MINISTER
ROZWOJU

Data: 07 lutego 2020
Znak sprawy: DN-I.750.12.2020DN-I.750.12.2020.FS

Pan

Adam Abramowicz

Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców

Dotyczy: objaśnień prawnych dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorców

Szanowny Panie Rzeczniku,

na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r., poz. 1292), w odpowiedzi na wystąpienie z dnia 13 stycznia 2020 r. – znak: WPL.26.2020.JJ, w sprawie objaśnień prawnych dotyczących zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ex lege na rzecz przedsiębiorców uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o przekształceniu [...]" do nabywania przez użytkowników wieczystych własności gruntu z mocy prawa stosuje się przepisy o pomocy publicznej.

W toku procedowania ustawy o przekształceniu [...], w wyniku uzgodnień z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przyjęto, że pomoc publiczną stanowi nabycie własności gruntu wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej za cenę niższą niż wartość rynkowa tego gruntu. Wszelkie pomniejszenia wartości rynkowej gruntu, w tym też udzielane bonifikaty stanowią pomoc publiczną udzielną przedsiębiorcy przez Państwo. Dlatego pomniejszenia te powinny podlegać reżimowi przepisów o pomocy publicznej, a tym samym mogą być udzielane jako pomoc *de minimis*. Wszystkie udzielone preferencje o wartości przekraczającej limit pomocy *de minimis* stanowią niedozwoloną pomoc publiczną, która powinna podlegać zwrotowi na rzecz Państwa. Dla oceny tego zagadnienia irrelewantne znaczenie ma funkcja nieruchomości (mieszkalna, czy użytkowa).

W celu uniknięcia udzielenia pomocy publicznej w stosunku do przedsiębiorców prowadzących działalność w lokalach lub domach mieszkalnych usytuowanych na gruntach podlegających przekształceniu z mocy

MINISTER
ROZWOJU

Data: 07 lutego 2020
Znak sprawy: DN-I.750.12.2020DN-I.750.12.2020.FS

Pan

Adam Abramowicz

Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców

Dotyczy: objaśnień prawnych dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na rzecz przedsiębiorców

Szanowny Panie Rzeczniku,

na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. – Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2019 r., poz. 1292), w odpowiedzi na wystąpienie z dnia 13 stycznia 2020 r. – znak: WPL.26.2020.JJ, w sprawie objaśnień prawnych dotyczących zasad przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ex lege na rzecz przedsiębiorców uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Stosownie do art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o przekształceniu [...]" do nabywania przez użytkowników wieczystych własności gruntu z mocy prawa stosuje się przepisy o pomocy publicznej.

W toku procedowania ustawy o przekształceniu [...], w wyniku uzgodnień z Prezesem Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przyjęto, że pomoc publiczną stanowi nabycie własności gruntu wykorzystywanego do prowadzenia działalności gospodarczej za cenę niższą niż wartość rynkowa tego gruntu. Wszelkie pomniejszenia wartości rynkowej gruntu, w tym też udzielane bonifikaty stanowią pomoc publiczną udzielną przedsiębiorcy przez Państwo. Dlatego pomniejszenia te powinny podlegać reżimowi przepisów o pomocy publicznej, a tym samym mogą być udzielane jako pomoc *de minimis*. Wszystkie udzielone preferencje o wartości przekraczającej limit pomocy *de minimis* stanowią niedozwoloną pomoc publiczną, która powinna podlegać zwrotowi na rzecz Państwa. Dla oceny tego zagadnienia irrelewantne znaczenie ma funkcja nieruchomości (mieszkalna, czy użytkowa).

W celu uniknięcia udzielenia pomocy publicznej w stosunku do przedsiębiorców prowadzących działalność w lokalach lub domach mieszkalnych usytuowanych na gruntach podlegających przekształceniu z mocy

prawa wprowadzono zasadę wnoszenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności odpowiednio przez 99, 50 lub 33 lata lub przez okres, w którym suma opłat nie przekroczy wartości rynkowej nieruchomości określonej dla potrzeb ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Wprowadzony przez ustawodawcę w art. 7 ust. 6c ustawy o przekształceniu [...] model odpłatności eliminuje ryzyko udzielenia niedozwolonej pomocy publicznej.

Przedsiębiorca może również skorzystać z mechanizmu jednorazowego świadczenia kompensującego udzieloną pomoc publiczną w przypadku, gdy korzysta z mechanizmu płatności opłaty przekształceniowej przez okres 20 lat bądź z preferencji w formie bonifikaty od opłaty. W przypadku gdy nastąpi przekroczenie limitu pomocy *de minimis* dopłatę do wartości rynkowej gruntu ustala właściwy organ w drodze decyzji administracyjnej. Obowiązek wniesienia dopłaty aktualizuje się w przypadku gdy różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu (ustaloną dla potrzeb określenia wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste lub na podstawie wyceny zleconej przez zobowiązanego do zapłaty przedsiębiorcę) a sumą należnych opłat przekształceniowych (w tym z uwzględnieniem przysługującej bonifikaty) przekracza wartość niewykorzystanego przez przedsiębiorcę limitu pomocy *de minimis*.

Jeżeli nieruchomość nie jest natomiast wykorzystywana do prowadzenia działalności gospodarczej, bądź zaprzestano jej wykonywania przedsiębiorca może w czasie trwania obowiązku wnoszenia opłat za przekształcenie wystąpić do właściwego organu z wnioskiem o zmianę okresu płatności na 20 lat.

W przypadku gdy jedynie część lokalu (budynku) jest wykorzystywana przez przedsiębiorcę do prowadzenia działalności gospodarczej, przekształcenie będzie stanowiło pomoc publiczną jedynie w takim zakresie, w jakim ta część jest faktycznie wykorzystywana do wykonywania działalności gospodarczej.

Wymaga podkreślenia, iż w przypadku, gdy działalność jest jedynie zarejestrowana pod adresem lokalu mieszkalnego, a przedsiębiorca wykonuje ją wyłącznie poza tym lokalem, nie ma podstaw do uznania, iż przekształcenie związanego z tym lokalem udziału w prawie użytkowania wieczystego stanowi pomoc publiczną.

Jednocześnie uprzejmie informuję, że szczegółowe wyjaśnienia w przedstawionym zakresie zostały opublikowane na stronie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (https://www.uokik.gov.pl/wyjasnienia2.php#faq3563). Wymaga bowiem wskazania, że centralnym organem administracji państwowej właściwym w sprawach pomocy publicznej pochodzącej z różnych źródeł jest Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

Podstawa prawna: art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r., poz. 916 z późn. zm.)

Z poważaniem
Robert Nowicki
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]

Sprawę prowadzi: Filip Syrkiewicz
E-mail: filip.syrkiewicz@miir.gov.pl
Telefon: 22 522 51 96