

PROCEDURA UDOSTĘPNIANIA I REGULOWANIA STANÓW PRAWNYCH NIERUCHOMOŚCI PGE DYSTRYBUCJA S.A.

PROC 30179/B

Obowiązuje od: 2024/06/12

Sygn.: DYST/CENT/RN/ 3.7.1.6

I SKRÓTY I DEFINICJE

Definicje pojęć użyte na potrzeby niniejszego dokumentu:

- 1.1 **Grupa Kapitałowa PGE (GK lub GK PGE)** – PGE oraz Spółki, względem których PGE posiada status spółki dominującej w rozumieniu artykułu 4 § 1 pkt 4 Kodeksu spółek handlowych.
- 1.2 **Jednostka organizacyjna** – organizacja powołana do wykonywania określonych części zadań w obszarze/Linii Biznesowej, mająca ustalone miejsce w jego/jej strukturze organizacyjnej. Jednostką organizacyjną może być Spółka lub Oddział.
- 1.3 **Procedura** – należy przez to rozumieć niniejszą Procedurę udostępniania i regulowania stanów prawnych nieruchomości PGE Dystrybucja S.A. wraz z załącznikami.
- 1.4 **Nieruchomość** – należy przez to rozumieć wszystkie działki wraz z naniesieniami trwale związanymi z gruntem, do których PGE Dystrybucja dysponuje tytułem prawnym, objęte jedną księgą wieczystą.
- 1.5 **Wnioskodawca** – należy przez to rozumieć podmiot składający wniosek (osobiście lub przez umocowanego pełnomocnika), dotyczący udostępnienia Nieruchomości, pomieszczeń, budynku, budowli. W przypadku wniosku o ustanowienie służebności przesyłu dla Infrastruktury przesyłowej, wniosek może zostać złożony przez podmiot, na rzecz którego może zostać ustanowiona służebność przesyłu, zgodnie z art. 305¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2023, poz. 1610, z późn. zm.). Inne podmioty mogą złożyć wniosek o zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości dla potrzeb Infrastruktury przesyłowej. Dla Pozostałej infrastruktury powinien zostać złożony wniosek o zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości. W pozostałych przypadkach, Wnioskodawca powinien złożyć wniosek o zawarcie Umowy najmu.
- 1.6 **Infrastruktura przesyłowa** – należy przez to rozumieć urządzenia służące do przesyłu: płynów, pary, gazów, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne, wchodzące w skład przedsiębiorstwa.
- 1.7 **Pozostała infrastruktura** – należy przez to rozumieć infrastrukturę, która nie jest Infrastrukturą przesyłową.
- 1.8 **Tytuł prawny** – należy przez to rozumieć prawo do korzystania z Nieruchomości, pomieszczeń, budynków, budowli, zgodnie ze zgłoszonym wnioskiem, w postaci Służebność lub wynikające z Umowy obligacyjnej.
- 1.9 **Służebność** – należy przez to rozumieć służebność przesyłu, uregulowaną w art. 305¹ Kodeksu cywilnego.
- 1.10 **Umowa obligacyjna** – należy przez to rozumieć Umowę udostępnienia Nieruchomości lub Umowę najmu.
- 1.11 **Umowa udostępnienia Nieruchomości** – należy przez to rozumieć umowę, której przedmiotem jest udostępnienie przez PGE Dystrybucja Wnioskodawcy Nieruchomości dla potrzeb Infrastruktury przesyłowej, gdy nie jest ustanawiana na rzecz Wnioskodawcy Służebność lub udostępnienie Nieruchomości dla potrzeb Pozostałej infrastruktury. Przedmiotem tej umowy może być także udostępnienie budynku lub budowli dla potrzeb Infrastruktury przesyłowej i Pozostałej Infrastruktury.
- 1.12 **Umowa najmu** – należy przez to rozumieć umowę dotyczącą oddania przez PGE Dystrybucja Wnioskodawcy do używania pomieszczeń, budynków, budowli. Najem jest uregulowany przepisami Kodeksu cywilnego.
- 1.13 **Postępowanie dotyczące pozyskania Tytułu prawnego** – należy przez to rozumieć postępowanie prowadzone w trybach opisanych w Procedurze, mające na celu pozyskanie przez Wnioskodawcę Tytułu prawnego do Nieruchomości, pomieszczeń, budynków, budowli, do których Spółka dysponuje tytułem prawnym.
- 1.14 **Protokół uzgodnień** – należy przez to rozumieć dokument podpisany przez Wnioskodawcę i pełnomocnika PGE Dystrybucja, określający zasady ustanowienia Służebności, zawarcia Umowy udostępnienia Nieruchomości i Umowy najmu.
- 1.15 **Modernizacja urządzeń** – należy przez to rozumieć odbudowę, przebudowę, nadbudowę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2022 poz. 682, z późn. zm.).
- 1.16 **Nowoprojektowana infrastruktura** – należy przez to rozumieć nową Infrastrukturą przesyłową i Pozostałą infrastrukturę, jak i zmianę trasy przebiegu istniejącej Infrastruktury przesyłowej i zmianę w zakresie położenia Pozostałej infrastruktury.
- 1.17 **Jednostka właściwa merytorycznie** – należy przez to rozumieć właściwą jednostkę organizacyjną wyznaczoną do opracowania/realizacji pod względem merytorycznym danej sprawy.
- 1.18 **GPZ** – Główny punkt zasilania.
- 1.19 **RPZ** – Rozdzielczy punkt zasilania.
- 1.20 **Spółka** – PGE Dystrybucja S.A.

II REALIZACJA

6.1 POSTANOWIENIA OGÓLNE

- 6.1.1 Spółka uznaje Służebność za jeden ze sposobów regulacji Tytułów prawnych do Nieruchomości, na której planowane jest posadowienie lub posadowiona jest Infrastruktura przesyłowa. W przypadku podmiotów, na rzecz których może zostać ustanowiona Służebność, prawo to stanowi skuteczny, trwały oraz odpowiedni Tytuł prawny w zakresie zapewnienia możliwości korzystania z Nieruchomości, w związku z posadowieniem i eksploatacją na Nieruchomościach Infrastruktury przesyłowej. W przypadku podmiotów, na rzecz których nie może zostać ustanowiona Służebność, lub w przypadku niewyrażenia przez Spółkę zgody na ustanowienie Służebności, może zostać zawarta Umowa udostępnienia Nieruchomości. Dla Pozostałej infrastruktury może zostać zawarta Umowa udostępnienia Nieruchomości.
- 6.1.2 W przypadku lokalizowania Infrastruktury przesyłowej i Pozostałej infrastruktury w budynku, budowli, preferowane jest zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości dla tego zakresu.
- 6.1.3 W przypadku użytkowania pomieszczeń, budynków, budowli w innych celach niż lokalizacja Infrastruktury przesyłowej i Pozostałej infrastruktury, preferowane jest zawarcie Umowy najmu dla tego zakresu.
- 6.1.4 W wyjątkowych przypadkach, np. w sytuacji lokalizowania Infrastruktury przesyłowej i Pozostałej infrastruktury na terenie strategicznych Nieruchomości, jak np. siedziba Spółki, siedziby Oddziałów i Rejonów Energetycznych, Nieruchomości, na których zlokalizowane są GPZ i RPZ, preferowanym Tytułem prawnym jest Umowa udostępnienia Nieruchomości.
- 6.1.5 Dopuszcza się również ustanawianie Służebności na Nieruchomościach budynkowych i lokalowych (będących nieruchomościami odrębnymi od nieruchomości gruntowych).
- 6.1.6 Służebność ustanawiana jest odpłatnie, za wynagrodzeniem określonym w oparciu o operat szacunkowy, sporządzany na zlecenie Spółki przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Wnioskodawcy. Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub faktycznych. Operat szacunkowy może być wykorzystany w terminie późniejszym – po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023, poz. 344, z późn. zm.). W przypadkach, w których szacowana wartość wynagrodzenia za ustanowienie Służebności nie przekracza kwoty 500 zł, mając na względzie niewspółmierną wysokość kosztów sporządzania operatu szacunkowego, istnieje możliwość określenia tej wartości w drodze negocjacji Stron lub oszacowania na podstawie analizy podobnych spraw w tym zakresie. Z tych czynności sporządza się protokół/notatkę, podlegający zatwierdzeniu przez właściwego dyrektora, któremu podlega dana jednostka organizacyjna w Oddziale.
- 6.1.7 Umowa obligacyjna, dotycząca Nieruchomości, pomieszczeń, budynku, budowli, jest umową odpłatną, a stawka czynszu określona w umowie ustalana jest w oparciu o operat szacunkowy, sporządzany na zlecenie Spółki przez rzeczoznawcę majątkowego, na koszt Wnioskodawcy, lub na podstawie kalkulacji zawierających stawki rynkowe nieruchomości podobnych (nie starsze niż 2 lata od oszacowania), obowiązujące na rozpatrywanym rynku. Szczegółowe informacje, dotyczące Umowy najmu, zawarte są w dziale dedykowanym dla Umowy najmu (pkt 6.5 Procedury). Wysokość czynszu, bez względu na oszacowanie wynikające z operatu, nie powinna być niższa niż 500 zł rocznie
- 6.1.7.1 w przypadku Umów najmu zastosowanie na zastrzeżenie z punktu 6.5.8. Procedury.
- 6.1.8 Służebność jest ustanawiana na czas nieoznaczony, a w przypadku uzasadnionym ważnym interesem Spółki, na czas oznaczony. Umowy obligacyjne zawierane są na okres wynikający z okresu ekonomicznej używalności posadowionej Infrastruktury przesyłowej lub Pozostałej infrastruktury.
- 6.1.9 W przypadku określonych Umów obligacyjnych, tj. takich, gdzie niemożliwy jest swobodny dostęp do przedmiotu udostępnienia (np. ogrodzone i strzeżone grunty, na których posadowione są urządzenia, takie jak GPZ, czy stacje transformatorowe), powinna zostać opracowana indywidualna Instrukcja Współpracy, będąca załącznikiem do w/w umowy. Za opracowanie Instrukcji odpowiedzialny jest Wnioskodawca, a po złożeniu projektu takowej Instrukcji musi ona uzyskać akceptację Spółki – jednostki sprawujące bezpośredni nadzór nad infrastrukturą techniczną znajdującą się na Nieruchomości. W związku z powyższym ostateczny zakres dokumentu powinien zostać uzgodniony i zatwierdzony przed podpisaniem Umowy obligacyjnej. Instrukcja dotyczy wyłącznie współpracy w zakresie wejścia na Nieruchomość, dokonania zgłoszenia wejścia etc., nie jest to natomiast instrukcja współpracy ruchowej. Minimalny zakres dokumentu powinien obejmować:
- 6.1.9.1 podział kompetencji i odpowiedzialności w zakresie czynności łączeniowych,
- 6.1.9.2 eksploatacyjne granice stron,
- 6.1.9.3 zakres i tryb obiegu informacji,

- 6.1.9.4 wykazy osób upoważnionych wraz z danymi teleadresowymi, które podlegają aktualizacji po każdej zmianie oraz aktualizacji corocznej w terminie określonym przez PGE Dystrybucja,
- 6.1.9.5 dodatkowe ustalenia wynikające ze specyfiki udostępnianej Nieruchomości lub wynajmowanych pomieszczeń, budynku, budowli.
- 6.1.10 Umowy obligacyjne powinny być zawierane według wzorów stanowiących Załączniki nr 4 i 5 do Procedury. Zmiany wzorów wymagają zaakceptowania przez Dyrektora Departamentu Administracji w Centrali Spółki.
- 6.1.11 Dopuszcza się zbycie przez Spółkę na rzecz Wnioskodawcy prawa własności/prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, na której posadowiona jest lub ma być infrastruktura obca, o ile jest to uzasadnione interesem (w tym interesem ekonomicznym) Spółki lub innymi uzasadnionymi okolicznościami, stosując zapisy Procedury zbywania nieruchomości w PGE Dystrybucja S.A. (PROC 30047).
- 6.1.12 Fakturę wystawia komórka organizacyjna zarządzająca udostępnianym składnikiem majątku – Nieruchomością, pomieszczeniami, budynkami, budowlami.

6.2 ZASADY POZYSKIWANIA TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI DLA NOWOPROJEKTOWANEJ INFRASTRUKTURY PRZESYŁOWEJ I POZOSTAŁEJ INFRASTRUKTURY

- 6.2.1 Wnioskodawca zainteresowany pozyskaniem Tytułu prawnego do Nieruchomości, na potrzeby lokalizacji Infrastruktury przesyłowej, składa wniosek o ustanowienie Służebności wraz z załącznikiem graficznym. Wzór wniosku stanowi Załącznik nr 1 do Procedury. Załącznik graficzny powinien zawierać Nowoprojektowaną Infrastrukturę przesyłową, jak i już istniejącą na danej Nieruchomości, a należącą do Wnioskodawcy, Infrastrukturę przesyłową o nieuregulowanym stanie prawnym do korzystania z Nieruchomości. Jeżeli wniosek obejmuje także Pozostałą infrastrukturę, to do wniosku należy załączyć załącznik graficzny obrazujący również tę infrastrukturę. Wniosek taki jest kierowany do Wydziału Zarządzania Nieruchomościami we właściwym Oddziale Spółki. Wydział Zarządzania Nieruchomościami kieruje zapytania o opinię w zakresie możliwości lokalizacji oraz ustanowienia Służebności dla wskazanej we wniosku Infrastruktury przesyłowej, a w przypadku, gdy wniosek dotyczy także Pozostałej infrastruktury również zapytanie o opinię w zakresie możliwości lokalizacji oraz zawarcia Umowy udostępnienia Nieruchomości dla wskazanej we wniosku Pozostałej infrastruktury.
- 6.2.1.1 w przypadku akceptacji wniosku:
 - a. Wydział Zarządzania Nieruchomościami przygotowuje Protokół uzgodnień, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do Procedury, a w przypadku jego podpisania przez Wnioskodawcę i pełnomocnika Spółki, przygotowuje dokumentację niezbędną do wydania zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane. Podpisanie Protokołu uzgodnień stanowi deklarację warunkową odpowiednio ustanowienia przez Spółkę Służebności lub zawarcia Umowy udostępnienia Nieruchomości, pod warunkiem uzyskania wymaganych zgód korporacyjnych.
 - b. zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego – wyceny wysokości wynagrodzenia za ustanowienie Służebności lub wysokości czynszu za udostępnienie Nieruchomości – po akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu warunków udostępnienia, w tym warunku poniesienia przez Wnioskodawcę kosztów wykonania operatu szacunkowego, z zastrzeżeniem pkt 6.1.6. i 6.1.7.
 - c. określa wysokość wynagrodzenia za ustanowienie Służebności lub wysokość czynszu za udostępnienie Nieruchomości w oparciu o uzyskaną wycenę lub sporządzoną kalkulację i informuje o niej Wnioskodawcę.
- 6.2.1.2 w przypadku akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu odpowiednio wysokości wynagrodzenia lub czynszu, Wydział Zarządzania Nieruchomościami przygotowuje, zgodnie z Procedurą przygotowywania i kierowania wniosków do Zarządu PGE Dystrybucja S.A., wniosek o wyrażenie zgody na ustanowienie Służebności lub zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości (gdy wynika to z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji – należy przyjąć, że do Umowy udostępnienia Nieruchomości zastosowanie mają obowiązujące w Spółce zapisy dotyczące wydzierżawiania i najmu majątku).
- 6.2.2 W przypadku uzyskania zgody na ustanowienie Służebności lub zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości, o której mowa w pkt. 6.2.2.3., procedurę kończy odpowiednio podpisanie aktu notarialnego ustanowienia Służebności lub zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości.
- 6.2.3 Wnioskodawca jest zobowiązany do uiszczenia wynagrodzenia za ustanowienie Służebności i przedstawienia dowodu wpłaty najpóźniej na 3 dni kalendarzowe przed terminem podpisania aktu notarialnego. Wnioskodawca, na rzecz którego ustanawiane jest prawo, zobowiązany jest także do uiszczenia kosztów aktu notarialnego, wpisu prawa w księdze wieczystej, innych kosztów notarialnych i sądowych związanych z ustanowieniem Służebności i jej wpisem do księgi wieczystej, kosztów pozyskania niezbędnej dokumentacji geodezyjnej oraz kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, określającego wysokość wynagrodzenia za ustanowienie Służebności.

- 6.2.4 Wniosek o zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości kierowany jest do Zarządu i pozostałych organów Spółki w przypadkach wynikających z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji (Umowę udostępnienia Nieruchomości należy traktować analogicznie jak umowę najmu i umowę dzierżawy).
- 6.2.5 W przypadku zawierania Umowy udostępnienia Nieruchomości, Wnioskodawca, z którym zawierana jest umowa, jest zobowiązany do wnoszenia czynszu w wysokości wynikającej z umowy, pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, jeżeli został sporządzony, oraz wszelkich kosztów zmierzających do wydzielenia przedmiotu udostępnienia. Koszty te powinny być pokryte przez Wnioskodawcę niezwłocznie po ich poniesieniu przez PGE Dystrybucja.
- 6.2.6 W przypadku podejmowania decyzji o zawarciu Umowy udostępnienia Nieruchomości dla Pozostałej infrastruktury, należy uwzględnić to, że jeżeli Pozostała infrastruktura stanie się częścią składową Nieruchomości, to prawo własności tej infrastruktury będzie związane z prawem własności Nieruchomości. Po zakończeniu obowiązywania Umowy udostępnienia Nieruchomości, Nieruchomość powinna zostać przywrócona przez Wnioskodawcę do stanu poprzedniego, co obejmuje w szczególności usunięcie Infrastruktury przesyłowej i Pozostałej infrastruktury.
- 6.2.7 W przypadku, gdy Służebność lub Umowa udostępnienia Nieruchomości ma dotyczyć również Infrastruktury przesyłowej już istniejącej na Nieruchomości, należy dokonać oceny, czy Spółce nie przysługują roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości.
- 6.2.8 W przypadku jakichkolwiek prac inwestycyjnych, modernizacyjnych, usunięcia kolizji z Infrastrukturą przesyłową lub Pozostałą infrastrukturą, etc., prowadzonych przez którąkolwiek ze stron, komórka organizacyjna zarządzająca daną infrastrukturą powinna przeprowadzić analizę, czy nie nastąpiła zmiana zakresu Służebności lub Umowy udostępnienia Nieruchomości. W takich przypadkach, jeśli nastąpiła zmiana, każdorazowo wydział zarządzający daną infrastrukturą zobowiązany jest do wystąpienia do Wnioskodawcy z wnioskiem o zmianę Służebności, z uwzględnieniem obowiązujących w Spółce regulacji, lub zawarcie aneksu do Umowy udostępnienia Nieruchomości.

6.3 ZASADY POZYSKIWANIA TYTUŁU PRAWNEGO DO NIERUCHOMOŚCI DLA ISTNIEJĄCEJ NA NIERUCHOMOŚCIACH INFRASTRUKTURY PRZESYŁOWEJ I POZOSTAŁEJ INFRASTRUKTURY

- 6.3.1 Regulowanie stanu prawnego istniejącej już na Nieruchomościach Infrastruktury przesyłowej następuje na podstawie wniosku Wnioskodawcy lub na żądanie Spółki. Wzór wniosku stanowi Załącznik nr 1 do Procedury. Właściciel Infrastruktury przesyłowej na danej Nieruchomości przesyła wniosek o ustanowienie Służebności wraz z załącznikiem graficznym, z uwzględnieniem całej istniejącej na Nieruchomości Infrastruktury przesyłowej, stanowiącej jego własność. Wniosek o ustanowienie Służebności dla istniejącej na Nieruchomości Infrastruktury przesyłowej jest kierowany do Spółki. Wydział Zarządzania Nieruchomościami kieruje zapytania o opinię w zakresie możliwości ustanowienia Służebności dla wskazanej we wniosku Infrastruktury przesyłowej do Jednostek właściwych merytorycznie, zarządzających infrastrukturą Spółki zlokalizowaną na Nieruchomości.
 - 6.3.1.1 w przypadku akceptacji wniosku:
 - a. Wydział Zarządzania Nieruchomościami przygotowuje Protokół uzgodnień, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 2 do Procedury. Podpisanie Protokołu uzgodnień stanowi deklarację warunkową odpowiednio ustanowienia przez Spółkę Służebności lub zawarcia Umowy udostępnienia Nieruchomości, pod warunkiem uzyskania wymaganych zgód korporacyjnych,
 - b. zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego – wyceny wartości Służebności lub wysokości czynszu za udostępnienie Nieruchomości – po akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu warunków udostępnienia, w tym warunku poniesienia przez Wnioskodawcę kosztów wykonania operatu szacunkowego, z zastrzeżeniem pkt 6.1.6 i 6.1.7,
 - c. określa wysokość wynagrodzenia za ustanowienie Służebności lub wysokość czynszu za udostępnienie Nieruchomości w oparciu uzyskaną wycenę lub sporządzoną kalkulację i informuje o niej Wnioskodawcę.
 - 6.3.1.2 w przypadku akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu odpowiednio wysokości wynagrodzenia lub czynszu, Wydział Zarządzania Nieruchomościami przygotowuje, zgodnie z Procedurą przygotowywania i kierowania wniosków do Zarządu PGE Dystrybucja S.A., wniosek o wyrażenie zgody na ustanowienie Służebności lub zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości (gdy wynika to z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji).
- 6.3.2 W przypadku uzyskania zgody na ustanowienie Służebności lub zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości, o której mowa w pkt. 6.3.2.3, procedurę kończy odpowiednio podpisanie aktu notarialnego ustanowienia Służebności lub zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości.
- 6.3.3 Wnioskodawca jest zobowiązany do uiszczenia wynagrodzenia za ustanowienie Służebności i przedstawienia dowodu wpłaty najpóźniej na 3 dni kalendarzowe przed terminem podpisania aktu notarialnego. Wnioskodawca,

na rzecz którego ustanawiane jest prawo, zobowiązany jest także do uiszczenia kosztów aktu notarialnego, wpisu prawa w księdze wieczystej, innych kosztów notarialnych i sądowych związanych z ustanowieniem Służebności i jej wpisem do księgi wieczystej oraz kosztów sporządzenia operatu szacunkowego określającego wysokość wynagrodzenia za ustanowienie Służebności.

- 6.3.4 Wniosek o zawarcie Umowy udostępnienia Nieruchomości kierowany jest do Zarządu i pozostałych organów Spółki w przypadkach wynikających z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji (Umowę udostępnienia Nieruchomości należy traktować analogicznie jak umowę najmu i umowę dzierżawy).
- 6.3.5 W przypadku zawierania Umowy udostępnienia Nieruchomości, Wnioskodawca, z którym zawierana jest umowa, jest zobowiązany do wnoszenia czynszu w wysokości wynikającej z umowy, pokrycia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego, jeżeli został sporządzony, oraz wszelkich kosztów zmierzających do wydzielenia przedmiotu udostępnienia. Koszty te powinny być pokryte przez Wnioskodawcę niezwłocznie po ich poniesieniu przez PGE Dystrybucja.
- 6.3.6 Z uwagi na fakt, że Służebność lub Umowa udostępnienia Nieruchomości ma dotyczyć Infrastruktury przesyłowej już istniejącej na Nieruchomości, należy dokonać oceny, czy Spółce nie przysługują roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Nieruchomości.
- 6.3.7 W przypadku jakichkolwiek prac inwestycyjnych, modernizacyjnych, usunięcia kolizji z Infrastrukturą przesyłową lub Pozostałą infrastrukturą, etc., prowadzonych przez którąkolwiek ze stron, komórka organizacyjna zarządzająca daną infrastrukturą powinna przeprowadzić analizę, czy nie nastąpiła zmiana zakresu Służebności, z uwzględnieniem obowiązujących w Spółce regulacji, lub Umowy udostępnienia Nieruchomości. W takich przypadkach, jeśli nastąpiła zmiana, każdorazowo wydział zarządzający daną infrastrukturą zobowiązany jest do wystąpienia do Wnioskodawcy z wnioskiem o zmianę Służebności lub zawarcie aneksu do Umowy udostępnienia Nieruchomości.

6.4 ZASADY OGÓLNE WYNAJMIOWANIA POMIESZCZEŃ, BUDYNKÓW, BUDOWLI

- 6.4.1 Wnioskodawca zainteresowany pozyskaniem prawa obligacyjnego do pomieszczeń, budynków, budowli, na potrzeby dysponowania pomieszczeniem, budynkiem, budowlą, składa wniosek o zawarcie Umowy najmu wraz z załącznikiem graficznym (załącznik graficzny nie jest wymagany, jeżeli wniosek dotyczy najmu pomieszczeń). Wzór wniosku stanowi Załącznik nr 1 do Procedury. Pismo w tej sprawie jest kierowane do komórki właściwej do zarządzania danym składnikiem majątku we właściwym Oddziale Spółki – pomieszczeniami, budynkiem, budowlą. Komórka właściwa do zarządzania danym składnikiem majątku kieruje zapytania o opinię w zakresie możliwości zawarcia Umowy najmu do Jednostek właściwych merytorycznie, zarządzających infrastrukturą Spółki zlokalizowaną w pomieszczeniach, budynkach, budowlach.
 - 6.4.1.1 w przypadku akceptacji wniosku:
 - a. komórka właściwa do zarządzania danym składnikiem majątku we właściwym Oddziale Spółki przygotowuje Protokół uzgodnień, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do Procedury. Podpisanie Protokołu uzgodnień stanowi deklarację warunkową zawarcia Umowy najmu, pod warunkiem uzyskania wymaganych zgód korporacyjnych (gdy wynika to z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji).
 - b. zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego – wyceny wysokości czynszu najmu – po akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu warunków udostępnienia, w tym warunku poniesienia przez Wnioskodawcę kosztów wykonania operatu szacunkowego, z zastrzeżeniem pkt 6.1.7,
 - c. określa wysokość czynszu w oparciu uzyskaną wycenę lub sporządzoną kalkulację i informuje o niej Wnioskodawcę.
 - 6.4.1.2 w przypadku akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu wysokości czynszu, komórka właściwa do zarządzania danym składnikiem majątku we właściwym Oddziale Spółki przygotowuje, zgodnie z Procedurą przygotowywania i kierowania wniosków do Zarządu PGE Dystrybucja S.A., wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie Umowy najmu (gdy wynika to z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji).
- 6.4.2 Wniosek o zawarcie Umowy najmu kierowany jest do Zarządu i pozostałych organów Spółki w przypadkach wynikających z obowiązujących w PGE Dystrybucja regulacji.
- 6.4.3 Jeżeli zawarcie Umowy najmu nie wymaga uzyskania zgód korporacyjnych:
 - 6.4.3.1 Komórka właściwa do zarządzania danym składnikiem majątku we właściwym Oddziale Spółki przygotowuje Protokół uzgodnień, według wzoru stanowiącego Załącznik nr 3 do Procedury. Podpisanie Protokołu uzgodnień stanowi deklarację warunkową zawarcia Umowy najmu przez Spółkę.
 - 6.4.3.2 zleca rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego – wyceny wysokości czynszu najmu – po akceptacji przez Wnioskodawcę lub podmiot działający w jego imieniu warunków udostępnienia, w tym warunku poniesienia przez Wnioskodawcę kosztów wykonania operatu szacunkowego, z zastrzeżeniem pkt 6.1.7,

- 6.4.3.3 określa wysokość czynszu w oparciu uzyskaną wycenę lub sporządzoną kalkulację i informuje o niej Wnioskodawcę.
- 6.4.4 Procedurę kończy zawarcie Umowy najmu.
- 6.4.5 Wynagrodzenie za korzystanie z pomieszczeń, budynków, budowli na podstawie Umowy najmu będzie określone na podstawie negocjacji z Wnioskodawcą, w oparciu o operat szacunkowy, sporządzony przez Spółkę, po uprzedniej deklaracji pokrycia kosztów jego sporządzenia przez Wnioskodawcę. Wynegocjowana kwota nie może być niższa niż określona w operacie szacunkowym oraz uwzględniać zapisy z pkt. 6.1.7. Czynsz powinien uwzględniać dodatkowe koszty, tj. koszty związane z obsługą umowy (np. wystawianie faktur). Powinna zostać uwzględniona także waloryzacja czynszu. Należności wynikające z Umowy najmu powinny uwzględniać ponoszone przez Spółkę koszty utrzymania pomieszczeń, budynku, budowli, a także koszty utrzymania Nieruchomości, na której znajduje się budynek, budowla, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni.
- 6.4.6 Operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub faktycznych. Operat szacunkowy może być wykorzystany w terminie późniejszym – po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego, który go sporządził, na podstawie zapisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2023, poz. 344, z późn. zm.).
- 6.4.7 Wnioskodawca ponosi wszelkie koszty zmierzające do wydzielenia przedmiotu najmu oraz koszty oszacowania wynagrodzenia z tego tytułu, jeżeli został sporządzony operat szacunkowy. Koszty te powinny być pokryte przez Wnioskodawcę niezwłocznie po ich poniesieniu przez PGE Dystrybucja.
- 6.4.8 Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz z tytułu najmu. Najemca zobowiązany jest dokonywać zapłaty czynszu w terminie wskazanym na fakturze VAT, nie krótszym niż 14 dni od daty wystawienia, na wskazany na fakturze rachunek bankowy Spółki. Za nieterminowe płatności PGE Dystrybucja naliczała będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
- 6.4.9 W przypadku jakichkolwiek prac inwestycyjnych, modernizacyjnych, usunięcia kolizji z Infrastrukturą przesyłową lub Pozostałą infrastrukturą, etc., prowadzonych przez którąkolwiek ze stron, komórka organizacyjna zarządzająca daną infrastrukturą powinna przeprowadzić analizę, czy nie nastąpiła zmiana zakresu najmu. W takich przypadkach, jeśli nastąpiła zmiana, każdorazowo wydział zarządzający daną infrastrukturą zobowiązany jest do wystąpienia do Wnioskodawcy z wnioskiem o zawarcie aneksu do Umowy najmu.
- 6.4.10 Jeżeli Umowa najmu ma dotyczyć pomieszczeń, budynku, budowli już wykorzystywanej przez Wnioskodawcę, należy dokonać oceny, czy Spółce nie przysługują roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń, budynku, budowli.

6.5 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 6.5.1 W przypadku akceptacji zakresu Służebności lub zamiaru podpisania Umowy obligacyjnej, Oddział, w zasobach którego pozostaje dana Nieruchomość, pomieszczenie, budynek, budowla, zobowiązany jest do kompleksowego ich uprzątnięcia, w zakresie wynikającym ze Służebności lub Umowy obligacyjnej, w tym w szczególności do usunięcia z udostępnianych powierzchni: ogłoszeń, treści regulacji wewnętrznych oraz wszelkich innych dokumentów, w szczególności mogących zawierać dane osobowe lub tajemnicę przedsiębiorstwa, niezależnie od daty wydania tych dokumentów, mebli i innych elementów wyposażenia, w szczególności wskazujących imiennie pracowników uprzednio ich używających, sprzętu, logotypów Spółki, banerów związanych ze sprzedażą nieruchomości, itd.
- 6.5.2 Każdorazowo do Umowy udostępnienia Nieruchomości powinien zostać sporządzony Protokół wydania/zdania Nieruchomości, zgodnie z Załącznikiem nr 2 do tej Umowy, a w przypadku Umowy najmu, Protokół wydania/zdania Przedmiotu Najmu, zgodnie z Załącznikiem nr 4 do tej Umowy.
- 6.5.3 Postanowienia Procedury mają zastosowanie do wszystkich rodzajów postępowań wymienianych w Procedurze wszczętych po dniu wejścia jej w życie. W sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Procedury zachowują moc czynności dokonane zgodnie z dotychczas obowiązującymi regulacjami Spółki w tym zakresie. W tych sprawach dopuszczalne jest stosowanie postanowień Procedury, o ile nie będzie to naruszać porozumień i ustaleń uprzednio dokonanych z Wnioskodawcą. Za pierwszą czynność rozpoczynającą bieg postępowania uważa się złożenie wniosku, o którym mowa w Procedurze.
- 6.5.4 Postanowienia Procedury mają zastosowanie do wszystkich rodzajów postępowań wymienionych w Procedurze wszczętych po dniu wejścia jej w życie.
- 6.5.5 Zmiana treści załączników nie wymaga każdorazowej zmiany dokumentu.