



ZASTĘPCA BURMISTRZA DZIELNICY BEMOWO MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

ul. Powstańców Śląskich 70, 01-381 Warszawa

tel. 22 443 75 55, faks 22 325 40 01

hglowacka@um.warszawa.pl, www.um.warszawa.pl, www.bemowo.waw.pl

UD-I-WND-D.6826.16.2019.LRY
(9 .LRY.UD-I-WND-D)

Warszawa, dnia 13 marca 2019 r.

wg rozdzielnika

W dniu 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 z późn. zm.) zwana dalej „ustawą”.

Zgodnie z art. 14 ustawy, przepisy ww. aktu prawnego stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w szczególności w rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis (Dz. Urz. UE L 352 z 24.12.2013, str. 1). Za dzień udzielenia pomocy publicznej uznaje się dzień wydania zaświadczenia albo zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy.

W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty.

Mając na uwadze fakt, że ustawa, a w szczególności art. 14 istotnie wpływa na sytuację finansową przedsiębiorców, uprzejmie wyjaśniam:

Ustawa przewiduje możliwość wyboru przez przedsiębiorcę trybu dokonywania odpłatności za przekształcenie, skutkującego brakiem konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej.

W myśl art. 7 ust. 6a ustawy, właściciel gruntu będący przedsiębiorcą, w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców (Dz. U. poz. 646, 1479, 1629, 1633 i 2212), z uwzględnieniem art. 14, może w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres:

- 1) 99 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 1% albo
- 2) 50 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 2%, albo
- 3) 33 lat, licząc od dnia przekształcenia - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, wynosi 3%, albo

- 4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2 - jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, o której mowa w ust. 2, jest wyższa niż 3%.

W przypadku gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które uległy przekształceniu w prawo własności w dniu 1 stycznia 2019 r., termin na złożenie ww. oświadczenia upływa w dniu 31 marca 2019 roku.

W każdej sytuacji, gdy organ stwierdzi, że zachodzą przesłanki do udzielenia pomocy publicznej, a przedsiębiorca nie złożył oświadczenia w terminie wynikającym z ustawy, będzie istniał obowiązek udzielenia pomocy publicznej. Gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy de minimis (200 tys. euro brutto w okresie 3 lat kalendarzowych), koniecznym będzie dopłacenie przez przedsiębiorcę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na dzień przekształcenia.

Opłata z tytułu przekształcenia ustalana jest odpowiednio do udziału przysługującego dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu. W przypadku, gdy jeden udział związany jest np. z 1 lokalem mieszkalnym oraz 1 lokalem niemieszkalnym, nie ma możliwości „rozbicia udziału” i ustalenia opłaty przekształceniowej w stosunku do lokalu mieszkalnego na okres 20 lat, zaś do lokalu niemieszkalnego na okres 99 lat. Zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wskazuje wysokość udziału, informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7 ustawy, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1 ustawy.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie, z uwzględnieniem art. 14 ustawy, może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty stosownie do art. 7 ust. 6 albo 6a, z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. Właściwy organ wydaje zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia. Do zaświadczenia potwierdzającego wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty stosuje się odpowiednio przepis art. 11 ust. 2 ustawy.

Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do przedsiębiorców, przy czym pojęcie przedsiębiorcy powinno być rozumiane bardzo szeroko, obejmuje ono bowiem wszelkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niezależnie od ich formy prawnej i źródeł finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy krajowe przyznają danemu podmiotowi status przedsiębiorcy. Przy tak szeroko zakreślonych ramach definicji pojęcia przedsiębiorcy, podstawowe znaczenie ma rodzaj prowadzonej przez podmiot działalności. Przez działalność gospodarczą należy rozumieć, zgodnie z orzecznictwem TSUE, oferowanie towarów i usług na rynku. Pojęcie to dotyczy zarówno działalności produkcyjnej, jak i dystrybucyjnej i usługowej. Nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności, w związku z czym działalność gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji prowadzić mogą także różnorodne podmioty typu non-profit. Nie ma również znaczenia, jak dana działalność jest kwalifikowana w prawie krajowym. Istotne jest natomiast to, czy działalność gospodarcza jest faktycznie przez podmiot prowadzona. Należy bowiem zauważyć, że sam fakt zawarcia w statucie podmiotu, np. stowarzyszenia, zapisu o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, nie przesądza o zakwalifikowaniu go jako przedsiębiorstwa - istotne jest faktyczne

prorowadzenie tej działalności, które powoduje, że podmiot powinien być uznany za przedsiębiorstwo.

Przedsiębiorstwem może być każdy podmiot - zarówno osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą wpisaną do ewidencji/rejestru lub też bez formalnego wpisu do rejestru, jak i spółka prawa handlowego, spółka cywilna, spółdzielnia socjalna, stowarzyszenie, fundacja, instytucja kultury - jeżeli faktycznie prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu prawa unijnego, czyli oferuje produkty lub usługi na rynku. We wszystkich przypadkach, gdy organ udzielający pomocy stwierdzi, że udzielana ulga ze środków publicznych dotyczy działalności gospodarczej (przedsiębiorcy), powinien do planowanego wsparcia zastosować przepisy o pomocy publicznej.

Wartością pomocy, udzielanej na podstawie art. 7 ust. 6 ustawy, jest różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą opłat przekształceniowych.

W ustawie przewidziano bonifikaty (o charakterze obligatoryjnym lub fakultatywnym) od opłaty przekształceniowej za dany rok lub w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, udzielanych osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym. W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bonifikaty te stanowią pomoc publiczną, odrębną od samego obniżenia opłaty za uzyskanie własności gruntu i należy do nich stosować przepisy o pomocy publicznej (pomocy de minimis).

Spółdzielnię mieszkaniową należy uznać za przedsiębiorcę w rozumieniu unijnych przepisów o pomocy publicznej. Podmiot ten może bowiem konkurować z innymi przedsiębiorcami prowadzącymi działalność na rynku budownictwa mieszkaniowego i zarządzania nieruchomościami. Jest to rynek otwarty, na którym funkcjonuje wielu przedsiębiorców, w tym także z innych państw członkowskich UE.

W odniesieniu do samego przekształcenia, a także innych ulg (bonifikaty, rozłożenia na raty, ustalenia innego terminu wniesienia opłaty) stosowanych na podstawie Ustawy na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, należy przytoczyć stanowisko Komisji Europejskiej, wyrażone w piśmie z dnia 7 kwietnia 2011 r. (COMP. F3/AW-MS/jb*2011/035977). Stanowisko to dotyczy bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, udzielanej spółdzielniom mieszkaniowym. W przedmiotowym piśmie Komisja Europejska stwierdziła, że bonifikata dla spółdzielni mieszkaniowej, związana z uzyskaniem własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE, ponieważ nie wpływa na wymianę handlową pomiędzy państwami członkowskimi. W ocenie Komisji bonifikata przyznawana jest jedynie w związku z istniejącymi lokalami mieszkalnymi, a wynikająca z bonifikaty korzyść musi być przekazana indywidualnym konsumentom - członkom spółdzielni mieszkaniowej. Korzyść ta zostanie na nich „przeniesiona” w przyszłości, ponieważ spółdzielnia, zbywając udziały w nieruchomości wspólnej, stosuje cenę uwzględniającą bonifikatę. Ostateczni właściciele przekształcanego prawa do gruntu są więc z góry określeni, a rynek takiej transakcji jest ograniczony jedynie do członków spółdzielni, której budynki usytuowane są na gruncie, którego dotyczy przekształcenie. Bonifikata od opłaty za przekształcenie dla wcześniej określonej, ograniczonej grupy, składającej się wyłącznie z obecnych najemców lokali mieszkalnych, nie może mieć wpływu na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

Z przytroczonego pisma Komisji Europejskiej wynika, że przepisy o pomocy publicznej nie mają zastosowania w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli bonifikata jest jej

udzielona w związku z lokalami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe (z wyłączeniem lokali mieszkalnym, w których prowadzona jest działalność gospodarcza), a przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie dotyczyło wyłącznie członków spółdzielni/aktualnych najemców lokali mieszkalnych. Powyższą interpretację można również zastosować do ustalania spółdzielniom mieszkaniowym, na podstawie ustawy, odpłatności za przekształcenie (określenia wysokości opłat przekształceniowych), a także innych form pomocy przewidzianych w ustawie, tj. rozłożenia na raty opłaty przekształceniowej oraz ustalenia innego terminu do jej wniesienia, jeżeli korzyść z przekształcenia lub ww. innych ulg zostanie docelowo przetransferowana przez spółdzielnię na jej członków, zajmujących lokale na cele mieszkaniowe. Warunek ten zostanie spełniony, jeżeli opłaty ponoszone w przyszłości przez członków spółdzielni przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu zostaną pomniejszone o korzyści wynikające z ulg, związanych z uzyskaniem prawa własności gruntu przez spółdzielnię. Należy zwrócić uwagę, że art. 9 ust. 6 ustawy stanowi, że osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, korzysta z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi odpowiada wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty. Z powyższego wynika, że korzyść uzyskana przez spółdzielnię z tytułu bonifikaty zostanie przekazana członkom spółdzielni, zajmującym lokale na cele mieszkaniowe. **Pragnę ponadto zauważyć, że poprzez lokale spółdzielni zajęte na cele mieszkaniowe należy rozumieć zarówno lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.** Oba te prawa mogą zostać w przyszłości przekształcone, na wniosek członka spółdzielni, w odrębną własność lokalu. **Wyodrębnienie lokalu w przyszłości będzie związane z przejęciem poprzez nowego właściciela obowiązku wnoszenia opłat przekształceniowych (art. 11 ust. 1 ustawy) i możliwością skorzystania z przewidzianych w ustawie ulg, np. bonifikaty od opłaty rocznej lub z tytułu opłaty jednorazowej, rozłożenia na raty opłaty rocznej lub ustalenia innego terminu do jej wniesienia.**

Podsumowując, pomocą de minimis dla spółdzielni będzie wartość korzyści, uzyskanej w związku z lokalami będącymi jej własnością i przeznaczonymi do działalności gospodarczej.

W odniesieniu do lokali w spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności należy podkreślić, że korzyść z ustawy, wynikającą z przekształcenia czy bonifikaty, odniosą bezpośrednio właściciele tych lokali. W związku z powyższym, jeżeli lokal będący odrębną własnością, którego dotyczy przekształcenie lub bonifikata, jest chociażby w części wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, do ustalenia wysokości opłat przekształceniowych lub udzielanej w stosunku do tego lokalu bonifikaty należy zastosować przepisy o pomocy de minimis. Pomimo faktu, że często charakter prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności (np. taksówkarz, lekarz) wymaga świadczenia usług poza nieruchomością, należy określić, czy podmiot faktycznie wykorzystuje część powierzchni mieszkalnej do prowadzenia np. biura czy gabinetu. Powierzchnia mieszkalna, użytkowana na cele prowadzenia działalności gospodarczej, jest podstawą do zaliczenia przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą wydatków związanych z tą częścią mieszkania do kosztów uzyskania przychodu, a zatem, należy przyjąć, że może ona być również podstawą do obliczenia wielkości otrzymanej pomocy de minimis, przykładowo w formie bonifikaty. **Natomiast w przypadku, gdy działalność jest jedynie zarejestrowana pod adresem lokalu mieszkalnego, a przedsiębiorca wykonuje całą działalność poza lokalem, nie ma podstaw do uznania, że bonifikata stanowi pomoc de minimis.**

W zasobach spółdzielni znajdują się ponadto nieruchomości garażowe, jako garaże wolnostojące lub powierzchnie garażowe wielostanowiskowe w budynkach mieszkalnych. Garaże, użytkowane przez członków/najemców lokali spółdzielni, związane są z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców i umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. W tym kontekście można uznać, że bonifikata, dotycząca garaży, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, nie będzie stanowiła pomocy publicznej, podobnie jak bonifikata dotycząca lokali mieszkalnych. Chodzi tu o sytuacje, w których garaże użytkowane są przez członków spółdzielni, będących osobami fizycznymi, zajmujących lokale na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni.

Nie można jednakże wykluczyć sytuacji, w której garaże wynajmowane są przez spółdzielnię osobom trzecim, niezamieszkującym w zasobach spółdzielni, na warunkach komercyjnych (jest to działalność gospodarcza spółdzielni), np. osobom prawnym lub fizycznym, które nie mają lokalu w spółdzielni i nie są jej członkami. W takim przypadku do bonifikaty w tym zakresie należy zastosować przepisy o pomocy publicznej.

W związku z powyższym organ ma obowiązek zweryfikować planowaną transakcję biorąc pod uwagę przepisy o pomocy publicznej oraz ustalić czy podmiot nabywający nieruchomość publiczną prowadzi działalność gospodarczą w lokalu z którym związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu.

W przypadku zarejestrowania w danym lokalu jednej form organizacyjno-prawnych przedsiębiorstw, właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność oraz spółdzielnia mieszkaniowa w zakresie lokali o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego muszą złożyć oświadczenie zawierające informację czy dany lokal jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.

W przypadku, gdy lokal jest wykorzystywany na prowadzenie działalności, a właściciel lokalu nie złoży oświadczenia o którym wyżej (art. 7 ust. 6a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r.), właściciel lokalu musi złożyć formularz informacji przedkładanych przy ubieganiu się o pomoc de minimis oraz zaświadczeń lub oświadczenia o udzieleniu pomocy de minimis - rozporządzenie Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 roku.

Szczegółowe wyjaśnienia odnośnie sposobu obliczania dopłaty i zasad udzielania pomocy de minimis udziela Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jako organ właściwy w sprawach udzielania pomocy publicznej (<https://www.uokik.gov.pl/>).

Pomoc de minimis w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów:

<https://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia2.php?pytanie=3563#faq3563>

Wzory formularzy oraz zaświadczenia dotyczące pomocy de minimis:

https://www.uokik.gov.pl/wzory_formularzy_pomocy_de_minimis.php

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY BEMOWO M.ST. WARSZAWY

Hanna Głowacka

Otrzymują:

1. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "NOWY DOM 82"
2. Pierwsza Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
3. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "NASZA CHATA"
4. Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "WARDOM"
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa "GÓRCZEWSKA"
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa "JELONKI"
7. Spółdzielnia Mieszkaniowa "KALENICA"
8. Spółdzielnia Mieszkaniowa "LAZUROWA"
9. Spółdzielnia Mieszkaniowa "STROP"
10. Spółdzielnia Mieszkaniowa "WOLA"
11. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa "ROZŁOGI"
12. TBS Mieszkanie Naszych Możliwości Sp. z o.o.
13. TBS Warszawa Północ Sp. z o.o.

ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY BEMOWO M.ST. WARSZAWY


Hanna Głowacka