez przedsiębiorstwa przesyłowe tytułów prawnych do zajmowanych nieruchomości gminnych oraz Skarbu Państwa pod ciągą przesyłową. Opracowało zasady i procedury, które pozwoliły na sprawne przeprowadzenie postępowań z tego zakresu. Skuteczność działania Wydziału Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa doprowadziła do uzyskania dochodu do budżetu gminy z tytułu ustanowionych służebności przesyłu w kwocie **154,5 mln**. Wydział Skarbu Miasta zawarł **1850 aktów notarialnych** regulując tytuły prawne przedsiębiorstw przesyłowych do **3083 działek**. W ramach prowadzonej ochrony prawa własności gruntów gminnych złożono **1460 wniosków** do Sądu o zawarcie ugody oraz w **ponad 300 sprawach** wniesiono powództwo o wydanie lub uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanych nieruchomości.

Terminy i szkolenia

Data: 18 października 2024 09:00-14:00

Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną