

Stosowanie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 916 ze zm.) – zwanej dalej: „ustawą” w odniesieniu do przedsiębiorców.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie dotyczy gruntów zabudowanych :

- a) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych,
- b) budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r., poz. 1309) rozszerzyła możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (wyżej wymienionych) na takie, na których położone są także inne budynki, obiekty lub urządzenia budowlane, jeżeli łączna ich powierzchnia nie przekracza 30 % powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych gruncie objętym przekształceniem.

Jeżeli budynki mieszkalne, o których mowa powyżej są wykorzystywane w części na cele inne niż mieszkalne (np. usługowe, handlowe, czy też są przedmiotem wynajmu), - a więc są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, to beneficjentem przekształcenia w odniesieniu do tej części nieruchomości jest przedsiębiorca. W takiej sytuacji przepisy ustawy stosowane są z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej (art. 14 ust. 1 ustawy). Udzielenie pomocy publicznej wymaga spełnienia warunków udzielenia pomocy de minimis określonych 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 r., str. 1).

Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie w odniesieniu do:

- właścicieli lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
- osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą w lokalach mieszkalnych oraz w domach jednorodzinnych.
- deweloperów (w zakresie mieszkań/lokalii niesprzedanych w momencie przekształcenia),
- spółdzielni mieszkaniowych (w zakresie wynajmowanych lokali użytkowych).

Przedsiębiorcą jest 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, w tym także wynajmuje lokal/nieruchomość objęte przekształceniem.

Przedsiębiorcą jest zatem każdy podmiot prowadzący działalność gospodarczą bez względu na jego formę prawną oraz źródła finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy prawa polskiego przyznają takiemu podmiotowi status przedsiębiorcy.

Przyjęty w ustawie sposób ustalania odpłatności za przekształcenie tj. 20 opłat rocznych (art. 7 ust. 6 ustawy) wiąże się z uzyskaniem korzyści przez podmioty, prowadzące działalność gospodarczą. Własność gruntu nabywana jest bowiem na warunkach preferencyjnych –za cenę niższą niż cena rynkowa, co powoduje, że przedsiębiorca uzyskuje pomoc publiczną w wysokości stanowiącej różnicę pomiędzy wartością rynkową gruntu, a sumą opłat przekształceniowych.

Pomoc publiczna wyliczona w taki sposób może być udzielona pod warunkiem, że przedsiębiorca spełni wszystkie warunki wynikające z Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013, w tym w szczególności, warunek nieprzekroczenia limitu pomocy de minimis, który dla jednego przedsiębiorcy wynosi 200 tys. euro brutto w okresie 3 kolejnych lat podatkowych oraz 100 tys. euro brutto w odniesieniu do jednego przedsiębiorcy prowadzącego działalność w sektorze transportu drogowego towarów.

W przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis, stosuje się dopłatę do wysokości wartości rynkowej nieruchomości określonej na podstawie wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty albo na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na wniosek zobowiązanego do dopłaty. Wysokość dopłaty ustalana jest z urzędu w drodze decyzji. Koszty operatu szacunkowego ponosi zobowiązany do dopłaty (art. 14 ust. 2 ustawy).

Taka sytuacja będzie miała miejsce, kiedy organ udzielający pomocy ustalając odpłatność za przekształcenie – 20 rocznych opłat przekształceniowych stwierdzi, że udzielenie pomocy de minimis jest niemożliwe z powodu przekroczenia jej limitu. Będą to m.in. przypadki, kiedy przedsiębiorca:

- 1) wykorzystał już cały dostępny limit pomocy de minimis, albo
- 2) wykorzystał ten limit częściowo lub posiada cały dostępny limit, ale wartość korzyści wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, przewyższa wartość możliwej do udzielenia pomocy de minimis, albo
- 3) nie spełnia warunków dopuszczalności z Rozporządzenia Komisji (UE) nr 1407/2013.

Zgodnie z art. 7 ust 6a ustawy właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, mógł w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia, czyli do dnia 31 marca 2019 r. złożyć właściwemu organowi oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty przekształceniowej przez okres dłuższy, to jest:

- 1) 99 lat – licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 1% albo
- 2) 50 lat – licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 2% albo
- 3) 33 lat – licząc od dnia przekształcenia, jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wynosi 3% albo

4) w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – jeżeli stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania jest wyższa niż 3%.

Tryb dokonywania odpłatności za przekształcenie wynikający z tego przepisu pozwala uniknąć stosowania przepisów o pomocy publicznej, albowiem za prawo własności gruntu przedsiębiorca zapłaci wartość rynkową.

W przypadku gdy właściciel gruntu będący przedsiębiorcą nie złożył oświadczenia w terminie do 31 marca 2019 r. właściwy organ wydaje zaświadczenie i informuje o obowiązku wnoszenia opłaty odpowiednio przez okres, o którym mowa w art. 7 ust. 6a ustawy. Do tego zaświadczenia właściwy organ załącza informację o możliwości złożenia wniosku o zmianę okresu wnoszenia opłaty na okres 20 lat, pod warunkiem złożenia przez właściciela gruntu będącego przedsiębiorcą oświadczenia o nieprowadzeniu działalności gospodarczej na nieruchomości, której dotyczy to zaświadczenie, lub wniosku o udzielenie pomocy publicznej wraz z dokumentami wymaganymi na podstawie przepisów odrębnych.

Właściciel gruntu będący przedsiębiorcą w okresie pozostałym do wnoszenia opłaty w każdym czasie (przy uwzględnieniu przepisów o pomocy publicznej) może zdecydować się na zmianę sposobu płatności (np. z długoterminowego na krótszy) i w takiej sytuacji może złożyć nowe oświadczenie o zamiarze wnoszenia opłaty z uwzględnieniem dotychczas wniesionych opłat. (art. 7 ust. 6b ustawy).

Właściwy organ w terminie 30 dni od dnia złożenia nowego oświadczenia powinien wydać zaświadczenie potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty.

W praktyce zatem nawet kilka lat po przekształceniu, z uwagi na zmianę sytuacji finansowej, przedsiębiorca będzie mógł wybrać inny sposób płatności aniżeli ten, który wybrał bezpośrednio po przekształceniu.

Jeżeli przedsiębiorca dokona zbycia nieruchomości w okresie wnoszenia opłaty przekształceniowej to nabywca takiej nieruchomości będący również przedsiębiorcą nie jest związany wcześniej ustalonym systemem płatności. Może on złożyć nowe oświadczenie w tym zakresie, co oznacza, że będzie mógł kontynuować płatność przez dłuższy okres, w celu uniknięcia obowiązku dopłaty wynikającej z przekroczenia limitu pomocy de minimis (art. 11 ust. 1a ustawy).

W celu zapewnienia zgodności udzielanej pomocy de minimis z przepisami unijnymi przedsiębiorca, którego dotyczy przekształcenie zobowiązany jest do przedłożenia następujących dokumentów:

- wszystkich zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie i w rybołówstwie jakie otrzymał w roku, w którym ubiega się o pomoc, oraz w ciągu 2 poprzedzających go lat lub
- oświadczenia o wielkości pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie i w rybołówstwie otrzymanej w tym okresie, albo oświadczenia o nieotrzymaniu takiej pomocy w tym okresie,

- informacji, których zakres i formę przekazywania określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 marca 2010 r. w sprawie zakresu informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc de minimis (Dz. U. Nr 53, poz. 311 z późn. zm.).

Dniem udzielenia pomocy de minimis jest dzień wystawienia zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie lub dzień wystawienia zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy. Na ten dzień badane jest spełnienie przesłanek pomocy de minimis i z tą datą wystawiane jest również zaświadczenie o pomocy de minimis na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. w sprawie zaświadczeń o pomocy de minimis i pomocy de minimis w rolnictwie lub rybołówstwie (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 350).

Dodatkowe informacje na temat przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zawarte są na stronach:

https://www.bip.krakow.pl/?dok_id=112584

<https://www.gov.pl/web/inwestycje-rozwoj/przekształcenie-uzytkowania-wieczystego-we-wlasnosc>

<https://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia2.php#faq3563>