

Lokalizacja:

.....
.....

**UMOWA NAJMU Nr/RN/[Rok]
wraz ze świadczeniem usług dodatkowych (zwana dalej „Umową”)**

zawarta w dniu r. pomiędzy:

PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, ul. Garbarska 21A, 20-340 Lublin, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000343124, REGON: 060552840, NIP: 946-259-38-55, kapitał zakładowy w wysokości 9 729 424 160 zł w całości opłacony, reprezentowaną w Umowie przez:

..... – Zastępcę/Dyrektora Generalnego Oddziału,

adres do korespondencji

zwaną dalej: „**Wynajmującym**”,

a

.....
.....
.....,

reprezentowaną przez:

adres do korespondencji:

zwaną dalej: „**Najemcą**”,

łącznie zwanymi dalej „**Stronami**”

o następującej treści:

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym/najemcą nieruchomości położonej w miejscowości, gm., oznaczonej numerem ewidencyjnym, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą o numerze (zwanej dalej: „**Nieruchomością**”).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania *budynek położony na Nieruchomości/pomieszczenia, oznaczone nr ..., o powierzchni ... m², zlokalizowane w budynku Wynajmującego (Nr SAP), położonym na Nieruchomości,** wraz ze stanowiącymi wyposażenie budynku/pomieszczeń* ruchomościami (dalej zwane: „**Przedmiotem Najmu**”). Plan budynku/wynajmowanych pomieszczeń* stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.
Wynajmujący oddaje Najemcy do używania *budowlę wraz ze stanowiącymi wyposażenie budowli ruchomościami** położoną na Nieruchomości, tj. ...(dalej zwaną: „**Przedmiotem Najmu**”).
3. Umowa zawierana jest w celu
4. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu nie jest cały budynek, oprócz prawa do korzystania z Przedmiotu Najmu na warunkach określonych w Umowie, Najemcy przysługuje niewyłączne prawo korzystania z części budynku, które zostały w nim oddane do wspólnego użytku najemców, w tym ciągów komunikacyjnych, *a jeżeli takie są w tym budynku, to również pomieszczeń socjalnych***, recepcji, itp. (zwanych dalej: „**Powierzchniami Wspólnymi**”). Najemca uprawniony

jest również do korzystania, bez dodatkowego wynagrodzenia, jeżeli jest to konieczne dla prawidłowego korzystania z Przedmiotu Najmu, z dróg dojazdowych należących do Wynajmującego.

5. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy świadczeń dodatkowych (zwanych dalej: „**Świadczeniami dodatkowymi**”), wymienionych w punkcie 2 Załącznika nr 1 do Umowy**.
6. Wynajmujący oświadcza, iż posiada tytuł prawny do Przedmiotu Najmu oraz uprawniony jest do jego oddania do odpłatnego korzystania Najemcy. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu jest wolny od jakichkolwiek wad prawnych lub faktycznych, które uniemożliwiałyby wykonywanie uprawnień Najemcy, wynikających z Umowy.
7. Wynajmujący oświadcza, że dla *budynku/budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu,** posiada umowę ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych skutkujących utratą lub szkodą oraz zobowiązuje się do utrzymywania umowy ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania Umowy. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, oświadczenie Wynajmującego, o którym mowa w zdaniu 1 niniejszego ustępu, odnosi się do budowli.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiekolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do Przedmiotu Najmu, wynikłe z zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych. Najemca może w tym zakresie zawrzeć umowę ubezpieczenia swojego mienia na własny koszt.
9. Szczegółowy opis Przedmiotu Najmu oraz wykaz **Świadczeń dodatkowych**** zawarty został w Załączniku nr 1 do Umowy.
10. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, o której mowa w ust. 2 powyżej, zastosowanie mają ust. 1, ust. 3, ust. 4 zdanie 2, ust. 6, ust. 7, ust. 8 i ust. 9 niniejszego paragrafu.

* - niewłaściwe skreślić

** - zapis opcjonalny

§ 2

PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymywania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, a także zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa, ze szczególnym uwzględnieniem zgodności z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP) oraz przeciwpożarowymi (PPOŻ) w zakresie urządzeń, których pozostaje właścicielem. Powyższe zobowiązanie Wynajmującego dotyczy w szczególności:
 - a) przeprowadzania przeglądów technicznych instalacji w budynku, tj. instalacji elektrycznej, odgromowej, klimatyzacji, wentylacji, przewodów kominowych, UDT;
 - b) oznakowania oraz aktualizacji powierzchni zgodnie z przepisami PPOŻ;
 - c) aktualizacji oraz dostarczenia Najemcy kopii Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego (IBP);
 - d) udostępnienia pracownikom Najemcy korzystającym z Przedmiotu Najmu (zwanym dalej: „**Pracownikami Najemcy**”) obowiązujących u Wynajmującego procedur dotyczących przestrzegania PPOŻ oraz objęcia Pracowników Najemcy tymi procedurami w wymaganym zakresie.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych, systemów i instalacji w *budynku będącym Przedmiotem Najmu/budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu,** umożliwiających Najemcy korzystanie z niego zgodnie z jego umówionym przeznaczeniem.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do przeprowadzania, w ramach wynagrodzenia, o którym mowa

- w § 4 Umowy, bieżących prac konserwacyjnych, kontroli stanu technicznego oraz napraw eksploatacyjnych w Przedmiocie Najmu używanym przez Najemcę na podstawie Umowy.
4. Aby zapewnić właściwe wykonywanie swych obowiązków wynikających z Umowy, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia prac budowlanych, przebudowy, renowacji, konserwacji, napraw lub innych prac na terenie Nieruchomości, w szczególności w Przedmiocie Najmu. W przypadku podjęcia przez Wynajmującego decyzji dotyczącej prowadzenia prac mogących wpływać na zakłócenie lub ograniczenie możliwości korzystania z Przedmiotu Najmu, Wynajmujący zobowiązuje się poinformować Najemcę co najmniej na 5 (pięć) dni kalendarzowych przed przystąpieniem do takich prac i zapewnić zastępcze miejsce na warunkach nie gorszych niż warunki Przedmiotu Najmu.
 5. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy, zastosowanie mają ust. 1 zdanie 1, ust. 3 i ust. 4 niniejszego paragrafu.

* - niewłaściwe skreślić

§3

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Przedmiot Najmu wyłącznie w celu opisanym w § 1 ust. 3 Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do dbania o Przedmiot Najmu, przy czym Najemca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie wynikające z bieżącej eksploatacji.
3. Najemca nie może dokonywać żadnych istotnych zmian w Przedmiocie Najmu (takich jak przebudowa, malowanie), bez uprzedniej zgody Wynajmującego, przy czym Strony postanawiają, że zgoda może być wyrażona pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej.
4. Pracownicy Najemcy mają prawo wnoszenia na teren Przedmiotu Najmu sprzętu komputerowego będącego własnością Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się płacić wynagrodzenie we właściwych terminach i w sposób określony w Umowie, bez żadnych odliczeń ani potrąceń.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, ppoż., bezpieczeństwa urządzeń technicznych, sanitarno-porządkowych obowiązujących u Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się do przejęcia wszystkich obowiązków wynikających z przepisów ochrony środowiska w zakresie Przedmiotu Najmu, uregulowania spraw związanych z zagospodarowaniem odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności Najemcy, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w powyższym zakresie.
8. W przypadku wytwarzania i gromadzenia przez Najemcę niesegregowanych odpadów na terenie Nieruchomości lub Przedmiotu Najmu, w tym odpadów nie będących odpadami komunalnymi, Najemca będzie ponosił dodatkowe koszty wywozu odpadów na składowisko lub zorganizuje ich wywóz we własnym zakresie.
9. Najemca ma obowiązek udostępniać Przedmiot Najmu Wynajmującemu i wskazanym przez niego osobom – na każde żądanie Wynajmującego, w celu dokonania niezbędnych prac technicznych, oględzin, badań oraz w szczególności w celu określenia stanu technicznego Przedmiotu Najmu. W tym celu Strony dokonają stosownych, dwustronnych uzgodnień tak, aby czynności wykonywane przez Wynajmującego nie kolidowały z działalnością Najemcy. Potrzebę udostępnienia Przedmiotu Najmu Wynajmujący zobowiązany jest zgłosić co najmniej na 1 (jeden) dzień roboczy przed planowanym dokonaniem czynności, chyba, że konieczność ich dokonania wynika z awarii, bądź innych okoliczności wymagających niezwłocznego działania.

10. *Najemca jest zobowiązany do przestrzegania Instrukcji Współpracy, stanowiącej Załącznik nr 8 do Umowy.**

11. W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, o której mowa w § 1 ust. 2 Umowy, zastosowanie mają ust. 1-3, ust. 5-9, 10* niniejszego paragrafu.

* dotyczy przypadków, gdy wymagane jest opracowanie Instrukcji Współpracy, w pozostałych przypadkach skreślić

§ 4

WYNAGRODZENIE

1. Zobowiązanie finansowe za najem Przedmiotu Najmu ustala się na kwotę zł miesięcznie netto (słownie złotych:), w skład którego wchodzi:
 - a) Czynsz w wysokości zł miesięcznie netto (słownie złotych:).
 - b) Zaliczki na opłaty eksploatacyjne wymienione w Załączniku nr 1 i 2 do Umowy w wysokości zł w zryczałtowanej miesięcznej kwocie netto (słownie złotych: /100). Koszty eksploatacyjne będą rozliczane wg rzeczywistych kosztów poniesionych przez Wynajmującego w cyklach kwartalnych/półrocznych/rocznych.
2. *Niezależnie od wynagrodzenia określonego w § 4 ust. 1 Umowy, Najemca zwróci Wynajmującemu koszty poniesione z tytułu wysyłki przesyłek pocztowych i kurierskich.***
3. *Zwrot wydatków, o którym mowa w ust. 2 powyżej, odbywać się będzie na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego na rzecz Najemcy. Do refaktur zostanie dołączona specyfikacja wysłanych przesyłek pocztowych i kurierskich.***
4. Wynajmujący będzie wystawiał faktury VAT tytułem wynagrodzenia, z góry, do 10-go dnia każdego miesiąca. Pierwsza faktura wystawiona zostanie w terminie 3 dni kalendarzowych od dnia wydania Przedmiotu Najmu, o którym mowa w § 5 ust. 2 Umowy. Płatność z tytułu ww. faktury ustalona zostanie proporcjonalnie i obejmować będzie okres do końca miesiąca, za który została wystawiona, z uwzględnieniem kosztów eksploatacji.
5. Strony ustalają, że płatności wynagrodzenia dokonywane będą na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, w terminie 14 (czternastu) dni od daty jej wystawienia przez Wynajmującego.
6. Zapłata będzie dokonana na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze.
7. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Wynajmujący oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT, zarejestrowanym pod numerem NIP:
9. Najemca oświadcza, że jest czynnym podatnikiem VAT, zarejestrowanym pod numerem NIP:
10. Wynagrodzenie zostanie każdorazowo powiększone o należny podatek od towarów i usług (podatek VAT) w wysokości obowiązującej w dniu powstania obowiązku podatkowego w podatku od towarów i usług.
11. Strony ustalają, że faktury VAT będą przesyłane drogą elektroniczną na adres: lub listownie na adres dla przesyłek wysyłanych pocztą:
12. W przypadku, gdy Strony dokonają w trakcie danego miesiąca zmiany Przedmiotu Najmu mającego wpływ na wysokość wynagrodzenia obliczonego zgodnie z Załącznikiem nr 2 do Umowy, Wynajmujący obliczy wynagrodzenie za ten miesiąc proporcjonalnie do rzeczywistego czasu wykonywania Umowy w zwiększonym lub zmniejszonym zakresie przez Najemcę.

13. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej, może być płacone z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, o którym mowa w art. 108a ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1570, z późn. zm.).
14. Wszelkie płatności będą dokonywane przelewem bankowym, na rachunek rozliczeniowy, o którym mowa w art. 49 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (t.j. Dz.U. 2022, poz. 2324, z późn. zm.), wskazany w fakturze i zgłoszony przez Wynajmującego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego zgodnie z art. 5 i 9 ustawy z dnia 13 października 1995 r. o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników i płatników (t.j. Dz.U. 2022, poz. 2500, z późn. zm.).
15. Wynajmujący oświadcza, że posiada status dużego przedsiębiorcy w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1790, z późn. zm.).
16. Najemca oświadcza, że posiada status *mikroprzedsiębiorcy/malego przedsiębiorcy/średniego przedsiębiorcy/dużego przedsiębiorcy** w rozumieniu ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1790, z późn. zm.).
17. Czynsz podlega waloryzacji raz w roku, ze skutkiem od dnia 1 lutego danego roku, jednak nie wcześniej niż po upływie roku od dnia zawarcia Umowy, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. W przypadku ujemnego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni kwota Czynszu nie ulega zmianie. Pierwsza waloryzacja będzie dokonana w roku.
18. Waloryzacja Czynszu, o której mowa w ust. 17 powyżej, następuje automatycznie na podstawie wystawionej faktury VAT, tj. nie wymaga zmiany Umowy i zgody Najemcy. Informacja o zmianie wysokości Czynszu zostanie przekazana Najemcy także na adres wskazany w § 8 ust. 1 Umowy.

* - niewłaściwe skreślić

** - zapis opcjonalny

§ 5

CZAS TRWANIA UMOWY I WYDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

1. Umowa obowiązuje od roku i zostaje zawarta na czas miesięcy, tj. do dnia /nieoznaczony*.
2. Wydanie Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzone protokołem. Wzór protokołu wydania Przedmiotu Najmu stanowi Załącznik nr 4 do Umowy.
3. Po ustaniu Umowy, Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu w terminie 3 (trzech) dni roboczych od ustania Umowy. Najemca zobowiązany będzie przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego i wydać Wynajmującemu Przedmiot Najmu opróżniony z rzeczy Najemcy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu Najmu będące następstwem normalnego używania. Razem z Przedmiotem Najmu Najemca zwróci Wynajmującemu klucze i karty dostępu oraz identyfikatory, które otrzymał od Wynajmującego. Z czynności wydania Przedmiotu Najmu Strony podpiszą protokół według wzoru stanowiącego Załącznik nr 4 do Umowy. W przypadku nieprzywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, w tym opróżnienia Przedmiotu Najmu z rzeczy najemcy, Wynajmujący ma prawo zlecić osobie trzeciej te prace i kosztami obciążyć Najemcę.

* - niewłaściwe skreślić

§ 6

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku istotnego naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, w tym:
 - a) zwłoki Najemcy z zapłatą Wynagrodzenia za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe – jeżeli Wynajmujący wyznaczył mu wcześniej, na piśmie, pod rygorem nieważności, dodatkowy 14-dniowy termin do zapłaty zaległości, pod rygorem, iż wraz z upływem tego terminu może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym,
 - b) używania Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową, w tym w przypadku oddania Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem, bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, albo używania Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub w sposób grożący jego zniszczeniem albo utratą, *nieprzestrzegania Instrukcji Współpracy, o której mowa w § 3 ust. 10 Umowy** – jeżeli Najemca nie zaprzestał jego używania w powyższy sposób, w terminie wskazanym w pisemnym wezwaniu ze strony Wynajmującego do zaprzestania takich działań.
 2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadkach opisanych w Klauzuli Sankcyjnej, stanowiącej Załącznik nr 5 do Umowy.
 3. Najemcy przysługuje prawo do rozwiązywania Umowy Najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) niezdatności Przedmiotu Najmu do użytkowania, określonej na podstawie protokołu z kontroli sprawdzającej jego stan techniczny i przydatność do użytkowania, sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023, poz. 682, z późn. zm.),
 - b) gdy Najemca, z przyczyn od niego niezależnych, został pozbawiony posiadania Przedmiotu Najmu – w takim przypadku, Wynajmującemu przysługuje Wynagrodzenie wyłącznie za okres faktycznego korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu,
 - c) gdy Wynajmujący, pomimo pisemnego wezwania ze strony Najemcy, nie wywiązuje się ze swoich obowiązków wynikających z Umowy, lub nie dokonuje napraw koniecznych Przedmiotu Najmu, nieobciążających zgodnie z Umową Najemcy,
 - d) jeżeli Wynajmujący, swoim działaniem lub zaniechaniem niezgodnym z Umową, uniemożliwia Najemcy używanie Przedmiotu Najmu,
 - e) odmowy stosowania Instrukcji Współpracy, o której mowa w § 2 ust. 5 Umowy, przy czym z uprawnienia takiego Najemca może skorzystać wyłączenie w terminie 3 (trzech) dni kalendarzowych od przedstawienia mu Instrukcji Współpracy.
 4. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązywania Umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego.
 5. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.
- * dotyczy przypadków, gdy wymagane jest opracowanie Instrukcji Współpracy, w pozostałych przypadkach skreślić

§ 7

PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW

1. Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, udzielonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
2. Najemca nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z Umowy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, udzielonej na piśmie, pod rygorem nieważności.
3. Najemca wyraża niniejszym zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego przysługujących Wynajmującemu praw i obowiązków (w tym praw i obowiązków przyszłych) wynikających z Umowy – w całości lub w części – na spółkę należącą do Grupy Kapitałowej PGE. Dla uniknięcia wątpliwości Strony niniejszym potwierdzają, że zawarcie Umowy stanowi w przedmiotowym zakresie wyrażenie przez Wykonawcę zgody na przejęcie wynikających z Umowy zobowiązań Zamawiającego – w rozumieniu art. 519 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1610, z późn. zm.). Na potrzeby Umowy Strony ustalają, że przez „Grupę Kapitałową PGE” rozumieją PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. (nr KRS: 0000059307) oraz spółki w stosunku do niej dominujące, zależne lub powiązane – zarówno obecnie, jak i w przyszłości – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1467, z późn. zm.).

§ 8

OSOBY UPOWAŻNIONE

1. Strony wyznaczają osoby upoważnione do bieżących kontaktów związanych z realizacją Umowy:
 - a) ze strony Wynajmującego:
.....
tel. ...
e-mail ...
 - b) ze strony Najemcy:
.....
 - c) tel. ...
 - d) e-mail ...
2. Osoby wskazane w ust. 1 nie są uprawnione do dokonywania zmian Umowy, do wypowiedzenia Umowy lub jej rozwiązania, chyba że posiadają w tym zakresie odrębne pełnomocnictwo.
3. Zmiana osób wskazanych w ust. 1 powyżej nie wymaga zmiany Umowy, a jedynie pisemnego poinformowania drugiej Strony.

§ 9

KLAUZULA POUFNOŚCI

1. Strony postanawiają, iż przez Informacje Poufne rozumieć będą wszelkie dane i informacje o charakterze technicznym, technologicznym, organizacyjnym, finansowym przedsiębiorstwa Strony lub posiadające wartość gospodarczą dla Strony, a także wszelkie inne dane i informacje oznaczone, jako tajemnica Strony, lub objęte inną klauzulą, oznaczeniem lub zastrzeżeniem, które skutkują ograniczeniem bądź wyłączeniem jawności, z zastrzeżeniem poniższych ustępów niniejszego paragrafu. Wskazane dane i informacje stanowią Informacje Poufne bez względu na to, czy zostały utrwalone w jakikolwiek sposób, a także bez względu na sposób ich udostępnienia Stronie.
2. W celu uniknięcia wątpliwości, Strony przyjmują, iż pojęcie Informacji Poufnych obejmuje wszelkie inne informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w myśl art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16

- kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. 2022, poz. 1233, z późn. zm.), i nie jest ograniczone do tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu powyższego przepisu.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4 poniżej, Strony zobowiązują się zachować w tajemnicy Informacje Poufne oraz powstrzymać się od wykorzystania Informacji Poufnych do celów innych niż te, dla których zostały one pierwotnie pozyskane, jak również nie przekazywać żadnej Informacji Poufnej jakiejkolwiek osobie trzeciej.
 4. Zakaz wynikający z ust. 3 nie obejmuje ujawnienia Informacji Poufnych w następujących przypadkach:
 - a) obowiązek taki wynika z przepisów prawa, wiążącego Stronę otrzymującą wykonanego orzeczenia sądu lub decyzji innego uprawnionego organu. W takim przypadku, w zakresie dopuszczalnym prawem, Strona otrzymująca niezwłocznie powiadomi o tym Stronę ujawniającą na piśmie (a takie powiadomienie powinno nastąpić przed ujawnieniem Informacji Poufnej),
 - b) względem pracowników i współpracowników Strony otrzymującej, za pomocą których wykonuje Umowę, pod warunkiem poinformowania ich przez tę Stronę o zasadach zachowania w poufności obowiązujących na podstawie Umowy i zobowiązaniu się przez nich do zachowania Informacji Poufności w poufności, co najmniej w zakresie określonym Umową,
 - c) w związku ze sporem, rozbieżnością lub postępowaniem sądowym pomiędzy Stronami, obejmującym Informacje Poufne – przy czym Strona otrzymująca podejmie, w dopuszczalnym prawnie zakresie, starania w celu ograniczenia zakresu ujawnienia Informacji Poufnych do celów związanych z takim postępowaniem,
 - d) informacji, które stały się publicznie dostępne, bez wpływu Strony otrzymującej na ich upublicznienie,
 - e) gdy Informacje Poufne były uprzednio znane Stronie otrzymującej, jako informacja publicznie znana,
 - f) gdy Informacje Poufne zostały niezależnie uzyskane lub stworzone przez Stronę otrzymującą, bez naruszenia jej obowiązków wynikających z Umowy.
 5. Strony zobowiązują się do podjęcia środków niezbędnych dla prawidłowego wykonania zobowiązań określonych w niniejszym paragrafie w odniesieniu do ochrony Informacji Poufnych.
 6. Zobowiązania wynikające z niniejszego paragrafu wiążą Strony zarówno przez okres wykonywania Umowy, jak i w okresie 5 lat po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu.
 7. Wynajmujący jest uprawniony do przekazania treści Umowy oraz informacji dotyczących jej realizacji do PGE Polska Grupa Energetyczna S.A. lub innego podmiotu należącego do Grupy Kapitałowej PGE w związku z wymogami nałożonymi przepisami prawa.
 8. Wynajmujący jest uprawniony do nałożenia na Najemcę kar umownych za naruszenie przez Najemcę zobowiązań do zachowania tajemnicy informacji, w wysokości 2.000 zł za każdy przypadek naruszenia, przy czym łączna wysokość kar umownych z tego tytułu nie przekroczy dwukrotności kwoty, o której mowa w niniejszym ustępie, czyli 4.000 zł.

§ 10

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. Strony Umowy, zobowiązują się do ochrony danych osobowych udostępnianych wzajemnie w związku z jej wykonaniem, stosując w tym celu środki organizacyjno-techniczne, o których mowa w art. 32 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych

osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (zwane dalej „RODO”), a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa unijnego i krajowego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.

2. Każda ze Stron oświadcza, że jej pracownicy, współpracownicy lub inne osoby fizyczne posiadające dostęp do danych osobowych przedstawicieli drugiej Strony (w tym danych kontaktowych) znają przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, działają na podstawie polecenia administratora danych (art. 29 RODO) lub imiennego upoważnienia uprawniającego do przetwarzania danych osobowych w tym zakresie, a także zobowiązane są do zachowania w tajemnicy informacji prawnie chronionych.
3. Strony oświadcza, że udostępniają sobie wzajemnie dane pracowników wyznaczonych do reprezentacji Stron i realizacji Umowy w celu i zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji Umowy.
4. Dane osobowe osób, o których mowa w § 8 ust. 1 Umowy, będą przetwarzane przez Strony jedynie w celu i zakresie niezbędnym do wykonania zadań związanych z realizacją zawartej Umowy.
5. Klauzula informacyjna dla osób wyznaczonych przez Najemcę do wykonywania Umowy *stanowi Załącznik nr 6 do Umowy/znajduje się na stronie internetowej ...**. Klauzula informacyjna dla osób wyznaczonych przez Wynajmującego do wykonania Umowy *stanowi Załącznik nr 7 do Umowy/znajduje się na stronie internetowej ...**
6. Strony są zobowiązane poinformować osoby wyznaczone do wykonania Umowy o miejscu udostępnienia informacji, o których mowa w ustępie powyżej.
7. Żadna ze Stron nie będzie ponosić odpowiedzialności za niezgodne z przepisami działania i zaniechania drugiej Strony w zakresie obowiązków związanych z przetwarzaniem danych osobowych.
8. Najemca zobowiązany jest, na wezwanie Wynajmującego, przedstawić potwierdzenie wypełnienia obowiązku informacyjnego, o którym mowa w ust. 5, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie może zostać złożone pisemnie na adres korespondencyjny Najemcy lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres mailowy osoby wskazanej do realizacji Umowy.
9. Niezależnie od ustępów powyższych, jeżeli w związku z wykonaniem Umowy niezbędne będzie powierzenie przetwarzania danych osobowych lub ich udostępnienie, Strona która otrzyma dane osobowe lub będzie przetwarzała dane osobowe, jest zobowiązana uwzględnić wymogi określone w obowiązujących przepisach, w szczególności RODO i w ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1781, z późn. zm.), ponadto Strony uregulują kwestię przepływu danych osobowych w formie pisemnej poprzez zawarcie odrębnej umowy powierzenia przetwarzania danych, w której uregulują w szczególności cel i zakres przetwarzania Danych osobowych lub poprzez zawarcie umowy udostępnienia danych.

* - niewłaściwe skreślić

§ 11

KLAUZULA SANKCYJNA

1. Celem postanowień zawartych w Załączniku nr 5 do Umowy jest niedopuszczenie, by z Przedmiotu Najmu korzystał podmiot objętemu sankcjami wynikającymi z ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1497, z późn. zm.) oraz

rozporządzenia RADY (UE) 2022/576 z dnia 8 kwietnia 2022 w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 111 z 8.4.2022), a także z innych aktów prawnych dotyczących wprowadzenia środków ograniczających w związku z sytuacją w Ukrainie. W związku z powyższym, Najemca zobowiązuje się przestrzegać klauzuli sankcyjnej, której treść stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.

§ 12

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie będą mieć przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem przypadków wskazanych w Umowie.
3. Wszelkie spory związane z Umową rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
5. Załączniki przywołane w treści Umowy stanowią jej integralną część.

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 – Opis Przedmiotu Umowy

Załącznik nr 2 – Kalkulacja do Umowy

Załącznik nr 3 – Plan budynku/wynajmowanych pomieszczeń (nie dotyczy budowli)

Załącznik nr 4 – Protokół wydania/zdania Przedmiotu Najmu

Załącznik nr 5 – Klauzula sankcyjna

Załącznik nr 6 – Klauzula informacyjna Wynajmującego*

Załącznik nr 7 – Klauzula informacyjna Najemcy*

Załącznik nr 8 – Instrukcja Współpracy*

* dotyczy przypadków, gdy wymagane jest opracowanie Instrukcji Współpracy, w pozostałych przypadkach skreślić

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

ZAŁĄCZNIK NR 1 - OPIS PRZEDMIOTU UMOWY

1. PRZEDMIOT NAJMU:

A. BUDYNEK/POWIERZCHNIA BIUROWA – pomieszczeniao łącznej powierzchnim², w tym dostęp do powierzchni wspólnej, a także pomieszczeń sanitarnych i *socjalnych**, znajdujących się w budynku biurowym -- Wynajmującego położonym przy ul..... w.....; powierzchnia wspólna (.....m²).

Wynajmowane pomieszczenia wyposażone będą w:

- instalację elektryczną;
- instalację centralnego ogrzewania;
- instalację klimatyzacyjną;
- system wentylacji.

B. INFRASTRUKTURA BIUROWA, składająca się z następujących elementów:

- meble biurowe, tj. stanowiska pracy zgodne z wymogami z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, w tym ergonomii stanowiska pracy, obejmujące w szczególności krzesła do pracy przy monitorze ekranowym, biurka, kontenery pracownicze oraz inne meble biurowe. Poniżej wykaz pełnego wyposażenia i mebli wchodzących w skład przekazanego pomieszczenia:

Nr pokoju	Składnik aktywów trwałych	Oznaczenie

- *Wynajmujący zobowiązuje się do dokonywania zmiany liczby mebli biurowych składających się na infrastrukturę biurową, w przypadku zwiększenia zapotrzebowania po stronie Najemcy, z zastrzeżeniem, że ewentualne zwiększenie liczby stanowisk pracy musi być zgodne z przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Zmiana w zakresie zmiany liczby mebli biurowych w wynajmowanych pomieszczeniach, o której mowa w zdaniu poprzednim, nie będzie wpływać na wysokość czynszu najmu.**

** - zapis opcjonalny*

2. ŚWIADCZENIA DODATKOWE:

- *Sprzątanie wynajmowanych pomieszczeń i powierzchni wspólnych, a także pomieszczeń sanitarnych i socjalnych;**
- Usługi konserwacyjne wynajmowanej powierzchni oraz wyposażenia;

- Wymiana tabliczek imiennych przy drzwiach do pomieszczeń;
- *Zapewnienie obsługi kancelaryjnej pracowników Najemcy w zakresie (dotyczy jedynie podmiotów z GK PGE):*
 1. *Przyjmowania przesyłek pocztowych i kurierskich.*
 2. *Prowadzenia ewidencji wpływających przesyłek pocztowych (poleconych) i kurierskich.*
 3. *Wysyłania przesyłek pocztowych i kurierskich.*
 4. *Prowadzenia ewidencji wysłanych przesyłek pocztowych i kurierskich.*

*Nadawanie i odbieranie przesyłek od firm pocztowych i kurierskich będzie odbywało się bez ponoszenia kosztów przez Wynajmującego; w przypadku nadawania i odbierania przesyłek przez Wynajmującego, zastosowanie ma § 4 ust. 2 i 3 Umowy **

- Ochrona budynku/nadzór nad budynkiem (jeśli taki istnieje);
- Możliwość korzystania z mediów, tj.: energia elektryczna, ogrzewanie, woda, odprowadzanie ścieków, sieć informatyczna;
- Zapewnienie miejsc parkingowych;
- *Wywóz śmieci, usuwanie śmieci, usuwanie i wywóz śniegu, utrzymanie terenów zielonych;**
- Konserwacja, obsługa, naprawa, odnawianie, przebudowa, wymiana, kontrola zgodności parametrów technicznych instalacji zabezpieczeń budynkowych z obowiązującymi normami;
- Konserwacje i kontrola systemów ochrony przeciwpożarowej;
- Ubezpieczenie budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu;
- System kontroli dostępu;
- Wsparcie administracyjne w zakresie koordynacji wszystkich elementów składających się na infrastrukturę biurową oraz świadczenia dodatkowe () określone w niniejszym Załączniku nr 1;
- Przeprowadzanie inspekcji, konserwacja, naprawa, odnawianie, wymiana oraz obsługa wszelkich urządzeń elektrycznych i grzewczych oraz innych urządzeń używanych w Przedmiocie najmu będących własnością Wynajmującego, w tym m.in. wymiana wyeksploatowanych świetlówek;
- *Umożliwienie rezerwacji i korzystania z sal konferencyjnych przez pracowników Najemcy, o ile zajdzie taka potrzeba i na zasadach ogólnych przyjętych i wskazanych przez Wynajmującego;**
- Zapewnienie pracownikom Najemcy pobierania kluczy i kart dostępu z właściwego do ww. czynności miejsca, wskazanego i prowadzonego przez Wynajmującego, lub udostępnienie ich na stałe, zapewnienie dostępu do budynku gościom Najemcy, na zasadach przyjętych przez Wynajmującego dla całego budynku/kompleksu, w którym znajduje się Przedmiot Najmu;
 - Zaopatrzenie pomieszczeń sanitarnych w artykuły higieniczne.

* - zapis opcjonalny

3. WYNAJMOWANIE BUDOWLI

W przypadku, gdy Przedmiotem Najmu jest budowla, nie stosuje się punktów 1 i 2 niniejszego Załącznika, a zastosowanie mają następujące zasady:

...*

* - do indywidualnego określenia

ZAŁĄCZNIK NR 2 – KALKULACJA DO UMOWY

WYLICZENIE PŁATNOŚCI W BIEŻĄCYM OKRESIE ROZLICZENIOWYM

OKRES ROZLICZENIOWY:	od r.		
ELEMENT SKŁADOWY	ILOŚĆ	STAWKA	ŁĄCZNIE
CZYN SZ	m ²	zł/m ²	zł
OPŁATA EKSPLOATACYJNA	m ²	zł/m ²	zł
OKRES ROZLICZENIOWY:		RAZEM:	zł netto

ZAŁĄCZNIK NR 3 - PLAN WYNAJMOWANYCH POMIESZCZEŃ

PROTOKÓŁ WYDANIA/ ZDANIA PRZEDMIOTU NAJMU

1. Data wydania Przedmiotu Najmu:

2. Miejsce odbioru:

3. Osoby uczestniczące:

Przedstawiciel Najemcy:

Przedstawiciel Wynajmującego:

4. Przedmiot Najmu: pomieszczenia biurowe nro łącznej powierzchnim², znajdujące się w budynku biurowym położonym przy ul.w

Przekazano szt. kompletów kluczy do pomieszczeń.

Meble:

nr pokoju	Składnik aktywów trwałych	Oznaczenie

Instalacje:

- elektryczna;
- centralnego ogrzewania;
- klimatyzacja i wentylacja;
- inna ...*

* - do indywidualnego określenia

Przejmujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym nieruchomości, oraz stanem technicznym przejmowanego pomieszczenia i wyposażenia oraz go akceptuje.

5. Dodatkowe ustalenia:

.....

.....

.....

.....

PRZEDSTAWICIEL WYNAJMUJĄCEGO

PRZEDSTAWICIEL NAJEMCY

(miejsce, data, podpis)

(miejsce, data, podpis)

IV.	Najczęściej pojawiające się błędy w operatach szacunkowych w zakresie określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia za jej ustanowienie	29
IV.1.	Nieprawidłowości w zakresie określania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu	29
IV.1.1.	Błędne określenie wartości współczynnika korzystania „k” – z pominięciem indywidualnych okoliczności konkretnego przypadku istotnych w kontekście czynników kształtujących wartość współczynnika „k”	29
IV.1.2.	Określanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przy uwzględnieniu wartości nieruchomości nieobciążonej prawną lokalizacją i budową urządzeń	33
IV.2.	Nieprawidłowości w zakresie określania odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń	35
IV.2.1.	Błędne określenie wartości współczynnika obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń „SB” (bądź określanego w sposób ogólny jako „S”)	35
IV.2.2.	Określanie odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń przy uwzględnieniu wartości nieruchomości nieobciążonej prawną lokalizacją urządzeń	38
IV.2.3.	Brak rozważenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji i budowy innych urządzeń przesyłowych znajdujących się na nieruchomości	39
V.	Najczęściej pojawiające się błędy w operatach szacunkowych w zakresie określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości	41
V.1.	Ustalenie jednolitej wartości nieruchomości, aktualnej na datę końcową bezumownego korzystania lub na datę określania wynagrodzenia, dla całego okresu bezumownego korzystania z nieruchomości	41
V.2.	Brak ustalenia przeznaczenia nieruchomości w całym okresie bezumownego korzystania z nieruchomości	41
V.3.	Przyjęcie do wyliczeń wartości nieruchomości nieobciążonej prawną lokalizacją i budową urządzeń	42
V.4.	Określenie wynagrodzenia przy zastosowaniu stawek czynszu najmu/dzierżawy	43
V.5.	Błędne ustalenie wartości współczynnika „k”	43

I. DEFINICJE I SKRÓTY ZASTOSOWANE W WYTYCZNYCH

- 1) Wytyczne – niniejszy dokument,
- 2) Spółka – PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna,
- 3) plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 4) decyzja ULICP – decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz jej odpowiedniki w uchylonych aktach prawnych,
- 5) studium – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 6) nieruchomość – grunty (części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności), budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (w szczególności odrębne nieruchomości lokalowe) – objęte jedną księgą wieczystą albo jednym zbiorem dokumentów,,
- 7) użytkowanie wieczyste – prawo, o którym mowa w przepisach art. 232-243 K.c.,
- 8) urządzenia przesyłowe – urządzenia techniczne, w rozumieniu przepisu art. 49 § 1 K.c., przeznaczone do dystrybucji lub przesyłu energii elektrycznej,
- 9) służebność przesyłu – ograniczone prawo rzeczowe uprawniające przedsiębiorcę, będącego właścicielem urządzeń przesyłowych, do korzystania z cudzej nieruchomości w oznaczonym zakresie na potrzeby ich trwałego utrzymywania,
- 10) właściciel nieruchomości – na potrzeby niniejszych Wytycznych przez sformułowanie właściciel nieruchomości należy rozumieć także użytkownika wieczystego, chyba że jednoznacznie różnicowano sytuację tych dwóch podmiotów w danym zapisie,
- 11) standard przesyłowy, standard wyceny – standard zawodowy rzeczoznawców majątkowych dotyczący określania wartości służebności przesyłu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych przyjęty uchwałą Rady Krajowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych,
- 12) operat szacunkowy – dokument sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego przedstawiający postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości albo ograniczonego prawa rzeczowego,
- 13) wytyczne PTPiREE – „Wytyczne określania powierzchni służebności przesyłu niezbędnej do właściwego korzystania z urządzeń”, opracowane przez Polskie Towarzystwo Przesyłu i Rozdziału Energii Elektrycznej w marcu 2017 r.,
- 14) u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 15) rozporządzenie w sprawie wyceny – rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- 16) p.b. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- 17) u.p.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 18) u.z.p. – ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym,
- 19) u.p.p. z 1984 r. – ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym,
- 20) u.p.p. z 1961 r. – ustawa z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym,
- 21) d.p.z.p.k. – dekret z dnia 2 kwietnia 1946 r. o planowym zagospodarowaniu przestrzennym kraju,
- 22) PKZW – Powszechne Krajowe Zasady Wyceny.

II. ZAKRES INFORMACJI, KTÓRE POWINNY ZOSTAĆ PRZEKAZANE RZECZOSZNAWCY MAJĄTKOWEMU PRZED PRZYSTĄPIENIEM DO SPORZĄDZANIA OPERATU SZACUNKOWEGO

1. Podstawowe zasady postępowania pracowników Spółki

- 1) Postanowienia Wytycznych znajdują zastosowanie w sprawach, w których oszacowana przez pracowników Spółki, lub określona przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym albo opinii, wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu albo za bezumowne korzystanie z nieruchomości w zakresie tej służebności, jest wyższa niż 5.000 (pięć tysięcy) zł.
- 2) Wytyczne nie mają zastosowania dla linii elektroenergetycznych niskiego napięcia (nN) oraz dla przebiegających przez nieruchomości rolne linii kablowych (doziemnych) niezależnie od napięcia (nN, SN, WN). Wytyczne nie mają zastosowania także dla urządzeń przebiegających przez nieruchomości leśne Skarbu Państwa pozostające w zasobach PGL Lasy Państwowe.
- 3) Szacunkowe określenie wysokości wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 1. przez pracowników Spółki następuje przy wykorzystaniu arkusza kalkulacyjnego zawierającego algorytmy pozwalające określić te wartości na podstawie: wartości nieruchomości, danych technicznych urządzenia przesyłowego oraz wartości współczynników najczęściej przyjmowanych w praktyce przez rzeczoznawców majątkowych – z zastrzeżeniem zapisów pkt. 4. i 5. poniżej.

Na potrzeby urządzeń posadowionych na nieruchomościach o przeznaczeniu rolniczym określenie wysokości wynagrodzeń może nastąpić także na podstawie danych o wartości służebności przesyłu (w stosunku do 1 m²) ustanowionych na potrzeby takiej samej linii elektroenergetycznej w obszarze danej gminy – z zastrzeżeniem zapisów pkt. 4. i 5. poniżej.

- 4) W przypadku nieruchomości o przeznaczeniu rolniczym, szacunkowe określenie wysokości wynagrodzeń, o których mowa w pkt. 1. może nastąpić także przy uwzględnieniu długości przebiegu odcinka linii elektroenergetycznej przez nieruchomość, której dotyczy wycena.
- 5) Dla linii napowietrznej średniego napięcia (SN) minimalny przebieg przez nieruchomość rolną uzasadniający zastosowanie Wytycznych wynosi 500 m, zaś dla linii wysokiego napięcia (WN) wynosi odpowiednio: 250 m, jeżeli nad nieruchomością zwieszają się tylko przewody linii oraz 150 m, jeżeli jest na niej posadowiony jeden słup elektroenergetyczny. W przypadku posadowienia na danej nieruchomości 2 lub więcej słupów elektroenergetycznych linii WN, niniejsze Wytyczne znajdują zastosowanie niezależnie od długości przewodów linii.
- 6) Wykonując postanowienia Wytycznych, pracownicy Spółki podejmują działania zmierzające do zidentyfikowania oraz przekazania rzeczoznawcy majątkowemu informacji i dokumentów minimalizujących wpływ wybudowania i eksploatacji urządzeń przesyłowych Spółki na wartość nieruchomości oraz sposób korzystania z niej. Powyższe informacje i dokumenty powinny zostać przekazane zarówno rzeczoznawcom majątkowym działającym na zlecenie Spółki, jak i rzeczoznawcom majątkowym występującym w roli biegłych sądowych.
- 7) Z uwagi na relatywnie niską skuteczność zarzutów / uwag wnoszonych do sporządzonych już operatów szacunkowych lub opinii, Informacje i dokumenty, o których mowa w pkt. 6. powinny być w miarę możliwości przekazane przed przystąpieniem do sporządzania operatu szacunkowego, a w przypadku postępowania sądowego, powinny być złożone wraz z pierwszym

pismem w sprawie, w każdym przypadku nie później niż przed wizją lokalną nieruchomości obciążonej urządzeniami przesyłowymi wyznaczoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

- 8) Przekazanie informacji i dokumentów, o których mowa w Wytycznych, w ramach postępowania sądowego, powinno nastąpić przy uwzględnieniu okoliczności danej sprawy, przede wszystkim w aspekcie możliwości nabycia służebności przesyłu lub podobnej służebności gruntowej przez zasiedzenie. W szczególności nie należy przedkładać dokumentów, które dowodzą posiadania zbyt krótkiego w kontekście wymogów ustawowych, jak też wskazujących na zmianę przebiegu urządzenia przesyłowego przez daną nieruchomość po jego wybudowaniu.

Pracownik Spółki przekazuje wszystkie posiadane przez nią dokumenty i informacje, zaś ich weryfikacji i oceny w aspekcie okoliczności danej sprawy dokonuje pełnomocnik procesowy Spółki odpowiedzialny za prowadzenie danej sprawy albo za przygotowanie pisma procesowego.

- 9) Rzeczoznawca majątkowy powinien otrzymać informacje dotyczące prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych w przeszłości: mocą zapisów planu miejscowego (także uchylonego albo wygasłego z mocy prawa) lub mocą decyzji ULICP albo jej odpowiedników w uchylonych aktach prawnych – w zakresie wynikającym z posiadanych przez Spółkę w jej archiwach dokumentów.

Lokalizacja urządzenia przesyłowego mogła spowodować ograniczania w dopuszczalnym sposobie zagospodarowania nieruchomości i związane z tym obniżenie wartości nieruchomości przed wybudowaniem urządzenia przesyłowego, co ogranicza zakres odpowiedzialności majątkowej Spółki, albowiem nie może ona odpowiadać za wykonywanie władztwa planistycznego przez gminy, a wcześniej przez Państwo.

Rzeczoznawca majątkowy samodzielnie dokonuje weryfikacji aktualnie obowiązującego planu miejscowego – pozostałe informacje w zakresie lokalizacji urządzeń powinny zostać przekazane przez Spółkę, w przeciwnym razie – z wysokim prawdopodobieństwem – nie będą one uwzględnione w procesie określania wartości.

Obniżenie wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia przesyłowego co do zasady nie występuje na nieruchomościach o przeznaczeniu rolniczym i zdecydowana większość rzeczoznawców majątkowych pomija skutki takiej lokalizacji w procesie wyceny. W takich przypadkach przekazywanie rzeczoznawcy majątkowemu dokumentów i informacji dotyczących lokalizacji urządzeń przesyłowych nie jest konieczne.

W przypadkach, gdy wysokość wynagrodzenia oszacowana przez pracowników Spółki albo określona w operacie szacunkowym lub opinii przez rzeczoznawcę majątkowego, przekracza 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) zł, jeżeli brak jest informacji i dokumentów, o których mowa w niniejszym punkcie w zasobach archiwalnych Spółki, należy podjąć działania zmierzające do ich pozyskania z Archiwum Państwowego albo z innego archiwum prowadzonego przez organ administracji publicznej

Szczegółowe uwagi dotyczące skutków lokalizacji urządzeń zawarto w punkcie 2. Wytycznych.

- 10) Rzeczoznawca majątkowy powinien otrzymać informacje dotyczące daty wybudowania urządzeń przesyłowych, podstaw prawnych zajęcia nieruchomości w celu ich budowy oraz świadczeń wypłaconych na rzecz właściciela nieruchomości w przeszłości. Informacje i

dokumenty w tym zakresie mogą istotnie ograniczyć zakres odpowiedzialności Spółki, jeżeli będzie ona w stanie wykazać, że w okresie budowy urządzenia uzgodniono i wypłacono na rzecz właściciela nieruchomości określone świadczenia.

Zgoda na wybudowanie urządzenia przed 3 sierpnia 2008 r. była traktowana jako alternatywa dla decyzji ograniczającej własność, zatem z reguły były z nią związane określone świadczenia. Należy poddać analizie dokumenty obejmujące zgody na inwestycje oraz porozumienia zawierane przed ich realizacją. W przypadku wypłaty odszkodowania na rzecz właściciela nieruchomości należy argumentować, iż rekompensowało zakres szkód analogiczny jak odszkodowanie za ograniczenie własności, czyli także obniżenie wartości nieruchomości, a nie tylko bezpośrednie zniszczenia na nieruchomości w trakcie prac budowlanych.

Szczegółowe uwagi dotyczące skutków uzgodnień i świadczeń z okresu budowy urządzeń zawarto w punkcie 3. Wytycznych.

- 11) Spółka powinna eksponować okoliczność nabycia nieruchomości przez aktualnego właściciela w stanie zabudowanym urządzeniami przesyłowymi. Powyższe dotyczy również przypadków nabycia prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości z mocy prawa, w szczególności w procesie uwłaszczenia gmin (komunalizacja) oraz uwłaszczenia przedsiębiorstw państwowych, jak też w drodze darowizn.

Należy argumentować, iż aktualny właściciel nieruchomości nie powinien otrzymać świadczeń stanowiących rekompensatę uszczerbków powstałych w majątku innej osoby w przeszłości, w szczególności na skutek lokalizacji i wybudowania urządzeń przesyłowych. Należy ponadto podnosić, iż w przypadku budowy urządzeń przez dany podmiot na jego własnej nieruchomości (np. przez Skarb Państwa w okresie przed 7 stycznia 1991 r.), nie powstawała szkoda wymagająca rekompensaty. Przedmiotowe okoliczności nie zostaną uwzględnione samodzielnie przez rzeczoznawcę majątkowego, zaś ich wykazanie wymaga aktywności Spółki, w szczególności na podstawie analizy zapisów elektronicznych ksiąg wieczystych, ewentualnie także dokumentów złożonych do akt ksiąg wieczystych.

Szczegółowe uwagi w zakresie znaczenia nabycia nieruchomości w stanie zabudowanym urządzeniami zawarto w punkcie 4. Wytycznych.

- 12) Wprowadzenie wzdłuż urządzeń liniowych albo wokół urządzeń kubaturowych obszarów o ograniczonym sposobie zagospodarowania, w szczególności poprzez zakaz zabudowy, mocą zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jest bardzo korzystne dla Spółki, albowiem nie może ona odpowiadać za skutki wykonywania władztwa planistycznego.

W przypadku nieuwzględnienia tych ograniczeń przez rzeczoznawcę, należy eksponować wpływ zapisów planu miejscowego na wartość nieruchomości, jak również stanowczo zaprzeczać możliwości rekompensowania szkód z tym związanych w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jak również możliwości ustalenia szerokości pasów służebności w sposób zgodny z szerokością pasa ochronnego w planie miejscowym.

Szczegółowe uwagi w zakresie wpływu zapisów planów miejscowych na wartość nieruchomości zawarto w punkcie 5. Wytycznych.

- 13) W stosunku do nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę, jeżeli w obszarze zajęтым przez urządzenia przesyłowe plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości, w tym poprzez zakaz zabudowy, Spółka powinna przekazać posiadane informacje i dokumenty wskazujące na dopuszczalne formy korzystania z nieruchomości przez jej właściciela w obszarze zajęтым przez urządzenia przesyłowe – celem minimalizacji wpływu utrzymywania urządzeń na nieruchomości na sposób korzystania z niej, a konsekwentnie na jej wartość.

Szczegółowe uwagi dotyczące znaczenia wykazania dopuszczalnych form aktywności właściciela nieruchomości w pasie służebności zawarto w punkcie 5. Wytycznych.

- 14) Spółka powinna wskazać rzeczoznawcy majątkowemu na wiadome jej ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z innych okoliczności niż trwałe utrzymywanie urządzeń przesyłowych Spółki. Powyższe dotyczy ograniczeń wynikających np. z przebiegu innych urządzeń przesyłowych przez nieruchomość (tu w szczególności linie najwyższych napięć, gazociągi wysokich ciśnień i rurociągi do przesyłania produktów naftowych), z bliskości drogi publicznej, torów kolejowych, obszarów powodziowych itp.

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek samodzielnie ustalić stan nieruchomości, jednak w praktyce dodatkowe wskazanie na te okoliczności przez Spółkę przynosi wymierne korzyści i pozwala uniknąć pominięcia tych czynników przez rzeczoznawcę majątkowego.

Szczegółowe uwagi dotyczące znaczenia ograniczeń wynikających z innych okoliczności niż utrzymywanie urządzeń zawarto w punkcie 6. Wytycznych.

- 15) Rzeczoznawca majątkowy nie powinien samodzielnie ustalać szerokości pasów służebności przesyłu, ani pasów bezumownego korzystania z nieruchomości. Spółka powinna przekazać rzeczoznawcy majątkowemu mapę obrazującą przebieg pasa służebności przez nieruchomość, wraz z podaniem jego szerokości i całkowitej powierzchni tego pasa oraz odrębnie powierzchni zajętej przez naziemne elementy obiektów liniowych, przede wszystkim w postaci konstrukcji słupowych podtrzymujących linie elektroenergetyczne. W postępowaniu sądowym szerokość pasa służebności przesyłu może zostać określona, na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego przez sąd, na podstawie opinii biegłego z dziedziny elektroenergetyki.

Szczegółowe uwagi dotyczące określania szerokości pasów służebności przesyłu i ich znaczenia dla wycen zawarto w punkcie 7. Wytycznych.

- 16) Rzeczoznawca majątkowy nie posiada wiedzy na temat zasad eksploatacji urządzeń przesyłowych i związanych z tym faktycznych potrzeb Spółki w zakresie korzystania z cudzych nieruchomości. Spółka powinna przekazać rzeczoznawcy majątkowemu informacje na temat zasad eksploatacji urządzeń przesyłowych, w szczególności czynności wykonywanych standardowo na nieruchomości, częstotliwości zajęcia nieruchomości, ewentualnie braku takich potrzeb (np. dla nieruchomości, na których nie są posadowione konstrukcje wsporcze linii), możliwości wykonywania czynności eksploatacyjnych bez zajmowania nieruchomości (np. z wykorzystaniem podnośnika dla urządzeń zlokalizowanych wzdłuż drogi publicznej).

Szczegółowe uwagi w zakresie charakteru i częstotliwości prac zawarto w punkcie 8. Wytycznych.

- 17) W sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jeżeli w okresie objętym sporem nie wykonywano na nieruchomości żadnych czynności, należy silnie eksponować tę okoliczność, celem minimalizacji współczynnika korzystania z nieruchomości oraz ustalenia szerokości pasa bezumownego korzystania z nieruchomości odpowiadającego rozstawowi przewodów linii.

Szczegółowe uwagi dotyczące zasad minimalizacji ograniczenia własności w okresie objętym sporem o bezumowne korzystanie z nieruchomości zawarto w punkcie 9. Wytycznych.

2. Prawna lokalizacja urządzeń przesyłowych

- 1) Budowa urządzeń przesyłowych stanowiąca inwestycję celu publicznego powinna być poprzedzona ich lokalizacją mocą zapisów planu miejscowego albo mocą decyzji ULICP (jej odpowiedników w przeszłości wydanych na podstawie przepisów uchylonych aktów prawnych). Lokalizacja inwestycji celu publicznego stanowi przejaw wykonywania władzy publicznej, zatem za jej skutki Spółka może odpowiadać wyłącznie wówczas, gdy przepis prawa wyraźnie na to wskazuje, w pozostałych przypadkach odpowiedzialność odszkodowawcza spoczywa na jednostce samorządu terytorialnego albo na Skarbie Państwa.
- 2) Polskie prawo od 1 stycznia 1995 r. wyraźnie przewiduje odpowiedzialność odszkodowawczą gmin za majątkowe skutki wejścia w życie planu miejscowego, a od 11 lipca 2003 r. odpowiednio także za ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego mocą decyzji administracyjnej. W okresie wcześniejszym brak było analogicznej normy prawnej, jednak z uwagi na okoliczności wskazane w pkt 1, odpowiedzialności majątkowej nie powinna ponosić Spółka.
- 3) Wykazanie, iż wartość nieruchomości uległa obniżeniu na skutek wejścia w życie planu miejscowego albo wydania decyzji ULICP jest bardzo korzystne dla Spółki, powinno bowiem prowadzić do obniżenia bazowej wartości nieruchomości, na podstawie której następnie zostanie określone wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu lub za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Szkoda lokalizacyjna nie podlega bowiem rekompensacie przy ustanawianiu służebności przesyłu, lecz odrębnie, w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p.).
- 4) Obniżenie wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzeń określane jest w praktyce jako szkoda lokalizacyjna. W aktualnym stanie prawnym szkoda lokalizacyjna ma postać rzeczywistego uszczerbku w majątku właściciela nieruchomości, polegającego na obniżeniu wartości nieruchomości na skutek uniemożliwienia albo istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy (sfera faktyczna) lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem (sfera prawna).
- 5) Identyfikacja możliwości powstania szkody lokalizacyjnej następuje poprzez porównanie przeznaczenia i możliwego sposobu korzystania z nieruchomości przed i po dokonaniu prawnej lokalizacji urządzeń przesyłowych. Należy poddać szczegółowej analizie treść planu miejscowego (w części dotyczącej pasów terenu przeznaczonych na utrzymywanie urządzeń przesyłowych oraz ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości) albo decyzji ULICP (w zakresie obszaru oddziaływania inwestycji i uwarunkowań dla niego określonych).
- 6) Weryfikacja zasobów archiwalnych Spółki w celu zidentyfikowania dokumentacji dotyczącej prawnej lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych powinna uwzględniać specyfikę obowiązujących w przeszłości, zmieniających się przepisów prawa.
- 7) Aktualnie, tj. pod rządami u.p.z.p. obowiązującej od 11 lipca 2003 r.:
 - a) inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – na podstawie decyzji ULICP,
 - b) do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie u.p.z.p. stosowane były przepisy dotychczasowe, tj. u.z.p. i akty wykonawcze do tej ustawy.
- 8) Pod rządami u.z.p., tj. w okresie od 1 stycznia 1995 r. do 10 lipca 2003 r.:
 - a) prawna lokalizacja następowała mocą decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

- b) jeżeli dla danego obszaru został opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu była wydawana w oparciu o ustalenia tego planu,
 - c) jeżeli z treści decyzji wynika, iż została wydana w oparciu o plan miejscowy, analiza powinna dotyczyć obu dokumentów.
- 9) Pod rządami u.p.p. z 1984 r., tj. w okresie od 1 stycznia 1985 r. do 31 grudnia 1994 r.:
- a) prawna lokalizacja następowała mocą decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji, wydawanej w oparciu o udzielone na wniosek inwestora wskazania lokalizacyjne,
 - b) wskazania lokalizacyjne zawierały informacje wynikające z planów społeczno-gospodarczych i planów zagospodarowania przestrzennego (miejscowych – ogólnych lub szczegółowych), dotyczące miejscowości lub miejsca, na którym inwestycja może być realizowana, oraz warunki jej realizacji, a ponadto dla inwestycji liniowych – przebieg trasy inwestycji,
 - c) postępowania w sprawach lokalizacji inwestycji, wszczęte przed dniem wejścia w życie u.p.p. z 1984 r. i nie zakończone do tego dnia, do zakończenia prowadzone były natomiast według przepisów dotychczasowych, tj. u.p.p. z 1961 r. i aktów wykonawczych do tej ustawy,
 - d) analiza powinna dotyczyć wszystkich powyższych dokumentów.
- 10) W okresie wcześniejszym, pod rządami d.p.z.p.k., tj. w okresie od 21 maja 1946 r. do 13 sierpnia 1961 r. oraz pod rządami u.p.p. z 1961 r., tj. w okresie od 14 sierpnia 1961 r. do 31 grudnia 1984 r., kwestia prawnej lokalizacji regulowana była również szeregiem zmieniających się w czasie aktów wykonawczych. Dokumentacja dotycząca prawnej lokalizacji linii elektroenergetycznej dokonanej we wskazanym okresie może przybierać postać:
- a) decyzji o ustaleniu lokalizacji ogólnej,
 - b) decyzji o ustaleniu lokalizacji szczegółowej,
 - c) decyzji o ustaleniu lokalizacji,
 - d) zaświadczenia lokalizacji ogólnej,
 - e) zaświadczenia lokalizacji szczegółowej,
 - f) pomocniczo można również wykorzystać dokument zawierający informacje o terenie.
- 11) Analiza planu miejscowego lub decyzji administracyjnej powinna polegać na odszukaniu postanowień zawartych w tekście planu miejscowego lub decyzji oraz w załącznikach graficznych do tych aktów prawnych, dotyczących wprowadzenia pasów terenu przeznaczonych na budowę i eksploatację urządzeń, a w przypadku planu miejscowego, również ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości wzdłuż urządzeń liniowych albo wokół obiektów kubaturowych.
- 12) Analiza planów miejscowych uwzględnianych przy dokonywaniu prawnej lokalizacji (co dotyczy prawnej lokalizacji dokonanej przed wejściem w życie u.p.z.p., tj. przed 11 lipca 2003 r.), w wielu przypadkach będzie utrudniona z uwagi na znaczny upływ czasu i brak możliwości zidentyfikowania uchwały wprowadzającej plan miejscowy. Identyfikacja ta będzie możliwa w przypadku powołania uchwały w treści decyzji administracyjnej. W takiej sytuacji możliwe jest uzyskanie odpisu uchwały wraz z załącznikami graficznymi w drodze dostępu do informacji publicznej.
- 13) W przypadku braku możliwości dotarcia do dokumentów dotyczących prawnej lokalizacji urządzeń w przeszłości, należy skupić się na analizie aktualnych uwarunkowań planistycznych i wynikających z nich ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości. W takiej sytuacji należy bowiem przyjmować, iż wprowadzenie ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości w planie miejscowym dla urządzeń istniejących przed uchwaleniem albo zmianą

planu miejscowego może skutkować wyłącznie odpowiedzialnością Gminy – źródłem szkody są bowiem ograniczenia w wykonywaniu własności wprowadzone władczo mocą planu miejscowego, nie zaś samo istnienie urządzeń.

- 14) W sytuacji opisanej w pkt 13., aktualnie istniejące ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości – co dotyczy w szczególności wprowadzenia pasów technologicznych / stref ochronnych dla linii elektroenergetycznych oraz ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w tych obszarach – można również powiązać z prawną lokalizacją urządzeń w przeszłości. Z uwagi na zasadę ciągłości planowania przestrzennego oraz trwałość skutków związanych z lokalizacją urządzeń należy przyjąć, iż ograniczenia przewidziane w aktualnych aktach planistycznych stanowią przejaw i kontynuację skutków prawnej lokalizacji w przeszłości, która zmieniła przeznaczenie nieruchomości w sposób trwały i determinujący zakres późniejszej możliwej zmiany przeznaczenia nieruchomości w ten sposób, iż pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej nigdy nie mógł zmienić przeznaczenia na korzystniejsze, w tym pod zabudowę.
- 15) Niezależnie od daty prawnej lokalizacji urządzeń oraz obowiązujących wówczas przepisów prawa dotyczących zasad rekompensowania tego rodzaju szkód (albo wobec ich braku – przed 1 stycznia 1995 r.), należy argumentować, iż Spółka nie może ponosić konsekwencji finansowych działań Państwa albo gminy stanowiących przejawy wykonywania władzy publicznej (władztwa planistycznego).

3. Budowa urządzeń przesyłowych, zgody, umowy i świadczenia z okresu realizacji inwestycji

- 1) Istotną informacją dotyczącą urządzeń istniejących już na nieruchomościach przekazywaną rzeczoznawcy majątkowemu jest data wybudowania linii elektroenergetycznej. Data budowy ma znaczenie dla określenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia urządzeń na nieruchomości. Wartość szkody powstałej w wyniku trwałego posadowienia urządzenia określa się bowiem według stanu i przeznaczenia nieruchomości na datę wybudowania urządzeń oraz poziomu cen rynkowych na datę ustalenia wysokości odszkodowania.
- 2) Stan nieruchomości w dacie budowy linii może mieć istotne znaczenie dla wycen dotyczących urządzeń utrzymywanych na nieruchomościach przeznaczonych przez zabudowę, które wcześniej stanowiły użytki rolne. W obszarze zajęтым przez urządzenie przesyłowe nieruchomość nie mogła zmienić przeznaczenia na budowlane, ewentualnie może być wykorzystywana jako tereny zielone. Obniżenie wartości nieruchomości nie powinno być zatem odnoszone do jej obecnego stanu, lecz do stanu z daty wybudowania urządzeń.
- 3) Data budowy linii elektroenergetycznej może również mieć znaczenie dla ustalenia możliwego zakresu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Co do zasady, nabycie nieruchomości w stanie już zabudowanym urządzeniami powinno stanowić podstawę dla odmowy przyznania odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia urządzeń. Najszerzej w tym przedmiocie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu wydanym 27 lutego 2013 r. w sprawie IV CSK 440/12. Spółka powinna identyfikować i przedkładać w postępowaniach sądowych odpisy orzeczeń sądów powszechnych wydanych w sprawach z jej udziałem, podzielających to stanowisko.
- 4) Ustalenie daty budowy urządzeń powinno następować przede wszystkim w oparciu o niżej wymienione dokumenty, stosownie do ich dostępności:
 - a) dziennik budowy, albo wyciąg z niego obejmujący informację o dacie rozpoczęcia robót budowlanych i ich zakończeniu,

- b) protokoły odbioru technicznego urządzeń i / lub załączenia urządzeń pod napięcie,
 - c) decyzje dotyczące prawnej lokalizacji urządzeń poprzedzające proces budowy,
 - d) decyzja o pozwoleniu na budowę albo ich wcześniejsze odpowiedniki,
 - e) mapa projektowa opatrzona datą sporządzenia,
 - f) mapa powykonawcza opatrzona datą sporządzenia,
 - g) wyciąg z ewidencji środków trwałych (w zakresie informacji o dacie przyjęcia urządzeń do ewidencji środków trwałych),
 - h) zaświadczenie organu administracji geodezyjnej i kartograficznej o dacie zaewidencjonowania urządzeń na mapie zasadniczej albo kopia operatu geodezyjnego, ewentualnie inne dokumenty zgromadzone w archiwum tego organu administracji.
- 5) W przypadku braku możliwości pozyskania powyższych dokumentów, należy poszukiwać dokumentacji pośrednio wskazującej na istnienie urządzeń i ich czynny charakter w konkretnej dacie, przykładowo na podstawie:
- a) protokołu odbioru technicznego urządzeń po remoncie,
 - b) mapy projektowej dotyczącej remontu,
 - c) protokołu odbioru technicznego odcinka linii, który został przyłączony do linii, której dotyczy roszczenie,
 - d) dokumentów dotyczących wszelkich czynności przy danej linii elektroenergetycznej, przykładowo z wykonania prac konserwacyjnych lub usuwania awarii,
 - e) pism dotyczących usunięcia kolizji danej linii elektroenergetycznej z innymi elementami infrastruktury albo z zamiarami inwestycyjnymi osób trzecich,
 - f) dokumentów dotyczących dostaw energii elektrycznej, które musiały być realizowane z wykorzystaniem danego odcinka sieci.
- 6) Dla rzeczoznawcy majątkowego działającego na zlecenie Spółki wystarczający powinien być wyciąg z dziennika budowy lub protokół odbioru technicznego urządzeń i/lub załączenia urządzeń pod napięcie. Należy w każdym przypadku podkreślać okoliczność nabycia nieruchomości w stanie zabudowanym urządzeniami oraz okoliczność wybudowania urządzeń w czasie, kiedy nieruchomość była wykorzystywana na potrzeby upraw rolnych.
- 7) W przypadku, gdy w przeszłości były wypłacane świadczenia związane z procesem budowy urządzeń na gruncie, należy dokonać analizy posiadanych dokumentów w aspekcie zakresu wypłaconych świadczeń. W przypadku świadczeń o trudnym do określenia zakresie przedmiotowym (brak wyraźnego odniesienia do obniżenia wartości nieruchomości) należy odwołać się do przepisów ustawy gospodarce nieruchomościami, albo jej odpowiedników w przeszłości, które przewidywały powinność rekompensowania mocą odszkodowania administracyjnego także tego obniżenia. Powyższą okoliczność należy eksponować celem wykazania, iż nie ma obecnie podstaw dla powtórnej rekompensaty tej samej szkody, a ewentualne wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu powinno obejmować wyłącznie świadczenie za korzystanie z niej w przyszłości w pasie służebności.
- 8) Sąd Najwyższy oraz sądy powszechne nie przyznają właścicielom nieruchomości odszkodowań w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności, jeżeli spadek wartości nieruchomości został zrekompensowany w przeszłości – jest to fakultatywny składnik tego wynagrodzenia.
- 9) W przypadku inwestycji prowadzonych w ubiegłym wieku, dominowało ograniczenie własności mocą decyzji administracyjnej, a zasady ustalania odszkodowania z ustawy wywłaszczeniowej były stosowane także w przypadku wyrażenia przez właściciela nieruchomości zgody na inwestycję. Należy to wykorzystać jako uzasadnienie dla stanowiska, iż świadczenie wypłacone w przeszłości – nawet po wyrażeniu przez właściciela jedynie zgody na formularzu oświadczenia – rekompensowało nie tylko szkody związane z samą budową urządzenia (np. straty w

zasiewach), ale także obniżenie wartości nieruchomości (był to standard ustawowy, niezmienny przez wiele lat).

10) Okoliczność wypłaty właścicielom nieruchomości świadczeń związanych z procesem budowy urządzeń jest możliwa do ustalenia w oparciu o następujące dokumenty:

- a) umowy cywilnoprawne – należy poszukiwać w ich treści:
 - odwołania do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź jej odpowiedników z przeszłości (ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości),
 - uregulowań dotyczących rozliczeń finansowych,
 - oświadczeń właściciela dotyczących wyczerpania roszczeń związanych z budową i utrzymywaniem urządzeń,
 - sformułowań wyrażających zgodę na późniejszy dostęp do nieruchomości na potrzeby związane z eksploatacją urządzeń,
- b) oświadczenia właściciela nieruchomości w przedmiocie zgody na budowę i utrzymywanie urządzeń – należy poszukiwać w treści:
 - odwołania do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź jej odpowiedników z przeszłości (ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości, ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości),
 - sformułowań wskazujących na wyrażenie zgody pod warunkiem wypłaty stosownego odszkodowania,
 - sformułowań wyrażających zgodę na późniejszy dostęp do nieruchomości na potrzeby związane z eksploatacją urządzeń,
- c) dokumenty potwierdzające wypłatę właścicielowi nieruchomości uzgodnionych świadczeń:
 - wszelkiej postaci pokwitowania odbioru świadczeń,
 - przekazy pocztowe z potwierdzeniem odbioru.
- d) korespondencja z właścicielem nieruchomości w przedmiocie uzgodnień dotyczących zakresu i wysokości świadczeń związanych z procesem budowy i późniejszym utrzymywaniem urządzeń na gruncie.

4. Nabycie nieruchomości przez obecnego właściciela w stanie zabudowanym urządzeniami

- 1) Okoliczności dotyczące nabycia prawa własności albo użytkowania wieczystego nieruchomości mogą mieć znaczenie dla zakresu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu – w szczególności dla możliwości uwzględnienia w jego ramach składników odszkodowawczych.
- 2) Za odmową uwzględnienia w ramach tego wynagrodzenia składników odszkodowawczych przemawia przede wszystkim okoliczność nabycia nieruchomości po dacie wybudowania urządzeń na podstawie umowy o charakterze odpłatnym.
- 3) Typowymi umowami odpłatnymi dotyczącymi obrotu nieruchomościami są: umowa sprzedaży, umowa zamiany oraz umowa dożywocia. Kluczowym orzeczeniem dotyczącym powinności przyznania właścicielowi nieruchomości jedynie wynagrodzenia za korzystanie z niej w przyszłości jest postanowienie Sądu Najwyższego wydane dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie IV CSK 440/12.
- 4) W przypadku umów nieodpłatnych, w szczególności darowizny, należy argumentować, iż szkoda nie odnosi się do majątku obecnego właściciela nieruchomości, lecz do majątku poprzedniego.

Sam mechanizm możliwości rekompensaty szkody w dacie ustanowienia służebności przesyłu nie zmienia ogólnej zasady, iż roszczenia odszkodowawcze przysługują osobom, które były właścicielami w dacie zdarzenia powodującego powstanie szkody (data budowy linii elektroenergetycznej), ewentualnie ich następcom prawnym pod tytułem ogólnym (przede wszystkim spadkobiercom).

- 5) Zalecana jest ponadto analiza stanu właścicielskiego oraz podstaw nabycia nieruchomości przez kolejnych właścicieli nieruchomości poczynając od daty wybudowania urządzeń. Nabycie nieruchomości w drodze odpłatnej czynności prawnej przez poprzednika prawnego aktualnego właściciela powinno wykluczyć możliwość uwzględnienia w wynagrodzeniu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Powyższe informacje są możliwe do pozyskania z elektronicznej bazy danych ksiąg wieczystych, po wyborze odpisu zupełnego.
- 6) W przypadku umownego ustanawiania służebności przesyłu na prawie użytkowania wieczystego, które powstało po dacie wybudowania urządzeń (niezależnie od tego, czy powstało na podstawie umowy, czy z mocy prawa) odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości nie powinno przysługiwać użytkownikowi wieczystemu, obniżeniu mogła bowiem ulec w przeszłości jedynie wartość nieruchomości jako rzeczy. W sytuacji opisanej w zdaniu poprzednim, prawo użytkowania wieczystego zostało ukształtowane w sposób uwzględniający ewentualne niedogodności i uszczerbki powstałe na skutek wybudowania urządzeń przesyłowych – są one „neutralne” dla użytkownika wieczystego. Należy dodatkowo eksponować okoliczność, iż stan nieruchomości zabudowanej urządzeniami przesyłowymi w dacie oddania jej w użytkownię wieczyste wpływa na obniżenie opłat ponoszonych przez użytkownika wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości – przyznanie w tych okolicznościach jakichkolwiek świadczeń odszkodowawczych spowodowałoby bezpodstawne wzbogacenie po jego stronie.
- 7) W przypadku postępowań sądowych, roszczenia zgłoszone przez użytkownika wieczystego w odniesieniu do urządzeń funkcjonujących na nieruchomości przed datą powstania przysługującego mu prawa, powinny zostać oddalone bez dopuszczania dowodów z opinii biegłych, stosownie do uchwały Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 101/16.
- 8) Identyfikacja omówionych przypadków powinna przebiegać następująco:
 - a) weryfikacja treści dokumentacji dotyczącej realizacji inwestycji – weryfikacja pod kątem informacji dotyczących prawa własności i innych praw do nieruchomości,
 - b) weryfikacja zupełnej treści księgi wieczystej dostępnej w trybie przeglądania elektronicznej księgi wieczystej w zakresie: działu II – własność oraz działu I-O – oznaczenie nieruchomości, Rubryka 1.4., Podrubryka 1.4.1. Działka ewidencyjna, pole 1.4.1.8 „przyłączenie”, celem przesłania przenoszenia danej działki ewidencyjnej w analizowanym okresie do innych ksiąg wieczystych,
 - c) weryfikacja zupełnej treści księgi wieczystej dostępnej w trybie przeglądania elektronicznej księgi wieczystej, z której dana działka była przyłączana w analizowanym okresie, w zakresie analogicznym jak wskazany w pkt b) powyżej,
 - d) w przypadku braku możliwości dokonania niezbędnych ustaleń w powyższym trybie – konieczne może być uzyskanie dostępu do akt księgi wieczystej poprzez złożenie wniosku do przewodniczącego Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego o udostępnienie akt księgi wieczystej i wykazanie w tym zakresie interesu prawnego,
 - e) w przypadku przenoszenia na przestrzeni lat danej nieruchomości do innych ksiąg wieczystych, konieczne może być uzyskanie dostępu do akt wszystkich ksiąg wieczystych prowadzonych w analizowanym okresie,

- f) wystąpienie z wnioskiem do starosty / prezydenta miasta o wydanie zaświadczenia o stanie właścicielskim gruntu oraz innych praw do gruntu, ujawnionym w ewidencji gruntów w danym okresie.

5. Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości wynikające z zapisów planu miejscowego, ewentualnie uwarunkowania wynikające ze studium

- 1) Przeznaczenie i wartość nieruchomości to jedne z kluczowych czynników wpływających na wysokość świadczeń związanych z utrzymywaniem urządzeń przesyłowych.
- 2) Przeznaczenie nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić zgodnie z przepisem art. 154 u.g.n., na podstawie zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku, na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W razie braku wskazanych dokumentów, rzeczoznawca majątkowy powinien uwzględnić faktyczny sposób korzystania z nieruchomości.
- 3) Analiza zapisów planu miejscowego powinna zostać dokonana w sposób kompleksowy – powinna dotyczyć nie tylko ogólnego przeznaczenia danej nieruchomości, ale również dopuszczalnego sposobu jej zagospodarowania oraz warunków zabudowy terenu, w tym w obszarach sąsiadujących z istniejącym albo projektowanym przebiegiem linii energetycznej.
- 4) Rzeczoznawcy majątkowi stosunkowo często skupiają się na ogólnym przeznaczeniu nieruchomości, pomijając w wycenie ograniczony sposób korzystania z nieruchomości wynikający z planu miejscowego. Przekazując rzeczoznawcy majątkowemu informacje dotyczące przedmiotu wyceny albo weryfikując operat szacunkowy, należy poddać analizie ograniczenia w sposobie zagospodarowania nieruchomości będące skutkiem planowania przestrzennego przez gminę, w tym prawnej lokalizacji linii elektroenergetycznej, nie zaś samej budowy i funkcjonowania urządzenia (dotyczy to zarówno planów miejscowych wprowadzanych przed budową linii elektroenergetycznej, jak i dla obszaru już obciążonego tym urządzeniem):
 - a) wprowadzenie mocą zapisów planu miejscowego pasów technologicznych / stref ochronnych z przeznaczeniem na trwałe utrzymywanie infrastruktury energetycznej, o ograniczonym sposobie zagospodarowania nieruchomości, w szczególności poprzez zakaz zabudowy, przebiegających wzdłuż linii elektroenergetycznej albo wokół obiektów kubaturowych stanowiących własność Spółki,
 - b) objęcie terenu, przez który przebiega linia elektroenergetyczna, obszarem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - c) przebieg sieci elektroenergetycznej w obszarze przeznaczonym pod projektowane drogi, w tym wewnętrzne,
 - d) wytyczenie w pobliżu linii elektroenergetycznej pasa technologicznego na lokalizację projektowanych urządzeń przesyłowych innego przedsiębiorcy.
- 5) Tożsame zapisy dotyczące pasa technologicznego / strefy ochronnej dla urządzeń elektroenergetycznych mogą pojawić się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja o warunkach zabudowy może ponadto w tożsamy sposób regulować dopuszczalny sposób zagospodarowania oraz warunki zabudowy terenu (należy identyfikować i wskazywać ograniczenia niezwiązane z urządzeniami elektroenergetycznymi).
- 6) Wszystkie wskazane ograniczenia należy wyodrębnić i powiązać z prawną lokalizacją urządzeń – jej przejawem i kontynuacją w aktualnie obowiązujących aktach planistycznych – która w sposób trwały wyłączyła możliwość zagospodarowania nieruchomości w sposób kolidujący z przebiegiem urządzeń i determinujący zakres późniejszej możliwej zmiany przeznaczenia

nieruchomości w ten sposób, iż pas terenu wzdłuż linii elektroenergetycznej nigdy nie zmieni przeznaczenia na korzystniejsze.

- 7) W przypadku, gdy dla obszaru nieruchomości nie uchwalono planu miejscowego, ani nie wydano decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a nieruchomość jest objęta jedynie studium, które nie zawiera zapisów dotyczących urządzeń elektroenergetycznych, należy odwołać się wprost do prawnej lokalizacji urządzeń w przeszłości i zasady ciągłości planowania przestrzennego.
- 8) Zasada ciągłości planowania przestrzennego oznacza, iż w przypadku ustalenia dla danego terenu przeznaczenia (np. pod infrastrukturę przesyłową), sam fakt luki planistycznej (nie obowiązywania przez pewien okres dla danego obszaru planu miejscowego, np. na skutek wygaśnięcia planu z mocy prawa z końcem 2003 r.) nie oznacza, że teren nie miał żadnego przeznaczenia. W takim przypadku należy w pierwszej kolejności ustalić, jakie było przeznaczenie nieruchomości w poprzednio obowiązującym planie miejscowym, który wygasł z mocy prawa z końcem 2003 r. i przyjąć domniemanie kontynuacji funkcji.
- 9) Ustalenie, iż linia elektroenergetyczna przebiega w obszarach trwale wyłączonych z zabudowy w aktach planistycznych, uzasadnia zarówno obniżenie wartości nieruchomości jako wartości bazowej dla określenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jak i obniżenie wartości współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu, a to na skutek powinności uwzględnienia ograniczeń w wykonywaniu prawa własności tylko jeden raz (poprzez powiązanie ich z etapem lokalizacji urządzeń).
- 10) W przypadku określania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości oraz ograniczeń wynikających z aktów planistycznych powinny odnosić się do okresu bezumownego korzystania z nieruchomości, nie zaś do uwarunkowań aktualnych.
- 11) Jeżeli w obszarze zajęтым przez urządzenia przesyłowe plan miejscowy nie wprowadza ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości, w tym poprzez zakaz zabudowy, Spółka powinna przekazać posiadane informacje i dokumenty wskazujące na dopuszczalne formy korzystania z nieruchomości przez jej właściciela w obszarze zajęтым przez urządzenia przesyłowe.
- 12) Należy przygotować i udostępniać wykaz rodzajów aktywności właściciela nieruchomości, która jest dopuszczalna w obszarze zajęтым przez linie energetyczne, w zależności od przeznaczenia nieruchomości, napięcia znamionowego linii oraz wysokości zwisu przewodów nad powierzchnią gruntu. Informacje o dopuszczalnych formach korzystania z nieruchomości, w tym jej zagospodarowania, można wesprzeć dodatkowym materiałem zdjęciowym wskazującym na dopuszczalne formy zagospodarowania gruntu (np. obiekty budowlane pod liniami 110kV).

6. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości wynikające z innych okoliczności niż urządzenia Spółki – stanowiska archeologiczne, obszar zalewowy, inne urządzenia przesyłowe, sąsiedztwo drogi szybkiego ruchu, linii kolejowej itp.

- 1) Istotne w kontekście minimalizacji świadczenia należnego właścicielowi nieruchomości od Spółki jest zidentyfikowanie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości niezależnych od faktu funkcjonowania linii elektroenergetycznej. Ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości mogą wynikać nie tylko z zapisów planu miejscowego (w tym obszary wyłączone z zabudowy), ale również z faktu istnienia na nieruchomości albo w jej bezpośrednim sąsiedztwie innych urządzeń przesyłowych albo z przepisów powszechnie obowiązującego prawa, w tym przede wszystkim z przepisów dotyczących:
 - a) oddziaływania obszarów i terenów górniczych,

- b) ochrony zabytków,
 - c) ochrony przeciwpowodziowej,
 - d) ochrony środowiska.
- 2) W interesie Spółki leży przekazywanie rzeczoznawcy majątkowemu informacji o wskazanych wyżej ograniczeniach, są one bowiem często pomijane w procesie określania wartości. Informacje są możliwe do ustalenia w następujący sposób:
- a) istnienie innych urządzeń przesyłowych na nieruchomości lub w bezpośrednim sąsiedztwie oraz sąsiedztwo drogi szybkiego ruchu, torów kolejowych itp. w oparciu o:
 - mapę zasadniczą pozyskaną z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego,
 - dane ujawnione na portalu mapowym Geoportal 2, prowadzonym przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, dostępnym pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl/>,
 - b) ograniczenia dotyczące ochrony zabytków (w szczególności w związku z istnieniem stanowisk archeologicznych) w oparciu o dane ujawnione:
 - w księdze wieczystej – dziale III – prawa, roszczenia i ograniczenia,
 - w planie miejscowym i/lub studium (w części tekstowej i graficznej),
 - na mapach udostępnionych na portalu mapowym prezentującym wszystkie zabytki nieruchome i archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, pomniki historii oraz obiekty na liście Światowego Dziedzictwa UNESCO, dostępnym pod adresem: <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> (wdrożony i utrzymywany przez Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego, administrowany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa),
 - c) ograniczenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej w oparciu o:
 - mapy udostępnione w Informatycznym Systemie Osłony Kraju opracowane dla Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, dostępne pod adresem: <http://www.isok.gov.pl/pl/>,
 - d) ograniczenia dotyczące ochrony środowiska w oparciu o:
 - mapy udostępnione serwisie mapowym Geoserwis, prowadzonym przez Dyrektora Ochrony Środowiska, w której prezentowane są dane przestrzenne dotyczące m.in. form ochrony przyrody w Polsce, dostępnym pod adresem: geoserwis.gdos.gov.pl.
- 3) Informacja dla rzeczoznawcy majątkowego powinna obejmować zidentyfikowane ograniczenia oraz odpowiednie mapy/wydruki map.

7. Pas służebności przesyłu i strefy ochronne

- 1) Rzeczoznawca majątkowy nie powinien samodzielnie określać szerokości pasów służebności przesyłu, stref oddziaływania (ochronnych) urządzeń, ani pasów bezumownego korzystania z nieruchomości. Zakaz ten wynika z braku stosownych kwalifikacji i uprawnień formalnych pozwalających na dokonanie prawidłowych ustaleń w tym zakresie.
- 2) W postępowaniu sądowym wydanie opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w tym zakresie będzie stanowiło naruszenie przepisu art. 278 § 1 K.p.c., w przypadku operatów szacunkowych zleczanych przez Spółkę, samodzielne określenie tych szerokości przez rzeczoznawcę będzie stanowiło naruszenie umowy zlecenia oraz wytycznych zawartych w Standardzie wyceny.
- 3) Stosownie do ugruntowanych wytycznych Sądu Najwyższego, pas służebności przesyłu to pas niezbędny do wykonywania uprawnień objętych treścią tego prawa, przy uwzględnieniu okoliczności, iż jest to służebność o charakterze czynnym (polega na korzystaniu, a nie na samym znoszeniu ograniczeń w wykonywaniu własności). Sąd Najwyższy podkreśla, iż szerokość pasa służebności przesyłu powinna, co do zasady, wynikać z zasad eksploatacji sieci przyjętych w

przedsiębiorstwie będącym właścicielem urządzeń przesyłowych (orzecznictwo Sądu Najwyższego ujednolicone poczynwszy od uchwały wydanej w sprawie III CZP 88/15). Szerokości pasów służebności przesyłu na potrzeby urządzeń przesyłowych Spółki określa się na podstawie wytycznych PTPIREE.

- 4) Strefy ochronne wzdłuż linii energetycznych wprowadzone w planach miejscowych nie mają związku z pasami służebności przesyłu i nie mogą wyznaczać zakresu korzystania z nieruchomości przez Spółkę. Jeżeli prawo własności doznaje rzeczywistego ograniczenia z uwagi na funkcjonowanie linii energetycznej poza pasem służebności przesyłu, należy przede wszystkim powiązać te ograniczenia z etapem lokalizacji urządzenia, a gdyby było to niemożliwe albo szczególnie utrudnione, należy argumentować, iż obniżenie wartości stąd wynikające może mieć znaczenie wyłącznie dla przyznania dodatkowego składnika w wynagrodzeniu za ustanowienie służebności przesyłu.
- 5) Niezależnie od okoliczności danej sprawy i zakresu danych, którymi Spółka dysponuje, należy stanowczo sprzeciwiać się możliwości przyznania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w przyszłości (uwzględnienia współczynnika korzystania z nieruchomości) dla obszaru szerszego niż pas służebności przesyłu – w tych obszarach nie występuje bowiem korzystanie z nieruchomości w rozumieniu przepisu art. 305¹ K.c.
- 6) W przypadku Spółki, pas służebności przesyłu powinien być zgodny z wytycznymi PTPIREE, co należy wyraźnie komunikować, albowiem ta informacja istotnie wzmacnia wiarygodność danych z uwagi na przygotowanie ich przez wyspecjalizowaną organizację branżową. Uwzględniając wskazane wytyczne, pas służebności dla poszczególnych rodzajów urządzeń powinien wynosić:
 - a) 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),
 - b) linie SN:
 - linia kablowa SN jednotorowa – do 0,5 m,
 - linia kablowa SN wielotorowa – odległość między 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),
 - c) linie nn:
 - linia kablowa jednotorowa nn – do 0,5 m,
 - linia kablowe wielotorowa nn – odległość między skrajnymi torami powiększona o odległość do 0,25 m od skrajnych torów
 - linia napowietrzna nn – tor powiększony o odległość 0,3 m z każdej strony (rzut na powierzchnię terenu),
 - d) linia kablowa wielotorowa – odległość między 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),
 - e) linia napowietrzna wielotorowa – odległość między skrajnymi torami powiększona o odległość przyjętą dla linii o wyższym napięciu (odpowiednio dla WN - 2m lub 1,3 dla SN) od skrajnych torów,
 - f) stacje elektroenergetyczne SN, złącza/szafy kablowe:

- stacje transformatorowe słupowe (z wyłączeniem stacji transformatorowych na słupie portalowym (słupie bramowym) lub na słupie A, np. typu TH, STSa-20/100, STSa-20/250, które należy traktować indywidualnie, po obrysie + 0,5m) – obrys + 1,3 m,
 - stacje transformatorowe kompaktowe prefabrykowane – obrys obiektu + 0,5 m,
 - stacje transformatorowe wkomponowane – powierzchnia pomieszczenia,
 - złącze / szafa kablowa SN – obrys obiektu + 0,5 m,
 - złącze /szafa kablowa, złącze kablowe - pomiarowe nn – obrys obiektu.
- g) w zakresie elementów sieci elektroenergetycznej nie wymienionych powyżej, takich jak na przykład: konstrukcje wsporcze (słupy), uziemienia, fundamenty, mufy, skrzynki cross bondingowe należy przyjmować, iż służebność przesyłu winna być wyznaczona jako obrys tego elementu.

8. Informacje techniczne dotyczące urządzenia i zasad jego eksploatacji

- 1) Dla wysokości świadczeń związanych z utrzymywaniem urządzeń elektroenergetycznych znaczenie mają techniczne właściwości danego urządzenia oraz sposób jego eksploatacji.
- 2) Informacje te mają znaczenie dla określenia szerokości pasa służebności przesyłu oraz pasa bezumownego korzystania z nieruchomości, przy czym w przypadku Spółki pasy służebności przesyłu są wprost określone w wytycznych PTPIREE.
- 3) Właściwości techniczne urządzeń przesyłowych kształtują również wysokość współczynnika korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego (k), stosowanego zarówno przy określaniu wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (jego obligatoryjnego składnika w postaci wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w przyszłości), jak i wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.
- 4) Stosownie do zasad określonych w Standardzie wyceny (pkt. 6.3.) współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę jest określany dla konkretnego przypadku przy uwzględnieniu m. in. rodzaju i parametrów urządzenia przesyłowego, zakresu uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, jak również skorelowanego z powyższymi czynnikami zakresu ograniczeń prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego.
- 5) Rzeczoznawcy majątkowi nie posiadają wiedzy specjalistycznej w przedmiotowym zakresie, celem zatem uwzględnienia rzeczywistych potrzeb eksploatacyjnych urządzenia i uniknięcia przyjmowania współczynników o wartości określonej apriorycznie (z reguły na 0,5), należy przekazać dane, którymi Spółka dysponuje, dążąc do minimalizacji zakresu ograniczenia własności (wpływu urządzenia na warunki korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem).
- 6) Na powyższe składają się w szczególności poniższe informacje, które powinny zostać przekazane rzeczoznawcy majątkowemu:
 - a) specyfikacja techniczna urządzeń elektroenergetycznych:
 - rodzaj linii: podziemna/napowietrzna,
 - napięcie linii, wysokość słupów, odległość przewodów od gruntu,
 - w przypadku linii podziemnych – głębokość posadowienia pod powierzchnią gruntu,
 - rodzaj słupa i powierzchnia zajęta przez podstawę słupa,
 - rodzaj przewodów, w tym gołe/izolowane,
 - b) częstotliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z przyjętymi procedurami, harmonogramami wykonywania czynności eksploatacyjnych, konserwacyjnych oraz remontowych,
 - c) wskaźniki awaryjności (dla całej sieci),

- d) standardowa liczba wejść na nieruchomość obciążoną tego rodzaju urządzeniami w okresie 40-50-letnim,
- e) możliwość wykonywania czynności bez fizycznej ingerencji w nieruchomość, szczególnie dla linii położonych w niewielkiej odległości od granicy nieruchomości (prace z podnośnika w pasie drogowym), rodzaj sprzętu niezbędnego do wykonywania czynności,
- f) dopuszczalna aktywność właściciela nieruchomości pod lub nad linią – zakres ograniczeń może być zmienny w zależności od miejsca posadowienia urządzenia oraz rodzaju nieruchomości (szczególnie w odniesieniu do nieruchomości o przeznaczeniu inne niż tereny mieszkaniowe), współczynnik korzystania powinien być mniejszy dla urządzeń posadowionych przy granicy nieruchomości budowlanej; należy uwzględnić także możliwość wykonywania uprawnień objętych treścią służebności bez wkraczania na grunt.

9. Odrębności dotyczące roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości

- 1) Pas bezumownego korzystania z nieruchomości co do zasady powinien odpowiadać pasowi służebności przesyłu określonego zgodnie z wytycznymi PTPIREE, co bazuje na założeniu, że bezumowne posiadanie jest wykonywane w zakresie służebności przesyłu.
- 2) Jeżeli na danej nieruchomości w okresie objętym sporem nie były wykonywane żadne działania, możliwa jest argumentacja, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przeszłości powinno być odnoszone do pasa terenu wyznaczonego rzutem urządzeń na gruncie.
- 3) Zaleca się odwoływanie do wariantu wskazanego w pkt 2. powyżej, jednak powinno to być uzależnione od oceny rzeczywistej aktywności służb Spółki w okresie objętym roszczeniem.
- 4) W przypadkach dotyczących roszczeń o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, zakres informacji dotyczących aktywności służb Spółki należy ograniczyć do okresu objętego sporem.
- 5) Pasy bezumownego korzystania z nieruchomości w żadnym przypadku nie mogą być szersze niż pasy służebności przesyłu wynikające ze stosowanych przez Spółkę wytycznych PTPIREE. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może pełnić funkcji odszkodowawczych. Ewentualne odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy i trwałego utrzymywania urządzeń może zostać przyznane właścicielowi nieruchomości wyłącznie w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
- 6) Z uwagi na okoliczności wskazane w pkt 5., ustalenie bezumownego korzystania z nieruchomości w obszarach stref ochronnych linii, w tym wprowadzonych mocą zapisów planów miejscowych, stanowi poważne naruszenie przepisów prawa i prowadzić może do powtórnego przyznania właścicielowi nieruchomości świadczeń wynikających z tych samych okoliczności faktycznych.

III. NAJCZĘŚCIEJ POJAWIAJĄCE SIĘ BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH W ZAKRESIE WYCENY NIERUCHOMOŚCI JAKO PODSTAWY DLA OKREŚLENIA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

1. Wycena dokonywana przy zastosowaniu podejścia porównawczego

1.1. Wykorzystanie do porównań nieruchomości, które nie spełniają ustawowych kryteriów podobieństwa.

- 1) Zgodnie z przepisem art. 4 pkt 16 u.g.n. nieruchomością podobną jest nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.
- 2) „Inną cechą” wpływającą na wartość nieruchomości może być np. jej powierzchnia.
- 3) Weryfikacja doboru nieruchomości porównawczych powinna być dokonywana przy uwzględnieniu ustawowych cech podobieństwa nieruchomości określonych w art. 4 pkt. 16 u.g.n., w tym innych cech wytypowanych przez rzeczoznawcę majątkowego.
- 4) Częstym błędem rzeczoznawców majątkowych popełnianym na etapie doboru nieruchomości porównawczych jest:
 - a) zrównywanie nieruchomości objętych jedynie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewidującym budowlany kierunek obszaru, na którym położona jest wyceniana nieruchomość z nieruchomościami posiadającymi przeznaczenie pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:
 - budowlany kierunek rozwoju danego obszaru przewidziany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest równoważny z budowlanym przeznaczeniem nieruchomości wynikającym z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - przepis art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p. przewiduje, że przeznaczenie nieruchomości określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest z mocy art. 14 ust. 8 u.p.z.p. aktem prawa miejscowego i jako taki zawiera ustalenia powszechnie wiążące na obszarze, na którym obowiązuje – wyłącznie plan miejscowy ustala przeznaczenie nieruchomości w sposób wiążący,
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego – stanowi jedynie wyraz polityki przestrzennej gminy (art. 9 ust. 5 u.p.z.p.) i nie kształtuje w sposób władczy przeznaczenia nieruchomości,
 - przepis art. 59 ust. 1 u.p.z.p. przewiduje, iż zabudowa nieruchomości rolnej musi być poprzedzona zmianą zagospodarowania terenu w planie miejscowym bądź – w przypadku braku planu miejscowego dla danego terenu – decyzją administracyjną ustalającą warunki zabudowy,
 - ustalenia zawarte w studium nie stanowią podstawy do zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości – właściciel nieruchomości rolnej położonej na obszarze przeznaczonym pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego, chcąc dokonać na niej jakiejkolwiek zabudowy, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę musi uzyskać decyzję administracyjną ustalającą warunki zabudowy, stosownie do wymogu przewidzianego art. 32 ust. 4 pkt 1 Prawa budowlanego,

- dodatkowo, ewentualne wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla gruntów wykorzystywanych na cele rolne wymaga również uzgodnienia z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych, stosownie do przepisu art. 53 ust. 4 pkt 6 u.p.z.p. w związku z przepisami art. 60 ust. 1 i 64 ust. 1 u.p.z.p.
- nieruchomości rolne objęte zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadzającymi budowlany kierunek ich rozwoju nie stanowią nieruchomości podobnych względem nieruchomości, których budowlane przeznaczenie wynika z aktu prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- b) zrównywanie nieruchomości posiadającej niejednorodne przeznaczenie, tj. jedynie w części posiadającej przeznaczenie pod zabudowę (a w części inne, mniej korzystne, przykładowo rolne) z nieruchomościami w całości przeznaczonymi pod zabudowę,
- c) zrównywanie nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę niezależnie od funkcji zabudowy, przykładowo zrównywanie zabudowy rekreacyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudowy przemysłowej z zabudową usługową,
- d) w przypadku gruntów rolnych – zrównywanie różnych użytków gruntowych, przykładowo łąki trwałe (Ł) lub pastwiska trwałe (Ps) z gruntem ornym (R),
- e) w przypadku gruntów rolnych – pomijanie kwestii klasy bonitacyjnej i zrównywanie gruntów rolnych o różnej jakości i przydatności:
- cechą wpływającą na wartość nieruchomości rolnej niewątpliwie jest klasa bonitacyjna gruntu, co jest szczególnie widoczne w zestawieniach średnich cen gruntów ornych wg. Głównego Urzędu Statystycznego,
- również w Krajowym Standardzie Wyceny Specjalistycznym „Wycena nieruchomości rolnych” zwrócono uwagę na powinność uwzględnienia klasy bonitacyjnej gruntu rolnego w procesie jego wyceny – w pkt 3.5. zaleca się, aby przy określaniu wartości nieruchomości rolnych korzystać ze specjalistycznych źródeł informacji o nieruchomościach zawartych m.in. w dokumentacji klasyfikacji gleboznawczej i mapach glebowo-rolniczych, a w pkt 4.1.7. lit. b) wskazano, iż przy dokonywaniu opisu i oceny stanu nieruchomości zaleca się uwzględnianie wartości użytkowej (bonitacji) i różnorodności użytków gruntowych,
- f) zrównywanie nieruchomości będących przedmiotem prawa użytkowania wieczystego z nieruchomościami będącymi przedmiotem prawa własności.

1.2. Wykorzystanie do porównań nieruchomości podobnych, które były przedmiotem sprzedaży w okresie ponad dwóch lat poprzedzających wycenę bez przedstawienia przez rzeczoznawcę uzasadnienia w tym zakresie.

- 1) Takie działanie jest sprzeczne z zasadą ujętą w pkt 3.3. Noty Interpretacyjnej nr 1 (NI1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości”, który przewiduje:

Do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na

którą określa się wartość nieruchomości. Wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia.

- 2) Powyższa zasada nie jest prawnie wiążąca z uwagi na charakter Noty Interpretacyjnej (opracowana w ramach Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny PFSRM) i brak tożsamego unormowania w aktach prawnych regulujących zasady wyceny nieruchomości. Dokonywanie wyceny w oparciu transakcje jak najbliższe dacie wyceny jest jednak postulatem powszechnie popieranym w środowisku rzeczoznawców majątkowych – przestrzeganie tej zasady postrzegane jest jako kluczowe dla uzyskania w wyniku wyceny wartości rynkowych, którym przeciwstawiane są „wartości historyczne” bazujące na zbyt odległych transakcjach.
- 3) Wykorzystanie nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży w okresie ponad dwóch lat poprzedzających wycenę będzie mogło zostać uznane za prawidłowe, jeżeli rzeczoznawca majątkowy przedstawi uzasadnienie takiego działania, a wyjaśnienia będą wskazywały na brak możliwości dokonania wyceny w oparciu o odpowiednią liczbę transakcji z okresu najbliższego wycenie.
- 4) Naruszenie powyższych reguł pozwala na sformułowanie zastrzeżenia do operatu szacunkowego dotyczącego błędnego okresu badania rynku nieruchomości oraz wykorzystania transakcji nieruchomości sprzed ponad dwóch lat poprzedzających wycenę.
- 5) Należy zastrzec, iż w wielu przypadkach sięgnięcie przez rzeczoznawcę majątkowego do nieruchomości, które były przedmiotem sprzedaży w okresie ponad dwóch lat poprzedzających wycenę, nie prowadzi do zawyżenia wartości nieruchomości, a to z uwagi na obserwowany na przestrzeni lat stały wzrost cen nieruchomości.
- 6) Decyzja o formułowaniu zastrzeżeń do operatu szacunkowego dotyczących błędnego okresu badania rynku oraz wykorzystania transakcji nieruchomości sprzed ponad dwóch lat poprzedzających wycenę powinna być podejmowana indywidualnie, z uwzględnieniem końcowego wyniku operatu szacunkowego – w szczególności będzie uzasadnione w sytuacji konieczności wyeliminowania operatu szacunkowego z uwagi na inne, bardziej istotne jego błędy skutkujące zawyżeniem świadczeń związanych z utrzymywaniem urządzeń przesyłowych.

1.3 Wykorzystanie do porównań nieruchomości wykraczających poza lokalny rynek nieruchomości (obszar gminy i powiatu) bez przedstawienia przez rzeczoznawcę odpowiedniego uzasadnienia w tym zakresie.

- 1) Takie działanie może naruszać przepis § 26 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny, z którego wynika, iż co do zasady dokonując wyceny nieruchomości należy opierać się na analizie lokalnego rynku nieruchomości oraz przyjmować do porównań nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości:

*Przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj **nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości** lub w przypadku braku stawek czynszu na tym rynku, można przyjmować odpowiednio ceny transakcyjne lub stawki czynszu uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości*

- 2) W orzecznictwie doprecyzowano, iż pojęcie „rynku lokalnego” odnosi się wyłącznie do gminy i powiatu, a „rynku regionalnego” do województwa (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 czerwca 2017 r., I OSK 2329/15; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 17 lutego 2010 r., VIII SA/Wa 817/09).

- 3) Co do zasady analiza rynku nieruchomości nie może zatem wykraczać poza powiat, w obrębie którego położona jest wyceniana nieruchomość.
 - 4) Dokonując wyceny nieruchomości, na zasadnie wyjątku możliwe jest odniesienie się do rynku regionalnego bądź nawet krajowego – gdy ze względu na szczególne cechy i rodzaj nieruchomości wycenianej nie jest ona przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości.
 - 5) Objęcie analizą rynku nieruchomości wykraczającego poza rynek lokalny niewątpliwie wymaga uzasadnienia, skoro zasadą jest, iż badaniu podlega wyłącznie rynek lokalny – konieczność uzasadnienia przez rzeczoznawcę majątkowego takiego działania potwierdzono również w orzecznictwie (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 20 października 2010 r., I OSK 23/10; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z 8 stycznia 2010 r., I SA/Wa 1619/09).
 - 6) W powołanych powyższej orzeczeniach wyjaśniono również, iż uzasadnienie powinno obejmować wykazanie braku odpowiedniej liczby transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej na terenie rynku lokalnego.
 - 7) Posłużenie się przez rzeczoznawcę majątkowego transakcjami z obszaru rynku regionalnego, tj. innych powiatów, może prowadzić do zawyżenia wartości nieruchomości wycenianej. Poziom cen nieruchomości kształtuje się odmiennie w obszarach poszczególnych powiatów w obrębie tego samego województwa, na co wpływ mają czynniki takie jak położenie powiatu względem miasta wojewódzkiego oraz względem autostrad i dróg szybkiego ruchu, ogólny poziom rozwoju gospodarczego danego powiatu.
 - 8) Sięgnięcie przez rzeczoznawcę do rynku regionalnego bez odpowiedniego uzasadnienia pozwala na sformułowanie zastrzeżenia do operatu szacunkowego dotyczącego naruszenia przepisu § 29 ust. 1 i 3 rozporządzenia w sprawie wyceny.
2. **Wycena dokonywana przy zastosowaniu podejścia porównawczego i metody korygowania ceny średniej - przyjęcie do porównania zbyt małej liczby nieruchomości podobnych.**

- 1) Zgodnie z zasadą określoną w § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny, dla zastosowania metody korygowania ceny średniej niezbędne jest utworzenie zbioru co najmniej jedenastu nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej:

Przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

- 2) Analogiczny wymóg przewiduje Nota Interpretacyjna nr 1 (NI1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” w pkt 5.1.:

Przy stosowaniu metody korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się z właściwego rynku nieruchomości co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się poprzez korektę średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi.

- 3) W przypadku zastosowania przez rzeczoznawcę majątkowego metody korygowania ceny średniej, skuteczne zakwestionowanie przyjęcia przez niego określonych nieruchomości jako

nieruchomości porównawczych (przykładowo z uwagi na brak spełnienia kryterium podobieństwa, czy też analizę niewłaściwego rynku nieruchomości), świadczyć będzie o niewystarczającej liczbie nieruchomości porównawczych dla możliwości zastosowania metody korygowania ceny średniej, a więc o wyborze przez rzeczoznawcę nieodpowiedniej metody, prowadzącej do oszacowania wartości nieruchomości, która nie jest „rynkowa”.

3. Wycena dokonywana przy zastosowaniu podejścia porównawczego i metody porównywania parami – dokonanie porównania nieruchomości będącej przedmiotem wyceny z mniej niż 3 nieruchomościami

- 1) Zgodnie z przepisem § 4 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny:

*Przy metodzie porównywania parami **porównuje się** nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, **kolejno z nieruchomościami podobnymi**, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości.*

- 2) Nota Interpretacyjna nr 1 (NI1) „Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości” w pkt 4.2.6. precyzuje natomiast, iż porównanie powinno nastąpić z co najmniej trzema nieruchomościami najbardziej podobnymi:

Wybór do porównań z utworzonego zbioru nieruchomości, co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cech rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką.

- 3) Powyższy zapis Noty Interpretacyjnej, tak jak całe opracowanie, nie ma charakteru prawnie wiążącego – rzeczoznawcy majątkowi jednak dość powszechnie stosują się do tego zapisu przy zastosowaniu metody porównywania parami, jednak zdarzają się przypadki odmiennego postępowania.

4. Wycena dotycząca nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste

- 1) Rzeczoznawcy często dokonują wyceny takich nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego i uwzględnieniu cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem prawa własności. Wskazane działanie jest sprzeczne z zasadami określonymi w § 29 rozporządzenia w sprawie wyceny, który reguluje odrębności w zakresie wyceny nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste.
- 2) Metodologia przewidziana w § 29 bazuje na założeniu, zgodnie z którym poziom cen nieruchomości stanowiących przedmiot prawa własności różni się od poziomu cen nieruchomości stanowiących przedmiot prawa użytkowania wieczystego.
- 3) W praktyce wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego jest niższa od wartości rynkowej prawa własności o około 20-30%.
- 4) Zgodnie z przepisem § 29 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny możliwe jest zastosowanie podejścia porównawczego, ale wyłącznie w przypadku przyjęcia cen transakcyjnych nieruchomości gruntowych jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego i przy uwzględnieniu dodatkowych czynników wynikających ze specyfiki przedmiotu wyceny:

*Przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego stosuje się **podejście porównawcze, przyjmując ceny transakcyjne uzyskiwane przy sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych jako przedmiotu***

prawa użytkowania wieczystego, z uwzględnieniem wysokości stawek procentowych opłat rocznych i niewykorzystanego okresu trwania prawa użytkowania wieczystego.

- 5) Przepis § 29 ust. 2 rozporządzenia w sprawie wyceny przewiduje natomiast, iż w przypadku braku danych pochodzących z lokalnego rynku nieruchomości dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, przy jednoczesnej dostępności danych dotyczących transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, możliwe jest określenie wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego w oparciu o dane dotyczące transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności oraz dane pozyskane z porównywalnego rynku nieruchomości, dotyczące wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności:

Jeżeli na rynku nieruchomości, właściwym ze względu na położenie wycenianej nieruchomości, brak jest transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego, ale dokonano transakcji sprzedaży nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, wartość rynkową wycenianej nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego określa się na podstawie wzajemnych relacji pomiędzy cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego a cenami nieruchomości jako przedmiotu prawa własności, uzyskiwanymi przy transakcjach dokonywanych na innych porównywalnych rynkach nieruchomości.

- 6) Natomiast § 29 ust. 3 rozporządzenia w sprawie wyceny przewiduje, że jeżeli nie jest możliwe zastosowanie żadnego z powyższych sposobów wyceny, wartość rynkową nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego określa się w oparciu o wartość nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności, jednak skorygowaną współczynnikiem wyrażającym specyfikę prawa użytkowania wieczystego, a zastosowanie tego sposobu musi być szczegółowo uzasadnione w operacie:

Jeżeli przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości gruntowej jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego nie ma możliwości zastosowania sposobów wyceny, o których mowa w ust. 1 i 2, wartość tę określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego obliczonego według wzoru:

$$W_k = (1 - (S_r / R)) \times (t / T) + 0,25 \times (T - t) / T$$

gdzie:

W_k – współczynnik korygujący;

S_r – stawka procentowa opłaty rocznej nie większa niż 3%;

t – liczba lat niewykorzystanego okresu użytkowania wieczystego;

T – liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste;

R – przeciętna stopa kapitalizacji ustalana na podstawie badania rynku nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego, nie mniejsza jednak niż 0,09 i nie większa niż 0,12.

Zastosowanie tego sposobu wyceny wymaga szczegółowego uzasadnienia w operacie szacunkowym.

- 7) Wartość nieruchomości będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego określa się jako iloczyn wartości nieruchomości gruntowej niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności i współczynnika korygującego, co obrazuje poniższy wzór:

$$W_{UW} = W_{Wt} \times W_k$$

- 8) Przepis § 29 rozporządzenia w sprawie wyceny w sposób wiążący przesądza o możliwych sposobach dokonania wyceny gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego przez rzeczoznawcę majątkowego – każdy z tych sposobów wykazuje istotne odrębności w stosunku do wyceny nieruchomości będących przedmiotem prawa własności, a ponadto każdy z nich zakłada różnicę w wartościach nieruchomości będących przedmiotem obu praw.
- 9) Dokonanie wyceny nieruchomości gruntowej będącej przedmiotem prawa użytkowania wieczystego przy zastosowaniu podejścia porównawczego i uwzględnieniu cen transakcyjnych sprzedaży nieruchomości będących przedmiotem prawa własności stanowi naruszenie przepisu § 29 rozporządzenia w sprawie wyceny.

5. Wycena dotycząca nieruchomości gruntowych przeznaczonych pod drogi

- 1) Rzeczoznawcy mogą dokonać wyceny nieruchomości przeznaczonej pod drogę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych do wycenianego gruntu, np. pod zabudowę. Wskazane działanie jest dokonywane w odwołaniu do przepisu § 36 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny, zgodnie z którym:

*W przypadku gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, **wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych**, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.*

- 2) Powyższe zasady nie mogą mieć zastosowania do dokonywania wyceny nieruchomości na potrzeby oszacowania świadczeń związanych z utrzymywaniem urządzeń przesyłowych.
- 3) Zasadniczo przepis § 36 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny może być stosowany wyłącznie przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości wywłaszczone lub przejęte z mocy prawa na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, o czym stanowi § 36 ust. 1 rozporządzenia w sprawie wyceny.
- 4) Odpowiednie stosowanie tego przepisu jest dopuszczalne jedynie przy określaniu wartości nieruchomości przeznaczonych, wydzielonych, nabywanych, zajętych lub przejętych pod drogi – w przypadkach określonych w § 36 ust. 6 rozporządzenia w sprawie wyceny.
- 5) Stosowanie zasady określonej w § 36 ust. 4 rozporządzenia w sprawie wyceny prowadzi do zawyżenia wartości nieruchomości, a konsekwentnie wartości świadczeń związanych z utrzymywaniem urządzeń przesyłowych. W przypadku określania wartości tych świadczeń dotyczących nieruchomości przeznaczonych pod drogę, wycena wartości gruntu nie może bazować na innym przeznaczeniu nieruchomości.
- 6) W praktyce powyższe dotyczy przede wszystkim przypadków nieruchomości przeznaczonych pod drogę graniczących z nieruchomościami o przeznaczeniu korzystniejszym (w szczególności pod zabudowę) oraz nieruchomościami posiadających niejednorodne przeznaczenie, w części pod drogę oraz w części korzystniejsze – jeżeli urządzenie przesyłowe przebiega przez fragment nieruchomości przeznaczony pod drogę, wówczas wycena nie może bazować na przeznaczeniu budowlanym.

IV. NAJCZĘŚCIEJ POJAWIAJĄCE SIĘ BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH W ZAKRESIE OKREŚLANIA WARTOŚCI SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU I WYNAGRODZENIA ZA JEJ USTANOWIENIE

1. Nieprawidłowości w zakresie określania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przesyłu
- 1.1. Błędne określenie wartości współczynnika korzystania „k” – z pominięciem indywidualnych okoliczności konkretnego przypadku istotnych w kontekście czynników kształtujących wartość współczynnika „k”

- 1) Często spotykaną wśród rzeczoznawców majątkowych praktyką jest określanie wartości współczynnika „k” przy zastosowaniu wartości referencyjnych tego współczynnika dla poszczególnych rodzajów użytków funkcyjnych przedstawionych tabeli zamieszczonej w artykule opublikowanym w Biuletynie Nieruchomości Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych nr 1/2010 (Biuletyn dostępny pod adresem: www.biuletyn.nieruchomosci.pl/):

Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi,	R, S, Ł, Ps	dr	Bp, Bz, N, E
k	0,5 - 0,9	0,3 – 0,6	0,05 - 0,3	0,05 – 0,25	0,3 – 0,6

- 2) Żadne przepisy prawa ani standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie przewidują wartości parametrycznych dla współczynnika „k”.
- 3) Natomiast przedstawione w tabeli przedziały referencyjne współczynnika „k” stanowią jedynie subiektywne stanowisko jednej osoby – autora artykułu. Artykuł ten narusza ponadto przepisy prawa, albowiem całkowicie pomija kwestię obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, z czym są związane roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł pochodzi z roku 2010, kiedy środowisko rzeczoznawców majątkowych stawiało pierwsze kroki na drodze do wypracowania metodologii określania wartości służebności przesyłu i wynagrodzenia z tytułu bezumowne korzystania z nieruchomości na potrzeby urządzeń przesyłowych. Na przestrzeni kolejnych 10 lat wypracowano stosowne zasady i to w formie standardu zawodowego, zatem to jego zapisy, a nie artykuł z prasy branżowej powinny stanowić podstawę dla sporządzania operatu szacunkowego.
- 4) Nie jest zatem prawidłowe odnoszenie się wyłącznie do przeznaczenia nieruchomości i przyjmowanie bez uzasadnienia określonej wartości współczynnika „k” z przedziału referencyjnego odpowiedniego dla konkretnego użytku funkcyjnego. Powyższe jest nieprawidłowe w szczególności w przypadku przyjęcia przez rzeczoznawcę wartości maksymalnej z danego przedziału. W takiej sytuacji każdorazowo należy zakwestionować wartość współczynnika „k” – zarówno samą wysokość, jak i podstawę jej określenia.
- 5) Oparcie ustaleń operatu szacunkowego na przedziałach referencyjnych określonych w powyższej tabeli będzie jednak możliwe do zaakceptowania w przypadku przyjęcia przez rzeczoznawcę wartości bliższych dolnym progom (przy założeniu prawidłowego ustalenia użytku funkcyjnego dla danego obszaru). Powyższe zastrzeżenie nie dotyczy gruntów leśnych wyłączonych z produkcji leśnej, albowiem tabela nie uwzględnia okoliczności, iż świadczenie na rzecz Lasów Państwowych za brak możliwości produkcji leśnej w danym obszarze mogło być spełnione na innej podstawie prawnej (w ramach opłat za wyłączenie z tej produkcji).

- 6) Inną nieprawidłową praktyką rzeczoznawców majątkowych w tym zakresie jest stosowanie stałej wartości współczynnika „k” wynoszącej 0,5 – ta praktyka jest oparta na błędnym założeniu, że właściciel nieruchomości i przedsiębiorca przesyłowy korzystają z pasa służebności jednocześnie, a więc w częściach równych. Powyższe jest nieprawidłowe i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, albowiem urządzenia w różny sposób wpływają na warunki korzystania z nieruchomości, w tym z uwagi na jej przeznaczenie, rodzaj urządzeń, zasady ich eksploatacji. Dodatkowo posiadanie służebności ma swoisty charakter i nie przyjmuje klasycznej postaci posiadania nieruchomości (szeroko na temat odrębności posiadania służebności i posiadania nieruchomości – uchwała NSA w sprawie II FPS 3/19).
- 7) Z uwagi na powyższe, brak jest podstaw dla przyjęcia, iż współczynnik „k” powinien przyjmować wartości stałe, ustalane apriorycznie, w szczególności na poziomie 0,5. Taka praktyka nie pozwala na zróżnicowanie wartości współczynnika dla różnych rodzajów urządzeń oraz nie uwzględnia zasady prawnej, iż przedsiębiorca przesyłowy może uzyskać dostęp do nieruchomości wyłącznie wówczas, gdy jest to uzasadnione potrzebami technicznymi urządzenia, zatem nie włada nią równoległe z właścicielem, a jedynie uzyskuje dostęp do niej w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi.
- 8) Wartość współczynnika „k” powinna zostać ustalona w oparciu o kryteria określone w standardzie wyceny, które są zbieżne z wytycznymi Sądu Najwyższego w tym zakresie, a uzasadnienie opinii powinno nawiązywać do wszystkich tych kryteriów:

6.3. Współczynnik korzystania z pasa służebności przesyłu przez przedsiębiorcę jest określany dla konkretnego przypadku przy uwzględnieniu:

- 1) przeznaczenia nieruchomości;
- 2) rodzaju i parametrów urządzenia przesyłowego;
- 3) istnienia na nieruchomości innych urządzeń przesyłowych, których pasy służebności przesyłu pokrywają się przynajmniej w części;
- 4) zakresu uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego;
- 5) zakresu ograniczeń prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego;
- 6) korzyści, jakie odnosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości z tytułu posadowienia urządzeń przesyłowych, zaspokajających bezpośrednio jego potrzeby.

- 9) W przypadku kwestionowania wartości współczynnika „k” każdorazowo należy sformułować zarzut braku dokonania / błędnego dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego analizy czynników kształtujących wartość współczynnika „k”, które zostały określone w pkt 6.3. standardu przesyłowego.
- 10) Dla ułatwienia weryfikacji wartości współczynnika „k” określonej w operacie szacunkowym oraz formułowania zarzutu wskazanego w pkt 9 powyżej, poniżej przedstawiono objaśnienie poszczególnych czynników kształtujących wartość współczynnika „k”:
 - a) przeznaczenie nieruchomości:
 - istotne jest przeznaczenie nieruchomości w obszarze przebiegu urządzeń oraz pasa projektowanej służebności przesyłu, ponieważ włącznie z tego obszaru będzie korzystał właściciel sieci,
 - powyższe ma znaczenie w przypadku nieruchomości o niejednorodnym przeznaczeniu, gdzie nie jest prawidłowe odnoszenie się do przeznaczenia przeważającego na danej nieruchomości, z którego jednak przedsiębiorca nie będzie korzystał,

- w przypadku przebiegu urządzeń przez obszary nieruchomości o różnym przeznaczeniu, wartość współczynnika powinna zostać określona odrębnie dla każdego z nich, z uwagi na konieczność oceny wszystkich kryteriów z uwzględnieniem specyfiki gruntu,
- b) rodzaj i parametry urządzenia przesyłowego:
- chodzi przede wszystkim o podział urządzeń na podziemne i naziemne – w przypadku urządzeń podziemnych wartości współczynnika „k” zazwyczaj przybierają niższe wartości,
 - istotne znaczenie ma także napięcie sieci, rodzaj przewodów (np. gołe, izolowane), wysokość słupów, głębokość posadowienia pod powierzchnią gruntu,
- c) istnienie na nieruchomości innych urządzeń przesyłowych, których pasy służebności przesyłu pokrywają się przynajmniej w części:
- w przypadku tego czynnika chodzi o uwzględnienie okoliczności korzystania przez kilku przedsiębiorców przesyłowych z danego obszaru nieruchomości, co ma zapobiec kilkukrotnemu przyznawaniu wynagrodzeń za korzystanie z tego samego obszaru,
 - wbrew poglądom niektórych rzeczoznawców majątkowych, czynnik ten dotyczy wszystkich przypadków pokrywania się pasów służebności przesyłu, niezależnie od tego, czy pokrywające się pasy to pas urządzenia napowietrznego i pas urządzenia podziemnego – standard przesyłowy nie uzależnia powinności uwzględniania tego czynnika od miejsca posadowienia urządzenia, a ponadto pas służebności przesyłu i korzystanie nie ograniczają się wyłącznie do istnienia urządzenia na nieruchomości, lecz są ściśle związane z wykonywaniem uprawnień wynikających ze służebności przesyłu, które polegają na utrzymywaniu urządzeń na nieruchomości oraz wykonywaniu niezbędnych czynności mających na celu zapewnienie ich prawidłowego funkcjonowania,
 - okoliczność istnienia innych urządzeń przesyłowych, których pasy służebności pokrywają się co najmniej w części wpływa na obniżenie wartości współczynnika „k” służącego oszacowaniu wartości służebności na rzecz konkretnego przedsiębiorcy,
 - w praktyce uwzględnianie wskazanego czynnika odbywa się poprzez określenie wspólnej wartości współczynnika „k” (która nie może przekraczać wartości 1) w obszarze pokrywania się pasów służebności przesyłu, a następnie korygowanie tej wartości odpowiednim ułamkiem, uwzględniającym stopień korzystania z tego obszaru przez każdy z podmiotów – przypadku dwóch podmiotów najczęściej przyjmuje się $\frac{1}{2}$ i założenie jednakowego korzystania przez oba podmioty (chyba, że urządzenia bardzo istotnie się różnią w analizowanym zakresie, np. urządzenia naziemne i podziemne, liniowe i kubaturowe),
- d) zakres uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego, częstotliwość korzystania:
- czynności objęte treścią służebności mogą być wykonywane tylko wówczas, gdy powstanie taka potrzeba techniczna albo gdy wynika to z planowych działań przedsiębiorcy i nie jest on uprawniony do stałego korzystania z pasów służebności przesyłu (m. in. postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2018 r., III CZP 118/17),
 - planowe czynności eksploatacyjne obejmują np. obchód pod liniami energetycznymi i wizualną ocenę ich stanu,

- czynności konserwacyjne mają charakter planowy albo są podejmowane stosownie do potrzeb np. malowanie słupów podtrzymujących linie, uzupełnianie ubytków fundamentów, przycinanie gałęzi przy liniach, wycinanie drzew,
 - w przypadku nieruchomości, na których są posadowione elementy istotne dla funkcjonowania sieci (np. transformatory) dostęp będzie uzyskiwany stosunkowo często,
 - w przypadku nieruchomości z samymi przewodami (bez stanowisk słupowych) albo kablem podziemnym, brak będzie podstaw do zajęcia nieruchomości poza przypadkami awarii, ewentualnie remontu urządzeń;
- e) zakres ograniczeń prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego:
- zakres ograniczenia właściciela nieruchomości w wykonywaniu przysługującego mu prawa należy oceniać przy uwzględnieniu okoliczności, iż urządzenie przesyłowe funkcjonuje cały czas, jednak czynności objęte treścią służebności przesyłu są wykonywane wyłącznie w sytuacji, gdy powstanie taka potrzeba (np. wystąpienie awarii) albo wynika to z planowanych cyklicznych działań przedsiębiorcy (czynności eksploatacyjne i konserwacyjne), a poza tymi przypadkami właściciel nieruchomości nie jest ograniczony w korzystaniu z obszaru pasa służebność przesyłu zgodnie z jego przeznaczeniem, które zostało ukształtowane na etapie prawnej lokalizacji i budowy urządzeń,
 - przez zdecydowaną większość czasu z gruntu pod liniami albo nad urządzeniami podziemnymi korzysta właściciel nieruchomości – w przypadku nieruchomości rolnych nie ma zasadniczo istotnych ograniczeń w prowadzeniu upraw, w przypadku zaś nieruchomości budowlanych możliwe jest wykorzystanie terenu pod funkcje towarzyszące zabudowie np. parking, chodnik, trawnik, ogród (utrata możliwości zabudowy jest rekompensowana odszkodowaniem za lokalizację albo budowę linii),
 - zakres ograniczeń może być zmienny w zależności od miejsca posadowienia urządzenia, współczynnik powinien być mniejszy dla urządzeń posadowionych w pobliżu granicy nieruchomości budowlanej, przede wszystkim z uwagi na ograniczenia w zabudowie określane od granicy pasa drogowego oraz z uwagi na zasady sytuowania budynków w odległości od granicy sąsiedniej działki, określone w § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - należy jednak argumentować, iż niekorzystny, z perspektywy właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, sposób przebiegu urządzenia przez grunt, np. przez centralną część nieruchomości budowlanej, powinien mieć znaczenie wyłącznie na gruncie odszkodowania za szkodę planistyczną lub ewentualnie odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń (w sytuacji braku możliwości wykazania skutków lokalizacji urządzenia) – sposób korzystania z nieruchomości przez przedsiębiorcę dla urządzeń przebiegających przy granicy i przez jej środek w sensie faktycznym nie różni się,
 - w przypadku urządzeń posadowionych na nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy zweryfikować, czy mają miejsce poniższe okoliczności, których istnienie stanowi przeszkodę dla uwzględnienia stricte budowlanego charakteru gruntu przy określaniu współczynnika „k”:
 - czy plan miejscowy wprowadził pas technologiczny/strefę ochronną/strefę oddziaływania wzdłuż przebiegu urządzeń, w obrębie których obowiązuje zakaz zabudowy,

- czy urządzenia znajdują się w obszarze objętym w planie miejscowym nieprzekraczalną linią zabudowy (czyli prawnie wyłączonym z zabudowy) – co dotyczy urządzeń przebiegających w pobliżu granicy,
 - należy uwzględnić także możliwość wykonywania uprawnień objętych treścią służebności bez wkraczania na grunt,
 - f) korzyści, jakie odnosi właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości z tytułu posadowienia urządzeń, zaspokajających bezpośrednio jego potrzeby:
 - w każdym przypadku należy badać, czy z mediów dostarczanych za pośrednictwem urządzeń, na potrzeby których jest ustanawiana służebność przesyłu, korzysta również właściciel nieruchomości, co odnosi się przede wszystkim do odcinków sieci, z których wyprowadzane są przyłącza do obiektu właściciela nieruchomości,
 - należy również rozważyć, czy istnienie urządzeń przesyłowych tylko ogranicza właściciela nieruchomości, czy także wpływa na poprawę możliwości gospodarczego wykorzystania nieruchomości.
- 11) Zarzut wskazany w pkt 9. powyżej powinien zawierać analizę okoliczności konkretnego przypadku uzasadniających powinność przyjęcia wartości współczynnika „k” niższej niż określona w operacie szacunkowym.
- 12) Ocena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego w zakresie czynników określonych w pkt 6.3.2) i 6.3.4) standardu przesyłowego oraz skorelowanego z nimi czynnika określonego w pkt 6.3.5) standardu przesyłowego, powinna uwzględniać przekazane przez Spółkę informacje techniczne dotyczące urządzenia i zasad jego eksploatacji.
- 1.2. Określanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w pasie służebności przy uwzględnieniu wartości nieruchomości nieobciążonej prawną lokalizacją i budową urządzeń**
- 1) Wskazane działanie jest sprzeczne z orzecznictwem Sądu Najwyższego oraz z zasadami określonymi w standardzie przesyłowym, w których wyraźnie zaznaczono konieczność określania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, będącego podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, przy uwzględnieniu wartości nieruchomości obniżonej na skutek prawnej lokalizacji, a następnie na skutek budowy urządzeń:
- 1.2. Podstawowym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu jest wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę w pasie służebności przesyłu, określane z uwzględnieniem ingerencji przedsiębiorcy w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, wyrażonej w postaci współczynnika korzystania z pasa służebności przesyłu.*
- 1.3. W zależności od okoliczności konkretnej sprawy, składnikami odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu mogą również być:*
- 1) odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia urządzenia przesyłowego na nieruchomości,*
 - 2) wartość innych szkód, w tym utraconych korzyści, jakich doznał właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości na skutek trwałego posadowienia i korzystania z urządzeń przesyłowych przez przedsiębiorcę oraz obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym;*
 - 3) wynagrodzenie za prawo przejścia lub przejazdu przez nieruchomość w celu uzyskania dostępu do urządzeń przesyłowych.*

1.6. Wartość służebności przesyłu nie zawiera elementów odszkodowawczych – mogą one jednak być składnikami odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, z zastrzeżeniem punktu 1.7.

1.7. Wartość szkody lokalizacyjnej powstałej na skutek prawnej lokalizacji urządzenia przesyłowego, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych w tym zakresie następuje na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.3. Określając obniżenie wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia na niej urządzenia przesyłowego należy mieć na uwadze możliwość wcześniejszego obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia, celem uniknięcia powtórnej rekompensaty tej samej szkody.

6.1. W zależności od rodzaju danych rynkowych wartość służebności przesyłu można określić jako:

- 1) iloczyn dochodu netto z pasa służebności przesyłu obciążonego urządzeniem i współczynnika kapitalizacji,
- 2) iloczyn wartości pasa służebności przesyłu obciążonego urządzeniem oraz współczynnika korzystania przedsiębiorcy z tego pasa,
- 3) iloczyn wartości pasa służebności przesyłu nieobciążonego urządzeniem oraz współczynnika służebności przesyłu.

6.5. Współczynnik służebności przesyłu określany jest jako wielkość średnia ważona przy uwzględnieniu:

- 2) obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia,
- 3) obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia,

7.3. Współczynnik wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jest określany przy uwzględnieniu:

- 1) obciążenia nieruchomości prawną lokalizacją i posadowieniem urządzenia;
- 2) Prawidłowe określenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinno być poprzedzone skorygowaniem (obniżeniem) wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji, a następnie na skutek trwałego posadowienia urządzenia – korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego odbywa się bowiem na nieruchomości o obniżonej wartości.
- 3) Natomiast, w uzasadnionych przypadkach, wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu może również obejmować odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia urządzenia (oszacowane odrębnie), ustalone po uprzednim uwzględnieniu obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji, za które odpowiedzialność odszkodowawczą ponosi właściwa gmina.
- 4) Uwzględnienie obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia zwyczajowo następuje przy zastosowaniu formuły: $x (1 - S_L)$, gdzie S_L oznacza współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia.

- 5) Natomiast obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia zwyczajowo następuje przy zastosowaniu formuły: $x(1 - S_B)$, gdzie S_B oznacza współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia.
- 6) Wzór służący oszacowaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości uwzględniający powyższe formuły najczęściej przybiera następujący kształt:

$$W_K = W_N \times P \times k \times [(1 - S_L) \times (1 - S_B)]$$

a w przypadku braku zidentyfikowania szkody lokalizacyjnej:

$$W_K = W_N \times P \times k \times (1 - S_B)$$

gdzie:

W_K – wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości,

W_N – wartość nieruchomości przed prawną lokalizacją i budową urządzenia (bez obciążeń),

P – powierzchnia pasa służebności przesyłu,

k – współczynnik korzystania z nieruchomości w pasie służebności przesyłu,

S_L – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia,

S_B – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia.

2. Nieprawidłowości w zakresie określania odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń

2.1. Błędne określenie wartości współczynnika obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń „ S_B ” (bądź określanego w sposób ogólny jako „ S ”)

- 1) Podobnie jak w przypadku wartości współczynnika „ k ”, częstą praktyką wśród rzeczoznawców majątkowych jest określanie wartości współczynnika „ S ” przy zastosowaniu wartości referencyjnych tego współczynnika dla poszczególnych rodzajów użytków funkcyjnych przedstawionych tabeli zamieszczonej w artykule opublikowanym w Biuletynie Nieruchomości Polskiego Towarzystwa Rzeczoznawców Majątkowych nr 1/2010 (Biuletyn dostępny pod adresem: www.biuletyn.nieruchomosci.pl/):

Rodzaj użytku funkcyjnego	Ls, Lz	B, Ba, Bi,	R, S, Ł, Ps	dr	Bp, Bz, N, E
S	0,8 - 0,9	0,4 – 0,6	0,1 - 0,2	0,0 - 0,1	0,0 – 0,1

- 2) Również w tym przypadku należy mieć na uwadze, iż żadne przepisy prawa ani standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych nie przewidują wartości referencyjnych dla współczynnika „ S ”, zaś przedstawione w tabeli przedziały referencyjne współczynnika „ S ” stanowią jedynie subiektywne stanowisko jednej osoby – autora artykułu i również w tym przypadku aktualne są uwagi przedstawione w odniesieniu do współczynnika „ k ”.
- 3) Inną często spotykaną błędną praktyką jest odwoływanie się do zapisów Tymczasowej Noty Interpretacyjnej Standard V.8 „Zasady określania szkód spowodowanych budową infrastruktury podziemnej i naziemnej”, przewidującej przedział wartości współczynnika „ S ” dla gruntów rolnych i leśnych wynoszącego 0,15 - 0,20 oraz określającego sposób ustalania wartości współczynnika „ S ” dla pozostałych nieruchomości. Poniżej odpowiednie zapisy Standardu V.8:

4.4.2. *Trwałe ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości powoduje zmniejszenie wartości nieruchomości rolnej lub leśnej w pasie eksploatacyjnym. Wielkość szkody określa się z zależności:*

$$Zw = S \times W \times P$$

gdzie:

Zw – wielkość szkody, odpowiadająca zmniejszeniu się wartości nieruchomości,

S – współczynnik zmniejszenia wartości nieruchomości, określony na podstawie analizy rynku lokalnego a w przypadku braku danych rynkowych przyjmowany z przedziału od 0,15 do 0,20 włącznie,

W – wartość rynkowa jednostki porównawczej,

P – powierzchnia pasa eksploatacyjnego.

4.4.3. *Szkoda z tytułu zmiany funkcji w pasie ochronnym infrastruktury. Wielkość szkody z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą jej funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i użytkowania jest równa różnicy wartości rynkowej gruntu dla dotychczasowej funkcji zgodnej z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i nowej funkcji wymuszonej przez lokalizację infrastruktury nad i podziemnej.*

- 4) W przypadku nieruchomości innych niż rolne i leśne, Standard V.8 nakazuje odnosić obniżenie wartości nieruchomości do „pasa ochronnego” i w istocie zrównuje szkodę za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń ze szkodą planistyczną – mowa jest o zmniejszeniu wartości nieruchomości w związku ze zmianą funkcji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i użytkowania. We wskazanym zakresie Standard V.8 pozostaje zatem w sprzeczności z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który przewiduje, że podmiotem wyłącznie odpowiedzialnym za rekompensatę tego rodzaju szkody jest właściwa gmina.
- 5) Zapis pkt 4.4.3. Standardu V.8 nie może zatem stanowić podstawy metodycznej dla określenia obniżenia wartości nieruchomości, za które może odpowiadać przedsiębiorca przesyłowy.
- 6) W powyższym kontekście istotne jest, iż Standard V.8 został przyjęty do stosowania w 2002 r., czyli przed wprowadzeniem do Kodeksu cywilnego instytucji służebności przesyłu (co miało miejsce w 2008 r.). Określone w nim zasady w żaden sposób nie nawiązują do służebności przesyłu ani przesłanek dotyczących „odpowiedniego wynagrodzenia” za ustanowienie tego prawa, a więc świadczenia, które może obciążać przedsiębiorcę przesyłowego w związku z pozyskaniem ograniczonego prawa rzeczowego. Nie jest zatem prawidłowe postępowanie się Standardem V.8 na potrzeby określenia wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
- 7) Jedynym zbiorem zasad dotyczących szacowania świadczeń związanych z utrzymywaniem urządzeń przesyłowych, opracowanym przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, jest standard przesyłowy, gdzie wyraźnie różnicuje się skutki związane z prawną lokalizacją i budową urządzeń.
- 8) Zarówno wartości referencyjne współczynnika „S” zaproponowane w artykule opublikowanym w Biuletynie Nieruchomości PTRM, wskazówki w tym zakresie określone w Standardzie V.8 pomijają kwestię obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia, z czym są związane roszczenia z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 9) Zastosowanie wartości referencyjnych określonych w tabeli powinno być kwestionowane przez Spółkę, za wyjątkiem poniższych użytków funkcyjnych, z uwagi na niskie wartości współczynników: R, S, Ł, Ps i przedział 0,1 - 0,2; dr i przedział 0,0 - 0,1, Bp, Bz, N, E i przedział 0,0 - 0,1.
- 10) Podobnie, akceptowalne będą wartości ustalone na podstawie Standardu V.8 dla nieruchomości rolnych i leśnych z przedziału 0,15 - 0,20.
- 11) Kwestionować należy wartości współczynników ustalone przy zastosowaniu określonych w tabeli przedziałów referencyjnych dla użytków funkcyjnych: Ls, Lz i przedział 0,8 - 0,9 (jeżeli nastąpiło wyłączenie obszaru z produkcji leśnej) oraz B, Ba, Bi i przedział 0,4 - 0,6 - przy czym w uzasadnionych przypadkach możliwa do zaakceptowania będzie wartość 0,4.
- 12) Stosownie do standardu przesyłowego, obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia może nastąpić na skutek ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzenia:

5.1. Obniżenie wartości nieruchomości powstałej w wyniku trwałego posadowienia na niej urządzenia może nastąpić na skutek:

 - 1) ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzenia;*
 - 2) wyłączenia części nieruchomości z możliwości jej użytkowania spowodowanego posadowieniem naziemnych elementów urządzenia;*
 - 3) zmniejszenia walorów estetycznych nieruchomości, jeżeli jest to związane z jej przeznaczeniem*
- 13) Określenie wartości współczynnika „S” powinno więc bazować na wszechstronnej analizie każdego przypadku w zakresie dopuszczalnego sposobu korzystania z nieruchomości wynikającego z przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz postanowień planu miejscowego, jeżeli został uchwalony dla analizowanej nieruchomości. Nie jest prawidłowe opieranie się wyłącznie na ustaleniu przeznaczenia nieruchomości.
- 14) Należy uwzględnić, iż w przypadku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego urządzenia najczęściej bieżą w obszarze wyłączonym przez ten plan z zabudowy, tj. w obszarze pasa technologicznego/strefy ochronnej/strefy oddziaływania wzdłuż przebiegu urządzeń. Nierzadko również urządzenia znajdują się w obszarze nieprzekraczalnej linii zabudowy.
- 15) Tożsame zapisy dotyczące pasa technologicznego/strefy ochronnej/strefy oddziaływania dla urządzeń elektroenergetycznych mogą pojawić się w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja o warunkach zabudowy może ponadto w tożsamy sposób regulować dopuszczalny sposób zagospodarowania oraz warunki zabudowy terenu.
- 16) Natomiast okoliczność przebiegu urządzeń w bliskiej odległości od granicy nieruchomości jest istotna w przypadku każdej nieruchomości budowlanej, z uwagi na określone w § 12 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zasady sytuowania inwestycji budowlanej w odległości od granicy sąsiedniej działki.

- 17) W sytuacjach wskazanych w pkt 14)-16) określając wartość współczynnika „S” i odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzeń nie należy uwzględniać ograniczeń w zabudowie nieruchomości. W szczególności nie będzie prawidłowe posługiwanie się wartościami referencyjnymi z przedziału 0,4 – 0,6. Wartość współczynnika „S” nie powinna przekroczyć wartości 0,2.
- 11) W przypadku kwestionowania wartości współczynnika „S” każdorazowo należy sformułować zarzut braku dokonania/błédnego dokonania przez rzeczoznawcę majątkowego analizy wpływu posadowienia urządzeń na sposób korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Zarzut powinien zawierać analizę okoliczności uzasadniających powinność przyjęcia wartości współczynnika „S” niższej niż określona w operacie szacunkowym.

2.2. Określanie odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzeń przy uwzględnieniu wartości nieruchomości nieobciążonej prawną lokalizacją urządzeń

- 1) Wskazane działanie narusza zasady określone w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w standardzie przesyłowym, przewidującym, iż założeniem dla każdej wyceny odszkodowania powinno być rozdzielenie skutków prawnych i ekonomicznych prawnej lokalizacji urządzeń oraz późniejszej ich budowy, albowiem rekompensata szkody lokalizacyjnej nie jest elementem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu:

1.6. Wartość służebności przesyłu nie zawiera elementów odszkodowawczych – mogą one jednak być składnikami odpowiedniego wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, z zastrzeżeniem punktu 1.7.

1.7. Wartość szkody lokalizacyjnej powstałej na skutek prawnej lokalizacji urządzenia przesyłowego, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu. Zaspokojenie roszczeń odszkodowawczych w tym zakresie następuje na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5.3. Określając obniżenie wartości nieruchomości na skutek trwałego posadowienia na niej urządzenia przesyłowego należy mieć na uwadze możliwość wcześniejszego obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia, celem uniknięcia powtórnej rekompensaty tej samej szkody.

- 2) Jeżeli rzeczoznawcy majątkowemu zostaną przekazane dokumenty wskazujące na wystąpienie szkody lokalizacyjnej, wówczas wartość nieruchomości będąca podstawą dla określenia odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia powinna zostać pomniejszona o wartość szkody lokalizacyjnej, co wyraża formuła: $x (1 - S_L)$. Natomiast analizując aspekt wskazany w pkt 5.1.1) standardu przesyłowego (tj. ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości spowodowanego wybudowaniem urządzenia) rzeczoznawca powinien odnieść się do zmiany przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości po wybudowaniu urządzeń, w stosunku do sposobu korzystania z nieruchomości dopuszczalnego po dokonaniu prawnej lokalizacji urządzeń (czyli już ograniczonego).

- 7) Odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia uwzględniające obniżenie wartości na skutek prawnej lokalizacji urządzeń szacowane jest najczęściej przy zastosowaniu wzoru:

$$O_W = W_N \times P \times S_B \times (1 - S_L)$$

gdzie:

O_W - odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia,

W_N - wartość nieruchomości przed prawną lokalizacją i budową urządzenia (bez obciążeń),

P - powierzchnia pasa służebności przesyłu,

S_L - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia,

S_B - współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia,

- 8) W przypadku braku uwzględnienia szkody lokalizacyjnej rzeczoznawcy majątkowi najczęściej stosują następujący wzór pomijający formułę: $x(1 - S_L)$:

$$O_W = W_N \times P \times S_B,$$

przy czym zamiast współczynnikiem „ S_B ” rzeczoznawcy często posługują się współczynnikiem „ S ” w rozumieniu nie rozróżniającym obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji i obniżenia wartości nieruchomości na skutek wybudowania urządzeń.

- 9) W przypadku braku danych dotyczących prawnej lokalizacji urządzeń możliwe jest powiązanie aktualnie istniejących ograniczeń w sposobie zagospodarowania nieruchomości w planie miejscowym – co dotyczy w szczególności wprowadzenia pasów technologicznych/stref ochronnych/stref oddziaływania oraz ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w tych obszarach – z prawną lokalizacją urządzeń w przeszłości. Z uwagi na zasadę ciągłości planowania przestrzennego oraz trwałość skutków związanych z lokalizacją urządzeń należy przyjąć, iż ograniczenia przewidziane w aktualnych aktach planistycznych stanowią przejaw i kontynuację skutków prawnej lokalizacji w przeszłości.
- 10) W takiej sytuacji również możliwe jest argumentowanie zasadności zastosowania przez rzeczoznawcę majątkowego formuły: $x(1 - S_L)$.

2.3. Brak rozważenia obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji i budowy innych urządzeń przesyłowych znajdujących się na nieruchomości

- 1) Wskazane działanie narusza zasadę ujętą w 5.5. standardu przesyłowego, która zakłada, że przedsiębiorca przesyłowy nie może odpowiadać za obniżenie wartości nieruchomości spowodowane posadowieniem urządzenia przez innego przedsiębiorcę przesyłowego, co jest zgodne z ogólnymi zasadami odpowiedzialności odszkodowawczej:

5.5. W przypadku posadowienia na nieruchomości kilku urządzeń przesyłowych, które spowodowały obniżenie jej wartości, rzeczoznawca majątkowy powinien przeprowadzić analizę wpływu ich posadowienia na obniżenie wartości nieruchomości oraz określić udziały poszczególnych urządzeń w łącznym obniżeniu wartości nieruchomości, przy spełnieniu warunku, że suma udziałów ułamkowych jest równa 1.

- 2) Rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do ustalenia okoliczności występowania na nieruchomości urządzeń przesyłowych stanowiących własność innych przedsiębiorców, co powinno zostać ujawnione w operacie szacunkowym.

- 3) Omawiane naruszenie będzie miało miejsce w przypadku ustalenia powyższej okoliczności przy jednoczesnym zaniechaniu określenia wpływu innych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości.
- 4) Uwzględnienie wpływu innych urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości powinno nastąpić poprzez określenie udziału wszystkich urządzeń w globalnym obniżeniu wartości.
- 5) Sporządzając operat szacunkowy rzeczoznawca majątkowy nie będzie dysponował informacjami dotyczącymi daty posadowienia innych urządzeń przesyłowych, zatem można spodziewać się określenia jednakowego wpływu urządzeń na obniżenie wartości nieruchomości w przypadku takiego samego rodzaju urządzeń (napowietrzne, podziemne) bądź przyjęcia wyższego wpływu na obniżenie wartości nieruchomości urządzenia napowietrznego niż w przypadku urządzenia podziemnego.
- 6) Co do zasady nie ma potrzeby kwestionowania powyższego działania za wyjątkiem przypadków, gdy sposób przebiegu urządzeń Spółki przez nieruchomość jest korzystniejszy, np. bliżej granicy nieruchomości.

V. NAJCZĘŚCIEJ POJAWIAJĄCE SIĘ BŁĘDY W OPERATACH SZACUNKOWYCH W ZAKRESIE OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA ZA BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI

1. Ustalenie jednolitej wartości nieruchomości, aktualnej na datę końcową bezumownego korzystania lub na datę określania wynagrodzenia, dla całego okresu bezumownego korzystania z nieruchomości

- 1) Wskazane działanie narusza zasadę określoną w standardzie przesyłowym, zgodnie z którą wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powinno odwoływać się do wartości nieruchomości w poszczególnych latach korzystania z nieruchomości, nie zaś do wartości nieruchomości ustalonej na datę wybraną datę:

8.1. Przy określaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez przedsiębiorcę przesyłowego obowiązuje zasada nominalizmu, polegająca na tym, że wynagrodzenie przedstawia się jako dochody brutto z pasa bezumownego korzystania, z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości urządzeniem, w wartościach odwzorowujących poziom cen w poszczególnych okresach bezumownego korzystania.

8.3.1) W celu określenia nominalnych dochodów brutto z pasa bezumownego korzystania z nieruchomości należy w szczególności uwzględnić wartość rynkową nieruchomości obciążonej urządzeniem w kolejnych latach (okresach) bezumownego korzystania, odniesioną do 1 m² tej nieruchomości.

- 2) W świetle zasad doświadczenia życiowego nie budzi wątpliwości okoliczność, iż na przestrzeni lat ceny nieruchomości zmieniają się, dlatego w przypadku szacowania roszczenia obejmującego długi okres, rzeczoznawca majątkowy powinien przeanalizować zmiany poziomu cen nieruchomości w całym okresie objętym roszczeniem. W przypadku nieruchomości rolnych stały wzrost cen jest szczególnie widoczny w kwartalnych zestawieniach średnich cen gruntów rolnych wg. GUS dla poszczególnych województw.

2. Brak ustalenia przeznaczenia nieruchomości w całym okresie bezumownego korzystania z nieruchomości

- 1) Stosownie do zapisu pkt 8.1 i 8.3.1) standardu przesyłowego, punktem wyjścia dla określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest wartość nieruchomości w poszczególnych okresach bezumownego korzystania, co zostało omówione powyżej.
- 2) Konsekwencją tego wymogu jest obowiązek ustalenia przeznaczenia nieruchomości w całym okresie bezumownego korzystania, nie zaś wyłącznie przeznaczenia aktualnego na datę sporządzania operatu szacunkowego lub na datę końcową bezumownego korzystania.
- 3) Powyższe jest kluczowe dla prawidłowego określenia wartości nieruchomości w poszczególnych okresach, albowiem wartość nieruchomości zależy przede wszystkim od przeznaczenia nieruchomości. Przyjęcie błędnego przeznaczenia nieruchomości bezpośrednio prowadzi do nieprawidłowego określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.
- 4) W przypadku objęcia analizowanego obszaru planem miejscowym istotna jest więc data jego uchwalenia i ewentualne późniejsze zmiany. Istotne są również zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do okresu poprzedzającego uchwalenie planu miejscowego.

3. Przyjęcie do wyliczeń wartości nieruchomości nieobciążonej prawną lokalizacją i budową urządzeń

- 1) Wskazane działanie narusza zasadę zawartą w powołanych powyżej zapisach pkt 8.1. i 8.3.1) standardu przesyłowego, nakazującą odnosić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości do wartości nieruchomości obniżonej na skutek prawnej lokalizacji, a następnie na skutek budowy urządzeń.
- 2) Powyższa zasada stanowi powtórzenie wykładni przepisu art. 305² K.c. dokonanej w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który jednoznacznie rozstrzygnął, iż spadek wartości nieruchomości związany z budową urządzenia przesyłowego może zostać zrekompensowany wyłącznie w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu (uchwała z 8 września 2011 r. III CZP 43/11 i późniejsze orzecznictwo). Odnosnie zaś szkody lokalizacyjnej – w ogóle nie może być ona zrekompensowana przez przedsiębiorcę przesyłowego.
- 3) Oznacza to, że nie można za podstawę dla określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przyjmować wartości nieruchomości nieobciążonej, wówczas bowiem właściciel gruntu otrzyma rekompensatę z tego samego tytułu dwukrotnie. W przypadku obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy – raz w wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości i po raz wtóry w ramach wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu.
- 4) Prawidłowe określenie wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być poprzedzone skorygowaniem (obniżeniem) wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji, a następnie na skutek trwałego posadowienia urządzenia. Powyższe wynika z faktu, iż korzystanie przez przedsiębiorcę przesyłowego odbywało się na nieruchomości o obniżonej wartości.
- 5) Również wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w przyszłości, będące obligatoryjnym składnikiem wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu, jest określone przy zastosowaniu wartości nieruchomości obniżonej na skutek prawnej lokalizacji oraz budowy urządzeń, co zostało wyrażone w zapisach standardu przesyłowego powołanych w pkt ____.
- 6) Uwzględnienie obniżenia wartości nieruchomości na skutek prawnej lokalizacji urządzenia zwyczajowo następuje przy zastosowaniu formuły: $x (1 - S_L)$, gdzie S_L oznacza współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia.
- 7) Natomiast obniżenie wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia zwyczajowo następuje przy zastosowaniu formuły: $x (1 - S_B)$, gdzie S_B oznacza współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek posadowienia urządzenia.
- 8) Wzór służący oszacowaniu wynagrodzenia za rok bezumownego korzystania z nieruchomości uwzględniający powyższe formuły najczęściej przybiera następujący kształt:

$$W_{bk} = W_N \times R \times P \times k \times [(1 - S_L) \times (1 - S_B)]$$

a w przypadku braku zidentyfikowania szkody lokalizacyjnej:

$$W_{bk} = W_N \times R \times P \times k \times (1 - S_B)$$

gdzie:

W_{bk} – wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości,

W_N – wartość nieruchomości przed prawną lokalizacją i budową urządzenia (bez obciążeń),

R – stopa dyskonta,
P – powierzchnia pasa bezumownego korzystania,
k – współczynnik korzystania z nieruchomości w pasie bezumownego korzystania,
 S_L – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek lokalizacji urządzenia,
 S_B – współczynnik obniżenia wartości nieruchomości na skutek budowy urządzenia.

4. Określenie wynagrodzenia przy zastosowaniu stawek czynszu najmu/dzierżawy

- 1) Powyższe działanie pozostaje w sprzeczności z pkt 8.3 standardu przesyłowego, który w sposób jednoznaczny przedstawia metodologię określania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, opartą na wnioskach płynących z orzecznictwa Sądu Najwyższego (uchwała z 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 oraz późniejsze orzecznictwo).
- 2) Możliwe do uzyskania nominalne dochody brutto określa się wychodząc od wartości nieruchomości, nie zaś z odwołaniem do stawek czynszów najmu/dzierżawy. Utrzymywanie urządzeń przesyłowych wykazuje oczywistą specyfikę w stosunku do standardowej sytuacji korzystania z cudzej nieruchomości. Właściciel nieruchomości nie zostaje bowiem pobawiony możliwości korzystania z niej.
- 3) Co równie istotne, właściciel urządzenia przesyłowego, w razie odmowy zawarcia umowy ze strony właściciela nieruchomości, nie musi o nią dalej zabiegać, może bowiem wdrożyć procedurę przymusowego pozyskania prawa do gruntu, czy to na podstawie decyzji administracyjnej, czy też poprzez ustanowienie służebności przesyłu przez sąd. Sytuacja prawna i pozycja negocjacyjna stron stosunku dzierżawy lub najmu, których nie można ustanowić przymusowo, jest zatem u samych podstaw inna niż relacja pomiędzy przedsiębiorcą przesyłowym i właścicielem nieruchomości.
- 4) Ponadto, z danych rynkowych nie da się odczytać bezpośrednio stawek wynagrodzenia za korzystanie z metra kwadratowego nieruchomości zajętej przez urządzenia przesyłowe. Metodologicznie błędne jest zatem przyjęcie jako podstawy dla określenia analizowanej wartości stawek czynszów najmu i dzierżawy.

5. Błędne ustalenie wartości współczynnika „k”

- 1) Rzeczoznawca majątkowy określając wartość współczynnika „k” na potrzeby określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może popełnić błędy tego samego rodzaju jak w przypadku określania tego współczynnika na potrzeby określenia wartości służebności przesyłu, albowiem w każdym przypadku wartość współczynnika „k” jest kształtowana przez te same czynniki określone w pkt 6.3 standardu przesyłowego.
- 2) Odrębność w zakresie oceny czynników określonych w pkt 6.3. standardu przesyłowego będzie dotyczyła kierunku tej oceny – powinna dotyczyć przeszłości, tj. okresu bezumownego korzystania z nieruchomości, nie zaś przyszłości, jak ma to miejsce przy szacowaniu wartości służebności przesyłu.
- 3) Wskazano już, iż w przypadku wartości nieruchomości rzeczoznawca majątkowy powinien ustalić jej wartości w poszczególnych okresach bezumownego korzystania z nieruchomości, przyjmując na potrzeby powyższego przeznaczenie nieruchomości w tym okresie, ustalone z uwzględnieniem zmian uwarunkowań planistycznych.
- 4) Szczególnie istotne jest również odniesienie do okresu bezumownego korzystania z nieruchomości czynnika określonego w pkt 6.3.4) standardu przesyłowego, tj. zakresu uprawnień przedsiębiorcy przesyłowego. W tym zakresie wartość współczynnika „k” powinna

być dostosowana do rzeczywistej aktywności przedsiębiorcy przesyłowego w okresie bezumownego korzystania. Okoliczność braku wykonywania przez Spółkę czynności na danej nieruchomości w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości i ograniczenie ingerencji do utrzymywania urządzeń oraz ewentualnie do dokonywania oględzin bądź innych czynności bez wchodzenia na nieruchomość (co dotyczy w szczególności przypadków braku elementów naziemnych) powinny uzasadniać przyjęcie przez rzeczoznawcę majątkowego wartości współczynnika „k” na niskim poziomie.

- 5) W powyższym zakresie rzeczoznawca majątkowy powinien bazować na otrzymanych od Spółki informacjach technicznych dotyczące urządzenia oraz aktywności służb Spółki związanych z eksploatacją urządzeń w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości. Pominięcie tych okoliczności będzie stanowiło nieprawidłowe sporządzenie operatu.