INFORMATOR INWESTYCYJNY

03

GAZ system

ZALEŻY NAM NA DOBREJ WSPÓŁPRACY

Marta Telepko
Kierownik projektu budowy gazociągu Gustorzyn – Gardeja

Jaki związek ma Decyzja o lokalizacji inwestycji z wypłatą odszkodowań oraz dlaczego warto uczestniczyć w sporządzaniu tzw. protokołu wejścia na nieruchomość i zejścia z nieruchomości po zakończeniu budowy.

- **Na jakim aktualnie etapie są prace związane z budową gazociągów FSRU?**

Zakończyliśmy już ostatecznie etap projektowania ich przebiegu. Z końcem ubiegłego roku uzyskaliśmy komplety decyzji lokalizacyjnych dla wszystkich trzech inwestycji. W związku z tym na początku tego roku zorganizowaliśmy serię spotkań dla mieszkańców w gminach, na terenie których będą budowane gazociągi.

- **W jakim celu organizujemy spotkania?**

Chcemy, aby właściciele byli jak najlepiej poinformowani o dotychczasowych działaniach, kolejnych planowanych pracach i przede wszystkim o tym, jakie skutki wywołują uzyskane decyzje lokalizacyjne. Na spotkaniach informowaliśmy przede wszystkim o tym, co w praktyce oznacza dla mieszkańców i właścicieli decyzja o lokalizacji inwestycji oraz jak będzie przebiegał proces odszkodowawczy za korzystanie z ich własności.

- **No właśnie... Co oznacza decyzja o lokalizacji inwestycji?**

Decyzja ta daje inwestorowi prawo do dysponowania nieruchomościami na potrzeby prowadzenia budowy gazociągu oraz po jej zakończeniu. Powyższe zostało uregulowane tzw. specustawą gazową.

- **Co to dokładnie oznacza?**

Mówiąc prostszym językiem: ustawa reguluje sposób, w jaki inwestor może korzystać z czyjejś nieruchomości. Generalnie chodzi o to, że jako firma budująca gazociąg mamy prawo korzystać z działek, które są objęte decyzją lokalizacyjną na potrzeby budowy gazociągu. Przez część działek gazociąg będzie przebiegał bezpośrednio, a na pozostałych będzie mieścił się pas budowlano-montażowy, tj. teren, po którym m.in. będą poruszać się maszyny, będzie składowana ziemia i materiały lub będą zlokalizowane miejsca zjazdów z dróg. W zależności od tego, w jaki sposób będziemy korzystać z danej nieruchomości, decyzja o lokalizacji inwestycji ogranicza właścicielowi korzystanie z nieruchomości tymczasowo – czyli tylko na czas budowy, np. właśnie w przypadku pasa budowlano-montażowego – lub trwale, czyli wtedy, gdy przez nieruchomość będzie przebiegał gazociąg. Decyzja może też wywłaszczać nieruchomość w części lub całości na rzecz Skarbu Państwa – ale to dotyczy tylko przypadków, kiedy powstaje na nich obiekt

naziemny, np. zespół zaworowo-upustowy. Oczywiście te ograniczenia, o których mówię, dotyczą nieruchomości wskazanych w decyzji. Właściciele nieruchomości lub użytkownicy wieczyści zostali już o tym powiadomieni pisemnie.

- **Czy właścicielowi/użytkownikowi wieczystemu należy się odszkodowanie?**

Tak, właścicielom nieruchomości lub użytkownikom wieczystym przysługują odszkodowania. Odszkodowanie przyznawane będzie przez wojewodę na podstawie operatu szacunkowego, który sporządzi powołany przez wojewodę rzeczoznawca majątkowy.

- **Jak będzie przebiegał proces odszkodowawczy przy wywłaszczeniach?**

Nieruchomość wywłaszczana zostanie wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez wojewodę, zgodnie z przepisami obowiązującymi w obszarze sporządzania wycen majątkowych. Odszkodowanie zostanie zapłacone przez Inwestora najprawdopodobniej jeszcze przed rozpoczęciem prac budowlanych – sprawy wywłaszczeniowe z reguły rozpoczynają się i kończą jeszcze przed budową.

- **A jak będzie przebiegał proces odszkodowawczy w przypadku czasowego lub całkowitego ograniczenia korzystania z nieruchomości?**

W tym przypadku proces odszkodowawczy składa się z kilku etapów. Pierwszym jest etap gromadzenia dokumentacji. Przed rozpoczęciem korzystania z czyjejś nieruchomości zawiadamiamy właścicieli lub użytkowników wieczystych o planowanym terminie rozpoczęcia prac i czynnościach spisowych. Podczas czynności spisowych sporządzamy tzw. protokół zerowy, czyli protokół wejścia na nieruchomość w celu wykonania prac budowlanych, zwany też często początkowym. W tym protokole opisujemy stan nieruchomości przed budową – jak wygląda nieruchomość, jaki rodzaj działalności jest na niej prowadzony, co się na niej znajduje, jakie są prowadzone uprawy lub zabudowane urządzenia, w jakim jest stanie itp. Te wszystkie informacje są niezbędne, aby potem rzeczoznawca mógł oszacować, jak budowa wpłynęła na stan i wartość nieruchomości.

- **Czy właściciel może być obecny przy sporządzaniu protokołu?**

Choć nie jest to obowiązkowe, to bardzo nam zależy, aby właściciele uczestniczyli w tym procesie, bo dzięki temu mają wgląd w to, co zostanie zapisane w protokole. Mogą zgłaszać swoje uwagi, poinformować o stanie zagospodarowania nieruchomości, zainstalowanych systemach itd. Nam – jako inwestorowi – bardzo zależy na dobrej współpracy z właścicielami nieruchomości.

- **Czy ktoś jeszcze poza inwestorem i właścicielem nieruchomości bierze udział w sporządzaniu protokołu zerowego?**

Z reguły jest to przedstawiciel wykonawcy robót budowlanych, który przejmuje działki przed budową i spisuje protokoły. Mogą też być obecne osoby upoważnione przez właściciela, np. dzierżawcy nieruchomości. W takiej sytuacji należy najpóźniej podczas czynności przekazać stosowne upoważnienie.

- **W jaki sposób właściciel jest informowany o terminie sporządzenia protokołu zerowego?**

Właściciele otrzymują pisma z proponowaną datą spisania protokołu. W razie potrzeby termin można uzgodnić z wykonawcą robót.

- **Co się dzieje dalej?**

Inwestor może rozpocząć prace budowlane. Po ich zakończeniu sporządzamy tzw. protokół zejścia z nieruchomości, który zawiera szczegółowe informacje o tym, jak nieruchomość wygląda po zakończeniu prac, a więc co się na niej zmieniło w czasie trwania prac budowlanych.

- **Czy również i w tym przypadku właściciel nieruchomości powinien być obecny w czasie sporządzania protokołu?**

Tak. Bardzo ważna jest współpraca właścicieli nieruchomości i ich aktywny udział w sporządzaniu zarówno tzw. protokołu zerowego, jak i protokołu zejścia z nieruchomości po zakończeniu budowy. To szansa dla właścicieli, by zadbać o własne interesy. Na podstawie obu wymienionych wyżej protokołów, powołani przez wojewodę rzeczoznawcy majątkowi dokonają wyceny szkód i oszacują wysokość odszkodowania.

- **Czy można odwołać się od wyceny rzeczoznawcy?**

Oczywiście, tyle że to wydłuża czas oczekiwania na zapłatę odszkodowania. Obecność właściciela na etapie sporządzania protokołu zero oraz protokołu zejścia z nieruchomości w znaczącej większości przypadków pozwala wyeliminować to ryzyko.

- **Czy wycena szkód opracowana przez rzeczoznawców majątkowych, powołanych przez wojewodę, jest dodatkowo weryfikowana przez urzędy wojewódzkie?**

Tak. Po tym jak urząd zweryfikuje dokumenty, wojewoda zawiadamia właściciela nieruchomości o opracowanym operacie i umożliwia mu zapoznanie się ze zgromadzoną dokumentacją. Jeśli właściciel akceptuje wysokość odszkodowania, jego wypłata nastąpi w ciągu 14 dni od uprawomocnienia się decyzji administracyjnej o odszkodowaniu.

- **A jeśli uznam, że wysokość odszkodowania jest za mała, jakie przysługują mi uprawnienia?**

Wówczas można się odwołać od decyzji wojewody. Odwołanie to zostanie rozpatrzone przez właściwe ministerstwo.

- **Wracając do samej budowy – kiedy inwestor może wejść na teren nieruchomości i rozpocząć prace budowlane?**

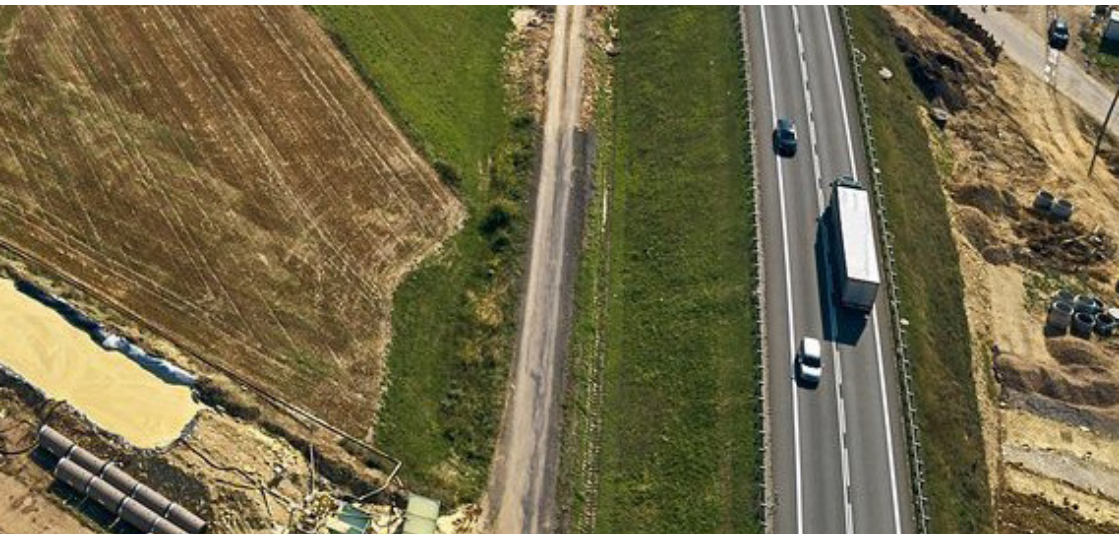
Po otrzymaniu pozwolenia na budowę i sporządzeniu protokołu początkowego.

- **Na kiedy jest zatem przewidziany początek prac budowlanych?**

Budowa rozpocznie się najwcześniej w 2024 r. Jeszcze w 2023 r. planujemy uzyskać pozwolenie na budowę, a w kolejnym wyłonić wykonawcę robót.

- **Czy przed rozpoczęciem robót planowane są spotkania informacyjne?**

Tak, oczywiście. Po wyłonieniu wykonawcy robót i podpisaniu kontraktu będziemy organizowali kolejny, trzeci cykl spotkań informacyjnych ze społecznościami lokalnymi. Do udziału w nich zaprosimy mieszkańców, przedstawicieli wykonawcy robót i przedstawicieli ARiMR. Już dziś zachęcam do wzięcia w nich udziału. Informacje o spotkaniach będą publikowane na stronie internetowej danego projektu, na stronach internetowych samorządów lokalnych, w newsletterze i Informatorze Inwestora.



ZDANIEM EKSPERTA DS. ODSZKODOWAŃ

Krzysztof Pankowski
Kierownik Oddziału ds. Odszkodowań
Wydział Infrastruktury i Rolnictwa
Kujawsko-Pomorski Urząd Wojewódzki

Za nami kolejny cykl spotkań informacyjnych dla interesariuszy budowy gazociągu Gustorzyn – Gardeja, w którym miałem możliwość uczestniczyć. W mojej ocenie spotkania te miały ogromną wartość edukacyjną i informacyjną. W szczególności właścicielom nieruchomości dały one możliwość pozyskania informacji nie tylko o statusie prac projektowych, ale także zapoznania się z tematyką odszkodowawczą, prezentowaną bezpośrednio przez przedstawicieli Urzędu Wojewódzkiego.

W prowadzeniu działań promocyjno-informacyjnych GAZ-SYSTEM jest jednym z nielicznych Inwestorów, który zabiega o dokładne informowanie o wszelkich działaniach inwestycyjnych swoich interesariuszy na każdym etapie realizacji projektów. Budowa gazociągu Gustorzyn – Gardeja odbywa się na podstawie tzw. specustawy gazowej. Jej zapisy określają zasady przyznawania odszkodowań i prowadzenia postępowań administracyjnych. O tym dość szczegółowo rozmawialiśmy na styczniowych spotkaniach, które były okazją do przybliżenia tematyki odszkodowań za czas budowy i późniejszej eksploatacji gazociągu.

To, na co szczególnie zwracam uwagę w relacjach, to jest osobiste zaangażowanie właścicieli w proces realizacji inwestycji tj.: uczestnictwo w czynnościach spisowych przed rozpoczęciem prac i po ich zakończeniu, udział w oględzinach nieruchomości dokonywanych przez rzeczoznawcę, zadbanie o uporządkowanie spraw formalnych, w tym o aktualność wpisów do rejestru gruntów oraz ksiąg wieczystych. Zachęcam wszystkich właścicieli do korzystania z uprawnień przysługujących stronom postępowania odszkodowawczego, zapoznawania się ze zgromadzoną dokumentacją i – jeżeli jest to zasadne – zgłaszania uwag.

Zachęcam też do czerpania wiedzy ze wszystkich dostępnych źródeł informacji o projekcie – poprzez udział w organizowanych spotkaniach czy korzystanie z materiałów edukacyjnych, takich jak np. *Informator Inwestora* lub newsletter. Proszę wszystkie osoby, których ta inwestycja dotyczy o ścisłą współpracę z inwestorem i wykonawcą robót, a po zakończeniu budowy także z organem prowadzącym postępowania administracyjno-odszkodowawcze. Przy okazji, dziękuję bardzo wszystkim uczestnikom styczniowych spotkań informacyjnych za liczne przybycie, miłe przyjęcie i merytoryczną dyskusję.

OKIEM LIDERA SAMORZĄDU LOKALNEGO

Andrzej Rodziewicz
Wójt gminy Grudziądz

Pozytywnie oceniam działania informacyjne prowadzone w związku z planowaną budową gazociągu Gustorzyn – Gardeja. Otwarta komunikacja buduje zaufanie mieszkańców do inwestora. Już w 2021 r. mieszkańcy naszej gminy mogli zapoznać się z projektem i wnieść do niego uwagi. W styczniu 2023 r. GAZ-SYSTEM zorganizował kolejne spotkania informacyjne. W ich trakcie mieszkańcy mogli zadawać pytania przedstawicielom inwestora, firmy projektowej oraz Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego.

Jako reprezentant społeczności gminy Grudziądz, chciałbym wskazać na nowe możliwości, jakie ta inwestycja przyniesie naszej gminie. GAZ-SYSTEM będzie corocznie odprowadzał podatek od nieruchomości w wysokości 2% wartości inwestycji. Będzie on mógł być przeznaczony na potrzeby naszej społeczności. Dodatkowo mieszkańcy zyskają dostęp do gazu ziemnego za pośrednictwem sieci dystrybucyjnej, co wiąże się z podniesieniem atrakcyjności inwestycyjnej naszej gminy.

POSTĘPY W CZĘŚCI MORSKIEJ PROJEKTU FSRU

Dofinansowanie z UE

Komisja Europejska w ramach instrumentu „Łącząc Europę" (ang. Connecting Europe Facility – CEF) przyznała projektowi dofinansowanie na działanie pod nazwą: „Prace przedinwestycyjne do uzyskania pozwolenia na budowę dla morskiej części PCI 6.27 LNG Gdańsk (PL)".
„Część morska" obejmuje krótki odcinek gazociągów: podmorskiego oraz gazociągu lądowego, łączących jednostkę FSRU z gazociągiem Kolnik – Gdańsk.

Wybraliśmy projektanta „części morskiej"

GAZ-SYSTEM podpisał umowę na opracowanie projektu budowlanego dla infrastruktury morskiej związanej z budową pływającego terminalu FSRU. Przedmiotem kontraktu jest zaprojektowanie stanowiska postojowego dla pływającego terminalu FSRU wraz z odcinkiem podmorskim gazociągu, który będzie zlokalizowany na dnie Zatoki Gdańskiej.

- **Na jakiej podstawie GAZ-SYSTEM ma prawo do budowy gazociągu na terenie nieruchomości oraz do jego późniejszej eksploatacji?**

Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu – tzw. specustawy gazowej, prawo takie daje inwestorowi decyzja o lokalizacji inwestycji (zwana dalej DL). Decyzja ta określa zakres tytułów prawnych do nieruchomości na czas budowy oraz po jej zakończeniu, na czas eksploatacji gazociągu.

- **Czy gazociągi FSRU posiadają już decyzje lokalizacyjne?**

> 3 grudnia 2021 r. Wojewoda Pomorski wydał pierwszą decyzję lokalizacyjną dla gazociągu Kolnik – Gdańsk, a 16 grudnia 2021 r. – drugą.

> 30 listopada 2022 r. Wojewoda Pomorski wydał dwie decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji dla gazociągu Gardeja – Kolnik.

> 21 grudnia 2022 r. Wojewoda Kujawsko-Pomorski wydał pierwszą decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji dla gazociągu Gustorzyn – Gardeja, a 29 grudnia 2022 r. – drugą.

- **Jakiego rodzaju ograniczenia powstaną na nieruchomości w wyniku wydania decyzji lokalizacyjnej?**

Decyzja może ograniczać korzystanie z nieruchomości tymczasowo lub trwale. Może też wywłaszczać ją w części lub całości na rzecz Skarbu Państwa.

- **Co to znaczy, że właściciel nieruchomości ma czasowo lub trwale ograniczone korzystanie z nieruchomości?**

Ograniczenie czasowe oznacza, że na podstawie DL zostanie wyznaczony tzw. pas budowlano-montażowy, w granicach którego prowadzona będzie budowa gazociągu. Ograniczenie trwałe oznacza, że wzdłuż gazociągu zostanie na stałe wyznaczona strefa kontrolowana, do której GAZ-SYSTEM będzie miał prawo dostępu w celu prowadzenia prac eksploatacyjno-naprawczych po zakończeniu budowy. W strefie kontrolowanej nie wolno m.in. wznosić obiektów budowlanych, ani sadzić drzew nad gazociągiem. Więcej informacji o strefie kontrolowanej w nr 2 *Informatora*.

Oba ograniczenia zostają wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. Po zakończeniu budowy wpis o ograniczeniu czasowym zostanie wykreślony.

- **Czym jest „wywłaszczenie nieruchomości”?**

Wywłaszczenie nieruchomości w części lub w całości oznacza przejęcie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia szacuje rzeczoznawca majątkowy powołany przez wojewodę. Inwestor staje się użytkownikiem wieczystym nieruchomości. Koszty podziału nieruchomości i zmian w ewidencji katastralnej oraz w księgach wieczystych ponoszone są przez inwestora.

- **Czy właściciele nieruchomości otrzymają rekompensaty z tytułu ograniczeń trwałych i czasowych?**

Tak. Właścicielom nieruchomości i użytkownikom wieczystym przysługuje odszkodowanie.

- **Kto jest uprawniony do otrzymania odszkodowania?**

Każdy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, na której będzie posadowiony gazociąg lub będą prowadzone prace budowlane.

Dane właścicieli nieruchomości oraz użytkowników wieczystych są pobierane z katastru nieruchomości, tj. ewidencji gruntów i budynków prowadzonych przez starostwa powiatowe oraz z Ksiąg Wieczystych prowadzonych przez sądy rejonowe.

- **Czy dzierżawcy terenu, przez który przebiega gazociąg, należy się odszkodowanie?**

Nie, odszkodowanie przysługuje jedynie właścicielom nieruchomości oraz użytkownikom wieczystym.

- **Czy inwestor pokryje dzierżawcy terenu straty poniesione w wyniku budowy gazociągu?**

Zwrot kosztów z tytułu strat poniesionych w wyniku budowy gazociągu może się odbyć na mocy ustaleń pomiędzy właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości a jej użytkownikiem lub dzierżawcą.

- **Kto przyznaje odszkodowania?**

Odszkodowania będą przyznawane przez właściwego miejscowo wojewodę.

- **Czy właściciel musi wystąpić do wojewody o odszkodowanie?**

Nie, proces odszkodowawczy rozpoczyna się automatycznie po złożeniu dokumentów przez inwestora u wojewody.

- **Kiedy będzie wszczęte postępowanie odszkodowawcze?**

W przypadku gazociągów postępowanie odszkodowawcze zostanie wszczęte po dostarczeniu wojewodzie przez inwestora dokumentacji po zakończonych pracach budowlanych. W przypadku wywłaszczeń (czyli tam, gdzie powstają obiekty naziemne) proces odszkodowawczy rozpocznie się jeszcze przed rozpoczęciem budowy.

- **Kto ustala wysokość odszkodowania?**

Wysokość odszkodowania jest wyliczana przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych powołanych przez wojewodę. Rzeczoznawcy, na podstawie zgormadzonej dokumentacji oraz dokonanych oględzin nieruchomości, sporządzą operat szacunkowy wysokości poniesionych szkód. Wojewoda zawiadomi strony postępowania odszkodowawczego o możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją, w tym z operatem szacunkowym, po czym wyda decyzję odszkodowawczą.

- **Czy każdy dostanie takie samo odszkodowanie?**

Nie. Wysokość odszkodowania zostanie każdorazowo wyliczona dla szkód powstałych na danej nieruchomości. Rzeczoznawcy uwzględniają m.in. czas zajęcia nieruchomości, poniesione straty, szacują wartość nieruchomości przed budową i po niej oraz uwzględniają inne, specyficzne dla danej nieruchomości czynniki.

- **Co będzie brane pod uwagę podczas szacowania wysokości odszkodowania?**

Rzeczoznawcy majątkowi, powołani przez wojewodę, oszacują tzw. szkody trwałe i szkody tymczasowe. Szkody trwałe odnoszą się do strefy kontrolowanej i obejmują m.in.: obniżenie wartości nieruchomości z powodu posadowienia gazociągu, szkodę związaną z zakazem zabudowy i sadzeniem drzew w strefie kontrolowanej, szkodę związaną z wyłączeniem gruntu z użytkowania w związku z oznakowaniem gazociągu itd.

Szkody tymczasowe odnoszą się do okresu budowy i obejmują m.in. czas zajęcia nieruchomości i straty w produkcji rolnej, rekultywację terenu po budowie, tj. straty spowodowane obniżonym plonowaniem w kolejnych latach, szkody wyrządzone podczas robót budowlanych, utratę pożytków (w tym dopłat rolnych z ARiMR).

- **Ile właściciel/użytkownik wieczysty nieruchomości otrzyma odszkodowania za prowadzone prace?**

Trudno przewidzieć kwotę w tym momencie, ponieważ nie wiadomo, do jakich szkód/strat dojdzie na danej nieruchomości w trakcie prowadzenia inwestycji, jakie będą ceny nieruchomości, płodów rolnych itp. Kwotę odszkodowania można oszacować dopiero po zakończeniu prac, gdy będzie można ocenić wpływ budowy na daną nieruchomość.

- **Jeżeli działka ma warunki zabudowy, jak będzie szacowana wartość nieruchomości?**

Jeżeli działka ma warunki zabudowy na dzień wydania DL, bądź w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, przeznaczenie działki jest inne niż rolnicze użytkowanie, to odszkodowanie powinno uwzględniać przeznaczenie tej działki zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy bądź MPZP.

- **Dlaczego odszkodowanie za ograniczenia trwałe i czasowe nie jest płatne przed budową?**

Z tego względu, że trudno jest przewidzieć i oszacować wszystkie szkody tymczasowe i trwałe (związane z budową), które będą miały miejsce na danej nieruchomości. Wysokość odszkodowania będzie szacowana po budowie – jego wartość będzie ustalana na dzień sporządzania operatu. To korzystne rozwiązanie dla właścicieli nieruchomości, choćby z uwagi na planowany termin rozpoczęcia prac (które nie rozpoczynają się od razu po wydaniu DL) i rosnące ceny nieruchomości, płodów rolnych itp.

W kolejnych numerach Informatora odpowiemy na kolejne pytania dotyczące odszkodowań. Jeśli macie Państwo dodatkowe pytania, zapraszamy do nadsyłania ich na adres komunikacja.gdansk@gaz-system.pl

NEWSLETTER

Osoby zainteresowane otrzymywaniem newslettera na temat inwestycji prosimy o przesłanie zgłoszenia na adres:

komunikacja.gdansk@gaz-system.pl

Więcej informacji o projektowanych gazociągach można uzyskać:

OPERATOR GAZOCIĄGÓW PRZESYŁOWYCH GAZ-SYSTEM S.A.
Oddział w Gdańsku
ul. Wałowa 47, 80-858 Gdańsk
tel. 58 744 54 84
e-mail: komunikacja.gdansk@gaz-system.pl

Niniejsza ulotka ma charakter wyłącznie informacyjny i nie zastępuje przepisów prawa. Jej treść nie może być podstawą do jakichkolwiek roszczeń prawnych. Aktualne informacje są dostępne na stronie www.gaz-system.pl.

wydanie 04.2023