PGE Dystrybucja S.A.

III Lubelskie Forum Energetyczne

REGULACJA STANU PRAWNEGO, POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO GRUNTU, SŁUŻEBNOŚCI

Marek Banaszek

Kierownik

Wydziału Zarządzania Nieruchomościami

Tel. 81 445-15-80

e-mail: marek.banaszek@pgedystrybucja.pl

Nałęczów, 11.04.2019 r.

Akty prawne:

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny;
2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku;
3. Zarządzenie nr 29/17 Wiceprezesa Zarządu ds. Rozwoju PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z dnia 30.06.2017 roku w sprawie: wprowadzenia do stosowania „Procedury postępowania przy pozyskiwaniu tytułów prawnych do gruntów na rzecz PGE Dystrybucja S.A.”;
4. Wytyczne określania powierzchni służebności przesyłu niezbędnej do właściwego korzystania z urządzeń, Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej (Poznań, marzec 2017 rok)

Rodzaje służebności:

1. Służebność gruntowa
2. Służebność osobista

3. **Służebność przesyłu** – pojęcie wprowadzone 3 sierpnia 2008 art. 1 pkt 2 ustawy z 30 maja 2008 r. (Dz.U. z 2008 r. nr 116, poz. 731) zmieniającej ustawę kodeks cywilny.

Służebność przesyłu - definicja

„Jest to prawo polegające na obciążeniu nieruchomości 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”.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny – służebność przesyłu

Art. 305[1]

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

Art. 49.

§ 1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

Art. 305^2

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

Art. 305^3

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

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

Treść i zakres służebności przesyłu:

„Służebność przesyłu zostaje ustanowiona na rzecz Spółki pod firmą PGE Dystrybucja S.A. i jej następców prawnych lub nabywców urządzeń, na okres nieoznaczony, wygasającą najpóźniej wraz z likwidacją przedsiębiorstwa. Służebność będzie polegać na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej w każdym czasie, na której zostaną wybudowane urządzenia elektroenergetyczne, w tym urządzenia powiązane, polegającej w szczególności na prawie do budowy, eksploatacji i utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, modernizacji, wyprowadzania nowych obwodów w pasie służebności przesyłu, konserwacji, kontroli, przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu”.

Treść i zakres służebności przesyłu cd.:

„Przy czym właściciel urządzeń przesyłowych zobowiązany jest do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego po wykonaniu jakichkolwiek prac instalacyjnych, remontowych czy konserwacyjnych naruszających stan nieruchomości z dnia rozpoczęcia robót. Przebieg trasy przedmiotowej infrastruktury elektroenergetycznej, w tym uwidocznioną służebnością przesyłu dla przedmiotowych urządzeń i sieci wskazuje załącznik graficzny, natomiast wykonywanie prawa służebności przesyłu odbywało się będzie w zakresie niezbędnym dla budowy, przebudowy oraz późniejszej eksploatacji i utrzymania przedmiotowych urządzeń i sieci, zgodnie z treścią i zakresem ustanawianej służebności przesyłu”.

Pas służebności przesyłu

„Poprzez pas służebności przesyłu niezbędny do właściwego korzystania z urządzeń energetycznych, elementów sieci elektroenergetycznej, będących własnością OSD (Operator Systemu Dystrybucyjnego) należy rozumieć teren niezbędny do ich posadowienia lub eksploatacji oraz do ich przebudowy i rozbudowy w ramach tego pasa. Przy czym zakres robót budowlanych o wysokim stopniu skomplikowania, zwłaszcza przebudowa lub budowa, wymagający dodatkowego terenu dla realizacji tej roboty, w przypadku takiej konieczności, podlegać może odrębnej regulacji nie wchodzącej w zakres służebności przesyłu”.

Art. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku, Ust. 2

URZĄDZENIA CELU PUBLICZNEGO

„Budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

Wysokość napięcia - oznaczenie

Linia wysokiego napięcia – Linia elektroenergetyczna,
w której napięcie elektryczne wynosi 110 kV, **zwana linią WN.**

Linia średniego napięcia – Linia elektroenergetyczna,
w której napięcie elektryczne wynosi od 1 kV do 30 kV, **zwana linią SN.**

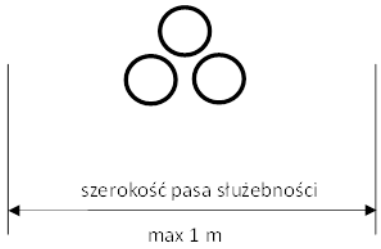
Linia niskiego napięcia – Linia elektroenergetyczna,
w której napięcie elektryczne wynosi do 1 kV, **zwane liniami nN.**

Powierzchnie służebności

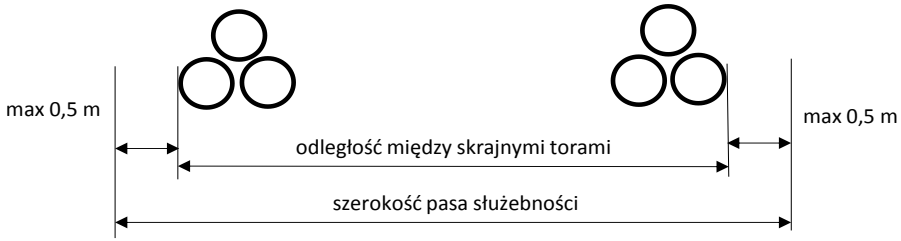
Rodzaj elementu		Służebność przesyłu (szerokość; [m])
Linie WN*	Linia kablowa 110 kV jednotorowa	do 1 m
	Linia kablowa 110 kV wielotorowa	odległość między skrajnymi torami powiększona o odległość do 0,5 m od skrajnych torów
	Linia napowietrzna 110 kV	odległość między skrajnymi przewodami fazowymi powiększona o odległość 2 m od skrajnych przewodów fazowych (rzut na powierzchnię terenu)
Linie SN*	Linia kablowa SN jednotorowa	do 0,5 m
	Linia kablowa SN wielotorowa	odległość miedzy skrajnymi torami powiększona o odległość do 0,25 m od skrajnych torów
	Linia napowietrzna SN	odległość między skrajnymi przewodami fazowymi powiększona o odległość 1,3 m od skrajnych przewodów fazowych (rzut na powierzchnię terenu)
Linie nn*	Linia kablowa jednotorowa nn	do 0,5 m
	Linia kablowe wielotorowa nn	odległość miedzy skrajnymi torami powiększona o odległość do 0,25 m od skrajnych torów
	Linia napowietrzna niskiego napięcia	tor powiększony o odległość 0,3 m z każdej strony (rzut na powierzchnię terenu)
Linia kablowa wielotorowa		odległość miedzy skrajnymi torami powiększona o odległość do 0,5 m lub 0,25 m od skrajnych torów w zależności od linii będącej na skraju (odpowiednio linia WN lub SN, nn)
Linia napowietrzna wielotorowa		odległość miedzy skrajnymi torami powiększona o odległość przyjętą dla linii o wyższym napięciu (odpowiednio dla WN - 2m lub 1,3 dla SN) od skrajnych torów
Stacje elektroenergetyczne SN, złącza/szafy kablowe	Stacje transformatorowe słupowe**	obrys + 1,3 m
	Stacje transformatorowe prefabrykowane	obrys obiektu + 0,5 m
	Stacje transformatorowe lokalowe	powierzchnia pomieszczenia
	Złącze	obrys obiektu + 0,5 m
	Złącze / złącze kablowe - pomiarowe nN	obrys obiektu

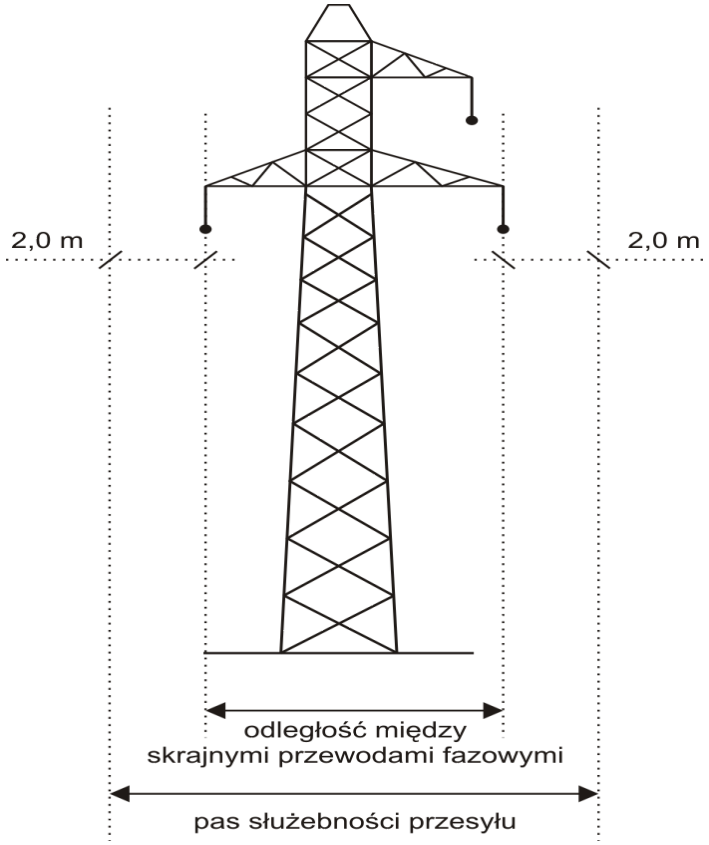
Przykłady/Wytyczne PTPiREE

Linie WN



Szerokość pasa służebności przesyłu w zakresie linii kablowej wielotorowej WN wynika z odległości pomiędzy skrajnymi torami sieci kablowej powiększonej o 0,5 metra z każdej strony toru zewnętrznego.

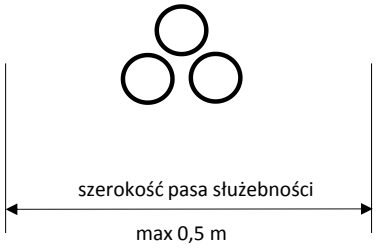




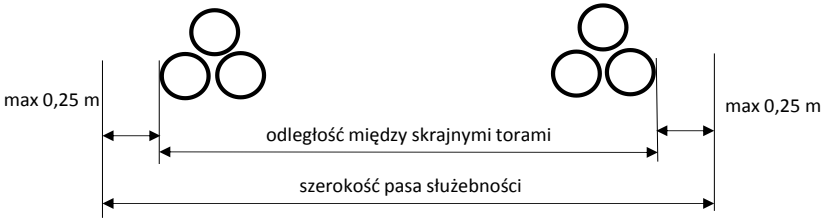
Szerokość pasa służebności przesyłu w zakresie linii napowietrznej WN wynika z typu konstrukcji wsporczej oraz układu/rozstawu skrajnych przewodów sieci powiększonej o 2 metry z każdej strony przewodu fazowego.

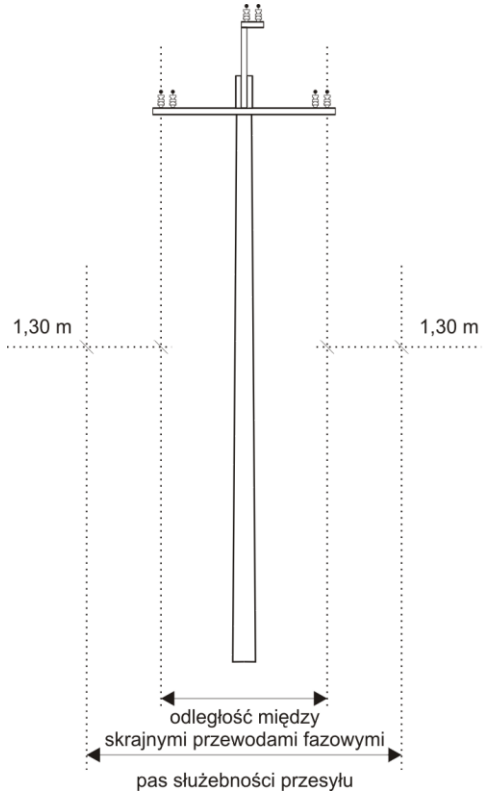
Przykłady/Wytyczne PTPiREE

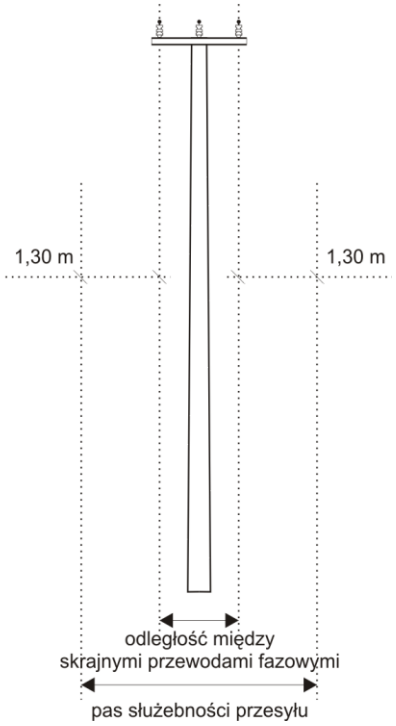
Linie SN:



Szerokość pasa służebności przesyłu w zakresie linii kablowej wielotorowej SN wynika z odległości pomiędzy skrajnymi torami sieci kablowej powiększonej o 0,25 metra z każdej strony toru zewnętrznego



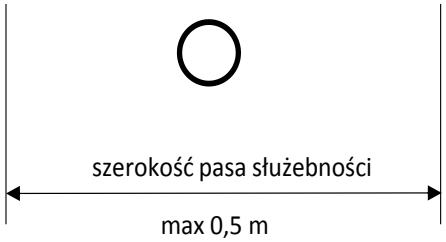




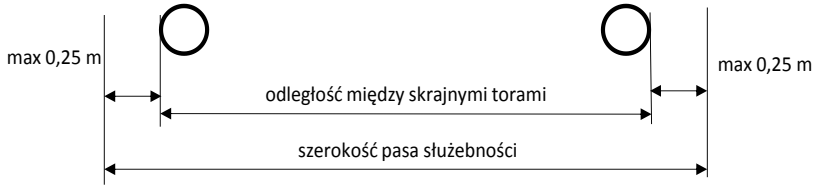
Szerokość pasa służebności przesyłu w zakresie linii napowietrznej SN wynika z typu konstrukcji wsporczej oraz układu/rozstawu skrajnych przewodów sieci powiększonej o 1,3 metra z każdej strony przewodu fazowego.

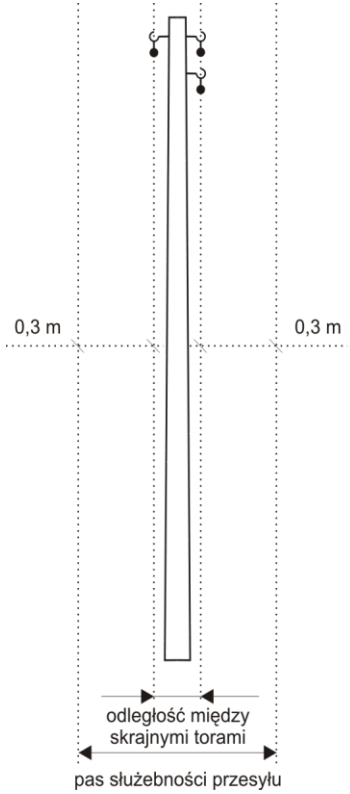
Przykłady/Wytyczne PTPiREE

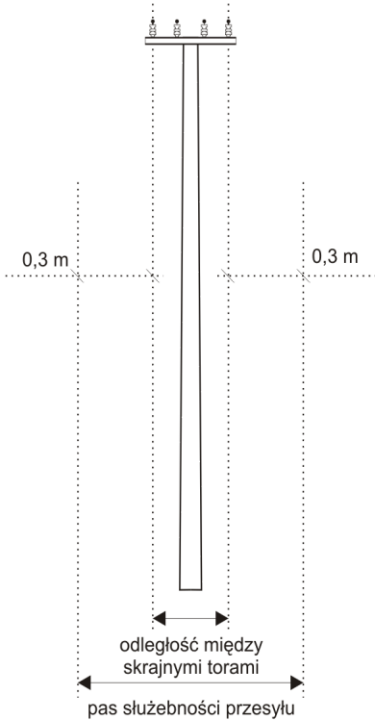
Linie nN:



Szerokość pasa służebności przesyłu w zakresie linii kablowej wielotorowej nN wynika z odległości pomiędzy skrajnymi torami sieci kablowej powiększonej o 0,25 metra z każdej strony toru zewnętrznego







Szerokość pasa służebności przesyłu w zakresie linii napowietrznej nN wynika z typu konstrukcji wsporczej oraz układu/rozstawu skrajnych przewodów sieci powiększonej o 0,3 metra z każdej strony przewodu fazowego.

Wycena prawa służebności przesyłu:

Wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu ma charakter jednorazowy. Na wysokość wynagrodzenia wpływa okres nabywanego prawa. Jedynie w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dokonywania ww. regulacji na bazie wypłaty cyklicznej. Przedmiotowe wynagrodzenie powinno być ustalone w oparciu o aktualne ceny rynku obszaru nieruchomości z uwzględnieniem ingerencji w prawo własności, w tym uwzględniające straty właściciela z tytułu zmniejszenia prawa związanego z ewentualnymi planami rozwojowymi właściciela.

Wycena prawa służebności przesyłu cd.:

1. Na bazie operatu szacunkowego.
2. Na bazie porozumienia Stron wg wzoru:

$$Ws = W\,1 * P * K$$

Ws - wartość służebności,
W 1 - wartość rynkowa powierzchni gruntu
P - powierzchnia służebności [w m^2],
K - współczynnik, określany przez wyceniającego, uwzględniający inne elementy wpływające na wartość wyliczanej służebności. Wartość tego współczynnika może wynosić od 0 do 1.

Współczynnik k uwzględnia zakres i sposób korzystania z prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości w obszarze pasa służebności przesyłu. Określenie współczynnika k polega na liczbowym, w zakresie od 0 do 1, określeniu stopnia ingerencji OSD w prawo do nieruchomości właściciela lub użytkownika nieruchomości.

Współczynniki k dla poszczególnych grup urządzeń energetycznych:

a. linie kablowe, współczynnik k nie większy niż 0,3
b. linie napowietrzne, współczynnik k nie większy niż 0,5
c. stacje transformatorowe słupowe (napowietrzne), współczynnik k w zakresie 0,5-1
d. stacje transformatorowe (wolnostojące) prefabrykowane, współczynnik k w zakresie 0,5-1
e. stacje transformatorowe lokalowe (wbudowane w budynek), współczynnik k w zakresie 0,5-1
f. Złącza SN współczynnik k w zakresie 0,5-1
g. Złącza nN / złącza kablowe – pomiarowego nN, współczynnik k w zakresie 0,5-1

PGE Dystrybucja S.A.

tel. 81 445-15-80
mail: marek.banaszek@pgedystrybucja.pl

Dziękuję za uwagę