

NAKLĄDY WŁAŚCICIELI NIERUCHOMOŚCI W PROCESIE NALICZANIA OPŁATY ADIACENCKIEJ Z TYTUŁU BUDOWY ELEMENTÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



dr inż. Jacek Zyga
Politechnika Lubelska
Wydział Budownictwa i Architektury

Streszczenie

Od 22 sierpnia 2017r. znaczącym zmianom uległa treść Ustawy o gospodarce nieruchomościami. W poniższym artykule przedstawiono analizę zmian dotyczących art. 148 ust. 4 tej ustawy, odnoszącego się do zasad uwzględniania nakładów właścicieli nieruchomości objętych opłatą adiacencką z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Dokonano zestawienia zasad naliczania przedmiotowej opłaty, na różnych etapach funkcjonowania Ustawy, ze szczególnym uwzględnieniem roli nakładów, jakich dokonują na inwestycje strukturalne właściciele nieruchomości obejmowanych tą opłatą. Analizie poddano także strukturę formalną podziału obciążeń z tytułu budowy infrastruktury technicznej i związanego z nimi podziału ewentualnych korzyści, stanowiących podstawę naliczenia opłaty adiacenckiej. Wyniki analizy zilustrowano przykładem rachunkowym.

W wyniku przeprowadzonej analizy wykazano, że zmiany wprowadzone do Ustawy o gospodarce nieruchomościami w sierpniu 2017 roku zmieniły pozycję właścicieli nieruchomości, współfinansujących koszty budowy elementów infrastruktury technicznej oraz głównych inwestorów, a ponadto wprowadziły zróżnicowanie w sposobach obliczania wartości tego typu nakładów względem rozliczenia nakładów użytkowników wieczystych.

Słowa kluczowe

opłata adiacencka, nakłady, infrastruktura techniczna

1. Wstęp

W dniu 20 lipca 2017r. znowelizowane zostały przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997] w zakresie m.in. art. 148 ust. 4, odnoszącego się do zasad uwzględniania nakładów właścicieli nieruchomości objętych opłatą adiacencką z tytułu budowy urządzeń infrastruktury technicznej. Po zmianie przepisów zasady naliczania opłaty różnią się diametralnie od poprzednio stosowanych. W niniejszym artykule dokonano analizy literatury oraz stanu prawnego w zakresie opłaty adiacenckiej „infrastrukturalnej” oraz przeanalizowano zmiany, jakie dokonywane były w przepisach w tym zakresie od 1997 roku. Zagadnienie przedstawiono także od strony praktycznej.

2. Zmiany artykułu 148.4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami w ujęciu historycznym

Ustawa o gospodarce nieruchomościami [Ustawa 1997] obowiązuje od 1 stycznia 1998r. W trakcie kolejnych zmian gospodarczych, a nawet cywilizacyjnych, ulegała ona kolejnym modyfikacjom. W odniesieniu do artykułu 148 ust. 4 Ustawy [1997] zaobserwowano jednak charakterystyczną voltę, sprowadzającą się do przywrócenia stanu prawa z roku 1997.

W Tabeli 1 przedstawiono zmiany artykułu 148 ust. 4 w kolejnych nowelizacjach ustawy [Ustawa 1997]. Wyraźnym zamiarem ustawodawcy zarówno

w chwili uchwalenia ustawy w 1997 roku, jak i podczas jej nowelizacji w latach 2004–2007, było zrównanie w prawach zarówno właścicieli nieruchomości obejmowanych inwestycjami o charakterze infrastrukturalnym, jak i użytkowników wieczystych gruntu (zarówno tych, którzy opłacili w całości należne opłaty roczne [Ustawa 1997, art. 144.2], jak i opłacających tę opłatę corocznie). Skutkiem tego było zrównanie przepisów obu porównywanych artykułów, co w roku 1997 przyjęło wręcz literalny wyraz: „Art. 77.4: *Przy aktualizacji opłaty, o której mowa w ust. 11 [z tytułu użytkownika wieczystego – przyp. autora], stosuje się odpowiednio przepis art. 148 ust. 4.*”

Na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku, niejako w spuściznie po Ustawie o gospodarce gruntami i wyłącza-

niu nieruchomości z roku 1985, w rozważaniach teoretycznych z zakresu gospodarki nieruchomościami przeważały koncepcje oparte na odtworzeniowej wartości nieruchomości oraz ich części składowych. Znalazło to wyraz w treści omawianych przepisów, przez odniesienie do kosztowego pojmowania nakładów na budowę urządzeń infrastruktury („świadczona wniesiona przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze”). Szczegółowo opisał ten punkt widzenia J.J. Zięty [Zięty 2009]. Wraz ze zmianami gospodarczymi ulegały ewolucji także teorie prawa, co z kolei wpłynęło na nowelizację Ustawy o gospodarce nieruchomościami w latach 2004–2007. W nowelizacjach tych za punkt wyjścia do sprawiedliwego rozliczenia nakładów (finansowych, rzeczowych, pracy żywej) przyjęto udział w kosztach budowy, ale z uwzględnieniem wzrostu wartości nieruchomości [Trojanek, Rącka 2016; Rącka, Szydlak 2017]. Na skutek tego wartość nakładów przestała być przedmiotem wybiórczego rozliczenia z wybranymi podmiotami (użytkownikami wieczystymi i/lub właścicielami nieruchomości). Dokonywano rozliczeń łącz-

nych, obejmujących nieruchomości na obszarze będącym pod wpływem nowego czynnika, jakim jest wybudowany element infrastruktury technicznej. Wartość łączna wszystkich nakładów stanowi bowiem sumę przyrostów wartości wszystkich nieruchomości.

$$N = \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (1),$$

gdzie:

- N – łączna wartość nakładów rozumiana jako łączny efekt ekonomiczny zrealizowanej budowy elementów infrastruktury,
- $W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości, uwzględniające wpływ nakładów na budowę elementów infrastruktury,
- $W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości, pomijające wpływ nakładów na budowę elementów infrastruktury,
- n – liczba nieruchomości objętych wpływem analizowanego urządzenia infrastruktury.

Problemem organu gminy, będącej głównym inwestorem danego zadania inwestycyjnego, pozostawało jedynie sprawiedliwe, proporcjonalne do włożonych kosztów, rozliczenie korzyści, jakie odniosły podmioty zaangażowane (finansowo, rzeczowo) w inwestycję. Jedni bowiem wyłącznie skorzystali z efektów danej budowy, nie ponosząc kosztów jej realizacji, inni korzystając docelowo z efektów budowy wsparli ją finansowo lub fizycznie. Jeszcze inni (zazwyczaj główny inwestor – gmina) finansowali przedmiotową budowę bez odnoszenia korzyści w postaci zwiększonej wartości nieruchomości komunalnych. Realizacją tego zadania jest formuła (2) uwzględniająca konieczność kompleksowej (komplementarnej) wyceny nieruchomości objętych wpływem urządzeń infrastruktury technicznej [Zyga 2016]. W obecnym stanie prawnym formuła (2) funkcjonuje wyłącznie w odniesieniu do nakładów użytkownika wieczystego.

Tabela 1

Zmiany treści artykułu 148 ust. 4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami na przestrzeni lat

Dziennik ustaw, data wejścia przepisu w życie	Treść i zmiany artykułu 148 ust. 4
Dz.U. z 1997r. Nr 115, poz. 741, 01 stycznia 1998r.	Art. 148. 4 Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w gotówce lub w naturze, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.
Dz.U. z 2004r. Nr 141, poz. 1492, 22 września 2004r.	dodano Art. 148a. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia, kryteria uznawania, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, wystarczające do ustalenia opłaty adiacenckiej, uwzględniając w szczególności: <ol style="list-style-type: none"> 1) maksymalną odległość urządzeń infrastruktury technicznej od nieruchomości; 2) dostępność urządzenia do podłączenia do nieruchomości; 3) dostępność korzystania z drogi.
Dz.U. z 2006r. Nr 220 poz. 1600, 1 stycznia 2007r.	uchylono Art. 148a.
Dz.U. z 2007r. Nr 173 poz. 1218, 21 października 2007r.	art. 148 ust. 4 otrzymuje brzmienie: Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. dodano Art. 148b. 1. Ustalenie, że zostały stworzone warunki do podłączenia nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej albo warunki do korzystania z wybudowanej drogi, następuje na podstawie odrębnych przepisów.
Dz.U. z 2017 poz. 1509, 22 sierpnia 2017r.	Art. 148. 4. Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej.

Źródło: opracowanie własne.

$$N_i = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i + K_{Gm}} \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (2),$$

gdzie:

- N_i – wartość nakładów przypisana władającemu i -tej nieruchomości rozumiana jako efekt ekonomiczny dokonanych przez niego nakładów;
 $W_{po_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości, uwzględniające wpływ nakładów infrastrukturalnych;
 $W_{przed_nak_i}$ – wartości poszczególnych (i -tych) nieruchomości, pomijające wpływ nakładów;
 K_i – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez władającego i -tej nieruchomości;
 K_{Gm} – koszty związane z przeprowadzoną inwestycją w urządzenia infrastruktury, sfinansowane przez Gminę (lub inny podmiot publiczny).

Zasada ta, w rozważaniach prawnych sprzed 20 lipca 2017 roku, była jednakowa dla rozliczenia nakładów dokonanych przez użytkowników wieczystych (w procesie aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77–78 ugn)) jak też rozliczenia z właścicielami nieruchomości objętych procedurą naliczenia opłat adiacenckich (art. 143–148 ugn). Stąd formuła opisująca wartość rynkową nakładów właściciela nieruchomości objętej opłatą adiacencką z tytułu budowy elementów infrastruktury wynosiła:

$$N_{148i} = \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i + K_{Gm}} \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i}) \quad (3),$$

gdzie:

- N_{148i} – wartość nakładów właściciela i -tej nieruchomości na urządzenia infrastruktury.

W poprzednich rozwiązaniach prawnych (od roku 2007 do roku 2017) wielkość ta była stosowana w następujący sposób:

$$OA = soa(W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i} - N_{148i}) \quad (4),$$

gdzie:

- OA – opłata adiacencka z tytułu wzrostu wartości analizowanej nieruchomości;
 soa – stawka opłaty adiacenckiej,

Powyższy wzór nawiązuje do artykułu 148 ust. 4 [Ustawa 1997] w brzmieniu: „Przy ustaleniu opłaty adiacenckiej, różnicę między wartością, jaką nieruchomość ma po wybudowaniu urządzeń infrastruktury technicznej, a wartością, jaką miała przed ich wybudowaniem, pomniejsza się o wartość nakładów poniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej”.

Pomimo zgłaszanych wątpliwości podmiotów realizujących powyższą procedurę, ocenić należy ją jako spójną matematycznie i logicznie. Stanowiła ona bowiem realizację zasady równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP [1997]). Wyrazem tego był faktyczny sposób naliczenia opłat adiacenckich jako funkcji realnych wzrostów wartości rynkowej (wszystkich) nieruchomości, przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu przysporzenia wartości tym nieruchomościom przez wszystkie podmioty zaangażowane w inwestycję. Jak wykazuje formuła (5), uzyskana po prostych przekształceniach wzorów (3) i (4), suma opłat adiacenckich według brzmienia artykułu 148 ust. 4 sprzed 20 lipca 2017 roku była wprost proporcjonalna do zaangażowania finansowo-rzeczowego gminy, a suma uwzględnionych w rozliczeniu nakładów właścicieli nieruchomości była wprost proporcjonalna do poniesionych przez nich kosztów (6). Obie wielkości, tj. opłaty adiacenckie i wartości uznanych nakładów pozostawały w proporcji do efektu ekonomicznego, wynikającego z przyrostu wartości wszystkich nieruchomości objętych wpływem analizowanego elementu infrastruktury technicznej.

$$\sum OA = \frac{soa \sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i})}{\sum_{i=1}^n K_{w_i} + K_{Gm}} K_{Gm} \quad (5).$$

$$\sum N = \frac{\sum_{i=1}^n (W_{po_nak_i} - W_{przed_nak_i})}{\sum_{i=1}^n K_{w_i} + K_{Gm}} \sum_{i=1}^n K_{w_i} \quad (6).$$

Przystawiona powyżej koncepcja napotykała w praktyce istotne problemy, z których najpoważniejszym była konieczność objęcia jednoczesną analizą wzrostu wartości wszystkich nieruchomości pozostające pod wpływem nowego elementu infrastruktury technicznej. Zleceniodawcy, jakimi są organy poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego oraz przedstawiciele Skarbu Państwa, m.in. starosta, Agencja Nieruchomości Rolnych (obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa), z uwagi na tak obszerny zakres prac, zazwyczaj nie podejmowali się organizacji tak szeroko zakrojonej analizy.

3. Obecny kształt i zastosowanie artykułu 148.4 Ustawy o gospodarce nieruchomościami

W obecnym kształcie prawa, po nowelizacji Ustawy [1997], która nastąpiła 20 lipca 2017 roku, formuła (4) powróciła do koncepcji z 1985 roku (kontynuowanej do 2007 roku) i przyjęła postać wzoru (7). Z matematycznego punktu widzenia jest to działanie nieuzasadnione. Opłata adiacencka stanowi bowiem ponownie różnicę odmiennych elementów pojęciowych (wartości oraz kosztów):

$$OA_i = soa \left(W_{po_{nakł_i}} - W_{przed_{nakł_i}} \right) - N_{148_i} \quad (7).$$

Natomiast w myśl obecnej treści artykułu 148 ust. 4 „Na poczet opłaty adiacenckiej zalicza się wartość świadczeń pieniężnych wniesionych przez właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej”, pojęcie nakładów zrównuje się wyłącznie z kosztami i odmawia się im związku z efektem ekonomicznym.

$$N_{148_i} = K_i \quad (8).$$

Obliczenie różnicy pomiędzy „nową” i „starą” opłatą adiacencką (formuły (7) i (4)) prowadzi do wzoru:

$$d OA_i = -K_i + soa N_{148_i} \quad (9).$$

Wynika z niego, że aby skutek zmiany legislacyjnej był dodatni (tzn. aby strony owego równania były większe od 0) musi być spełniony warunek, że

$$soa N_{148_i} > K_i \quad (9),$$

co prowadzi, po uwzględnieniu formuły (3), do nierówności

$$soa > \frac{\sum K_i + KG}{\sum (W_{po_{nakł_i}} - W_{przed_{nakł_i}})_i} \quad (9).$$

Tabela 2

Wyniki zbiorcze kalkulacji sum opłat adiacenckich w poszczególnych wariantach

	wariant 1		wariant 2		wariant 3	
	wg art. 148.4.2007	wg art. 148.4.2017	wg art. 148.4.2007	wg art. 148.4.2017	wg art. 148.4.2007	wg art. 148.4.2017
K_{Gm}	600.000		330.000		60.000	
$\sum_{i=1}^n K_{w_i}$	60.000		330.000		600.000	
$\frac{\sum_{i=1}^n K_{w_i}}{\sum_{i=1}^n K_{w_i} + K_{Gm}}$	0,0909		0,5000		0,9090	
suma nakładów N	wg (2)	wg (8)	wg (2)	wg (8)	wg (2)	wg (8)
	181.818	60.000	1.000.000	330.000	1.818.182	600.000
suma zebranych OA	wg (4)	wg (7)	wg (4)	wg (7)	wg (4)	wg (7)
	363.636	340.000	200.000	70.000	36.364	-200.000
W tym od właścicieli gruntów zaangażowanych finansowo w budowę	43.636	20.000	-120.000	-250.000	-283.636	-520.000
W tym od pozostałych właścicieli gruntów	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000	320.000

Legenda: oznaczenia jak we wzorach (1)–(4).

Źródło: opracowanie własne.



Oznacza to, że aby w nowych warunkach prawnych gmina osiągnęła większą sumą opłat adiacenckich, niż przed ostatnią zmianą legislacyjną z artykułu 148 ust. 4, efektywność inwestycji, rozumiana jako n -krotność efektu ekonomicznego względem poniesionych kosztów, musi być większa lub równa 2 (tak by stawka opłaty adiacenckiej nie musiała przekraczać ustawowych 50%), a przy stawkach bardziej łagodnych dla mieszkańców gminy, np. 10% lub 20%, musi osiągać poziom odpowiednio 10 lub 5. Stan taki jest dość trudno osiągalny na rynku nieruchomości niezurbanizowanych lub słabo jeszcze rozwiniętych (o niskim stopniu zabudowy). Na podstawie doświadczenia zawodowego autora, jak też innych rzeczoznawców majątkowych zajmujących się wyceną na potrzeby naliczania opłat adiacenckich [Januszewski, Zyga, Cymerman 2015] stwierdza się, że na rynkach tego typu wzrost wartości gruntu ze względu na wybudowanie elementów infrastruktury sięgał – zaledwie – od 10% do 20% (pomijają się w tym miejscu tereny o charakterze rolniczym). Zatem dla zachowania odpowiedniej proporcji przy wskaźniku wzrostu wartości arealu objętego inwestycją rzędu nawet 20%, suma kosztów budowy nie może przekroczyć 10% tej wartości, co bywa możliwe tylko przy relatywnie tanich sieciach, np.: wodociągowych (o koszcie jednostkowym do 200.000 zł/km), ale realizowanych w obszarach o cenach nieruchomości nie należących do grupy najniższych.

Na obronę pomysłu przywrócenia sposobu ustalania nakładów „wniesionych przez właściciela (...) na rzecz budowy poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej” należy przyznać, że nowa metoda jest zdecydowanie mniej energo- i czasochłonna. Pozwala ona organom gminy przeprowadzać postępowanie w sprawie naliczenia opłaty adiacenckiej w sposób cząstkowy, nie wymagający przygotowania opracowań całościowych.

4. Przykład rachunkowy

Złożenia: Opłatą adiacencką objęty zostaje obszar 10 ha, z czego 2 ha to grunty, których właściciele wzięli udział w finansowaniu nowej inwestycji (kanalizacja sanitarna). Wartości jednostkowe gruntu (tylko w obszarach z dopuszczalnością zabudowy) wynoszą 100 zł/m² przed realizacją przedmiotowej inwestycji i 120 zł/m² po jej zakończeniu. Suma wzrostów wartości nieruchomości wynosi zatem 2.000.000 zł. Przyjęta stawka opłaty adiacenckiej wynosi 20%.

Inwestycja polegająca na wybudowaniu w sumie 2 km przewodu zbiorczego kanalizacji sanitarnej, która kosztowała 660.000 zł, z czego właściciele części działek (owych 2 ha) sfinansowali:

- w wariantcie 1: ~10%, czyli wydali kwotę 60.000 zł;
- w wariantcie 2: 50%, czyli wydali kwotę 330.000 zł;
- w wariantcie 3: ~91%, czyli wydali kwotę 600.000 zł.



5. Wnioski

Zestawienie przedstawione w Tabeli 2 wskazuje, że w sytuacji, gdy właściciele gruntów uczestniczą w niewielkim stopniu w inwestycjach infrastrukturalnych gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego, korzystającej z funduszy publicznych), nowe przepisy umożliwiają relatywnie prostsze rozliczenie pobieranych opłat adiacenckich i związanego z nimi zwrotu nakładów poniesionych przez właścicieli gruntów. Wraz ze wzrostem zaangażowania środków właścicieli gruntów, korzyści gminy (lub innej jednostki samorządu terytorialnego korzystającego z funduszy publicznych) wynikające ze zmiany przepisu art. 148.4 Ustawy [1997] maleją, a w skrajnych przypadkach, gdy inwestycja byłaby sfinansowana głównie przez zainteresowanych właścicieli gruntów, podmioty publiczne staną w obliczu konieczności dopłaty ze środków publicznych, w celu zwrócenia ujmowanych kosztowo nakładów właścicieli gruntów.

Stare (wycofane) zasady obliczania wartości przedmiotowych nakładów powodują natomiast, że zwroty dla tych podmiotów, które współfinansowały budowę elementu infrastruktury technicznej, każdorazowo znajdują pokrycie w sumie opłat adiacenckich pobranych od właścicieli (użytkowników wieczystych) gruntów nie zaangażowanych bezpośrednio w finansowanie tej budowy.

Nowe rozwiązanie prawne zaproponowane w artykule 148 ust. 4 Ustawy [1997] pomaga inwestorowi głównemu, podejmującemu się budowę elementu infrastruktury technicznej, upraszcza bowiem procedurę naliczania wartości nakładów. Może być ono jednak niekorzystne dla inwestora publicznego (gmina lub inny podmiot samorządowy, korzystający z funduszy publicznych), gdy ten nie zaangażuje w przedsięwzięcie inwestycyjne kwoty większej od sumy kwot nakładów zainteresowanych właścicieli gruntów.

Należy także nadmienić, że zmiany naruszają równość grup podmiotów, jakimi są właściciele nieruchomości i użytkownicy wieczysti. W obecnym stanie prawnym wartość nakładów na budowę elementów infrastruktury technicznej, dokonywanych przez właścicieli nieruchomości jest utożsamiana z poniesionymi przez nich kosztami (8) podczas gdy wartość analogicznych nakładów dokonywanych przez użytkowników wieczystych jest obliczana według formuły (2).

Bibliografia

1. *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483).*
2. *Januszewski Z., Zyga J., Cymerman R., 2015: Oplaty adiacenckie – budowa urządzeń infrastruktury technicznej, Wycena Wartość, Obrót, Zarządzanie Nieruchomościami nr 1 (110)/2015, ss. 1–33.*
3. *Rącka I., Szydlak M., 2017, The Problems of Property Valuation for the Purposes of Determining the Adjacency Levy, Geographic Information Systems Conference and Exhibition "GIS ODYSSEY 2017" 4th to 8th of September 2017, Trento–Vattaro, Italy, Conference proceedings, pp. 305–313.*
4. *Trojanek M., Rącka I., 2016, Koszt nabycia praw do nieruchomości w procesie realizacji inwestycji drogowych, Problemy Transportu i Logistyki 2/2016 (34), s. 185–195, DOI: 10.18276/ptl.2016.34–18.*
5. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Dz.U. z 1997r. Nr 115 poz. 741.*
6. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 46, poz. 543.*
7. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Tekst jednolity: Dz.U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603.*
8. *Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Dz.U. z 2007r. Nr 173 poz. 1218.*
9. *Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r., Tekst jednolity: Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651.*
10. *Ustawa o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Dz.U. 2017 poz. 1509.*
11. *Zięty J.J., 2009, Zaliczenie nakładów poniesionych przez użytkownika na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a zaktualizowaną – wybrane aspekty. Samorząd Terytorialny, 2009 (11), s. 69–77.*
12. *Zyga J., 2016, Komplementarność wycen nieruchomości objętych wpływem urządzeń infrastruktury technicznej jako zasada określania wartości rynkowej nakładów ponoszonych na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Studia i Prace WNEiZ US, nr 45 t. I.*

EXPENSES OF PROPERTY OWNERS IN THE PROCESS OF CALCULATING THE BETTERMENT LEVY FOR THE CONSTRUCTION OF TECHNICAL INFRASTRUCTURE EQUIPMENT

Summary

From August 22, 2017, the Act on Real Estate Management has changed significantly. The article presents an analysis of changes related to Art. 148.4 of this Act, referring to the principles of taking into account the outlays of property owners covered by the betterment levy for the construction of technical infrastructure equipment. A set of rules for calculating the fee in question was set up at various stages of the Act's operation, with particular emphasis on the role of expenditures made by owners of the real property covered by this fee. The division of charges for the construction of technical infrastructure and the distribution of possible benefits that constitute the basis for calculating the betterment levy have been described. The results of the analysis are illustrated by an example.

As a result of the analysis, it was shown that the changes introduced to the Real Estate Management Act in August 2017 changed the position of both property owners, who co-finance the costs of construction the technical infrastructure, and major investors. The changes also introduced differentiation in the methods of calculating the value of such investments compared to calculating of perpetual usufruct expenses.

Key words

betterment levy, inputs, technical infrastructure

JEL classification

H54, K25, P45, R42, R53