

INFORMACJA

O PRZEKSZTAŁCENIU WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA

Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności tych gruntów to obecnie jedno z najważniejszych zagadnień w SMB „Osiedle Kabaty”. Niniejsza informacja przedstawia aktualny stan oraz podjęte działania i decyzje. Tekst pogrubiony zawiera syntetyczny przekaz informacyjny, pod którym następuje jego uszczegółowienie pisane zwykłą czcionką.

1. WCZEŚNIEJSZE DZIAŁANIA

W 2017 r. SMB „Osiedle Kabaty” złożyła wnioski o przekształcenie zgodnie z ustawą z dn. 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z wykorzystaniem (w przysługującej Spółdzielni części) 95% bonifikaty uchwalonej przez Radę M. St. Warszawy.

Do końca 2018 r. Urząd Dzielnicy Ursynów nie rozpoczął rozpatrywania wniosków i nie wszczął postępowań administracyjnych w tej sprawie. Zgodnie z art. 26 nowej ustawy o przekształceniu z dn. 20 lipca 2018 roku, postępowania nie zakończone, w stosunku do których wnioskodawca nie złożył do 31.03.2019 r. oświadczenia o ich kontynuacji zostały umorzone. Procedura przekształcenia w oparciu o starą ustawę z 2005 r. jest skomplikowana i bardzo formalna. Zgodę na takie przekształcenie muszą wyrazić wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych, wystarczy 1 sprzeciw aby je zawiesić. Warunkiem koniecznym jest też uregulowany stan prawny wszystkich lokali wyodrębnionych, gdyż nieobecność właściciela lub nie przeprowadzenie postępowania spadkowego wstrzymuje przekształcenie. Przy tej drodze przekształcenia koszty są znacznie wyższe (zależnie od wyceny gruntu danej nieruchomości od 4 do 6 razy niż w przypadku nowej ustawy).

Kwestia przekształcenia była przedmiotem wielu analiz przeprowadzonych przez Zarząd Spółdzielni oraz prac Rady Nadzorczej i jej Komisji, które wykazały że bardziej korzystne jest przekształcenie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku, tak więc Zarząd nie złożył oświadczeń o kontynuowaniu przekształcenia na wniosek.

Dodatkowo należy wskazać, że w przypadku złożenia oświadczenia o kontynuacji przekształcenia na wniosek nowa ustawa z 20 lipca 2018 roku, w art. 26 ust. 2 określa, że postępowanie w sprawie winno się zakończyć do dnia 31 grudnia 2021 roku. Jeżeli nie zostanie zakończone do tego terminu to przekształcenie następuje z dniem 1 stycznia 2022 r. zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z 20 lipca 2018 roku. W takim przypadku wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2022 r.

Ryzyko nie zakończenia postępowań na wniosek jest bardzo duże, opóźniłoby więc przekształcenie i spowodowało nieuchronny wzrost jego kosztów, gdyż przy przekształceniu w oparciu o nową ustawę z 20 lipca 2018 roku opłata przekształceniowa wyliczana jest na podstawie wyceny gruntów przeprowadzonej w 2014 roku. Przy przekształceniu z dniem 1 stycznia 2022 roku opłata przekształceniowa byłaby obliczana na podstawie wyceny gruntów na tę datę, a w czasie 7 lat (od 2014 roku do 2022 roku) ceny gruntów wzrastają.

2. SPOSÓB PRZEKSZTAŁCENIA

W SMB „Osiedle Kabaty” przekształcenie następuje zgodnie z ustawą z dn. 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z wykorzystaniem, 98% bonifikaty (w części przysługującej Spółdzielni) uchwalonej przez Radę M. St. Warszawy.

Ustawa stanowi, że przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo ich własności nastąpiło z mocy prawa z dniem 1 stycznia 2019 roku.

W SMB „Osiedle Kabaty” przekształcenie zaszło dla wszystkich nieruchomości, z wyjątkiem nieruchomości Dembego 18, Dembego 26 i tzw. części wspólnej (dróg, parkingów, placów zabaw), które nie są zabudowane na cele mieszkaniowe.

Wszystkie pozostałe nieruchomości spełniają warunek zabudowania ich budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne.

3. PRZEBIEG PRZEKSZTAŁCENIA

Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności zaszło na mocy ustawy, jeżeli grunt spełnia warunki opisane w ustawie, tak więc co do zasady

prowadzone jest przez Urząd M. St. Warszawy. Urząd zgodnie z ustawą ma 12 miesięcy na wydanie zaświadczenia o przekształceniu.

Potwierdzeniem przekształcenia wieczystego użytkowania we własność jest zaświadczenie, które wydaje właściwy organ administracji państwowej lub samorządowej. Dla nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty” zaświadczenia będą wydawane przez Urząd Dzielnicy Ursynów M. St. Warszawy. W trybie podstawowym zaświadczenie wydawane jest w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, powinno więc być wydane do końca 2019 roku. Ustawa przewiduje jeszcze inne terminy wydawania zaświadczeń dla uzasadnionych przypadków.

Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty jednorazowo i skorzystania z przysługującej bonifikaty.

Wysokość opłaty jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia, tzn. w dniu 1 stycznia 2019 roku. Zgodnie z ustawą podstawowym okresem wnoszenia opłaty przekształceniowej jest okres 20 lat, jeżeli Spółdzielnia nie zadeklarowała 99 letniego okresu jej wnoszenia. SMB „Osiedle Kabaty” była zmuszona zadeklarować 99 letni okres w przypadku 7 nieruchomości (budynków), dla których naliczona byłaby niedozwolona pomoc publiczna podlegająca zwrotowi do budżetu państwa.

Dla lokali mieszkalnych i związanych z nimi garaży oraz podziemnych miejsc postojowych bonifikata wynosi 98%. Na dzień dzisiejszy M. St. Warszawy stoi na stanowisku, że bonifikata nie przysługuje lokalom użytkowym i związanym z nimi garażom i podziemnym miejscom postojowym.

4. WYMAGANE DZIAŁANIA

Podejmowane działania zależą od rodzaju prawa do lokalu. Posiadaczy spółdzielczego własnościowego i lokatorskiego prawa do lokalu reprezentuje Spółdzielnia, która będzie przekazywać informację o przebiegu przekształcenia, wydaniu zaświadczenia i wysokości opłat. Właściciele lokali wyodrębnionych otrzymają zaświadczenia o przekształceniu bezpośrednio z Urzędu Dzielnicy Ursynów i oni będą deklaruować wolę jednorazowej zapłaty opłaty przekształceniowej i skorzystanie z 98% bonifikaty.

Tak więc obecnie, zarówno Spółdzielnia, jak i właściciele lokali wyodrębnionych, oczekujemy na wydanie zaświadczeń przez Urząd Dzielnicy Ursynów, potwierdzających przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności oraz określających wymiar opłaty przekształceniowej i możliwość udzielenia bonifikaty. W przypadku lokali spółdzielczych, wnoszone przez posiadaczy tych praw, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania zostaną zaliczone na poczet opłaty przekształceniowej. Rozliczenie tych kwot zostanie dokonane po uzyskaniu dokładnego jej wymiaru w zaświadczeniu wydawanym przez urząd oraz rozstrzygnięciu spraw przed SKO i sądami w sprawie sprzeciwów od wysokości opłat za wieczyste użytkowanie wniesionych przez Spółdzielnię w 2014 roku.

Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zaświadczenia o przekształceniu danej nieruchomości, będzie deklaruował jednorazową zapłatę opłaty przekształceniowej i skorzystanie z 98% bonifikaty, dla nieruchomości które podlegają 20-to letniemu okresowi wnoszenia tej opłaty.

W przypadku lokali wyodrębnionych ich właściciele, po otrzymaniu z Urzędu Dzielnicy Ursynów zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności, będą mogli zdecydować o jednorazowej spłacie z 98% bonifikatą.

Zgodnie z ustawą termin wniesienia rocznej opłaty przekształceniowej za 2019 rok upływa 29 lutego 2020 r., ale należy pamiętać że do końca marca 2020 roku właściciel będzie zobowiązany do wnoszenia kolejnej opłaty - za 2020 rok.

5. POMOC PUBLICZNA

Przepisy o pomocy publicznej *de minimis* stosuje się do wszystkich lokali użytkowych znajdujących się w zasobie Spółdzielni, zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, a beneficjentem pomocy *de minimis* będzie w tym przypadku Spółdzielnia. Natomiast w sytuacji, gdy lokal użytkowy stanowi odrębną własność, beneficjentem pomocy *de minimis* jest każdy z właścicieli wyodrębnionego lokalu użytkowego. Każdy z beneficjentów (Spółdzielnia w stosunku do wszystkich własnościowych lokali użytkowych i lokali własnych i każdy właściciel w stosunku do swojego lokalu) dysponuje 1 limitem pomocy *de minimis*, w wysokości równowartości 200 tys. EURO.

Przy przekształceniu prawa wieczystego użytkowania pomoc publiczną stanowi 80% wartości przekształcanego gruntu, gdyż opłata przekształceniowa wnoszona jest przez 20 lat w wysokości 1% jego wartości. Pomoc publiczną powyżej dozwolonego poziomu *de minimis* beneficjent zwraca do budżetu państwa. Dla uniknięcia zwrotu niedozwolonej pomocy publicznej nowelizacja ustawy z grudnia 2018 r. wprowadziła możliwość zadeklarowania m.in. przez spółdzielnie mieszkaniowe 99 letniego okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej. Zarząd SMB „Osiedle Kabaty”, dysponując 1 limitem pomocy *de minimis*, podjął decyzję o wyborze 20 letniego okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej dla części nieruchomości i 99 letniego okresu dla pozostałych, tak aby w maksymalnym stopniu wykorzystać przysługujący Spółdzielni limit i było to ekonomicznie uzasadnione i bezpieczne.

Analiza prawna przepisów ustawy, wyjaśnienia M. St. Warszawy, Urzędu Dzielnicy Ursynów, interpretacje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju, odnośnie podejścia organu do sposobu naliczania pomocy publicznej, której beneficjentem będzie SMB „Osiedle Kabaty”, skutkowały przeprowadzeniem kolejnej analizy skutków finansowych przekształcenia w celu wypracowania decyzji odnośnie wyboru okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej i skorzystania z 98% bonifikaty uchwalonej przez Radę M. St. Warszawy przy jednorazowym uiszczeniu opłaty przekształceniowej.

Analiza ta została sporządzona przy następujących założeniach:

- 1) pomoc publiczna, której beneficjentem jest Spółdzielnia naliczana będzie dla przekształceń następujących składników majątku:
 - a) lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
 - b) miejsc postojowych w wielostanowiskowych, podziemnych halach garażowych będących własnością Spółdzielni,
 - c) lokali użytkowych, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa,
 - d) miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa, wykorzystywanych w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
 - e) lokali mieszkalnych, do których przysługują spółdzielcze prawa, w których w całości lub w części prowadzona jest działalność gospodarcza.
- 2) bonifikata 98% uchwalona przez Radę M. St. Warszawy w 2018 roku Uchwałą nr LXXV/2128/2018 przy jednorazowym uiszczeniu opłaty przekształceniowej nie obejmuje:
 - a) spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych i własnych Spółdzielni,
 - b) spółdzielczych własnościowych miejsc postojowych w podziemnych halach garażowych przeznaczonych dla lokali użytkowych i własnych Spółdzielni.

Objęcie przekształceń prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo ich własności przepisami o pomocy publicznej sprawia, że nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty” zostały podzielone na 2 grupy. Pierwsza z nich obejmuje nieruchomości, których przekształcenie mieści się w limicie dozwolonej pomocy publicznej *de minimis*. Zestawienie tych nieruchomości zawiera tabela poniżej.

1	Bronikowskiego 2/2A	9	Dembego 22A	17	Rosola 9
2	Bronikowskiego 4/4A	10	Dembego 23/23A	18	Rosola 11
3	Dembego 17A	11	Dembego 23B	19	Rosola 13
4	Dembego 18A	12	Dembego 23C	20	Rosola 15/17
5	Dembego 19	13	Dembego 24	21	Wańkowicza 4
6	Dembego 20/20A	14	Dembego 28	22	Wańkowicza 4A
7	Dembego 21	15	Dembego 30	23	Wańkowicza 6
8	Dembego 22	16	Rosola 7		

W przypadku nieruchomości wymienionych w tabeli powyżej obowiązywałby 20 letni okres wnoszenia opłaty przekształceniowej, a po wydaniu przez Urząd Dz. Ursynów zaświadczenia o przekształceniu Spółdzielnia zadeklarowałaby jednorazową jej zapłatę i skorzystanie z 98% bonifikaty.

Drugą grupę stanowią nieruchomości, których przekształcenie skutkowałoby koniecznością zapłaty przez Spółdzielnię wysokiej kwoty pomocy publicznej, w przypadku 20 letniego okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej. Wskutek tego Spółdzielnia zmuszona była zadeklarować dla tych nieruchomości 99 letni okres jej wnoszenia. Zestawienie tych nieruchomości zawiera tabela poniżej.

1	Bronikowskiego 1
2	Bronikowskiego 55
3	Wańkowicza 2
4	Wąwozowa 2

5	Wąwozowa 4
6	Wąwozowa 6
7	Wąwozowa 8

W takim przypadku właściciele spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych nie skorzystaliby w pełni z uwłaszczenia, gdyż współudział we własności gruntu nie wiązałby się ze zmniejszeniem wysokości opłat z tytułu praw do gruntu.

Zarząd zdecydował więc, że zadeklaruje 99 letni okres wnoszenia opłaty przekształceniowej jedynie w stosunku do lokali użytkowych i miejsc postojowych, których przekształcenie powoduje naliczenie pomocy publicznej. Dla lokali mieszkalnych obowiązywałby wtedy 20 letni okres wnoszenia opłaty przekształceniowej, wskutek czego mogłyby skorzystać z możliwości jednorazowej jej zapłaty z 98% bonifikatą.

Należy jednak podkreślić, że obecnie rozwiązanie takie nie jest oficjalnie akceptowane przez organy samorządowe, Zarząd ma jednak nadzieję, że następne interpretacje, czy zmiany przepisów usankcjonują takie podejście, gdyż jest ono jak najbardziej zgodne z duchem ustawy.

6. PROBLEMY PRZEKSZTAŁCENIA

Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku, w powszechnej opinii, jest aktem prawnym dalece nieprecyzyjnym, a ze względu ogólny charakter dużej części jej artykułów nie rozstrzyga wielu szczegółowych kwestii związanych z jej stosowaniem. Należy spodziewać się, że będzie ona podlegać dalszym nowelizacjom.

Niezależnie od dalszych zmian przepisów ustawy Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” będzie podejmował działania mające na celu wypracowanie możliwości przekształcenia z bonifikatą 98% wszystkich nieruchomości Spółdzielni.

O braku precyzji przepisów ustawy i przewidywania skutków ich wdrażania w życie świadczy fakt, że od wejścia w życie z dniem 5 października 2018 roku była już 2 krotnie nowelizowana a obecnie Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju przygotowuje kolejne jej zmiany, mające na celu m.in.:

- wyeliminowanie blokowania przekształcenia koniecznością dokonania podziału nieruchomości zabudowanej na cel mieszkaniowy, na której są dodatkowo inne obiekty,
- wprowadzenie "uproszczonego" trybu dokonania podziału nieruchomości, w przypadkach gdy taki podział będzie niezbędny,
- objęcie ustawowym przekształceniem gruntów zabudowanych garażami i innymi budynkami oraz urządzeniami pełniącymi rolę służebną wobec gruntów mieszkaniowych, a ujawnionych w odrębnych księgach wieczystych,
- określenie w ustawie, czy i w jakich przypadkach jest wymagane zezwolenie na przekształcenie prawa na rzecz cudzoziemca,
- doprecyzowanie trybu udzielania pomocy publicznej, tak aby zapewnić organom sprawną weryfikację pomocy, a przedsiębiorcom elastyczne warunki korzystania z możliwości wyboru sposobu płatności za przekształcenie,
- ustawowe zapewnienie najwyższych bonifikat w opłacie przekształceniowej osobom w trudnej sytuacji życiowej, m.in. rodzinom z osobami z niepełnosprawnością.

W ostatnim czasie organy samorządowe, zwłaszcza w dużych miastach, podnoszą kwestię terminów wydania zaświadczeń o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności twierdząc, że nie są w stanie dotrzymać okresów, które ustala ustawa i wnioskuje o ich wydłużenie nawet do końca 2023 roku. Jak więc będzie przebiegać przekształcenie i jak rozwiązane zostaną związane z nimi problemy pokaże przyszłość. Z uwagi na wagę przekształcenia oraz intencję dotarcia do jak najszerszego grona zainteresowanych tematem osób informacja o przekształceniu, w skróconej wersji, została również zamieszczona w biuletynie informacyjnym, który będzie kolportowany w przyszłym tygodniu. O postępie przekształcenia i innych istotnych okolicznościach będziemy niezwłocznie informować mieszkańców Osiedla Kabaty.

Zarząd SMB „Osiedle Kabaty”

Spółdzielnia
Mieszkaniowo - Budowlana
"OSIEDLE KABATY"
ul. Bronikowskiego 9, 02-796 Warszawa,
NIP: 525-10-00-112 tel. 22 546 63 00
info@osiedlekabaty.com.pl

WICEPREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

4 mgr inż. Norbert Woźniak

PREZES ZARZĄDU
SMB "Osiedle Kabaty"

mgr inż. Andrzej Kornacki