

Krzysztof Gradkowski, dr inż.

Warszawa; Wrzesień 2014



Zeszyt K92/2014



WYNAGRODZENIA ZA USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie na rzecz osoby prawnej (A) służebności przesyłu dla urządzeń przesyłowych magistrali ciepłowniczej, na prawie użytkowania wieczystego ustanowionemu na rzecz osoby prawnej (B) na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną, w dwóch wariantach:

- wynagrodzenia jednorazowego za przedmiotowe obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu,*
- wynagrodzenia okresowego – rocznego za przedmiotowe obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu ”*

Przedmiotowa nieruchomość stanowi działka gruntu w pewnym obrębie o powierzchni **P**. Właścicielem tej nieruchomości gruntowej jest Skarb Państwa, zaś wieczystym użytkownikiem osoba (B). Powierzchnia części działki w służebności **P** *służebna*.

- wynagrodzenia jednorazowego za przedmiotowe obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu,*

Jako podstawowe kryteria ustalenia wynagrodzenia wieczystego użytkownika przyjęto sposoby kalkulacji uwzględniające;

- wartość jednostkową nieruchomości gruntowej,
- zakres zajętości służebnością nieruchomości gruntowej,
- uciążliwość w trakcie zabudowy i użytkowania służebności.

Stawka roczna wynagrodzenia wieczystego użytkownika jest iloczynem tych czynników w skalach opisujących ten stan, tzn.:

wynagrodzenie /rok = wartość czynszu dzierżawnego „x” ograniczenie przez zajętość.

Według oświadczeń strony bieżąca (roczna) wartość jednostkowa czynszu dzierżawnego wieczystego użytkownika wraz z obciążeniem podatkowym wynosi **CD zł za P służebna** części nie zabudowanej działki służebnej.

Jednocześnie należy wskazać że, służebność przesyłu odnosi się do ograniczenia powierzchniowego działki gruntowej. Biorąc pod uwagę wszelkie względy techniczne i technologiczne ograniczenia sposobu wieczystego użytkownika odpowiednią proporcję zajętości podczas budowy i eksploatacji działki gruntu jako **$P_{służebna} / P_{działki}$** można ustalić na = **0,53**

Okoliczność podpowierzchniowego przebiegu przewodów ciepłowniczych i możliwość powierzchniowego użytkowania tej części działki wskazuje na współczynnik wykorzystania służebności równy **0,5**.

Należy zaznaczyć, że budowa magistrali ciepłowniczej na relatywnie krótkim odcinku nie może trwać dłużej niż 12 miesięcy, a uciążliwość eksploatacyjna służebności jest niemal żadna bowiem działka w części służebnej i tak nie może być zabudowana obiektami wglębnego fundamentowania – również z powodu ustaleń w **mpzp**.

Zatem stawka roczna będzie różna w okresie wykonywania wykopów (bez współczynnika 0,5) i w okresie stałej eksploatacji magistrali ciepłowniczej (z zastosowani współczynnika 0,5)

W ten sposób jednorazowe wynagrodzenie za przedmiotowe obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu powinno być równe dwukrotnej stawce rocznej, to jest $CD \times 0,53 + CD \times 0,53 \times 0,5 = \underline{W_{JEDNORAZOWE}}$

Stan taki pokrywa się uciążliwością w korzystaniu z części służebnej podczas budowy i eksploatacji w tymże roku. Względy techniczne i technologiczne wskazują, że okres wskazanej zabudowy odcinka magistrali sieci ciepłowniczej nie mógł wynosić więcej niż 1 rok. Przeważa jednorazowe wynagrodzenie wieczystego użytkownika do ograniczonego powierzchniowo sposobu użytkowania odnosi się do podwójnego okresu służebności przesyłu.

- wynagrodzenia okresowego – rocznego za przedmiotowe obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu ”

W sposób ciągły, a więc coroczny występuje uciążliwość w korzystaniu w części podziemnej działki. W takim przypadku ograniczenia w korzystaniu z tej części nieruchomości mogą występować w przypadku budowy nowych i innych instalacji podziemnych. Kolizje w tym zakresie są wykluczane przez stosowne służby techniczne. ***Okresowe- roczne wynagrodzenie za przedmiotowe obciążenie nieruchomości służebnością przesyłu powinno być równe stawce rocznej wyżej określonej to jest; $CD \times 0,53 \times 0,5 \text{ zł} = \underline{W_{OKRESOWE ROCZNE}}$***

(-) Krzysztof Gradkowski