

Uchwała nr 111 /2017
z dnia 01-06-2017 r.

Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

w sprawie przyjęcia zasad udzielania i wyceny służebności ustanawianych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową na potrzeby podmiotów zewnętrznych i wewnętrznych

Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, działając na podstawie dyspozycji § 84 ust.1 pkt 2 Statutu WSM postanawia, co następuje:

§ 1.

Przyjąć Zasady udzielania i wyceny służebności ustanawianych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową na potrzeby podmiotów zewnętrznych i wewnętrznych, które stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
Lidia Grzymska
Lidia Grzymska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej WSM
Andrzej Włodarczyk
Andrzej Włodarczyk

Uzasadnienie.

Z uwagi na konieczność ujednoczenia zasad udzielania i wyceny służebności ustanawianych przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową na potrzeby podmiotów zewnętrznych i wewnętrznych, zaistniała potrzeba wprowadzenia podstawowych uregulowań w tym zakresie. Powyższe uregulowania zebrane zostały w formie zbioru zasad ogólnych z możliwością dostosowania ich w zależności od specyfiki poszczególnych służebności. Przedłożony dokument nie ma charakteru regulaminu.

ZASADY UDZIELANIA I WYCENY SŁUŻEBNOŚCI NA POTRZEBY PODMIOTÓW ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH PRZEZ WARSZAWSKĄ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ

§ 1 PRZEDMIOT

1. Niniejsze Zasady normują sposób udzielenia i wyceny służebności przez Warszawską Spółdzielnię Mieszkaniową, zwaną w dalszej treści Spółdzielnią, na rzecz podmiotów zewnętrznych i wewnętrznych.
2. Niniejsze Zasady ustalone zostały w celu ujednoczenia sposobu udzielenia i wyceny służebności we wszystkich Jednostkach Spółdzielni i mają charakter wytycznych kierowanych do Zarządu, Dyrekcji oraz Rad Osiedli.

§ 2 DEFINICJE

1. Spółdzielnia – Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Rada Nadzorcza – Rada Nadzorcza Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Zarząd – Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Jednostki WSM – Osiedla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Biuro Zarządu.
5. Rady Osiedli – Rady Osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Dyrekcje Osiedli – Dyrekcje Osiedli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
7. 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.
8. Służebność przesyłu – ograniczone prawo rzeczowe należące do służebności, którego przedmiotem jest korzystanie z urządzeń służących do przesyłu, o których jest mowa w ust. 9. 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.
9. 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.
10. Urządzenia przesyłowe – są rozumiane zgodnie z przepisem art. 49 § 1 Kodeksu Cywilnego jako urządzenia służące do doprowadzania 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.

11. Pas służebności przesyłu – powierzchnia konieczna do właściwego korzystania z urządzeń.
12. Pasy ochrony funkcyjnej – typowe dla linii tranzytowych charakteryzujących się wysokimi parametrami technicznymi, które mogą stwarzać zagrożenia dla środowiska.

§ 3 ZASADY

1. Spółdzielnia udziela służebności wyłączenie na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, zgodnie z § 83 Statutu Spółdzielni oraz art. 46 § 1 ustawy - Prawo Spółdzielcze.
2. Udzielenie służebności powinno być pozytywnie zaopiniowane przez Radę Osiedla właściwą jednostce WSM, na terenie której udzielana jest służebność.
3. Wartość służebności należy ustalać w sposób pozwalający na uzyskanie maksymalnego wynagrodzenia.
4. Wartość prawa przechodu i przejazdu oraz prawa przesyłu, należy ustalać uwzględniając wszystkie koszty związane z ponoszonymi kosztami utrzymania danej nieruchomości.
5. Przy ustalaniu wartości służebności należy każdorazowo uwzględnić:
 - 1) wartość gruntu;
 - 2) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania;
 - 3) spadek wartości obciążanej nieruchomości;
 - 4) podatek od nieruchomości;
 - 5) koszty eksploatacyjne działki;
 - 6) koszty ewentualnego późniejszego usunięcia kolizji (w przypadku przyszłej działalności inwestycyjnej);
 - 7) kto będzie korzystał z gruntu i w jakim procencie;
 - 8) wpływ danej służebności na koszty użytkowania innych nieruchomości Spółdzielni.
6. Opłata za udzielenie służebności składa się z:
 - 1) opłaty jednorazowej - stanowiącej zapłatę za prawo rzeczowe;
 - 2) opłaty stałej – okresowej opłaty związanej z kosztami eksploatacji obciążanej nieruchomości: podatkami, opłatami wieczystego użytkowania oraz z ich wzrostem w czasie. Uiszczanie opłaty stałej – corocznie zgodnie z bieżącym planem gospodarczym jednostek WSM.
W przypadku uzgodnienia jedynie opłaty jednorazowej należy uwzględnić w niej szacowaną wartość opłat okresowych za okres użytkowania nieruchomości.
7. Opłaty z tytułu eksploatacji ustala się w odniesieniu do udziału powierzchni użytkowej i przeznaczenia lokali w nieruchomości władnącej do powierzchni użytkowej i przeznaczenia lokali, które łożą na utrzymanie nieruchomości obciążanej.
8. Służebności ustanawiane są na czas nieokreślony, jednakże z zastrzeżeniem wykreślenia ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
9. Ustalenie wartości służebności można powierzyć uprawnionemu Rzeczoznawcy Majątkowemu, który przy wycenie powinien przeanalizować ją z uwzględnieniem elementów, o których mowa (lub zawartych) w ust. 5 i 6.
10. W uzasadnionych przypadkach, jeżeli leży to w interesie Spółdzielni, Rada Nadzorcza ma prawo do modyfikacji lub odstąpienia od powyższych zasad.

§ 4 USTALANIE POWIERZCHNI SŁUŻEBNOŚCI

1. Pas służebności przechodu i przejazdu należy ustalać stosując odpowiednie przepisy architektoniczne związane z ruchem pieszym i kołowym, przepisy związane z ochroną

- p.poż. oraz inne mające wpływ na ustalenie właściwej szerokości pasa służebności dla drogi koniecznej.
2. Pasy służebności przesyłu należy ustalać uwzględniając wszystkie uwarunkowania technologiczne związane z dostępem eksploatacyjnym do urządzeń przesyłowych oraz pasy ochrony funkcyjnej.

§ 5 TRYB

1. Procedurę udzielenia służebności rozpoczynają właściwe Jednostki WSM. Przyjmują od podmiotu ubiegającego się o służebność wnioszek wraz z uzasadnieniem, ustalają wartość i negocjują 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 odpowiednich Komisji Rady Nadzorczej
3. Po uzyskaniu pozytywnej oceny właściwych Komisji 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

Ustalanie 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 cele inwestycyjne Spółdzielni:

W celu uzyskania możliwości zasilania w media nowopowstających inwestycji, należy udzielać służebności na ogólnych zasadach obowiązujących u poszczególnych dostawców mediów. Dopuszcza się nieodpłatne udzielenie służebności, jeżeli tego wymagają warunki przyłączenia.
- 3) 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.
- 4) Na cele wewnętrzne Spółdzielni:

Służebności wzajemne udzielane są nieodpłatnie, jeżeli nie zostaną naruszone zasady wzajemnego współżycia członków Spółdzielni będących stronami. W uzasadnionych wypadkach należy uwzględnić opłatę stałą, o której mowa w § 3 ust. 6 pkt 2).

Sekretarz
Rady Nadzorczej WSM
Lidia Grzymaska
Lidia Grzymaska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej WSM
Andrzej Włodarczyk
Andrzej Włodarczyk