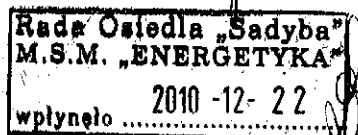


Dot: RO/348-w/2010

Nasz znak:

NT/ 24 /2010

15.12..2010r



Rada Osiedla „Sadyba”
MSM „Energetyka”
ul. Konstancińska 3
Warszawa

W odpowiedzi na pismo z dnia 01.12.2010r. uprzejmie informujemy, że kwestią przekształcenia prawa wieczystego w prawo własności reguluje obecnie Ustawa z 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U.z 2005r.Nr 175, poz.1459 z późniejszymi zmianami). Ustawa ta daje możliwość ubiegania się o przekształcenie osobom fizycznym i prawnym, będącym właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego oraz spółdzielniom mieszkaniowym, będącym właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży. W przypadku, kiedy Spółdzielnia pozostaje współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych, w wyniku ustanowienia na rzecz Członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym gruntu, przekształcenie może nastąpić na wniosek wszystkich współużytkowników. Obecnie, poza kilkoma nieruchomościami, w każdej nieruchomości część osób posiada odrębną własność lokali. Oznacza to, że zgodną wolę dokonania przekształcenia oraz poniesienia związanych z tym kosztów, muszą wyrazić zarówno spółdzielnia jak i wszyscy właściciele odrębnych lokali. Spółdzielnia reprezentuje spółdzielców posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest pobierana opłata, którą właściwy organ ustala w decyzji o przekształceniu. Wysokość opłaty równa się różnicy pomiędzy wartością prawa własności a wartością prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości. Wartości te ustala rzeczoznawca majątkowy w operacie szacunkowym. Użytkownik wieczysty może wnieść o rozłożenie należności na raty. Według orientacyjnych wyliczeń opłaty za przekształcenie są bardzo wysokie. Dlatego też kluczowe znaczenie dla Spółdzielni stanowi sprawa uzyskania bonifikaty od powyższych opłat.

Dotychczas w przypadku, kiedy nieruchomość wykorzystywana była wyłącznie na cele mieszkaniowe, Spółdzielnia i właściciele odrębnych lokali mogli skorzystać z bonifikaty od opłaty, wynikającej z Uchwał Rady m.st. Warszawy z dnia 08 maja 2008r. Zgodnie z uchwałami przysługująca bonifikata wynosiła 60 % Powiększało się ją o 1% za każdy rok trwania użytkowania wieczystego, licząc do dnia wydania decyzji

o przekształceniu. Wysokość udzielonej bonifikaty nie mogła przekroczyć 95%. Do udzielenia bonifikaty na nieruchomości nie mogło być innych budynków ani lokali niż mieszkalne (w tym garaży), w żadnym lokalu nie mogła być zarejestrowana działalność gospodarcza oraz żaden lokal nie mógł być siedzibą spółki ani innego podmiotu, zarejestrowanego w Krajowym Rejestrze Sądowym.

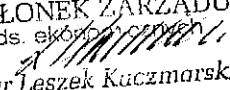
MSM „Energetyka” wystąpiła w 2008 z wnioskami o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności kilku nieruchomości z uwzględnieniem powyższej bonifikaty. Wówczas w budynkach znajdujących się na tych nieruchomościach nie występowały odrębne własności lokali. Z uwagi na fakt, że w niektórych lokalach w powyższych budynkach zarejestrowana jest działalność gospodarcza a więc nieruchomości nie są wykorzystywane wyłącznie na cele mieszkaniowe, Urząd m.st. Warszawy odmówił udzielenia bonifikaty wynikającej z w/w Uchwał Rady m.st. Warszawy. Przekształcenie może nastąpić za pełną odpłatnością. Ponadto w dniu 04.02.2010r. Wojewódzki Sąd Administracyjny rozpatrzył sprawę ze skargi jednej ze spółdzielni mieszkaniowej na uchwałę Nr XXX/946/2008 Rady m.st. Warszawy z dnia 8 maja 2008r. w przedmiocie bonifikaty dla spółdzielni mieszkaniowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W ocenie WSA tego typu uchwała stanowi niedopuszczalne przekroczenie zakresu upoważnienia przedstawionego w art. 4 ust. 5 i 7 pkt 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W wyniku wyroku WSA z dniem 15 kwietnia 2010r. na obszarze m.st. Warszawy przestała obowiązywać uchwała dająca możliwość udzielenia bonifikaty dla spółdzielni mieszkaniowych.

Właściciele odrębnych lokali (osoby fizyczne) mogą ubiegać się o bonifikatę wynikającą z Ustawy o przekształceniu z dnia 29 lipca 2005r. Nie dotyczy ona jednak spółdzielni mieszkaniowych. Może to być bonifikata w wysokości 50 i 90% opłaty. Pierwszy upust dotyczy osób, które prawo użytkowania uzyskały przed 5 grudnia 1990r. oraz ich następcy prawni. Z drugiej znacznie wyższej bonifikaty mogą skorzystać użytkownicy wieczystości, których dochód miesięczny na jednego członka rodziny nie przekracza przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej za ostatnie półrocze poprzedzające rok złożenia wniosku o przekształcenie. Jednak Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 26 stycznia 2010r. uznał, że zapis ustawy z dnia 29 lipca 2005r w zakresie w jakim wskazuje, że udzielenie bonifikaty jest obowiązkiem organu jednostki samorządu terytorialnego właściwego do wydania decyzji przekształceniowej, jest niezgodny z Konstytucją RP. W konsekwencji wymieniony wyżej przepis traci moc obowiązującą z upływem 18 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw RP. Zatem z tej ulgi osoby fizyczne mogą skorzystać do 09 sierpnia 2011r.

Należy podkreślić, że Spółdzielnia, jeszcze w trakcie obowiązywania uchwały Rady m.st. Warszawy o bonifikacie dla spółdzielni mieszkaniowych, wystąpiła do właścicieli odrębnych lokali z 45 nieruchomości, ze stosownym pismem i załączonym wnioskiem o przekształcenie, prosząc o deklarację. Zainteresowanie jest niewielkie i w większości nieruchomości wnioski złożyło ok. 10 – 15 % osób. Zakładając, że wszyscy współużytkownicy wyrażą zgodną wolę, może pojawić się kolejna przeszkoda. Realizacja wniosków o przekształcenie wiązałaby się z koniecznością wstrzymania na co najmniej kilka miesięcy ustanowień odrębnej własności lokali mieszkalnych w danej nieruchomości. Naruszyłoby to postanowienia znowelizowanej w dniu 18.12.2009r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która stanowi, że Spółdzielnia obowiązana jest w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu. Poza tym w każdej z 50 sprawdzonych na stronie Urzędu m.st. Warszawy nieruchomości Spółdzielni zarejestrowanych jest od 3 do 88 działalności gospodarczych. Zatem przekształcenie musiałoby nastąpić za pełną odpłatnością. Według wartości

szacunkowych Urzędu, przyjmując przybliżone wartości prawa własności gruntów opłaty za przekształcenie mogłyby wynieść np. dla nieruchomości przy ul. Czerniakowskiej 95/97 ok. 1 milion zł a dla nieruchomości Belwederska 3 ok. 2,5 miliona zł. Zatem są to zbyt wysokie kwoty, którymi obciążeni byliby mieszkańcy budynków Spółdzielni.

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. ekonomicznych

mgr Leszek Kuczmański

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Kłodziński