

Warszawa, dn. 17.01.2019 r.

Szanowni Mieszkańcy
SMB „Osiedle Kabaty”

PRZEKSZTAŁCENIE WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW WE WŁASNOŚĆ

1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, zostało przekształcone w prawo własności zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. i jej nowelizacją z dn. 6 grudnia 2018 r. (Dz.U. 2018 poz. 1716).

Przyjęta ustawa pozostawia Spółdzielni pewną swobodę w wyborze ścieżki prowadzącej do przekształcenia. Jedną z nich jest przekształcenie na podstawie złożonych w 2017 roku wniosków, druga wynika z przedmiotowej ustawy. Dotychczasowe analizy wskazują, że SMB „Osiedle Kabaty” zdecyduje o przekształceniu na podstawie tej ustawy, a w związku z tym przekształcenie na drodze wniosków złożonych w końcu 2017 roku nie będzie kontynuowane, co powinno nastąpić do końca stycznia br.

Przekształcenie na drodze złożonych wniosków (*wykorzystując ustawę z 2005 r.*) pociąga za sobą wyższe opłaty za przekształcenie i niesie szereg ryzyk, które mogą wydłużyć lub całkowicie uniemożliwić pozytywne zakończenie tej procedury. Do wspomnianych ryzyk należy zaliczyć: brak zgody wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych w danej nieruchomości, nieustalony właściciel wyodrębnionego lokalu (nie przeprowadzone lub toczące się postępowania spadkowe), brak jakiegokolwiek bonifikaty dla właścicieli lokali użytkowych. Sam ustawodawca przewidując problemy przekształcenia na tej drodze ograniczył czas ich trwania wprowadzając przepis art. 26 ust 1, mówiący że w przypadku gdy postępowania te nie zakończą się wydaniem decyzji o przekształceniu do 31.12.2021 roku przekształcenie następuje na mocy ustawy z dniem 1 stycznia 2022 roku, a wysokość opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 roku.

Przekształcenie jest odpłatne, osoby fizyczne i prawne podlegające przekształceniu będą uiszczać tzw. opłatę przekształceniową - co roku przez 20 lat. Roczna opłata przekształceniowa będzie wynosiła tyle, ile roczna opłata za użytkowanie wieczyste obowiązująca w dniu 1.01.2019 roku - czyli 1 proc. wartości działki w przypadku gruntów dla celów mieszkaniowych. W tym miejscu należy dodać, że przed SKO – Samorządowym Kolegium Odwoławczym i sądami toczą się jeszcze postępowania o ostateczne ustalenie wysokości tej opłaty, wskutek sprzeciwów wniesionych przez Spółdzielnię w 2014 roku. Nie wpływają one jednak na sam mechanizm przekształcenia, skutkują jedynie opóźnieniem w ostatecznym rozliczeniu opłat z tego tytułu.

Ustawa stwarza możliwość jednorazowego wniesienia 20 letniej opłaty przekształceniowej i skorzystanie z bonifikat udzielanych przez organy samorządowe. W przypadku M. St. Warszawy bonifikata ustalona została ponownie przez Radę Miasta na poziomie 98% (po przejściowym obniżeniu jej do 60%). Przeszkodą dla wykorzystania takiej możliwości

w stosunku do wszystkich nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty” jednocześnie jest dozwolony poziom pomocy publicznej tzw. *de minimis*. Mając na uwadze kwestię pomocy publicznej Spółdzielnia będzie musiała wybrać dla części nieruchomości 99 letni okres wnoszenia opłaty przekształceniowej i podejmować dalsze działania w celu wypracowania możliwości skorzystania z bonifikaty w przyszłości.

Należy też zaznaczyć, że przekształcenie gruntów przynależnych garażom podziemnym i indywidualnym może nie podlegać 98% bonifikacie uchwalonej przez Radę Miasta Warszawy. Takie opinie pojawiają się coraz częściej i jeżeli stanowiska urzędów wydających zaświadczenia o przekształceniu będą to potwierdzać, przekształcenie gruntu pod miejscem postojowym w podziemnej hali garażowej i pod garażem indywidualnym będzie droższe.

Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, wnoszone comiesięcznie w ramach opłat za użytkowanie lokali traktowane są z początkiem 2019 roku jako zaliczka na uiszczenie opłaty przekształceniowej i zostaną skrupulatnie rozliczone po potwierdzeniu przekształcenia przez Urząd Dzielnicy Ursynów, który wyda stosowne zaświadczenie, zawierające m.in. wysokość opłaty i udzielonej pomocy publicznej. Przy najbliższej sposobności w formularzu naliczeń opłat za lokal zmienione zostanie nazewnictwo tzn. „opłatę z tytułu wieczystego użytkowania” zastąpi „opłata przekształceniowa”.

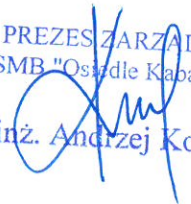
Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności gruntów jest obecnie najważniejszym zagadnieniem, które prowadzi Zarząd Spółdzielni przy współudziale i nadzorze ze strony Rady Nadzorczej. Zapewniamy Państwa, że sprawie tej nadany został bezwzględny priorytet z uwagi na jej znaczenie formalne i finansowe. Dla kilku nieruchomości sfinalizowanie przekształcenia spowoduje ujednolicenie tytułu do gruntu, co sprawi że można będzie ustanawiać odrębną własność lokali.

Podkreślamy, że będziemy Państwa niezwłocznie informować o wszystkich istotnych aspektach przekształcenia wieczystego użytkowania we własność. Należy też dodać, że w przygotowaniu jest następna nowelizacja ustawy, nie jest to więc koniec wprowadzanych przez nią zmian.

Zarząd SMB „Osiedle Kabaty”

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB „Osiedle Kabaty”

mgr inż. Andrzej Kornacki