

I. **Odpowiedzi na pytania i wątpliwości zgłoszone przez Spółdzielnie
Mieszkaniowe na spotkaniu w dniu 19.07.2017r.**

1. Czy będzie jednorodny wniosek dla współwłaścicieli prawa użytkowania wieczystego (spółdzielni i osób fizycznych)?

Tak. Został przygotowany jeden wniosek, z częściami odnoszącymi się do poszczególnych kategorii wnioskodawców (część A wspólna dla wszystkich, część B inna, w zależności od charakteru wnioskujących podmiotów – osoby fizyczne, osoby prawne, spółdzielnie mieszkaniowe).

Przygotowane wzory mają jedynie charakter pomocniczy – mają być dla Państwa ułatwieniem, ale nie muszą Państwo ich stosować.

2. Jakie dokumenty należy dołączyć do wniosku, aby wniosek był kompletny?

Wraz z w/w wzorami wniosków otrzymujecie Państwo do dyspozycji kartę informacyjną, w której opisano zarówno przebieg postępowania w sprawie, jak również wymagane dokumenty i opłaty. Wszystkie te materiały dostępne będą na stronach internetowych Urzędu m.st. Warszawy i urzędów dzielnic m.st. Warszawy.

3. Czy będzie nowa wycena nieruchomości gruntowych?

Opłata za przekształcenie ustalana jest w decyzji, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasadniczo w toku postępowania rzeczoznawca majątkowy wycenia wartość prawa własności nieruchomości i wartość prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości. Opłatę za przekształcenie stanowi różnica pomiędzy wartością prawa własności nieruchomości i wartością prawa użytkowania wieczystego.

Jednakże, jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji (art. 4 ust. 13 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości).

4. W którym momencie będzie wiadomo ile należy zapłacić za nabycie własności nieruchomości?

Jak wskazano powyżej, opłata ustalana jest w decyzji. Odbywa się to po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego zmierzającego do rozpatrzenia wniosku. W toku postępowania znajdują zastosowanie przepisy kodeksu postępowania administracyjnego, m.in. art. 10 ust. 1 k.p.a., zgodnie z którym organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Dlatego też, przed wydaniem decyzji organ zawiadomi Państwa o zgromadzeniu całego materiału dowodowego w sprawie (a więc i operatu szacunkowego) i umożliwi Państwu w/w czynności.

5. Jaki okres uprawomocnienia się będzie miała wydana decyzja administracyjna dotycząca przekształcenia prawa – kiedy będzie wydana klauzula decyzji ostatecznej?

Kodeks postępowania administracyjnego posługuje się pojęciem ostateczności decyzji. Decyzja jest ostateczna gdy nie przysługuje od niej prawo do wniesienia odwołania. Prawomocność jest zaś zasadniczo terminem z postępowania sądowo – administracyjnego. Można powiedzieć, że decyzja jest prawomocna gdy została utrzymana w mocy prawomocnym orzeczeniem sądu (takim, od którego nie przysługuje środek odwoławczy).

Od wydanej w I instancji decyzji w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przysługuje prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji. W przypadku wniesienia odwołania Samorządowe Kolegium Odwoławcze, rozpatrujące sprawę jako organ II instancji wyda ostateczną decyzję, którą w terminie 30 dni od daty doręczenia można zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Od orzeczenia tego sądu w terminie 30 dni od doręczenia wraz z uzasadnieniem przysługuje skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

W praktyce oznacza to, że decyzja w przedmiocie przekształcenia wydana w tut. Urzędzie stanie się ostateczna jeżeli w terminie 14 dni od daty jej doręczenia żadna ze stron postępowania administracyjnego nie wnieśli odwołania.

Nie jest to tożsame z nadaniem klauzuli stwierdzającej, że decyzja stała się ostateczna. Nie sposób wskazać jednolitego terminu na nadanie klauzuli. Opatrzenie decyzji klauzulą ostateczności stanowi czynność materialno – techniczną, uzależnioną m.in. od ilości stron postępowania i terminu wpływu zwrotnych potwierdzeń odbioru, na podstawie których liczy się termin, w którym decyzja stała się ostateczna.

Zwracam natomiast uwagę, że po ostatniej nowelizacji kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z przepisem art. 127a § 1 k.p.a. w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Ponadto zgodnie z § 2, z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Będzie to mieć jednak zastosowanie jedynie do spraw nowych, wszczętych po dacie 1 czerwca 2017r. Należy pamiętać, że zrzekając się prawa do odwołania strona rezygnuje jednocześnie z postępowania sądowo – administracyjnego. Tak wydana decyzja korzysta z zasady trwałości i może zostać wzruszona jedynie w trybie nadzwyczajnym.

6. W którym momencie procedury formalnej należy określić się (Spółdzielnia, osoby fizyczne) czy zapłata będzie jednorazowa czy rozłożona na raty?

Taki wniosek możecie Państwo złożyć na każdym etapie postępowania przed wydaniem decyzji. Zawiadomienie, o którym mowa w pkt 4 niniejszej informacji należy odczytywać jako sygnał ze strony organu, że jest on gotowy do rozstrzygnięcia sprawy, zatem należy stosować się do zakreślonego w tym zawiadomieniu terminu na wypowiedzenie się. Uchybiając temu terminowi ryzykujecie Państwo, że organ wyda decyzję i wyśle ją zanim wpłynie do niego złożony wniosek. Należy zaś pamiętać, że od chwili doręczenia decyzji organ jest nią związany.

7. W jaki sposób będą informowani wnioskodawcy o procedurze formalno – finansowej?

Udostępniona będzie karta informacyjna, mająca na celu zaznajomienie podmiotów uprawnionych do złożenia wniosku z zasadami jego rozpatrywania. W przypadku konkretnych, wszczętych postępowań administracyjnych macie Państwo jako strony prawo do zasięgania informacji w każdym stadium postępowania. Możecie je Państwo realizować zarówno poprzez wgląd w akta sprawy, jak i przez kontakt z pracownikiem merytorycznym który ją prowadzi. Osoby działające w imieniu organu

należycie i wyczerpująco informować będą o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie Państwa praw i obowiązków, będą kierować do Państwa zawiadomienia, o których mowa powyżej i udzielać Państwu niezbędnych wskazówek i wyjaśnień w toku postępowania.

8. Co w sytuacji, gdy nowe opłaty za użytkowanie wieczyste są na etapie rozpatrywania przez SKO lub Sąd?

Zgodnie art. 4 ust. 13 ustawy, jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji. Przepis ten należy odczytywać jako wiążący dla organu, bo w jego treści użyto wyrazów „*przyjmuje się*”, a nie „*można przyjąć*”. Zatem w sytuacji, gdy postępowanie przed Kolegium/Sądem dotyczy aktualizacji opłat dokonanej w okresie ostatnich dwóch lat przed złożeniem wniosku, należy liczyć się z możliwością zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do czasu rozpoznania sprawy przez SKO lub Sąd.

9. Co w sytuacji gdy osoby fizyczne są w procesie Sądowym dotyczącym bonifikaty 50% w opłatach za użytkowanie wieczyste jako następcy prawnego Spółdzielni Mieszkaniowych?

Jednym z warunków przyznania bonifikaty, przewidywanym przez uchwałę nr L/1217/2017 w sprawie określenia warunków bonifikat i stawek procentowych od opłat za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest niezaleganie przez użytkownika wieczystego w chwili wydania decyzji ze zobowiązaniami finansowymi wobec m.st. Warszawy związanymi z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej przedmiot przekształcenia (§ 4). Obiektywnie stwierdzając osoby, o których mowa w pytaniu są przeciwnikami procesowym Miasta, które stoi na stanowisku, że przysługują mu opłaty roczne w pełnej wysokości i w razie przychylenia się przez Sąd do tego twierdzenia zasądzeniu podlegać będzie nieuiszczona kwota opłat wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

10. Czy złożone wnioski o przekształcenie z bonifikatą w latach ubiegłych, mają ciągłość formalną złożonych wniosków do uchwały z 2017r.?

Aktualnie przygotowane wzory wniosków zakładają łączne złożenie wniosku o przekształcenie wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. Niezależnie od łącznego złożenia, w istocie mówimy o dwóch wnioskach złożonych w ramach jednego postępowania. Jeden to żądanie przekształcenia. Drugi to wniosek o udzielenie bonifikaty.

Wnioski o przekształcenie co do zasady „mają ciągłość”, z zastrzeżeniem, że spełniają warunki określone w aktualnie obowiązujących przepisach. Przykładowo:

- żądanie (wniosek) można uznać za wycofane w sytuacji zawieszenia postępowania na wniosek strony, wobec braku wniosku o jego podjęcie w terminie 3 lat od daty zawieszenia,
- podanie (wniosek) może zostać pozostawione bez rozpoznania – gdy nie wskazano w nim adresu i nie ma możliwości jego ustalenia na podstawie posiadanych danych, albo – w przypadku innych braków formalnych – nieusunięcia ich w terminie 7 dni od doręczenia wezwania organu w tej sprawie.

Dlatego też o status konkretnych postępowań należy dowiedzieć się we właściwym Urzędzie Dzielnicy.

W odniesieniu zaś do wniosku o bonifikatę, to wcześniejsze wnioski o udzielenie bonifikaty od opłaty za przekształcenie zostały złożone na innej podstawie prawnej. Zgodnie z § 3 uchwały warunkiem udzielenia bonifikaty jest złożenie wniosku. Wobec powyższego należy złożyć nowy wniosek o udzielenie bonifikaty.

11. Czy bonifikata za przekształcenie jest traktowana jako pomoc publiczna? (do 200 tys. Euro)

Zgodnie z art. 5a przepisy ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej.

Katalog beneficjentów uchwały może powodować, że udzielona zostanie pomoc publiczna, szczególnie w przypadku niektórych atrakcyjnych położonych nieruchomości i rozległości Państwa zasobów.

Zagadnienia stosowania pomocy publicznej mają szczególnie złożony charakter. Przepisy prawa europejskiego nie regulują warunków udzielania pomocy w formie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, czy też

udzielenia bonifikaty od opłaty z tego tytułu. Dlatego też jedyną dopuszczalną formą udzielenia pomocy bez notyfikacji KE jest udzielenie pomocy de minimis (nie może przekroczyć 200 000 Euro brutto dla jednego podmiotu w ciągu 3 lat podatkowych). Kwestia pomocy publicznej musi być przedmiotem odrębnej analizy w każdym przypadku rozpatrywania wniosku o przekształcenie, w odniesieniu do każdego z wnioskodawców z osobna.

12. Jakie dokumenty wymagane są od spółdzielni i wspólnoty mieszkaniowej?

Odpowiedź analogiczna jak w pkt 2.

13. Czy Dzielnice są w stanie przerobić wnioski w terminie do 31.12.2018r. (termin wynikający z projektu ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność) ?

Urząd m.st. Warszawy będzie dokładać starań by wnioski zostały rozpatrzone w najbliższym możliwym terminie. Priorytetem jest również sygnalizowane na spotkaniu organizacyjnym w dniu 27.07.2017r. monitorowanie sytuacji w Dzielnicach i udzielanie im, w ramach posiadanych możliwości, stosownego wsparcia w procedowaniu.

14. Czy decyzja administracyjna jest aktem nie wymagającym stawiania się u notariusza – spisywania umowy nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej?

Tak. Na mocy ostatecznej decyzji administracyjnej następuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności bez konieczności jej dalszego wykonania w formie aktu notarialnego. Ostateczna decyzja jest podstawą wpisu w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Klauzulę ostateczności decyzji należy uzyskać w Urzędzie Dzielnicy, w której prowadzone było postępowanie.

15. Jakie dokumenty należy złożyć na przekształcenie terenów niezabudowanych Spółdzielni stanowiących mienie spółdzielni tzw. terenów technicznych (drogi, hydrofornie, parkingi, garaże) oraz place zabaw skwery, oraz jaka będzie bonifikata?

Zgodnie z art. 1 ust. 2. z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 (w brzmieniu przywróconym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10.03.2015r. K 29/13 tj. na cele mieszkaniowe) w prawo własności nieruchomości, mogą wystąpić:

- 1) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego;
- 2) spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży.

Powyższe oznacza, że nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego jest przekształcane na rzecz Spółdzielni muszą być zabudowane budynkami mieszkalnymi lub garażami stanowiącymi własność spółdzielni. Występując z żądaniem na podstawie art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy Spółdzielnia musi być wyłącznym użytkownikiem wieczystym i zarazem pełnym właścicielem budynku. W sytuacji przeniesienia własności co najmniej jednego lokalu, spółdzielnia może wystąpić z wnioskiem na podst. art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy. W takiej sytuacji należy jednak mieć na uwadze konieczność uzyskania zgody wszystkich użytkowników wieczystych nieruchomości, o czym mowa w cz. II, pyt. 2.

Na przekształcanym terenie mogą znajdować się wskazane w pytaniu tereny techniczne oraz place zabaw i skwery. Jednak w przypadku, gdy tereny te stanowią odrębne nieruchomości (objęte są inną księgą wieczystą niż grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi lub garażami) tereny te nie podlegają przekształceniu.

16. Kiedy zostanie powołany Zespół oraz Pełnomocnik (koordynator) ds. spółdzielni mieszkaniowych?

II. Odpowiedzi na pytania zadane na spotkaniu organizacyjnym w dniu 27.07.2017r., w zakresie, w jakim nie powielają się z powyższymi

1. Czy w postępowaniu administracyjnym Zarząd Spółdzielni może poświadczать dokumenty za zgodność z oryginałem.

Wszystkie składane dokumenty powinny stanowić oryginały lub ich odpisy, kopie potwierdzone „za zgodność z oryginałem”. W przypadku złożenia niepotwierdzonych odpisów lub kopii należy oryginały przedłożyć do wglądu. Zgodnie z art. 76a § 2 k.p.a. zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć odpis dokumentu, jeżeli jego zgodność z oryginałem została poświadczona przez notariusza albo przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem patentowym lub doradcą podatkowym. Zawarte w odpisie dokumentu poświadczenie zgodności z oryginałem przez występującego w sprawie pełnomocnika strony będącego adwokatem, radcą prawnym, rzecznikiem

patentowym lub doradcą podatkowym ma charakter dokumentu urzędowego (art. art. 76 a § 3 k.p.a.).

2. **Zagadnienie pełnomocnictwa do reprezentowania osób, które wyodrębniły się ze Spółdzielni Mieszkaniowej. Forma pełnomocnictwa.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może reprezentować innych stron postępowania administracyjnego, gdyż zgodnie z art. 33 § 1 k.p.a. pełnomocnikiem strony w postępowaniu administracyjnym może być osoba fizyczna posiadająca zdolność do czynności prawnych. Osoby fizyczne i spółdzielnia mieszkaniowa mogą jednak mieć jednego pełnomocnika w sprawie, o ile będzie to osoba fizyczna. Również sama Spółdzielnia może działać przez pełnomocnika będącego osobą fizyczną. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie, w formie dokumentu elektronicznego lub zgłoszone do protokołu. W sytuacji udzielenia pełnomocnictwa przez Spółdzielnię konieczne jest przedłożenie w Urzędzie pełnomocnictwa i dowodu wniesienia opłaty skarbowej od złożonego pełnomocnictwa (17 zł).

Natomiast osoby fizyczne mogą udzielić pełnomocnictwa np. pracownikowi Spółdzielni lub osobie wskazanej przez Spółdzielnię.

Pełnomocnictwo powinno zostać udzielone w formie pisemnej i upoważniać do reprezentowania mocodawców w postępowaniu dotyczącym przekształcenia konkretnej nieruchomości.

3. **Co w przypadku, gdy w lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza, np. taxi osobowe.**

Kwestia prowadzenia działalności gospodarczej przez Spółdzielnie Mieszkaniowe i osoby fizyczne pozostaje ciągle kwestią analizy tut. Urzędu. W sytuacji umożliwienia udzielenia bonifikaty od opłat za przekształcenie właścicielom lokali (spółdzielniom mieszkaniowym i osobom fizycznym), w których prowadzona jest działalność gospodarcza jak również które pozostają przedmiotem umów najmu (a więc właścicielom będącym przedsiębiorcami na gruncie przepisów prawa UE), szczególnie istotnym zagadnieniem jest pomoc publiczna. Niebawem prześlemy Państwu szersze stanowisko w przedmiotowym zakresie.

III. **Pytanie WSM (dwa pozostałe powielają się)**

- 1. Jeżeli budynek wielorodzinny usytuowany jest na działkach będących jednocześnie w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i jej własnością (dwie księgi wieczyste), czy będzie możliwe przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz czy będzie miała zastosowanie bonifikata przewidziana powyższą Uchwałą.**

Powyżej opisana sytuacja nie jest jednoznaczna i wymaga pogłębionej analizy. Odpowiedzi na tak zadane pytanie uda się udzielić dopiero po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, ustaleniu wszystkich okoliczności faktycznych oraz analizie orzecznictwa.