



KANCELARIA OGÓLNA
MINISTERSTWA GOSPODARSTWA
KRAJOWEGO

WYDANO
dnia 2009-12-17

Kraków, 16 grudnia 2009 r.

CW-0610-2-25/09

Ministerstwo Rozwoju Regionalnego

Departament Wsparcia Programów Infrastrukturalnych

Pan Dyrektor Marek Michalski

ul. Wspólna 2/4

00-926 Warszawa

Szanowny Panie Dyrektorze,

W związku zapytaniem dotyczącym kwalifikowania wydatków, które mogą być przedstawione we wniosku o płatność, pragnę przedstawić powstałą wątpliwość z prośbą o jej rozstrzygnięcie.

Wątpliwość dotyczy kwalifikowania odszkodowania za szkody powstałe na gruncie, stanowiącym własność osoby trzeciej, na którym realizowana jest inwestycja dotycząca projektu objętego dofinansowaniem. Odszkodowanie jest wypłacane przez Beneficjenta właścicielowi gruntu na podstawie umowy o ustanowieniu służebności gruntowej (w tym służebności przesyłu) jako część wynagrodzenia bądź obok niego albo na podstawie samego operatu szacunkowego, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. W niektórych przypadkach odszkodowanie jest, według Beneficjenta, związane z rekompensatą za ograniczenie prawa własności nieruchomości, w warunkach odpowiadających treści służebności gruntowej. Jednak sama rekompensata była już przez INiG uznana za wydatek niekwalifikowalny jako poniesiony na podstawie nieważnej umowy, ze względu na niedochowanie formy aktu notarialnego, niezbędnej dla ustanowienia służebności gruntowej. W tych ostatnich przypadkach możliwe wydaje się kwalifikowanie jedynie samego odszkodowania, na podstawie operatu szacunkowego bądź również stosownego zapisu umowy z właścicielem, przewidującego obok rekompensaty także odszkodowanie.

Powstaje jednak pytanie, czy jeżeli wraz z umową, na podstawie której była wypłacona rekompensata, przedstawiony jest operat szacunkowy, określający wysokość poniesionych przez właściciela nieruchomości szkód, to można uznać, że kwalifikowalne jest odszkodowanie mimo nieważności samej umowy o rekompensatę? Wymagałoby to, jak się wydaje, dodatkowego oświadczenia

Beneficjenta, że w ramach kwoty wypłaconej ujęto także odszkodowanie. Podkreślić pragnę, że nie chodzi tutaj o odszkodowanie za ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w Sekcji 6.3.4. *Wytycznych MRR w zakresie kwalifikowania wydatków w ramach PO IIŚ*. Przykładowe rodzaje szkód, za które Beneficjent wypłacał odszkodowanie to utrata plonów, rekultywacja gruntu, wyrąb drzewostanu, zmniejszenie wartości nieruchomości, itp.

W związku z kwalifikowaniem wydatków, których wysokość została określona na podstawie operatu szacunkowego, powstaje również pytanie, jak rozumieć art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn.zm.), określający aktualność operatu szacunkowego. Czy przepis ten oznacza, że jeżeli odszkodowanie jest ustalone w oparciu o operat szacunkowy, to wypłata tego odszkodowania po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia nie może być uznana za wydatek o wartości rynkowej, jeżeli brak potwierdzenia aktualności operatu? Może wystarczająca jest aktualność operatu na dzień zawarcia umowy, przewidującej wypłatę odszkodowanie? Wskazać należy, że powołany przepis odnosi się bezpośrednio do opinii rzeczoznawcy majątkowego o wartości rynkowej nieruchomości (definicja operatu szacunkowego). Tymczasem oszacowanie wysokości odszkodowania za szkody powstałe dla właściciela nieruchomości, związane z określoną na niej działalnością Beneficjenta, jest tylko nazwane *operatem szacunkowym*. Wymóg wykazania przez Beneficjenta wartości rynkowej odszkodowania wynika z Sekcji 6.3.6. pkt. 2 c-d) *Wytycznych*.

Oprócz powyższych wątpliwości pragnę także zapytać jak rozumieć zapis Sekcji 6.3.6. pkt. 4 *Wytycznych* w odniesieniu do umów najmu, dzierżawy i innych tytułów prawnych o charakterze obligacyjnym, tzn. w jaki sposób Beneficjent powinien wykazać zachowanie trwałości projektu w odniesieniu do tych tytułów. Czy Beneficjent może w szczególności przedstawić jako wydatek kwalifikowalny jednorazową kwotę za upoważnienie do korzystania z nieruchomości w sytuacji, gdy z treści umowy obligacyjnej wynika, że została ona zawarta na czas nieoznaczony? Czy trwałość takiej umowy oznacza także wymóg jej skuteczności wobec ewentualnego nowego właściciela danej nieruchomości, w rozumieniu art. 678 § 2 k.c.?

Z poważaniem

Kierownik
Centrum Funduszy Europejskich
dla Energetyki
Migdał
Maria Migdał

Dyrektor
Instytutu Nafty i Gazu
Ciechanowski
Maria Ciechanowska

POWIADOMOŚCI

ANNA KACPRZUK : DYREKTOR DFI MINISTERSTWA
GOSPODARKI