



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894
REGON 010036591
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 23 stycznia 2019 r.



Międzyzakładowa
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Nowy Dom 82”
Ul. Targowa 35
03 – 728 Warszawa

103/2019

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w odpowiedzi na pismo Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” z siedzibą w Warszawie z dnia 10 stycznia 2019 r., wyjaśnia co następuje:

Ad. 1. W odniesieniu do samego przekształcenia, a także innych ulg (bonifikaty, rozłożenia na raty, ustalenia innego terminu wniesienia opłaty) 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, 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 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, 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 dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, odpłatności za przekształcenie (określenia wysokości opłat przekształceniowych), a także innych form pomocy przewidzianych w tej 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.

Należy zwrócić uwagę, że art. 9 ust. 6 ustawy dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów 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.

W piśmie z dnia 19 grudnia 2018 r. Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w odpowiedzi na interwencję Związku stwierdziło:

„W odpowiedzi na wystąpienie dotyczące stosowania przepisu art. 9 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”, dalej - ustawa przekształceniowa, uprzejmie przedstawiam informacje w sprawie. Przepis art. 9 ustawy przekształceniowej reguluje zasady udzielania bonifikaty od rocznej opłaty przekształceniowej lub od opłaty jednorazowej. Podmiotami uprawnionymi do skorzystania z ulgi są osoby fizyczne będącymi właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielnie mieszkaniowe. Określając krąg osób uprawnionych ustawodawca kierował się zasadniczym celem ustawy, którym jest wspieranie potrzeb mieszkaniowych obywateli zamieszkujących na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. Dlatego też, aby umożliwić udzielenie wsparcia osobom, które zamieszkują w lokalach będących własnością spółdzielni, włączono spółdzielnie mieszkaniowe do katalogu podmiotów uprawnionych do otrzymania bonifikaty, wprowadzając jednocześnie w ust. 6 ww. przepisu zasadę rozliczenia przyznanej bonifikaty pomiędzy spółdzielnią, a jej członkami. To bowiem spółdzielcy (osoby fizyczne) a nie spółdzielnia mieszkaniowa (jako osoba prawna) powinni być beneficjentami przyznanej ulgi. Przepis ust. 6 jest jednostką redakcyjną art. 9, zatem stanowi uszczegółowienie normy zawartej w ust. 1 tego przepisu i określa sposób „przenoszenia” korzyści z bonifikaty udzielonej spółdzielni mieszkaniowej na osoby fizyczne zamieszkujące w zasobach spółdzielni. Ustawodawca racjonalnie zatem przyjął, że osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, korzysta z bonifikaty w formie ulgi w opłatach, które ponosi na rzecz spółdzielni z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiują pojęcia „kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości”. Sąd Apelacyjny w Szczecinie - I Wydział Cywilny w wyroku z dnia 18 czerwca 2015 r. IACa 206/15) zauważył, że „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje pojęć „koszty eksploatacji” czy „kosztów utrzymania nieruchomości”, ani też ich szczegółowo nie rozróżnia, jednakże oczywistym jest, że chodzi w nich o koszty związane bezpośrednio z nieruchomością i szeroko pojętym jej utrzymaniem, czy konserwacją. Natomiast art. 9 ust. 6 ustawy przekształceniowej przewiduje działanie przepisu z mocy prawa, co powoduje, iż członkowie spółdzielni zamieszkujący w danej nieruchomości podlegającej przekształceniu w prawo własności nie muszą podejmować żadnej decyzji w tej kwestii i z mocy prawa przysługuje im uprawnienie do partycypacji w korzyści wynikającej z bonifikaty udzielonej spółdzielni mieszkaniowej. Sytuacja ta może zatem być postrzegana jako analogiczna do wskazanej w ww. orzeczeniu kwestii podatku od nieruchomości czy opłaty za użytkowanie wieczyste, które są rozliczane w ramach opłat eksploatacyjnych (w obu tych przypadkach osoba dysponująca określonym prawem do lokalu ma obowiązek ponieść określoną w przepisach opłatę i nie może zgodnie z prawem mocą własnej decyzji z zrezygnować z tej opłaty bez rezygnacji z posiadanego prawa).”.

Reasumując, zdaniem Związku jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa uzyska korzyść z tytułu bonifikaty w określonej wysokości, to o taką wartość powinna obniżyć członkom spółdzielni mieszkaniowej opłaty związane z opłatą przekształceniową.

Ad. 2. W świetle stanowiska UOKiK dot. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (<https://uokik.gov.pl/wyjasnienia2.php#faq3563>) przepisy o pomocy publicznej (pomocy de minimis) należy stosować przy ustalaniu na podstawie tej ustawy odpłatności za przekształcenie oraz stosowaniu innych ulg w stosunku do przedsiębiorców, którymi moga być np.: właściciele lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, deweloperzy (w zakresie mieszkań niesprzedanych), spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie wynajmowanych lokali użytkowych, osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w domach mieszkalnych i lokalach mieszkalnych, w tym lokalach spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności.

W ocenie Związku istotne jest również brzmienie przepisu art. 7 ust. 6a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, zgodnie z którym:

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%.

Zdaniem Związku oznacza to, że przy kwestii ewentualny dopłat z tytułu przekroczenia limitu dozwolonej pomocy publicznej można uwzględniać jedynie te nieruchomości - lokale użytkowe, które są wynajmowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, jako wykorzystywane na cele związane z prowadzoną przez spółdzielnię mieszkaniową działalnością gospodarczą. W pozostałych przypadkach, gdy w obrębie dane nieruchomości spółdzielnia posiada lokale użytkowe, co do których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawa, a w lokalach tych jest prowadzona działalność gospodarcza przez niezależne od spółdzielni podmioty gospodarcze (spółdzielnia nie wykorzystuje tych lokali do prowadzenia działalności gospodarczej), a nie ma z kolei lokali, które byłyby wynajmowane lub użyczane przez spółdzielnię na cel prowadzenia w nich działalności gospodarczej, to o uwzględnianiu tych lokali, przy ocenie czy spółdzielnia mieszkaniowa przekroczyła dozwolony limit pomocy publicznej, nie może być mowy.

Ad. 3. W ocenie Związku przepis art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów obejmuje swoim zakresem jedynie te nieruchomości, które są wykorzystywane przez spółdzielnię mieszkaniową na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, czyli wynajmowane przez spółdzielnię mieszkaniową lokale użytkowe (vide: stanowisko UOKiK z ad. 2 niniejszego pisma Związku).

Ad. 4. Zdaniem Związku każdorazowo spółdzielnia mieszkaniowa powinna dokonać indywidualnej oceny w zakresie opłacalności skorzystania z bonifikaty. Niemniej w ocenie Związku, przy uwzględnieniu stanowiska UOKiK, o którym mowa w ad. 1 niniejszego pisma, dla spółdzielni mieszkaniowej bonifikata jest neutralna, gdyż wartość, którą uzyska spółdzielnia w wyniku skorzystania z bonifikaty musi pomniejszyć opłaty z tytułu przekształcenia (składające się na opłaty eksploatacyjne) wnoszone przez członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (jest to korzystne dla członków spółdzielni). W ocenie Związku przepis art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów obejmuje swoim zakresem jedynie te nieruchomości, które są wykorzystywane przez spółdzielnię mieszkaniową na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (lokale użytkowe wynajmowane przez spółdzielnię mieszkaniową), tak więc w takim wypadku nie dojdzie zdaniem Związku do kolizji przepisów o możliwości skorzystania z bonifikaty z tytułu przekształcenia, o których stanowi art. 9 ustawy przekształceniowej, z możliwością skorzystania przez spółdzielnię mieszkaniową ze złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia (co do zasady od dnia 1 stycznia 2019 r.) właściwemu organowi oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty przez określony okres, o którym mowa w przepisie art. 7 ust. 6a tej ustawy, na wypadek gdyby miało dojść do przekroczenia przez spółdzielnię mieszkaniową limitu dozwolonej pomocy publicznej. Złożenie oświadczenia, o których mowa w przepisie art. 7 ust. 6 ustawy (złożenie tego oświadczenia może być dla spółdzielni mieszkaniowej korzystne i uchronić ją od wniesienia „od razu” całej kwoty dopłaty z tytułu przekroczenia dozwolonego limitu pomocy publicznej).

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski