

Warszawa, dn. 29.08.2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana  
„OSIEDLE KABATY”  
ul. Bronikowskiego 9  
02-796 Warszawa

**SZANOWNI MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI**  
**Bronikowskiego 4/4A, 55**  
**Dembego 18, 21, 22, 22A, 23/23A**  
**Wańkowicza 2,**

Od kilkunastu lat w odniesieniu do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste funkcjonuje ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, która reguluje zasady takiego przekształcenia. Ustawa zezwala na udzielenie bonifikaty w ponoszeniu opłat za uzyskanie takiego przekształcenia po podjęciu odpowiednich uchwał przez organy samorządu terytorialnego.

W dniu 8 czerwca 2017 r. Rada M. St. Warszawy podjęła Uchwałę nr L/1217/2017 w sprawie określenia warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych. Powyższa Uchwała, która weszła w życie w lipcu 2017 r. zawiera zapis, który stanowi:

**„Wyraża się zgodę na udzielenie 95 % bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami”.**

Jest to kluczowy zapis Uchwały Rady M. St. Warszawy, który oznacza, że dla SMB „Osiedle Kabaty” pojawiła się możliwość zmiany prawa wieczystego użytkowania gruntów w nieruchomościach Spółdzielni poprzez przekształcenie go w prawo własności.

Pozwoliłoby to na uniknięcie podwyżek opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu, które są proporcjonalne do jego wartości, a te zwłaszcza w Warszawie będą rosły. Ostatnia podwyżka, sięgająca ok. 40 – 50% objęła nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty” z początkiem 2015 roku. Obowiązujące w tej kwestii „chore” przepisy są bezwzględne, dają samorządom prawo przeszacowywania wartości gruntów i dokonywania podwyżek opłat co 3 lata.

Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty, właściciele praw do lokali oraz osoby, które wyodrębniły swoje lokale, jako współużytkownicy wieczystości, wiedzą jak wygląda sytuacja ustalania opłat za wieczyste użytkowanie i szacowania wartości gruntów przez M. St. Warszawy.

W sprawach nowego wymiaru opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów złożyliśmy sprzeciw do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, jednakże ewentualne obniżenie wartości gruntu nie będzie bardzo duże. Decyduje lokalizacja, Ursynów jest atrakcyjną dzielnicą Warszawy, a w ostatnich latach ceny gruntów stale rosną.

Wprowadzona uchwałą Rady Warszawy 95% bonifikata jest wysoką zniżką, zachęcającą do podjęcia próby przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Musimy

jednak pamiętać, że w przypadku nieruchomości gruntowych mamy do czynienia generalnie z bardzo wysokimi kwotami. Grunty SMB „Osiedle Kabaty” to około 16 hektarów, co przy cenie jednostkowej 1,5 tys. zł/m<sup>2</sup> (tak wyceniane są obecnie grunty Ursynowa) sprawia, że ich wartość wynosi 240 mln zł.

Wysokość opłaty należnej za przekształcenie wylicza Urząd Dzielnicy, do którego składa się wniosek o przekształcenie. Sposób wyliczenia wysokości takiej opłaty jest stosunkowo skomplikowany. Nie wchodząc w szczegóły należy stwierdzić, że podstawą do wyliczenia wysokości opłaty jest wartość nieruchomości określona nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie. W przypadku naszej Spółdzielni wiąże się to z koniecznością wykonania nowego operatu szacunkowego dla każdej nieruchomości.

Następna kwestia to fakt, że zastosowanie 95% bonifikaty dotyczy tylko lokali mieszkalnych i garaży. Lokale użytkowe nie są objęte bonifikatą, nie jest też pewne że przysługuje ona lokalom mieszkalnym, w których zarejestrowana jest działalność gospodarcza. Oznacza to, że przekształcenie prawa wieczystego współużytkowania we współwłasność będzie dla tych lokali znacznie droższe.

Kolejny problem, to pytanie kiedy Urzędy dokonają czynności przekształcenia i wydadzą decyzje, które będziemy następnie akceptować. Wiemy, że przygotowany jest rządowy projekt ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów. Przekształcenie z mocy ustawy będzie mniej korzystne dla lokali mieszkalnych i garaży, gdyż tzw. opłatę przekształceniową trzeba będzie wносить przez 20 lat, w przypadku lokali mieszkalnych i 33 lata w przypadku lokali użytkowych. Jej wysokość będzie równa ostatniej opłacie z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i podlegać będzie waloryzacji. Trzeba brać pod uwagę, że to na razie projekt ustawy, który w procesie legislacyjnym może podlegać dalszym zmianom. Nie jest też wiadome, kiedy ustawa wejdzie w życie, obecnie termin ten określany jest na koniec br. lub początek przyszłego, ale podkreślić należy, że pierwotnie ustawa miała obowiązywać już od początku 2017 roku.

Z ewentualnym przekształceniem na mocy uchwały L/1217/2017 Rady M. St. Warszawy wiąże się kolejna niedogodność dla właścicieli praw do lokali. Zmiana dotychczasowego sposobu korzystania lub zbycie nieruchomości w okresie 5 lat licząc od dnia przekształcenia, dokonane na rzecz innej osoby niż osoba bliska, jest równoznaczne z koniecznością zwrotu udzielonej bonifikaty przez osobę sprzedającą.

Uprawnionym do złożenia wniosku jest współużytkownik wieczysty danej nieruchomości, który posiada ponad 50% udziałów w tym prawie. W przypadku nieruchomości: Bronikowskiego 4/4A, 55, Dembego 18, 21, 22, 22A, 23/23A, Wańkowicza 2 SMB „Osiedle Kabaty” posiada 100% udziały w prawie wieczystego użytkowania gruntu, może więc samodzielnie złożyć wnioski o przekształcenie, przy zastrzeżeniu że będzie to zgodne z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W przedmiotowych nieruchomościach nie ma lokali wyodrębnionych z uwagi na fakt, że położone są na gruntach o niejednorodnych prawach. Dla części gruntów Spółdzielnia posiada prawo wieczystego użytkowania, a dla części gruntów prawo własności. Obecne przepisy traktują taki stan na równi z nieuregulowanymi prawami do gruntu, co uniemożliwia ustanawianie odrębnych własności.

Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w ich własność spowodowałoby więc ujednolicenie praw do gruntu i umożliwiłoby ustanawianie odrębnej własności. To dodatkowa, ale bardzo ważna przesłanka do złożenia wniosków o przekształcenie.

Zaznaczyć należy, że przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność, może być objęta tylko cała nieruchomość.

Wszystkie uwarunkowania formalno-prawne są bardzo skomplikowane, a trudności potęguje dodatkowo fakt, że w warszawskich urzędach przekształcenia z wniosków spółdzielni mieszkaniowych nie były dotychczas prowadzone.

Wskazane powyżej kwestie i problemy sprawiają, że Rada Nadzorcza i Zarząd szczegółowo analizują dalsze działania. Zdecydowaliśmy, że należy podjąć prace nad przygotowaniem nieruchomości Spółdzielni do ewentualnego przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność.

Uruchomienie procedury przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia SMB „Osiedle Kabaty” w sprawie zgody na nabycie nieruchomości. Zgodnie z § 50 Statutu do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia lub zbycia nieruchomości, a tak właśnie należy traktować przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w prawo własności.

Walne Zgromadzenie planujemy zwołać 18 października, będziemy o tym zawiadamiać Państwa zgodnie z obowiązującymi przepisami i przyjętymi w Spółdzielni standardami.

W międzyczasie będziemy pracować nad przygotowaniem wniosków i załączników, które zostaną złożone w urzędzie. We współpracy z biegłym rzeczoznawcą oszacujemy wysokość opłaty za przekształcenie i będziemy analizować sposoby sfinansowania takiego przekształcenia, w przypadku gdyby doszło ono do skutku, bo jak zaznaczono, pomimo 95% bonifikaty, w grę wchodzi wysokie kwoty.

Szczególnie ważną kwestią jest wysokość opłaty za przekształcenie dla każdego lokalu i sposób jej zapłaty. Wspomniana współpraca z rzeczoznawcą, pozwoli na stosunkowo dokładne oszacowanie wysokości opłat, ale będą to w dalszym ciągu szacunki, których poprawność zweryfikują ostatecznie wyliczenia urzędu. Zrobimy wszystko, żeby podczas Walnego Zgromadzenia przedstawić Państwu wszelkie istotne dla kwestii przekształcenia informacje.

Z poważaniem,

PEŁNOMOCNIK SPÓŁDZIELNI  
SMB „Osiedle Kabaty”

Barbara Skrzypczak

PREZES Zarządu  
SMB „Osiedle Kabaty”  
mgr inż. Andrzej Kornacki