



Warszawa, 9 sierpnia 2019 r.

Pan
Jerzy Kwieciński
Minister Inwestycji i Rozwoju
ul. Wspólna 2/4
00-926 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze

na podstawie art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. o Rzeczniku Małych i Średnich Przedsiębiorców¹, który stanowi, że w zakresie ochrony praw przedsiębiorców Rzecznik może występować do właściwych organów z wnioskiem o wydanie objaśnień prawnych, o których mowa w art. 33 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców², jeśli przepisy będące przedmiotem wniosku budzą wątpliwości w praktyce lub ich stosowanie wywołało rozbieżności w rozstrzygnięciach wydawanych przez właściwy organ administracji publicznej, wnoszę o wydanie przez Pana Ministra objaśnienia prawnego dotyczącego art. 14 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów³ (dalej: „Ustawa”), w następującym zakresie: czy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkalne w prawo własności podlega pod przepisy dotyczące pomocy publicznej, w wypadku, gdy jego przedmiotem jest nieruchomość mieszkalna wykorzystywana również częściowo w celu prowadzenia działalności gospodarczej, a jeśli tak, to na jakich zasadach?

¹ Dz.U. z 2018 r. poz. 648.

² Dz.U. z 2018 r. poz. 646, dalej: Prawo przedsiębiorców.

³ Dz.U. z 2019 r. poz. 916, dalej: Ustawa.



Uzasadnienie

Od 1 stycznia 2019 r., na mocy art. 1 Ustawy, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało przekształcone w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie nie było zależne od woli użytkowników wieczystych nieruchomości, lecz nastąpiło z mocy prawa. Zarazem jednak na podstawie art. 7 Ustawy nałożono na użytkowników wieczystych obowiązek poniesienia opłaty w związku z przekształceniem. Wymóg ten jest łagodzony jednak przez art. 9, który stwierdza, że właściwy organ (organ uchwałodawczy samorządu terytorialnego lub wojewoda) może udzielić bonifikaty od opłaty za dany rok.

Zgodnie jednak z doniesieniami medialnymi, organy o których mowa w zdaniu poprzednim, wyrażają pewne wątpliwości co do możliwości korzystania przez właścicieli nieruchomości mieszkalnych, wykorzystywanych również w celu prowadzenia działalności gospodarczej, z bonifikaty. W tym celu zbierane są oświadczenia od mieszkańców dotyczące tego, czy w danej nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza⁴.

Takie działania budzą jednak szereg wątpliwości ze strony przedsiębiorców. Istotnie, uniemożliwienie skorzystania im z prawa do bonifikaty poprzez podporządkowanie jej reżimowi pomocy publicznej wydaje się mieć charakter dyskryminacyjny. Osoby prowadzące działalność gospodarczą mają przecież takie same potrzeby mieszkaniowe jak osoby utrzymujące się z innych źródeł, przekształcenie zaś użytkowania wieczystego nie wynika z ich woli i działań, lecz, jak powiedziano wyżej, z woli ustawodawcy. Zarazem należy podkreślić, że problem dotyczy w szczególności mikroprzedsiębiorców i małych przedsiębiorców: usługodawców i rzemieślników, przeważnie wykonujących działalność samodzielnie w miejscu swojego zamieszkania. Wydaje się, że ich sytuacja może być niesłusznie utożsamiana z sytuacją przedsiębiorców, którzy wykorzystują lokale wyłącznie w celu

⁴ Tak na przykład czyni Urząd Dzielnicy Warszawa Żoliborz. patrz: <https://www.prawo.pl/biznes/jakie-problemy-moga-miec-przedsiębiorcy-z-uwłaszczeniem-gruntow,391316.html>, dostęp 05.08.2019 r.

Jolanta Ojczyk, Grażyna J. Leśniak, *Kto zarejestrował działalność w mieszkaniu, może słono zapłacić za jego uwłaszczenie*, <https://www.prawo.pl/biznes/jakie-problemy-moga-miec-przedsiębiorcy-z-uwłaszczeniem-gruntow,391316.html>, dostęp 05.08.2019 r.



prowadzenia działalności gospodarczej, takich jak deweloperzy czy właściciele nieruchomości zawierających lokale na wynajem.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że organizacje przedsiębiorców zwróciły się do Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców o pomoc w wyjaśnieniu kwestii, jak należy odpowiadać na wymienione wyżej zapytania władz samorządowych co do faktu prowadzenia działalności, zwracam się z wnioskiem o precyzyjne wyjaśnienie następujących kwestii:

1. Czy przedsiębiorca wykonujący działalność gospodarczą w lokalu, który jest jego lokalem mieszkalnym, będzie podlegał przepisom o pomocy publicznej w wypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności?
2. Jeśli tak, to na jakich zasadach będzie wyliczana wysokość uzyskanej pomocy publicznej? W szczególności, czy będzie ona uwzględniała deklarację przedsiębiorcy o tym, w jakiej części lokal o dominujących cechach lokalu mieszkalnego jest wykorzystywany na cele prowadzenia działalności gospodarczej?
3. W wypadku odpowiedzi twierdzącej na pierwsze pytanie, czy hipoteza, o której w nim mowa, obejmuje również sytuacje, gdy działalność jest jedynie zarejestrowana pod adresem lokalu mieszkalnego, a przedsiębiorca wykonuje ją poza lokalem? Jeśli nie, to jakie konkretnie przesłanki muszą zajść, by właściwy organ uznał działalność za wykonywaną poza lokalem?

Na koniec nadmienić należy, że Rzecznikowi Małych i Średnich Przedsiębiorców znane są publikacje UOKiK na ten temat, w tym artykuły prasowe, traktujące o tym, jak należy interpretować przedmiotowe zagadnienie, jednak nie sposób postrzegać ich jako prawnie wiążących i stanowiących wyznacznik postępowania dla przedsiębiorców, stąd konieczność wystąpienia z niniejszym wnioskiem.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak w petitum.

Zpouzianiem

Z up. Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców
RADCA RZECZNIKA
Wydział Prawno-Legislacyjny

Dr n. pr. Marek Woch