



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-03.0057-3198/LXXXI/09

Kraków,

30. WPT 2009

Pan
Bogusław Kośmider
Radny Miasta Krakowa

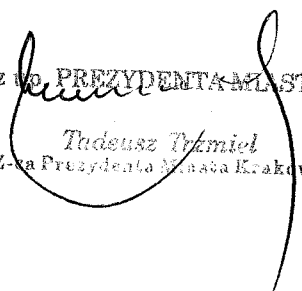
W odpowiedzi na Pana interpelację w sprawie możliwości zaliczenia nakładów poniesionych przez użytkowników wieczystych w związku z budową urządzeń infrastruktury technicznej w razie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, zgłoszoną na LXXXI Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 23 września 2009 r., uprzejmie informuję:

Zgodnie z art. 77 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), wartość nakładów poniesionych przez użytkownika wieczystego nieruchomości na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej zalicza się na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną. Zgodnie z ust. 5 i 6 zasada ta rozciąga się także na sytuację, gdy zaliczenie wartości nakładów nie nastąpiło przy poprzednio dokonywanych aktualizacjach oraz na inne nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o ile w ich następstwie wzrosła wartość nieruchomości gruntowej.

Powyższy przepis rozumieć należy w ten sposób, iż pomimo aktualizacji opłaty rocznej użytkownik wieczysty ponosił będzie opłaty w dotychczasowej wysokości aż do chwili, gdy łączna suma kwot stanowiących różnicę pomiędzy opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną nie pokryje w całości wartości poniesionych przez niego nakładów. Należy wziąć pod uwagę, iż wartość nakładów nie odpowiada wysokości wydatkowanej przez użytkownika wieczystego sumy, lecz jest to kwota, o którą dzięki tym nakładom wzrosła wartość rzeczy. Cena nieruchomości bowiem co do zasady nie wzrasta o cenę przeprowadzonego remontu, ale wynika z jej nowej wartości związanej z określonym stanem technicznym. Dlatego też przy obliczaniu wartości świadczeń poniesionych przez użytkownika wieczystego na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, wartość jej określać się powinno poprzez wycenę wartości nieruchomości zarówno przed dokonaniem tych nakładów, jak i po ich dokonaniu. Różnica pomiędzy tymi wartościami stanowić będzie wartość nakładów. Dodatkowo, jeżeli w budowie infrastruktury technicznej uczestniczyła oprócz użytkownika wieczystego jednostka samorządu terytorialnego, to wartość poniesionych nakładów powinna być rozliczona proporcjonalnie do poniesionych

nakładów. Zgodnie z art. 7 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość nakładów powinna być ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 73 z późn. zm.) ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne, a zatem to użytkownik wieczysty, który nakłady poniósł, zobowiązany jest do wykazania ich wartości oraz udowodnienia, iż są to świadczenia stanowiące udział w budowie urządzeń infrastruktury technicznej. Wobec powyższego za prawidłową należy uznać interpretację wskazaną przez Pana Radnego jako „wariant 1”.


z ur. PREZYDENTA MIASTA
Tadeusz Tykmiel
Z-ca Prezydenta Miasta Krakowa

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Skarbu Miasta
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a