



**PRZEKSZTAŁCENIE
WIECZYSTEGO WE WŁASNOŚĆ
ZABÓJCZE DLA SPÓŁDZIELNI ?**

MIŁE ZŁEGO POCZĄTKI

Z dniem 1 stycznia 2019 r.
prawo użytkowania wieczystego gruntów
zabudowanych na cele mieszkaniowe
przekształca się
w prawo własności tych gruntów.

**Przekształcenie dotyczy jedynie GRUNTÓW,
nie ma wpływu na stan własnościowy
mieszkań.**

**Hipoteczne zostaną hipotecznymi,
spółdzielcze – spółdzielczymi.**



JUŻ MNIEJ MIŁO

Z tytułu przekształcenia nowy właściciel płaci dotychczasowemu opłatę przekształceniową w wysokości dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste przez

20 lat, albo

33 lata, albo

50 lat, albo

99 lat

Czyli mamy własność, ale płacimy jak dotąd.

Liczby oznaczone zielono dotyczą lokali komercyjnych i są wprowadzone nowelizacją ustawy z 6 grudnia 2018

ŚWIATEŁKO W TUNELU

1. Jeżeli nowy właściciel zdecyduje się zapłacić całość opłat jednorazowo, to z tego tytułu może dostać bonifikatę.
2. Rada Warszawy **18.10.2018** uchwaliła że ta bonifikata ma wynosić 98% (czyli opłata jednorazowa to 2% z 20 lat czyli 40% opłaty rocznej jak za wieczyste)

Ale

To było 3 dni przed wyborami, przekształcenie jeszcze nie nastąpiło, uchwałę jeszcze można zmienić.

ŚWIATEŁKO W TUNELU

1. Jeżeli nowy właściciel zdecyduje się zapłacić całość opłat jednorazowo, to z tego tytułu może dostać bonifikatę.

2. Rada Warszawy uchwaliła ze ta bonifikata ma wynosić 98%

I Rada Warszawy zmieniła Uchwałę - 13 grudnia 2018

Ale

około godz. 15

To było 3 dni przed wyborami, przekształcenie jeszcze nie nastąpiło, uchwałę jeszcze można zmienić.

Na max 60 % bonifikaty



ART. 1 USTAWY

1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.
2. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane **wyłącznie** budynkami:
 - 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
 - 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
 - 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

PROBLEM – ART. 2 USTAWY

1. W przypadku **gdy na gruncie są** położone także **obiekty budowlane inne** niż określone w art. 1 ust. 2, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydzielonej z tego gruntu i spełniającej warunki, o których mowa w art. 1 ust. 2, następuje z dniem:
 - 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomościalbo
 - 2) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków, o których mowa w art. 1 ust. 2

PROBLEM – ART. 2 USTAWY

Oznacza to, że jeżeli na terenie nieruchomości znajduje się budynek lub budowla niemieszkalne, jak np.

- Pawilon handlowy lub kiosk
- Billboard reklamowy

Przekształcenie na podstawie tej ustawy nie następuje.

Jak następuje ??

Tego nikt nie wie.

Nie przekształca się też grunt pod 5 garażami Herbsta, Romera, Surowieckiego.



ZABÓJCZY

ART. 14 USTAWY

1. Przepisy ustawy 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). Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.
2. 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.

O CO CHODZI Z POMOCĄ PUBLICZNĄ

1. Spółdzielnia jest przedsiębiorcą.

Prowadzona działalność gospodarcza – wynajem własnych pomieszczeń jest obwarowany limitami pomocy publicznej

2. W przypadku przekroczenia limitu pomocy publicznej nadwyżka ponad limit podlega zwrotowi do budżetu.

3. Z art. 14 ust 2 wynika iż pomocą publiczną jest różnica między wartością nieruchomości a opłatami przekształceniowymi, które wynoszą 20 opłat jak za wieczyste.

4. Z tego wynika iż pomocą jest

80 opłat rocznych za wieczyste – dla udziałów lokali użytkowych w nieruchomości mieszkalnej obciążonej 1% opłaty

5. 40 opłat rocznych za wieczyste – dla udziałów lokali użytkowych w nieruchomości mieszkalnej obciążonej 3% opłaty

6. Po nowelizacji ustawy z 6 grudnia, przedsiębiorca może płacić odpowiednio dłużej, tak że pomoc publiczna wyniesie 1% wartości



ALE

1. Lokale użytkowe nie są wyodrębnione. Są w jednym worku wraz ze wszystkimi mieszkaniami na prawach spółdzielczych.
2. Przekształcenie dotyczyłoby wszystkich lokali będących w zasobach spółdzielni, czyli zarówno mieszkań spółdzielczych jak lokali użytkowych.

Aby korzystnie przekształcić takie budynki (bez wnoszenia opłat za mieszkania przez 99 lat i z możliwością uzyskania bonifikaty za opłatę jednorazową) musielibyśmy najpierw wyodrębnić lokale usługowe jako własność spółdzielni osobna od mieszkań.

Tego do końca roku nie zdołamy zrobić.

ILE JEST TYCH DOPLĄT – NA PRZYKŁADZIE ?

Nieruchomość			HERBSTA 1	HERBSTA 4	PUSZCZYKA 20
Powierzchnia działki	1	m2	4820	9894	4747
Wycena działki	2	zł/m2	1600	1600	1600
Wartość działki	3=1*2	zł	7 712 000,00 zł	15 830 400,00 zł	7 595 200,00 zł
Roczna opłata za uw całej działki	4=1%*3	zł/rok	77 120,00 zł	158 304,00 zł	75 952,00 zł
Lokale mieszkalne powierzchnia	5	m2	7487,29	10932,68	1911,3
Piwnice i komórki lokatorskie powierzchnia	6	m2	185,47	140,18	46,07
Razem pow. Mieszkalna	9 =Σ 5.8	m2	7672,76	11072,86	1957,37
Lokale użytkowe powierzchnia	10	m2	824,15	1507,41	269,85
Razem powierzchnia usługowa	14= Σ 10.13	m2	824,15	1507,41	269,85
Razem powierzchnia	15=9+14	m2	8496,91	12580,27	2227,22
Udział %% Usług w powierzchni	16= 14/15		9,70%	11,98%	12,12%
Wartość udziałów pod usługami	17= 16*3		748 018,37 zł	1 896 851,44 zł	920 234,52 zł
Opłata przekształceniowa za całość	18= 4*(20)		1 542 400,00 zł	3 166 080,00 zł	1 519 040,00 zł
Opłata przekształceniowa za usługi	19= 16*18		149 603,67 zł	379 370,29 zł	184 046,90 zł
Pomoc publiczna pod usługami	20= 17-19		598 414,70 zł	1 517 481,15 zł	736 187,61 zł



ILE JEST TYCH DOPLĄT - ŁĄCZNIE

1. SMB JARY – 10,6 mln zł
2. SM Służew nad Dolinką – 5 mln zł za jeden budynek
3. Itd.. Itp..
4. Do wpłaty jednorazowo w 2019 roku po otrzymaniu decyzji ...

Po nowelizacji ustawy z 6 grudnia i przy wpłatach przez 99 lat „pomoc” zapewne znikna



PLAN POSTĘPOWANIA

CYBISA 6 – nie przekształca się bo jest nieuregulowane

**CYBISA, DUNIKOWSKIEGO,
SOSNOWSKIEGO, JANOWSKIEGO**

– musi się przekształcić 1 stycznia 2019 roku
Zarząd zamierza szybko wystąpić
o zaświadczenia o przekształceniu, aby
móc kontynuować prace geodezyjne w enklawie
dla podziału na nieruchomości jednobudynkowe.

DLA POZOSTAŁYCH

Poniższy plan jest do weryfikacji po zmianie uchwały o bonifikacie !!

Robimy inwentaryzację, czy na pewno może dojść do przekształcenia danej nieruchomości z ustawy.

Jeżeli tak – to zamierzamy wystąpić o umorzenie dotychczasowego postępowania o przekształcenie z 2017 roku i o wydanie zaświadczenia o przekształceniu z mocy ustawy z 2018 roku

DLA POZOSTAŁYCH

Robimy inwentaryzację, czy na pewno może dojść do przekształcenia danej nieruchomości z ustawy.

Jeżeli nie – to zamierzamy kontynuować postępowanie o przekształcenie według starych przepisów i doprowadzić nieruchomość do stanu w którym da się ją przekształcić.
Wtedy – wybierzemy który wariant przekształcenia jest tańszy.

OPŁATY

Opłate przekształceniową za 2019 roku wnosi się do 29 lutego 2020 roku; za 2020 – do 31 marca

Jeżeli budynek nie podlega przekształceniu –
Płacimy użytkowanie wieczyste jak dotąd

Dlatego od mieszkań spółdzielczych zaliczki na poczet opłat zbieramy jak dotąd.

I zapłacimy za każdy rok gdy przyjdą terminy:
29 lutego 2020 roku za 2019 rok
31 marca 2020 roku za 2020 rok



BONIFIKATA

Bonifikata z tytułu jednorazowej płatności może być przyznana dopiero po wydaniu zaświadczenia o przekształceniu i po zgłoszeniu takiego zamiaru przez właściciela.

Bonifikata nie przysługuje dla lokali usługowych w zasobach spółdzielni.

Po bonifikacie za jednorazową płatność opłata wynosi 8-krotność opłaty jak za wieczyste.



DZIĘKUJEMY ZA UWAGĘ

Piotr Janowski – Prezes SMB JARY

