

Zarządzenie nr 118/2009
Starosty Otwockiego
z dnia 21.07.2009 r.

w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w Otwocku przy ulicy Tysiąclecia, na rzecz Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Na podstawie art. 11 ust. 1, 11a i 13 ust. 1, 68 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) oraz art. 305¹, art. 305³ i art. 305⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) – zarządza się co następuje:

§ 1

1. Wyraża się zgodę na ustanowienie odpłatnej służebności przesyłu na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w Otwocku, składających się z działek ewidencyjnych nr:

- 39 o pow. 23 806 m² z obr.33, uregulowana w księdze wieczystej KW WAIO/00017022/8,
- 43 o pow. 19 950 m² z obr.33, uregulowana w księdze wieczystej KW WAIO/00018755/2.

Służebność polega na usytuowaniu na w/w obciążonych działkach sieci wodociągowej, a następnie na korzystaniu z nich w zakresie niezbędnym do eksploatacji i konserwacji sieci.

Decyzją Nr 15/2009 z dnia 17 lutego 2009 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Prezydent Miasta Otwocka ustalił warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie wodociągu o średnicy 400 na działkach 3, 27, 39, 43 z obr. 33 w Otwocku (znak: WIN.7331-8/2008).

Przebieg sieci wodociągowej określa załącznik graficzny do decyzji Prezydenta Miasta Otwocka Nr 15/2009 z dnia 17 lutego 2009 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Powierzchnia gruntu objętego inwestycją na działkach 39 i 43 z obr. 33 w Otwocku obejmując pas o długości 290 m i szerokości 17 m (4 930 m²) co stanowi 12% terenu działek.

2. Służebność przesyłu ustanawia się na rzecz Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Otwocku przy ul. Karczewskiej 48.

§ 2

1. Ustala się roczne wynagrodzenie, z tytułu obciążenia nieruchomości, o której mowa w § 1, ograniczonym prawem rzeczowym, na kwotę 12 238 złotych (słownie: dwanaście tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych), w tym podatek VAT w stawce 22% w wysokości 2 207 zł. (słownie: dwa tysiące dwieście siedem złotych).
2. Od kwoty opisanej w ust.1 udziela się bonifikaty w wysokości 20%, w związku z tym roczne wynagrodzenie wynosić będzie 9 790 zł (słownie: dziewięć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt złotych) w tym 22% VAT.
3. Opłaty z tytułu ustanowienia służebności przesyłu wnoszone będą na rachunek Starostwa do 31 marca z góry za dany rok. Pierwsza opłata wniesiona zostanie najpóźniej przed podpisaniem aktu notarialnego.
4. Inwestor zobowiązuje się do uzyskania wszelkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa budowlanego oraz do przeprowadzenia inwestycji na warunkach uzgodnionych z właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

5. Obowiązek utrzymywania urzędów związanych z wykonywaniem służebności przesyłu obciąża przedsiębiorstwo przesyłowe.

§ 3

Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STAROSTA
mgr Krzysztof BoczarSKI

Uzasadnienie

W dniu 27 lutego 2009 r. do tut. Starostwa wpłynął wniosek Otwockiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Otwocku przy ul. Karczewskiej 48 „o wyrażenie zgody na nieodpłatne dysponowanie działkami ew. nr 39 i 43 w obr. 33” w Otwocku, w związku z budową sieci wodociągowej w ramach projektu „System wodno-kanalizacyjny w Otwocku”.

Decyzją Nr 15/2009 z dnia 17 lutego 2009 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Prezydent Miasta Otwocka ustalił warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie wodociągu o średnicy 400 na działkach 3, 27, 39, 43 z obr. 33 w Otwocku (znak: WIN.7331-8/2008).

Powierzchnia objęta inwestycją oznaczona jest na mapie stanowiącej załącznik do w/w decyzji. Na podstawie jej odczytu powierzchnia gruntu objętego inwestycją na działkach 39 i 43 z obr. 33 w Otwocku obejmuje pas o długości 290 m i szerokości 17 m (4 930 m²) co stanowi 12% terenu działek.

Zgodnie z art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm) 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).

Biorąc powyższe pod uwagę Starosta Otwocki poinformował OPWiK Sp. z o.o., że nie widzi możliwości udzielenia zgody na nieodpłatne dysponowanie przedmiotowymi działkami zaznaczając, że docelowe dysponowanie nieruchomościami może nastąpić w formie opłat rocznych z tytułu ustanowienia na w/w działkach służebności przesyłu. Służebność polega na usytuowaniu na w/w obciążonych działkach sieci wodociągowej, a następnie na korzystaniu z nich w zakresie niezbędnym do eksploatacji i konserwacji sieci.

Określenie wartości rynkowej opłat rocznych z tytułu ustanowienia na dz. ew. 39 i 43 z obr. 33 w Otwocku służebności przesyłu, o której mowa powyżej, nastąpiło w oparciu o operat szacunkowy z dnia 19 czerwca 2009 r., sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Zgodnie z operatem wartość rynkowa opłat rocznych wynosi 10 031 zł (słownie: dziesięć tysięcy trzydzieści jeden złotych) netto.

W dniu 23 czerwca 2009 r. OPWiK Sp. z o.o. zwróciło się do Starosty z wnioskiem o udzielenie 95% bonifikaty na opłaty roczne z tytułu ustanowienia na dz. ew. 39 i 43 z obr. 33 w Otwocku służebności przesyłu.

Przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) ustanowił regułę, wedle której zgoda wojewody na dokonanie czynności prawnej dot. nieruchomości Skarbu Państwa jest konieczna wówczas, gdy wymaga tego ustawa. Przepisy przedmiotowej ustawy nie zawierają wymogu uzyskania zgody wojewody w sprawach obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest służebność przesyłu.

Wobec powyższego ustanowienie służebności przesyłu na nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa należy do samodzielnej kompetencji Starosty, zgodnie z art. 11 i art. 11a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podobnie jest z ustaleniem wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości i z ewentualnym udzieleniem bonifikaty od wartości tego wynagrodzenia.

Biorąc pod uwagę przepis art. 68 ust.1 pkt 1, który mówi, że właściwy organ może udzielić bonifikaty od ceny nieruchomości podczas jej sprzedaży, jeżeli nieruchomość jest sprzedawana na realizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizację innych celów publicznych, zasadne było udzielenie – na zasadzie analogii – 20% bonifikaty od wynagrodzenia z tytułu obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym. Budowa wodociągu jest bowiem inwestycją celu publicznego.