

ZASADY UDZIELANIA I WYCENY SŁUŻEBNOŚCI NA POTRZEBY PODMIOTÓW ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „SATURN” W CZELADZI

§ 1

Podmiot

1. Niniejsze Zasady normują sposób udzielenia i wyceny służebności przez Spółdzielnię Mieszkaniową „SATURN” w Czeladzi, zwana w dalszej treści Spółdzielnią, na rzecz podmiotów zewnętrznych i wewnętrznych.
2. Niniejsze Zasady ustalone zostały w celu ujednoczenia sposobu udzielenia i wyceny służebności.

§ 2

Definicje

1. Spółdzielnia – Spółdzielnia Mieszkaniowa „SATURN” w Czeladzi
2. Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi
3. Zarząd – Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „SATURN” w Czeladzi
4. Służebność przechodu i przejazdu – to prawo właściciela jednej nieruchomości do poruszania się (w zależności od przypadku – przechodzenia lub przejeżdżania) po nieruchomości, która jest własnością innej osoby. Jeśli nieruchomość X jest obciążona służebnością przejazdu i przechodu na rzecz właściciela nieruchomości Y, to znaczy, że właściciel nieruchomości Y może przejeżdżać i przechodzić przez nieruchomość X. Nieruchomość X – czyli ta, przez którą można przechodzić – nazywa się nieruchomością obciążoną. Nieruchomość Y – której właściciel może przechodzić przez cudzą nieruchomość - nazywa się władnącą.
5. Służebność przesyłu – ograniczone prawo rzeczowe należące do służebności, którego przedmiotem jest korzystanie z urządzeń służących do przesyłu. 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 Kodeksu Cywilnego, prawem polegającym na tym, że przedsiębiorca może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń. Do służebności przesyłu stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych.
6. Droga konieczna – szczególny rodzaj służebności polegającej na ustanowieniu drogi prowadzącej do drogi publicznej przez nieruchomość sąsiadującą z drogą publiczną na rzecz nieruchomości, która dostępu do drogi publicznej nie ma lub ma dostęp utrudniony.

7. Urządzenia przesyłowe - są rozumiane zgodnie z przepisem art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego jako urządzenia służące do doprowadzenia płynów, pary, gazy, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, spełniające tożsame funkcje w zakresie nieprzewidzianych w art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego rodzajów mediów oraz sygnałów. Urządzenia te mogą być obiektami liniowymi lub kubaturowymi.
8. Pas służebności przesyłu – powierzchnia konieczna do właściwego korzystania z urządzeń.

§ 3 Zasady

1. Spółdzielnia udziela służebności wyłącznie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej
2. Wartość służebności należy ustalić w sposób pozwalający na uzyskanie maksymalnego wynagrodzenia.
3. Wartość prawa przechodu i przejazdu oraz prawa przesyłu, należy ustalić uwzględniając wszystkie koszty związane z ponoszonymi kosztami utrzymania danej nieruchomości.
4. Przy ustalaniu wartości służebności należy każdorazowo uwzględnić:
 - a) wartość gruntu;
 - b) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania;
 - c) spadek wartości obciążanej nieruchomości;
 - d) podatek od nieruchomości;
 - e) koszty eksploatacyjne działki;
 - f) koszty ewentualnego późniejszego usunięcia kolizji (w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej);
 - g) kto będzie korzystał z gruntu i w jakim procencie;
 - h) wpływ danej służebności na koszty użytkowania innych nieruchomości Spółdzielni.
5. Opłata za udzielenie służebności składa się z:
 - a) opłaty jednorazowej – stanowiącej zapłatę za prawo rzeczowe;
 - b) opłaty stałej – okresowej opłaty związanej z kosztami eksploatacji obciążanej nieruchomości: podatkami, opłatami wieczystego użytkowania oraz ich wzrostem w czasie. Uiszczanie opłaty stałej – corocznie zgodnie z bieżącym planem gospodarczym SM „SATURN”. W przypadku uzgodnienia opłaty jednorazowej należy uwzględnić w niej szacowaną wartość opłat okresowych za okres użytkowania nieruchomości.
6. Służebności ustanawiane są na czas nieokreślony, jednakże z zastrzeżeniem wykreślenia ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Ustalenie wartości służebności można powierzyć uprawnionemu Rzeczoznawcy Majątkowemu, który przy wycenie powinien przeanalizować ją z uwzględnieniem elementów, o których owa (lub zawarty) w ust. 5
8. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli leży to w interesie Spółdzielni, Rada Nadzorcza ma prawo modyfikacji lub odstąpienia od powyższych zasad.

§ 4

Ustalanie powierzchni służebności

1. Pas służebności przechodu i przejazdu należy ustalić stosując odpowiednie przepisy architektoniczne związane z ruchem pieszych i kołowym, przepisy związane z ochroną p.poż. oraz inne mające wpływ na ustalenie właściwej szerokości pasa służebności dla drogi koniecznej.
2. Pas służebności przesyłu należy ustalić uwzględniając wszystkie uwarunkowania technologiczne związane z dostępem eksploatacyjnym do urządzeń przesyłowych.

§ 5

Tryb

1. Procedurę udzielania służebności rozpoczyna Dział Techniczny SM „SATURN”. Przyjmuje od podmiotu ubiegającego się o służebność wnioszek wraz z uzasadnieniem, ustala wartość i negocjuje zasady udzielenia danej służebności oraz przygotowują materiały do dalszego procedowania.
2. Zarząd sprawdza i ocenia przygotowane projekty warunków udzielenia danej służebności i po weryfikacji kieruje do Rady Nadzorczej.
3. Po uzyskaniu pozytywnej oceny Rady Nadzorczej projekt uchwały określający warunki udzielenia służebności jest kierowany do porządku obrad Rady Nadzorczej w celu podjęcia stosownej uchwały.

§ 6

Ustalanie opłat za udzielenie służebności

Ustalenie opłat za udzielenie służebności:

1. Na cele inwestycyjne i potrzeby podmiotów zewnętrznych:
 - a) przechodu i przejazdu oraz Sieci zasilania budynków – opłata zgodna z zasadami określonymi w § 3,
 - b) mediów telekomunikacyjnych i telewizyjnych – opłata zgodna z zasadami określonymi w § 3. Dopuszcza się zastosowanie taryfikatora dostawcy mediów jeżeli leży to w interesie Spółdzielni.
2. Na potrzeby Spółdzielni:
 - a) przechodu i przejazdu oraz sieci zasilania budynków - opłata zgodna z zasadami określonymi w § 3,
 - b) mediów telekomunikacyjnych i telewizyjnych – opłata zgodna z zasadami określonymi w § 3. dopuszcza się zastosowanie taryfikatora dostawcy mediów, jeżeli leży to w interesie Spółdzielni.
3. Na cele wewnętrzne Spółdzielni:
 - a) służebności wzajemne udzielane są nieodpłatnie, jeżeli nie zostaną naruszone zasady wzajemnego współżycia członków Spółdzielni będących stronami. W uzasadnionych przypadkach należy uwzględnić opłatę stałą.