



**UCHWAŁA RADY M.ST.
WARSZAWY NR L/1217/2017
W SPRAWIE OKREŚLENIA
WARUNKÓW BONIFIKAT I
STAWEK PROCENTOWYCH OD
OPŁAT ZA PRZEKSZTAŁCENIE
PRAWA UŻYTKOWANIA
WIECZYSTEGO W PRAWO
WŁASNOŚCI**



**Program spotkania w dniu 10 stycznia 2018 r. o godzinie 10.00
w sprawie bonifikat i wysokości stawek procentowych od opłat za
przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo
własności nieruchomości dla osób fizycznych i spółdzielni
mieszkaniowych**

PROGRAM

1. Powitanie uczestników spotkania.
2. Wytyczne, zatwierdzone przez Prezydenta m.st. Warszawy, do stosowania przy rozpatrywaniu wniosków dotyczących przekształcenia.
3. Omówienie odpowiedzi z UOKiK na wystąpienia Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, dotyczące stosowania przepisów o pomocy publicznej przy rozpatrywaniu wniosków o przekształcenie.

WYTYCZNE, ZATWIERDZONE PRZEZ PREZYDENTA M.ST WARSZAWY, DO STOSOWANIA PRZY ROZPATRYWANIU WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH PRZEKSZTAŁCENIA.

I. Kwestie związane z zasadami prowadzenia postępowania:

1. Z uwagi na treść art. 3 ust. 3 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, konieczne jest **każdoczesne badanie istnienia ewentualnych roszczeń do nieruchomości** wynikających z Kodeksu Cywilnego i innych przepisów prawa oraz tego, czy wobec nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (np. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, Mazowiecki Urząd Wojewódzki, Biuro Spraw Dekretowych, Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Wydział Wywłaszczeń i Odszkodowań w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa). W przypadku toczących się postępowań administracyjnych lub sądowych wskazanych powyżej, organ administracji publicznej zawiesza postępowanie dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności na podstawie art. 97 par. 1 pkt 4 k. p. a.
2. Z uwagi na treść art. 1 ust. 1b pkt 3 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, konieczne jest **każdoczesne badanie czy wobec nieruchomości objętej wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie toczy się postępowanie administracyjne, mające na celu nabycie nieruchomości lub jej części pod inwestycję celu publicznego**, poprzez wystąpienie do odpowiednich jednostek (np. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, Wydział Architektury i Budownictwa oraz Wydział Inwestycji i Infrastruktury w danym Urzędzie Dzielnicy). W przypadku toczących się postępowań administracyjnych mających na celu nabycie całości lub części nieruchomości objętej wnioskiem o przekształcenie pod inwestycję celu publicznego, organ administracji publicznej wydaje decyzję o odmowie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
3. **Termin wniesienia przez użytkownika wieczystego kwoty stanowiącej opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności powinien zostać ustalony w decyzji na 14 dni od daty uzyskania przez decyzję przymiotu ostateczności.**
4. **Koszty postępowania dowodowego, w tym koszty sporządzenia operatu szacunkowego ponosi organ prowadzący postępowanie.**
5. W przypadku konieczności ujawnienia praw m.st. Warszawy w księdze wieczystej nieruchomości objętej przekształceniem np. wpisanie hipoteki, czy ujawnienia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności lub też w innych **przypadkach uzasadniających poniesienie kosztów przez wnioskodawcę, wydanie decyzji poprzedzone powinno być wydaniem przez organ postanowienia nakładającego na wnioskodawcę obowiązek pokrycia kosztów w formie zaliczki.**
6. W przypadku **gdy wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności złożony zostanie przez współużytkowników wieczystych reprezentujących sumę udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości mniejszą niż połowa, organ wydaje postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania.**

II. Udzielenie bonifikaty oraz rozłożenie na raty opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności:

1. Organ administracji publicznej **może udzielić bonifikaty** od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności **z jednoczesnym rozłożeniem opłaty na raty.**
2. Bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności może zostać udzielona w przypadku **gdy użytkownik wieczysty - osoba fizyczna, posiada zarejestrowaną działalność gospodarczą** w lokalu/budynku mieszkalnym jednorodzinny znajdującym się na nieruchomości objętej przekształceniem, jednak z uwagi na charakter tej działalności, **wykonywana jest ona faktycznie poza lokalem/budynkiem.**
3. W przypadku gdy, w lokalu/budynku mieszkalnym jednorodzinny znajdującym się na nieruchomości objętej przekształceniem jest zarejestrowana i prowadzona działalność gospodarcza, **bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności może zostać udzielona proporcjonalnie do powierzchni wykorzystywanej na cele mieszkaniowe użytkownika wieczystego** (wynikającej np. z deklaracji na podatek od nieruchomości, oświadczenia etc.).
4. Bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności **jest przyznawana w przypadku gdy lokal jest wykorzystywany na cele mieszkalne, bez znaczenia** pozostaje fakt, **na czyje** cele mieszkalne jest on wykorzystywany, dlatego też możliwe jest jej udzielenie w przypadku wynajmowania przez użytkownika wieczystego lokalu znajdującego się na nieruchomości objętej przekształceniem osobie trzeciej w celu zaspokojenia celów mieszkaniowych najemcy.
5. Bonifikata od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności **może zostać udzielona w stosunku do wszystkich nieruchomości beneficjenta**, które są wykorzystywane na cele mieszkaniowe. Brak jest możliwości zawężenia udzielenia bonifikaty tylko do jednej z tych nieruchomości.
6. **W zawiadomieniach o wszczęciu** postępowania administracyjnego skierowanych do współużytkowników wieczystych nieruchomości objętej przekształceniem, którzy nie złożyli wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, **organ administracji publicznej informuje o możliwości udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia oraz o konieczności złożenia przez współużytkownika wieczystego wniosku o jej udzielenie, w przypadku woli skorzystania z tego uprawnienia.**

III. Następstwo prawne w uprawnieniu do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:

1. Zgodnie z orzecznictwem NSA, następcą prawnym osoby fizycznej w rozumieniu art. 5 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości jest wyłącznie nabywca prawa użytkowania wieczystego w drodze spadkobrania (sukcesja uniwersalna).
2. Z bonifikaty o której mowa w par. 1 ust. 2 Uchwały korzystać mogą również następcy prawni osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych, które wniosły opłaty z góry za cały 99-letni okres użytkowania wieczystego nieruchomości objętej wnioskiem.

OMÓWIENIE ODPOWIEDZI Z UOKIK NA WYSTĄPIENIA BIURA MIENIA MIASTA I SKARBU PAŃSTWA.

- 1. Czy udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, w przypadku zarejestrowania działalności gospodarczej w lokalu zlokalizowanym w nieruchomości objętej przekształceniem, ale jej faktycznego wykonywania poza lokalem nie będzie stanowiło pomocy publicznej?**

Bonifikata będzie stanowiła pomoc publiczną, jeżeli nieruchomość, której przekształcenie dotyczy, jest chociażby w części wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej.

Należy domniemywać, że adres rejestrowy jest miejscem faktycznego wykonywania działalności. Gdy charakter działalności (taksówkarz, lekarz) wymaga jej prowadzenia poza nieruchomością, należy określić, czy podmiot faktycznie wykorzystuje część powierzchni do prowadzenia biura czy gabinetu.

Obliczenie wielkości otrzymanej pomocy publicznej może nastąpić poprzez analogię do zaliczenia powierzchni użytkowanej na cele prowadzenia działalności gospodarczej wydatków związanych z tą częścią mieszkania do kosztów uzyskania przychodu.

Gdy działalność jest jedynie zarejestrowana pod adresem nieruchomości mieszkaniowej, a przedsiębiorca wykonuje całą działalność poza tą nieruchomością, zgodnie ze stanowiskiem UOKiK nie ma podstaw do uznania, że bonifikata stanowi pomoc publiczną.

2. Czy udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności w przypadku gdy przestrzeń mieszkalna lokalu pokrywa się z przestrzenią wykorzystywaną do prowadzenia działalności gospodarczej stanowi pomoc publiczną?

W przypadku, gdy przedsiębiorca wykorzystuje na działalność gospodarczą część swojej nieruchomości mieszkaniowej, bonifikata będzie stanowiła pomoc w zakresie, w jakim część ta jest faktycznie użytkowana dla celów działalności gospodarczej, w części proporcjonalnej np. do całkowitej powierzchni nieruchomości.

3. Czy udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności lokalu będącego przedmiotem najmu okazjonalnego, służącego do zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najemcy będzie stanowiło pomoc publiczną?

W kontekście unijnej definicji działalności gospodarczej, wynajem nieruchomości (długoterminowy) przez osobę fizyczną, choćby niezarejestrowaną w żadnym rejestrze, czyli nie będącą przedsiębiorcą w rozumieniu prawa polskiego, jest działalnością gospodarczą w rozumieniu przepisów unijnych, a zatem wsparcie tej działalności ze środków publicznych stanowi pomoc publiczną. W ocenie UOKiK najem okazjonalny, krótkotrwały nie nosi znamion działalności gospodarczej, a zatem bonifikata udzielona od opłaty z tytułu przekształcenia nie będzie w tym przypadku podlegała ocenie pod kątem zgodności z przepisami o pomocy publicznej.

4. Czy organ udzielający bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności powinien badać kwestie nieodpłatnego użyczenia lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku objętym przekształceniem, tj. komu i na jakie potrzeby strona postępowania, a więc i beneficjent ewentualnej pomocy oddał nieruchomość do używania?

Nieodpłatne użyczenie może również stanowić działalność gospodarczą. Istotne jest istnienie formalnego związku (umowy) pomiędzy użyczającym a przyjmującym nieruchomość do używania. W przypadku zawarcia przez strony umowy użyczenia można domniemywać, że podmiot udostępniający nieruchomość funkcjonuje na szeroko pojętym rynku wynajmu nieruchomości. Poza tym nie można wykluczyć, że w niektórych przypadkach wynagrodzenie za używanie nieruchomości jest faktycznie przekazywane użyczającemu „poza umową”. W takich sytuacjach udzielenie bonifikaty może zatem być związane z uzyskaniem przez użyczającego korzyści ze środków publicznych. Dodatkowo, jeżeli podmiot korzystający z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia prowadzi w niej działalność gospodarczą, organ udzielający pomocy, oceniając bonifikatę pod kątem zgodności z przepisami o pomocy publicznej, powinien dokonać analizy, jaki podmiot uzyska faktyczną korzyść. Jeżeli podstawą wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności jest niesformalizowana zgoda właściciela, a nie umowa użyczenia, korzyść z udzielenia bonifikaty należy przypisać prowadzącemu działalność w nieruchomości, której bonifikata dotyczy. Natomiast w przypadku istnienia umowy użyczenia beneficjentem bonifikaty będzie podmiot użyczający nieruchomość.

5. Czy spółdzielnia mieszkaniowa jest w sprawach o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności instytucją pośredniczącą w udzieleniu pomocy publicznej, tam gdzie przenosiłaby prawo własności na inne osoby, a w odniesieniu do lokali w budynkach mieszkalnych w mieniu spółdzielni, które nie są obciążone prawami członków spółdzielni mieszkaniowej, przekształcenie byłoby działaniem w interesie gospodarczym wszystkich członków spółdzielni?
6. Czy osoba prowadząca działalność gospodarczą w lokalu wyodrębnionym z majątku spółdzielni mieszkaniowej w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności wraz z udzieleniem bonifikaty, będzie mogła zostać uznana za beneficjenta pomocy publicznej, jeżeli udzielona bonifikata będzie powiązana z wyodrębnieniem lokalu?

Spółdzielnia mieszkaniowa w rozumieniu unijnych przepisów o pomocy publicznej **jest przedsiębiorcą**.

W przypadku spółdzielni mieszkaniowej to, jaki podmiot odnosi korzyść z udzielenia pomocy publicznej (spółdzielnia czy najemca lokalu) **zależy od statusu tego lokalu**. Lokal, w stosunku do którego ustanowiono odrębną własność jest własnością podmiotu - adresata tego prawa. Przysporzenie ze środków publicznych dotyczące tego lokalu będzie stanowiło korzyść dla właściciela, a jeżeli jest on przedsiębiorcą, korzyść ta powinna być oceniana w kontekście przepisów o pomocy publicznej. Natomiast w przypadku lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu korzyść ze wsparcia ze środków publicznych odniesie spółdzielnia jako ich właściciel.

Lokal użytkowy, zajmowany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, pozostaje nadal własnością Spółdzielni, ponieważ prawo własności lokalu daje jedynie jego odrębna własność. Oznacza to, że w przypadku lokali będących własnością Spółdzielni, zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego przez przedsiębiorców, prowadzących w nich działalność gospodarczą, korzyść uzyskana ze środków publicznych może stanowić dla Spółdzielni pomoc publiczną, ponieważ związana jest z jej działalnością gospodarczą.

Ze stanowiska Komisji Europejskiej na gruncie przyznania bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, udzielanej jednej z polskich spółdzielni mieszkaniowych wynika, 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, zastosuje cenę uwzględniającą bonifikatę. Ostateczni właściciele przekształcanego prawa do gruntu są więc z góry określone, 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 przytoczonego 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, a przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie dotyczyło wyłącznie członków spółdzielni/aktualnych najemców lokali mieszkalnych. Podsumowując, pomocą publiczną dla spółdzielni mieszkaniowej będzie wartość korzyści, uzyskanej w związku z lokalami będącymi jej własnością i przeznaczonymi do działalności gospodarczej.

7. Czy sposób wykorzystywania lokali przez dalsze podmioty, na rzecz których spółdzielnia przeniesie własność po przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, ma znaczenie prawne z punktu widzenia pomocy publicznej?

Zasadą jest, że weryfikacja statusu beneficjenta przez organ udzielający pomocy ma miejsce **na dzień złożenia wniosku o pomoc**. Jeżeli np. w dniu złożenia wniosku podmiot nie prowadzi działalności gospodarczej (nie jest przedsiębiorcą), środki publiczne przekazywane są z pominięciem przepisów o pomocy publicznej. Jak wynika ze stanowiska UOKiK nie ma zatem znaczenia późniejsza zmiana sposobu wykorzystania lokalu (rozpoczęcie prowadzenia w nim działalności gospodarczej) po przekazaniu jego własności.

8. Jakie działania powinny zostać podjęte w postępowaniu administracyjnym w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności w sytuacji, gdy jest wiele stron, a w stosunku do jednej z nich stwierdzone zostanie zaistnienie pomocy publicznej? Czy w takiej sytuacji zasadne będzie zawieszenie postępowania administracyjnego na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k. p. a.?

W ocenie UOKiK zawieszenie postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 kpa (rozstrzygnięcie zagadnienia wstępnego) w sytuacji, gdy w stosunku do jednej ze stron należy zastosować przepisy o pomocy publicznej jest, co do zasady, dopuszczalne w przypadkach notyfikacji projektu Komisji Europejskiej. **Jednakże w przypadku udzielania ulg związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości jedynym możliwym rozwiązaniem jest ich udzielanie jako pomocy de minimis, co zgodnie ze stanowiskiem UOKiK nie powoduje nadmiernego przedłużania postępowania administracyjnego konieczności jego zawieszenia.**

9. Na jakie konsekwencje naraża się organ udzielający bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, będącej pomocą publiczną bez zastosowania zasad jej udzielenia?

Konsekwencją niezastosowania w konkretnym przypadku przez organ udzielający pomocy przepisów o pomocy publicznej jest udzielenie nielegalnej pomocy publicznej (a w konsekwencji możliwe jest wystąpienie konieczności zwrotu przez beneficjenta uzyskanej korzyści wraz z odsetkami od dnia jej udzielenia).



Dziękujemy

