

## **UCHWAŁA NR II.6.2024 RADY GMINY ZAGRODNO**

z dnia 14 maja 2024 r.

**w sprawie upoważnienia Wójta Gminy Zagrodno do zawierania umów w zakresie przekazania zgody na dysponowanie nieruchomościami gruntowymi na cele budowlane, które są niezbędne do wykonania zadania inwestycyjnego: „Opracowanie dokumentacji projektowej dla planowanej inwestycji pn. „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a oraz art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609) w związku z art. 11, art. 67, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz § 7 uchwały NR XVIII.89.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 2363 z dnia 9 maja 2016 r.) Rada Gminy Zagrodno uchwała, co następuje

§ 1. 1) Uchwała upoważnia Wójta Gminy Zagrodno do zawarcia szeregu umów pomiędzy Gminą Zagrodno, działającą jako Inwestorem, a Podmiotem uprawnionym w zakresie przekazania zgody na dysponowanie nieruchomościami gruntowymi na cele budowlane, które są niezbędne do wykonania inwestycji polegającej na: „Budowie sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy Zagrodno”.

- 2) Wójt Gminy Zagrodno w formie umowy cywilnoprawnej zobowiąże się w imieniu Gminy Zagrodno do spełnienia warunków określonych w umowach stanowiących załączniki do niniejszej Uchwały.
- 3) Dla elementów infrastruktury podziemnej, upoważnia się Wójta Gminy Zagrodno do zawarcia umowy o wyrażenie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane i nieodpłatne udostępnienie, która w następstwie, po wybudowaniu projektowanej infrastruktury, zostanie zastąpiona służebnością bezpłatnego przesyłu na rzecz Inwestora. Niniejsza Uchwała upoważnia Wójta Gminy Zagrodno do zawarcia służebności bezpłatnego przesyłu i złożenia wniosku wieczysto-księgowego o ujawnienie go w Księdze Wieczystej.
- 4) Dla elementów infrastruktury naziemnej, upoważnia się Wójta Gminy Zagrodno do zawarcia umowy o wyrażenie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane i udostępnienie nieruchomości, która w następstwie po wybudowaniu projektowanej infrastruktury, zostanie przygotowana do transakcji i nabyta przez Gminę Zagrodno na warunkach określonych w umowie stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.
- 5) Nabycie nieruchomości, o której mowa w ust. 4 nastąpi po wyrażeniu zgody w formie Uchwały Rady Gminy Zagrodno, po jej przygotowaniu do transakcji i wyceny przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

§ 2. 1) Konieczność zawarcia wskazanych w § 1 umów związana jest z realizowaną przez Gminę Zagrodno inwestycją pod nazwą: „Opracowanie dokumentacji projektowej dla planowanej inwestycji pn. „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno”.

- 2) Nieruchomości, dla których zasadne będzie podpisanie umów, o których mowa powyżej zostaną wskazane przez Wykonawcę w/w zadania po zaakceptowaniu przebiegu sieci przez pracowników Urzędu Gminy Zagrodno.
- 3) Koszty zawarcia umów jak i ich następstwa prawne zostaną pokryte ze środków budżetu Gminy Zagrodno.

§ 3. Wszelkie czynności związane z obciążaniem nieruchomości gruntowych na rzecz Gminy Zagrodno będą następować według zasad określonych w umowach stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, w przypadku spraw nieuregulowanych w umowach zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

§ 4. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zagrodno.

§ 5. Uchwała wchodzi w po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Zagrodno

**Bartosz Kunecki**

**DOTYCZY OBRĘBU:** .....

**DZIAŁKA NR**.....

**UMOWA NR** .....

### **UMOWA O WYRAŻENIE ZGODY NA DYSPONOWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE BUDOWLANE I UDOSTĘPNIENIE NIERUCHOMOŚCI**

zawarta w Zagrodnie w dniu ..... r. pomiędzy Gminą Zagrodno, reprezentowaną przez **Piotra Janczyszyna**, zwaną a w dalszej części umowy Inwestorem, a Panem (-nią ) ..... zam. ...., ..... PESEL - ..... zwanym(-ą) w dalszej części umowy Podmiotem uprawnionym, została zawarta umowa następującej treści:

#### § 1.

1. Podmiot uprawniony oświadcza, że jest właścicielem/współwłaścicielem nieruchomości, składającej się z działki/działek nr ..... położonej w miejscowości ....., w obrębie geodezyjnym ....., o numerze KW nr..... w udziale ..... i wyraża zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie budowy kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno
2. Podmiot uprawniony oświadcza, że zapoznał się z projektem budowlanym budowy sieci kanalizacji sanitarnej, pompowni i zasilania energetycznego, warunkami ich wykonania i nie wnosi do niego zastrzeżeń.  
Podmiot uprawniony oświadcza, że wyraża zgodę na zawarcie z Gminą Zagrodno działającą jako Przedsiębiorca, o którym mowa w art. 49 Kodeksu Cywilnego umowy ustanowienia nieodpłatnego przesytu dla następujących urzędzeń:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
3. Podmiot uprawniony w ramach umowy, o której mowa w ust. 3 dla urzędzeń wskazanych powyżej wyraża zgodę na ujawnienie służebności w dziale III Księgi Wieczystej.
4. W przypadku zmiany właściciela przedmiotowej działki obowiązki Podmiotu uprawnionego, o których mowa w niniejszej umowie, przechodzą na osoby trzecie.
5. Podmiot uprawniony oświadcza, że w przypadku zbycia nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 poinformuje nabywcę o niniejszej umowie, a także w terminie 14 dni od sporządzenia aktu notarialnego poinformuje Inwestora o zbyciu nieruchomości.
6. Umowa, o której mowa powyżej zostanie zawarta nie później niż w terminie 24 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę dla realizacji zadania polegającego na budowie kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno.
7. Koszty przygotowania, zawarcia umowy nieodpłatnego ustanowienia służebności przesytu oraz ujawnienia jej zapisów w dziale III Księgi Wieczystej pokrywa w całości Inwestor.

## § 2.

1. Podmiot uprawniony w ramach niniejszej umowy w przypadku zamiaru rozpoczęcia robót budowlanych przy realizacji inwestycji polegającej na budowie sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno przed zawarciem z Inwestorem umowy nieodpłatnego ustanowienia służebności przesyłu wyraża zgodę na wykorzystanie terenu i prowadzenie prac w pasie o szerokości do 3 m licząc od zewnętrznej krawędzi urządzenia, o którym mowa w §. 1 ust. 3 w każdą stronę.
2. Wyrażenie zgody, o której mowa powyżej ma charakter bezpłatny i podmiot uprawniony nie będzie wnosił do Inwestora żadnych roszczeń po zachowaniu następujących warunków:
  - a. Inwestor odtworzy uszkodzony pas gruntu, o którym mowa w §2 ust. 1 do stanu sprzed rozpoczęcia robót budowlanych,
  - b. Inwestor w ramach realizacji inwestycji umożliwi Podmiotowi uprawnionemu wykonanie przyłącza, o którym mowa w art. 29a ustawy Prawo budowlane.
  - c. Inwestor zorganizuje front prowadzenia robót budowlanych, aby zapewnić możliwość korzystania z nieruchomości przez właściciela.

## § 3.

Podmiot uprawniony oświadcza, że nie będzie występował przeciwko Gminie Zagrodno z roszczeniami z tytułu posiadania i istnienia na jego nieruchomości sieci i urządzeń kanalizacyjnych, a zawarta umowa nieodpłatnego ustanowienia przesyłu w całości zaspokoi wzajemne roszczenia stron

## § 4.

Podmiot uprawniony oświadcza, że nie będzie rościł sobie praw do odszkodowania za wejście w teren z robotami wymienionymi w § 1 pkt 1 przy zachowaniu warunków określonych w §2 ust. 2 lit. a-c zarówno w okresie poprzedzającym zawarcie umowy nieodpłatnego ustanowienia przesyłu jak i po jej zawarciu.

## § 5

Inwestor w ramach realizacji niniejszej umowy przekaze Podmiotowi uprawnionemu kserokopię inwentaryzacji powykonawczej z naniesioną lokalizacją i przebiegiem urządzeń, o których mowa w §1 ust. 3.

## § 6.

1. Niezależnie od postanowień umowy, Podmiot uprawniony zobowiązuje się w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy i wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, do zaprzestania realizowania nasadzeń wieloletnich i inwestowania w trwałe ulepszenia gruntu w miejscu planowanego posadowienia infrastruktury technicznej, o której mowa w § 1 ust. 3 lit. ....
2. Podmiot uprawniony nie będzie rościł względem inwestora odszkodowania za elementy wyposażenia nieruchomości, które zostaną naniesione na grunt w okresie od podpisania niniejszej umowy.
3. Stan nieruchomości w dniu podpisania niniejszej umowy został wskazany na załączniku graficznym nr. ....

## § 7.

Umowę sporządzono na czas nieokreślony jednak nie dłużej niż do dnia podpisania umowy, o której mowa w §1 ust. 3 , a wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 8.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9.

Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WŁAŚCICIEL**

**INWESTOR**

.....

czytelny podpis

.....

czytelny podpis

*kontakt: tel.:* .....

**DOTYCZY OBRĘBU:** .....

**DZIAŁKA NR**.....

**UMOWA NR** .....

**UMOWA O WYRAŻENIE ZGODY NA DYSPONOWANIE NIERUCHOMOŚCIĄ NA CELE  
BUDOWLANE  
i NIEODPŁATNE UDOSTĘPNIENIE NIERUCHOMOŚCI**

zawarta w Zagrodnie w dniu ..... r. pomiędzy Gminą Zagrodno, reprezentowaną przez **Piotra Janczyszyna**, zwaną a w dalszej części umowy Inwestorem, a Panem (-nią ) ..... zam. ...., ..... PESEL - ..... zwanym(-ą) w dalszej części umowy Podmiotem uprawnionym, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1.

1. Podmiot uprawniony oświadcza, że jest właścicielem/współwłaścicielem nieruchomości, składającej się z działki/działek nr ..... położonej w obrębie geodezyjnym ....., o numerze KW nr..... w udziale ..... i wyraża zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w zakresie budowy kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno.
2. Podmiot uprawniony oświadcza, że zapoznał się z projektem budowlanym budowy sieci kanalizacji sanitarnej, pompowni i zasilania energetycznego, warunkami ich wykonania i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Podmiot uprawniony oświadcza, że wyraża zgodę posadowienie na działce wskazanej w § 1 ust. 1 następujących urządzeń:
  - a) .....
  - b) .....
4. Wyrażona zgoda ma charakter nieodpłatny i dotyczy zarówno budowy urządzeń jak i ich późniejszej eksploatacji do czasu przeniesienia praw do nieruchomości, o którym mowa w § 3.
5. Inwestor oświadcza, a Podmiot uprawniony przyjmuje do wiadomości, że wszelkie wybudowane na gruncie urządzenia i budowle będą stanowiły własność Inwestora i nie będą podwyższały wartości gruntu przy przeniesieniu praw do nieruchomości.
6. W przypadku zmiany właściciela przedmiotowej działki obowiązki Podmiotu uprawnionego, o których mowa w niniejszej umowie, przechodzą na nabywcę.
7. Podmiot uprawniony oświadcza, że w przypadku zbycia nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 poinformuje nabywcę o niniejszej umowie, a także w terminie 14 dni od sporządzenia aktu notarialnego poinformuje Inwestora o zbyciu nieruchomości.

§ 2.

1. Inwestor oświadcza, że zaprojektuje, wybuduje oraz uruchomi na działce wskazanej w § 1 ust. 1 urządzenia związane z eksploatacją sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno, wymienione w § 1 ust. 3.

2. W ramach prowadzonych prac Inwestor umożliwi Podmiotowi uprawnionemu wykonanie przyłącza na mocy obowiązujących przepisów prawa budowlanego.
3. Inwestor po wykonaniu całości inwestycji zakończonym podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego ujawni w operacie ewidencji gruntów i budynków wszelkie zmiany związane z wybudowaniem urządzeń oraz przekaze Podmiotowi uprawnionemu poświadczoną za zgodność z oryginałem kserokopię inwentaryzacji powykonawczej inwestycji na terenie działki wskazanej w § 1 ust. 1.

### § 3.

1. Przeniesienie praw własności do fragmentu nieruchomości nastąpi na podstawie następujących warunków.
2. Inwestor wspólnie z Podmiotem uprawnionym, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej określi fragment nieruchomości, zajęty pod posadowienie i eksploatację urządzeń wskazanych w § 1 ust. 3 i określi zakres terenu pod jego wydzielenie. Po dokonaniu wyżej opisanych czynności Podmiot uprawniony sprzeda tak opisany fragment gruntu na rzecz Inwestora.
3. Inwestor zobowiązuje się, że po wykonaniu inwestycji o której mowa w ust. 1 na własny koszt dokona:
  - a. podziału geodezyjnego działki wskazanej w § 1 ust. 1,
  - b. opracowania operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
  - c. pozyskania dokumentów niezbędnych do sprzedaży nieruchomości,
  - d. czynności notarialnej – transakcji sprzedaży nieruchomości na rzecz Gminy Zagrodno,
4. Podmiot uprawniony zobowiązuje się do sprzedaży nieruchomości za cenę określoną przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez Gminę Zagrodno.
5. W przypadku braku zgody na sprzedaż za cenę wskazaną w operacie szacunkowym, o którym mowa w ust. 3 lit b, Podmiot uprawniony może na własny koszt powołać rzeczoznawcę majątkowego, posiadającego aktualne uprawnienia do szacowania nieruchomości.
6. Inwestor w przypadku opracowania kontr operatu szacunkowego, zobowiązuje się do nabycia nieruchomości w cenie stanowiącej średnią arytmetyczną pomiędzy operatami, o których mowa w ust. 3 lit. b i ust. 5 niniejszego paragrafu.
7. Koszt powołania rzeczoznawcy majątkowego przez Podmiot uprawniony nie zostanie zrefundowany przez Inwestora.

### § 4.

1. Inwestor od momentu rozpoczęcia prac budowlanych zobowiązuje się do uiszczania wszelkich opłat związanych z zajęciem pod urządzenia fragmentem gruntu tj. podatku od nieruchomości, opłat administracyjnych, jego ubezpieczenia w zakresie wykonywanych prac i eksploatacji urządzeń.
2. Teren zajęty przez urządzenia w ramach realizacji inwestycji zostanie trwale wygradzony i odpowiednio oznakowany.
3. Podmiot uprawniony w ramach niniejszej umowy wraza zgodę na doprowadzenie do urządzeń, o których mowa w § 1 ust. 3 wszelkiej niezbędnej infrastruktury technicznej w tym przyłączy energetycznych oraz zapewnienia swobodnego dostępu dla służb komunalnych odpowiedzialnych za eksploatację urządzeń.

### § 5.

Niezależnie od postanowień § 1 ust. 1 Podmiot uprawniony upoważnia Inwestora do reprezentowania go w celu wykonania czynności niezbędnych do podziału nieruchomości

gruntowej, sporządzenia operatu szacunkowego oraz pozyskania materiałów niezbędnych do dokonania czynności przeniesienia praw na rzecz Inwestora.

§ 6.

1. Niezależnie od postanowień umowy, Podmiot uprawniony zobowiązuje się w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy i wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, do zaprzestania realizowania nasadzeń wieloletnich i inwestowania w trwałe ulepszenia gruntu w miejscu planowanego posadowienia infrastruktury technicznej, o której mowa w § 1 ust. 3 lit. ....
2. Podmiot uprawniony nie będzie rościł względem inwestora odszkodowania za elementy wyposażenia nieruchomości, które zostaną naniesione na grunt w okresie od podpisania niniejszej umowy.
3. Stan nieruchomości w dniu podpisania niniejszej umowy został wskazany na załączniku graficznym nr. ....

§ 7.

1. Umowę sporządzono na okres 15 lat. Strony oświadczają, że w przypadku braku realizacji przeniesienia praw do nieruchomości, o których mowa w § 3 dopuszcza się przedłużenie obowiązywania umowy jednak nie dłużej niż na okres 29 lat licząc od dnia jej zawarcia.
2. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku zlokalizowania budowy urządzeń, o których mowa w § 3 ust. 1 na działkach niewymienionych w § 1 ust. 1.
3. W przypadku zlokalizowania urządzeń na innych działkach ewidencyjnych Inwestor zawiadomi Podmiot uprawniony w terminie 3 miesięcy od daty rozpoczęcia robót budowlanych.

§ 8.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 9.

Umowę sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WŁAŚCICIEL**

**INWESTOR**

.....

.....

czytelny podpis

czytelny podpis

*kontakt: tel.: .....*



## Uzasadnienie

Ze względu na uwarunkowania terenowe oraz brak możliwości w zakresie przeprowadzenia projektowanej sieci kanalizacyjnej po gruntach należących do Gminy Zagrodno, projektant realizujący zadanie pod nazwą: „Opracowanie dokumentacji projektowej dla planowanej inwestycji pn. „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie Gminy Zagrodno” zaproponował przeprowadzenie podziemnej sieci kanalizacyjnej oraz urządzeń naziemnych po działkach prywatnych należących do osób fizycznych. W celu wyrażenia zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane i użyczenie nieruchomości na czas prowadzenia robót i ich dalszą eksploatację konieczne jest zawarcie umów, które w swojej treści niosą zobowiązania Gminy Zagrodno, na rzecz Podmiotów uprawnionych do dysponowania nieruchomościami, a w przypadku infrastruktury naziemnej – stanowią wstępną wolę nabycia fragmentu nieruchomości przez Gminę Zagrodno. Zgodnie z zapisami uchwały NR XVIII.89.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiana lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 2363 z dnia 9 maja 2016 r.) możliwe jest nabycie nieruchomości od osób prawnych i fizycznych w przypadkach uzasadnionych interesem Gminy Zagrodno a dotyczącymi między innymi zamierzeń inwestycyjnych czy też tworzeniem gminnego zasobu nieruchomości związanych z budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej. Wspomniana umowa zawiera zobowiązanie do nabycia przez Gminę Zagrodno nieruchomości na warunkach w niej opisanych w związku z czym Rada Gminy Zagrodno, powinna upoważnić Wójta do zawierania stosownych umów, aby miały one umocowanie prawne zgodnie z obowiązującym aktem prawa miejscowego.

Biorąc pod uwagę zaawansowanie prac projektowych oraz niezbędne w tym zakresie przekazanie zgód na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane, które są obligatoryjnym elementem dokumentacji do uzyskania pozwolenia na budowę, podjęcie uchwały jest zasadne i konieczne.

Należy jednocześnie wskazać, że w celu zachowania procedur wskazanych zarówno w uchwale XVIII.89.2016 Rady Gminy Zagrodno z dnia 29 kwietnia 2016 r. w sprawie określenia zasad nabycia, zbycia i obciążania nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiana lub najmu na okres dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 2363 z dnia 9 maja 2016 r.) jak i ustawie o gospodarce nieruchomościami, stosowne zgody dotyczące nabycia konkretnych nieruchomości od osób prawnych zostaną wyrażone w formie indywidualnych uchwał w momencie wybudowania i rozpoczęcia eksploatacji urządzeń, po przygotowaniu fragmentów nieruchomości do zbycia na rzecz Gminy Zagrodno.