

Warszawa, dn. 29.08.2017 r.

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

SZANOWNI MIESZKAŃCY NIERUCHOMOŚCI
Dembego 23B, 23C, 24, 26, 30
Rosła 7
Wąwozowa 4

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 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/m² (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. Następną kwestią 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.

Uprawnionym do złożenia wniosku jest współużytkownik wieczysty danej nieruchomości, który posiada ponad 50% udziałów w tym prawie. W przypadku nieruchomości: Dembego 23B, 23C, 24, 26, 30, Rosoła 7, Wąwózowa 4 SMB „Osiedle Kabaty” nie posiada większościowego udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu, nie może więc samodzielnie złożyć wniosków o przekształcenie.

Zarząd proponuje, żeby dla przedmiotowych nieruchomości Spółdzielnia pełniła rolę prowadzącego i koordynującego przygotowanie i złożenie wniosków o przekształcenie.

Nasza rola polegałaby, w szczególności na dostarczeniu właścicielom lokali wyodrębnionych formularzy wniosków, ewentualnej pomocy w ich wypełnieniu oraz przyjmowania już wypełnionych. Po zgromadzeniu wniosków obejmujących ponad 50% udziałów we współużytkowaniu wieczystym zostałyby przygotowany i złożony wniosek o przekształcenie dla danej nieruchomości.

Spółdzielnia przekazywałby też właścicielom wyodrębnionych lokali informacje o przebiegu całego procesu jego rozpatrywania.

Zaznaczyć należy, że przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność, może być objęta tylko cała nieruchomość. Urząd rozpatrujący wniosek, zawiadomi pozostałych współużytkowników wieczystych, a więc właścicieli lokali wyodrębnionych którzy nie złożą wniosków do Spółdzielni, o wszczętym postępowaniu przekształceniowym. Każdy z właścicieli lokali ma prawo zgłoszenia sprzeciwu, w przypadku gdyby takie przekształcenie nie było zgodne z jego interesem. Wystarczy jeden złożony sprzeciw w sprawie przekształcenia prawa w danej nieruchomości, a urząd rozpatrujący wniosek zawiesi całe postępowanie.

Tak więc, 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,

PEŁNOMOCENIK SPÓŁDZIELNI
SMB „Osiedle Kabaty”

Barbara Brzypczak

PRZESŁANIE DO ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”
mgr inż. Andrzej Kornacki