



SZKOLENIE

z projektowania, budowy, montażu i odbioru sieci gazowych

Część V

SZKOLENIE
z projektowania, budowy, montażu i odbioru sieci gazowych
Część V
POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH NA POTRZEBY
REALIZACJI SIECI GAZOWYCH

Tomasz Życzyński
Czerwiec 2026



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

**INSTRUKCJA POZYSKIWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO
NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI
SIECIOWYCH** – Załącznik do Zarządzenia nr 70/2024 Prezesa Zarządu
z dnia 27.09.2024 r.

Aktualizacja zapisów obowiązuje od 04.05.2026 r.



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

Załącznik nr 1 do Instrukcji – **WYTYCZNE DO POZYSKIWANIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH**

W dokumencie szczegółowo opisano sposób postępowania w procesie pozyskiwania tytułów prawnych

Do użytku służb PSG, ale **także dla Wykonawców działających na zlecenie PSG**

TYTUŁ PRAWNY - tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, uprawniający PSG do: złożenia oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane, lokalizacji i wykonywania na gruncie robót budowlanych polegających na budowie Sieci dystrybucyjnej, eksploatacji wybudowanej Sieci dystrybucyjnej, uprawnienie PSG do korzystania z Nieruchomości w celu dostępu do Sieci dystrybucyjnej.



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

Na potrzeby realizacji Inwestycji sieciowych, Spółka może pozyskać następujące Tytuły prawne do Nieruchomości:

1. **Służebność przesyłu.**
2. **Decyzję administracyjną** wydaną na rzecz PSG (np. decyzja w sprawie lokalizacji w pasie drogowym urządzeń lub obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu o której mowa w Specustawie, pozwolenia wodnoprawne które są niezbędne do zawarcia umów, stanowiących dla Spółki tytuł prawny).
3. **Decyzję administracyjną o ograniczeniu sposobu korzystania z Nieruchomości.**
4. **Inną umowę** umożliwiającą Spółce korzystanie z Nieruchomości przez cały okres eksploatacji Sieci dystrybucyjnej (np. udostępnienia nieruchomości wg. Załącznika nr 14 lub 15 do Wytycznych, dzierżawa, najem, użyczenie, umowa zawarta na podstawie regulacji wydanych przez organ publiczny władający daną Nieruchomością)
5. **Pismo** organu zarządzającego Nieruchomością Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.
6. **Służebność gruntowa.**
7. **Użytkowanie wieczyste.**
8. **Własność.**
9. **Oświadczenie** Właściciela Nieruchomości wyrażające zgodę na lokalizację Sieci dystrybucyjnej.



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

- W WYTYCZNYCH SZCZEGÓŁOWO OPISANO „KROK PO KROKU” SPOSÓB UZYSKIWANIA I DOKUMENTOWANIA POSZCZEGÓLNYCH TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI.
- PODSTAWOWYM TYTUŁEM PRAWNYM, KTÓRY NALEŻY UZYSKAĆ DLA INWESTYCJI SIECIOWYCH PSG JEST SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU W FORMIE AKTU NOTARIALNEGO.
- Dla przyłączy lub szafek gazowych jako Tytuł prawny do Nieruchomości, można uzyskać **oświadczenie** zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 8** do Wytycznych.
- W przypadku planowanej **przebudowy lub remontu** Sieci dystrybucyjnej, które nie powodują zmiany Nieruchomości, na której Sieć dystrybucyjna jest zlokalizowana, jako Tytuł prawny można uzyskać **oświadczenie** Właściciela Nieruchomości zgodnie z wzorem stanowiącym **Załącznik nr 9** do Wytycznych.
- W przypadku Nieruchomości stanowiących przedmiot współwłasności oraz pełniących rolę służebną względem innych Nieruchomości, służących wyłącznie do ułatwienia korzystania z innych Nieruchomości (drogi dojazdowe), **Załącznik nr 10** do Wytycznych



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

- W przypadku, kiedy zaplanowany Pas budowlano - montażowy wykraczać będzie poza Nieruchomość (działkę ewidencyjną, na której planowana jest lokalizacja Sieci dystrybucyjnej) Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania zgody Właściciela na **zajęcie terenu na czas budowy** w formie **oświadczenia**, stanowiącego **Załącznik nr 11** do Wytycznych.
- W przypadku Nieruchomości przeznaczonych w **MPZP pod drogi publiczne**, dopuszcza się uzyskanie, jako Tytułu prawnego do Nieruchomości, **oświadczenie** zgodnie ze wzorem stanowiącym **Załącznik nr 12** do Wytycznych.
- Dla Nieruchomości, dla których dokumentem potwierdzającym prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane jest Decyzja administracyjna wydawana przez Właściciela, należy uzyskać odpowiednią **Decyzję administracyjną**. Tylko ostateczne Decyzje administracyjne stanowią dla PSG Tytuł prawny.
- Po przeprowadzonych rokowaniach z Właścicielem Nieruchomości, bądź ustaleniu nieuregulowanego stanu prawnego Nieruchomości, należy przygotować wniosek do odpowiedniego Starosty powiatowego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, o **ograniczenie sposobu korzystania z Nieruchomości**.



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

Pozyskanie Tytułu prawnego w **formie umowy** udostępnienia Nieruchomości **jest dopuszczalne tylko i wyłącznie**, gdy spełniony jest przynajmniej jeden z poniższych warunków:

- Właściciel Nieruchomości **nie godzi się** na ustanowienie Służebności przesyłu, składając stosowne **oświadczenie**, którego wzór stanowi **Załącznik nr 13** do Wytycznych,
- nie jest to możliwe z powodów formalnych, (np. brak realnej możliwości udzielenia przedstawicielom współwłaścicieli pełnomocnictw w formie aktu notarialnego),
- nie ma możliwości zmiany trasy Sieci dystrybucyjnej, w taki sposób, aby uzyskać od wszystkich Właścicieli na trasie projektowanej Inwestycji sieciowej zgodę w formie umowy zobowiązującej Właścicieli do ustanowienia Służebności przesyłu (lub bezpośrednio Służebności przesyłu) albo Decyzji administracyjnej, co każdorazowo należy szczegółowo uzasadnić wraz z dołączeniem niezbędnych dowodów na tę okoliczność, w szczególności stosownych notatek, pisemnego braku zgody Właścicieli Nieruchomości sąsiednich na budowę Sieci dystrybucyjnej na ich Nieruchomości, braku zgody Właścicieli Nieruchomości sąsiednich na ustanowienie Służebności przesyłu bądź żądanie Wynagrodzenia za służebność znacznie przekraczającego zaoferowaną kwotę lub ze względów technicznych, które należy wskazać w uzasadnieniu.



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

- **Wzór umowy nieodpłatnego** udostępnienia Nieruchomości stanowi **Załącznik nr 14** do Wytycznych.
- **Wzór umowy odpłatnego** udostępnienia Nieruchomości stanowi **Załącznik nr 15** do Wytycznych.



POZYSKIWANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO NIERUCHOMOŚCI NA POTRZEBY REALIZACJI INWESTYCJI SIECIOWYCH

Załączniki do Wytycznych mogą być modyfikowane przez Pełnomocnika będącego pracownikiem Spółki, w uzasadnionych przypadkach np. konieczność uwzględnienia żądań Właściciela Nieruchomości w trakcie prowadzonych negocjacji. Wprowadzający zmiany w załącznikach odpowiedzialny jest za ich zgodność z obowiązującymi w PSG regulacjami oraz zabezpieczenie interesu Spółki.

Niezależnie od oświadczeń, o których mowa powyżej, w szczególnie uzasadnionych przypadkach zagrożenia terminowej realizacji Inwestycji sieciowej, dopuszczalne jest – po uzyskaniu akceptacji Dyrektora OZG - pozyskanie zgody na lokalizację Sieci dystrybucyjnej – gazociągu również w formie oświadczenia, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2 do Instrukcji**.



Dziękuję za uwagę
Pytania do Części V prezentacji????