

**Procedura związana z udzielaniem pomocy publicznej w związku z ustawą
o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele
mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i dodatkowe wyjaśnienia.**

A. Identyfikacja działalności gospodarczej w odpowiednich rejestrach.

Organ udzielający pomocy ustala w których lokalach prowadzona jest działalność gospodarcza, korzystając z dostępnych danych i rejestrów: ksiąg wieczystych, Ewidencji Gruntów i Budynków, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej oraz ewidencji dla celów podatku od nieruchomości.

B. Postępowanie przy lokalach użytkowych.

1. Po zidentyfikowaniu przedsiębiorcy organ udzielający pomocy:

- informuje właściciela, że prowadzi postępowanie wyjaśniające i wzywa przedsiębiorcę do przedstawienia formularza informacji oraz zaświadczeń lub oświadczeń o udzielonej pomocy de minimis;
- po wpłynięciu dokumentów dokonuje oceny spełnienia warunków dopuszczalności z rozporządzenia Nr 1407/2013, w tym określenia dostępnego limitu pomocy de minimis;
- ustala wysokość pomocy de minimis w oparciu o wartość rynkową nieruchomości oraz wartość sumy opłat przekształceniowych.

Wartość rynkowa gruntu.

Przepis art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹ stanowi zasadę, zgodnie z którą opłata roczna może być aktualizowana nie częściej niż raz na 3 lata, pod warunkiem, że wartość gruntu uległa zmianie. Powyższe zapewnia aktualną wartość gruntu jako podstawę ustalenia opłaty za użytkowanie wieczyste. Uwzględniając tę zasadę ustawodawca przyjął, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste, należna za 2019 r. będzie stanowić podstawę ustalenia opłaty za przekształcenie prawa do gruntu.

W konsekwencji za wartość rynkową gruntu dla potrzeb wymiaru udzielonej pomocy publicznej i dopłaty, o której mowa w art. 14 ustawy, uznaje się wartość, która stanowiła podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 2204.

obowiązującej w dniu przekształcenia i na podstawie której określono opłatę przekształceniową. Jest to zatem stukrotność opłaty przekształceniowej, w przypadku 1 % stawki opłaty.

Ponadto opłata przekształceniowa została ustalona w oparciu o wycenę ekspercką gruntu niezabudowanego będącego w użytkowaniu wieczystym, a uwłaszczenie dotyczy gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym lub udziału w gruncie odpowiadającemu lokalowi mieszkalnemu. Brak jest danych dotyczących cen gruntów zabudowanych, będących przedmiotem użytkowania wieczystego (cena gruntu lub udziału w gruncie zawiera się w cenie nieruchomości i dla kupującego rodzaj prawa do gruntu zazwyczaj nie ma znaczenia). Ponadto, z pkt 99 i 103 Zawiadomienia Komisji w sprawie pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE² wynika, że przy dokonywaniu analizy porównawczej zgodności transakcji z warunkami rynkowymi (tzw. benchmarking) może zaistnieć potrzeba skorygowania dostępnych rynkowych poziomów odniesienia w celu ich dostosowania do specyfiki transakcji dokonywanej przez państwo, a metoda oceny transakcji może zależeć od m. in. dostępności danych lub rodzaju transakcji. Zatem, w przypadku uwłaszczenia, stanowiącego specyficzną transakcję pomiędzy państwem a użytkownikiem wieczystym, w której przy określaniu wartości rynkowej mamy do czynienia z porównaniem wartości rynkowej gruntu niezabudowanego będącego w użytkowaniu wieczystym z wyceny oraz wartości gruntu zabudowanego, można uznać, że wartością rynkową danej nieruchomości dla potrzeb stosowania Ustawy jest wartość gruntu będąca podstawą obliczenia opłaty przekształceniowej.

Rynkowość odpłatności wydłużonej (99 lat). Dla potrzeb Ustawy przyjęto, że cena rynkowa uwłaszczonego gruntu to stukrotność opłat przekształceniowych (przy zastosowaniu stawki procentowej 1% ceny nieruchomości przyjmowanej dla celu mieszkaniowego). Co prawda właściciel ponosząc odpłatność wydłużoną zapłaci nie 100, ale 99 opłat, jednakże należy wziąć pod uwagę wniesioną przy ustanowieniu użytkowania wieczystego pierwszą opłatę. W świetle stanowiska Komisji Europejskiej wyrażonego w piśmie z dnia 5 sierpnia 2016 r., można zaliczyć na poczet ceny gruntu część opłaty pierwszej, która odpowiada niewykorzystanemu jeszcze okresowi użytkowania wieczystego: „Kwota ta stanowi płatność zaliczkową za okres, w którym posiadacz prawa użytkowania wieczystego nie będzie korzystał z tego prawa, ponieważ w międzyczasie stał się posiadaczem pełnego prawa własności. Innymi słowy, płatność zaliczkową obejmującą jeszcze niewykorzystany okres użytkowania

² Dz. Urz. UE C 262 z 19 lipca 2016 r.

wieczystego można uznać za częściową płatność już dokonaną na poczet ceny pełnego prawa własności do przedmiotowej działki”. Z powyższego wynika, że Komisja Europejska zaakceptowałaby rozwiązanie polegające na częściowym zaliczeniu opłaty pierwszej na poczet ceny nabycia własności gruntu. Z uwagi na fakt, że użytkowanie wieczyste było ustanawiane najczęściej na 99 lat i większości użytkowników wieczystych w chwili uwłaszczenia pozostał jeszcze długi okres czasu do jego zakończenia, można uznać, że brakujący 1 % ceny nieruchomości zawiera się w przedmiotowej części pierwszej opłaty. Oznacza to, że uiszczając 99 opłat przekształceniowych, wraz z częścią wniesionej przy ustanowieniu użytkowania wieczystego opłaty, właściciel zapłaci całą wartość rynkową uwłaszczonej nieruchomości.

2. Jeżeli limit pomocy de minimis nie zostanie przekroczony, organ udzielający pomocy wydaje:

- zaświadczenie potwierdzające przekształcenie oraz
- zaświadczenie o pomocy de minimis, a także
- przekazuje sprawozdanie z udzielonej pomocy de minimis w aplikacji SHRIMP.

3. W przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis organ udzielający pomocy wszczyna postępowanie w sprawie dopłaty do wartości rynkowej, jednocześnie wydając:

- zaświadczenie potwierdzające przekształcenie,
- zaświadczenie o pomocy de minimis (do dopuszczalnego limitu).

Następnie, w ramach postępowania administracyjnego organ udzielający pomocy wydaje decyzję administracyjną o dopłacie. Za rynkową wartość gruntu uznaje się wartość opisaną w pkt B.1. Operat szacunkowy sporządza się w przypadkach, gdy dla danej nieruchomości nie została wcześniej ustalona wartość gruntu (np. w przypadku przekształcenia na rzecz osoby, która nabyła grunt od osoby, która wniosła opłaty jednorazowo).

C. Postępowanie przy lokalach mieszkalnych.

1. W przypadku, gdy z wiedzy organu wynika, że w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza organ udzielający pomocy informuje właściciela, że prowadzi postępowanie wyjaśniające i wzywa podmiot do złożenia oświadczenia potwierdzającego, że prowadzi on w lokalu działalność gospodarczą i w jakiej jego części oraz do przedstawienia formularza informacji i zaświadczeń/oświadczeń o udzielonej pomocy de minimis.

2. W przypadku złożenia przez właściciela oświadczenia, że nie prowadzi działalności gospodarczej (np. wyrejestrował ją z ewidencji), nie stosuje się przepisów o pomocy de minimis i organ wydaje jedynie zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, ponieważ na dzień dokonywania oceny podmiot nie jest już przedsiębiorcą.
3. Jeżeli właściciel potwierdzi fakt prowadzenia działalności gospodarczej, organ udzielający pomocy:
 - analizuje dokumenty dokonując oceny spełnienia warunków z rozporządzenia Nr 1407/2013, w tym określenia dostępnego limitu pomocy de minimis;
 - ustala wysokość pomocy de minimis w oparciu o wartość rynkową nieruchomości oraz wartość sumy opłat przekształceniowych.
4. Jeżeli limit pomocy de minimis nie zostanie przekroczony, organ udzielający pomocy wydaje:
 - zaświadczenie potwierdzające przekształcenie oraz
 - zaświadczenie o pomocy de minimis, a także
 - przekazuje sprawozdanie z udzielonej pomocy de minimis w aplikacji SHRIMP.
5. W przypadku przekroczenia limitu pomocy de minimis organ udzielający pomocy wszczynają postępowanie w sprawie dopłaty do wartości rynkowej, jednocześnie wydając:
 - zaświadczenie potwierdzające przekształcenie,
 - zaświadczenie o pomocy de minimis (do dopuszczalnego limitu).

W ramach postępowania administracyjnego za rynkową wartość gruntu uznaje się wartość popisaną w pkt B.1. Operat szacunkowy należy sporządzić jedynie w przypadkach, gdy nie została wcześniej ustalona wartość gruntu.

D. Działalność gospodarcza niezarejestrowana.

W przypadku uzasadnionego przekonania, że na nieruchomości faktycznie prowadzona jest działalność gospodarcza, w tym również bez dopełnienia ustawowego obowiązku rejestracji, organ powinien zwrócić się do właściciela o złożenie w tym zakresie stosownych wyjaśnień. Jeżeli uzyskane od podmiotu informacje lub poczynione z urzędu przez organ ustalenia nie dadzą podstaw do uznania, iż działalność jest faktycznie prowadzona lub też z innych przyczyn weryfikacja nie będzie możliwa, należy uznać, że odstępianie od dalszego badania kwestii pomocy publicznej będzie uzasadnione, o ile organ dochowa należytej staranności przy badaniu przesłanek jej udzielenia.

E. Sprzedaż nieruchomości przez pierwszego właściciela przed wydaniem zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie.

Chodzi tu o sytuację, w której przed wydaniem zaświadczenia przekształceniowego właściciel będący przedsiębiorcą sprzeda nieruchomość innemu przedsiębiorcy (jeżeli sprzedaż w ogóle była możliwa bez przedłożenia do aktu notarialnego zaświadczenia przekształceniowego). Dzień udzielenia pomocy (dzień wydania zaświadczenia przekształceniowego) nastąpi zatem po zmianie właściciela nieruchomości. Z uwagi na fakt, że oceny dopuszczalności udzielenia pomocy dokonuje się na dzień udzielenia pomocy, beneficjentem pomocy de minimis będzie nabywca nieruchomości i jemu należy wystawić zaświadczenie o pomocy de minimis.

F. Wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie na wniosek przedsiębiorcy będącego właścicielem gruntu/lokalu.

W przypadku gdy z wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie wystąpi przedsiębiorca będący właścicielem lokalu lub współwłaścicielem budynku, początkiem biegu terminów, o których mowa w art. 4 ust. 2 pkt 2 i 3 Ustawy będzie dzień przedstawienia przez ten podmiot wymaganych informacji i dokumentów niezbędnych do udzielenia przez organ pomocy publicznej.

Należy przy tym podkreślić, że konieczność zbadania przesłanek udzielenia pomocy de minimis nie stanowi przeszkody do wydawania indywidualnych zaświadczeń potwierdzających uwłaszczenie w odniesieniu do pozostałych udziałów związanych z odrębną własnością lokali lub ze współwłasnością budynku.