

Pomoc de minimis w ustawie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

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 gruntów¹ (dalej: Ustawa) stanowi, że przepisy tej ustawy stosuje się z uwzględnieniem przepisów o pomocy publicznej. W szczególności, w przypadku konieczności zastosowania przepisów o pomocy publicznej wymagane jest spełnienie warunków udzielenia pomocy de minimis, określonych w rozporządzeniu Komisji (UE) Nr 1407/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r. w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis² (dalej: rozporządzenie Nr 1407/2013).

Ponadto Ustawa w art. 7 ust. 6a przewiduje możliwość wyboru przez przedsiębiorcę trybu dokonywania odpłatności za przekształcenie, skutkującego brakiem konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej.

Poniżej przedstawione są szczegółowe wyjaśnienia, dotyczące zagadnień związanych z pomocą de minimis przy stosowaniu przepisów Ustawy.

I. W jakich przypadkach należy zastosować przepisy o pomocy publicznej?

Na wstępie należy wyjaśnić, że Ustawa definiuje grunty zabudowane na cele mieszkaniowe jako nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne (art. 1 ust. 2 Ustawy). Do przekształcenia będzie dochodziło zatem również w przypadku, **gdy grunt będzie wykorzystywany w części na cele inne niż mieszkalne**, tzn. kiedy w budynku posadowionym na tym gruncie większość lokali będzie miała przeznaczenie mieszkaniowe, ale będą znajdowały się w nim również lokale handlowe i usługowe, zajęte na prowadzenie działalności gospodarczej, które zostaną objęte przekształceniem „przy okazji” uwłaszczenia gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe (priorytet Ustawy).

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 1716.

² Dz. Urz. UE L 352 z 24 grudnia 2013 r.

A. Kto będzie beneficjentem pomocy publicznej?

Przepisy o pomocy publicznej mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do przedsiębiorców, przy czym pojęcie przedsiębiorcy powinno być rozumiane bardzo szeroko, obejmuje ono bowiem wszelkie kategorie podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, niezależnie od ich formy prawnej i źródeł finansowania oraz bez względu na to, czy przepisy krajowe przyznają danemu podmiotowi status przedsiębiorcy³. Przy tak szeroko zakreślonych ramach definicji pojęcia przedsiębiorcy, podstawowe znaczenie ma rodzaj prowadzonej przez podmiot działalności. Przez działalność gospodarczą należy rozumieć, zgodnie z orzecznictwem TSUE, oferowanie towarów i usług na rynku⁴. Pojęcie to dotyczy zarówno działalności produkcyjnej, jak i dystrybucyjnej i usługowej. Nie jest istotne występowanie zarobkowego charakteru działalności, w związku z czym działalność gospodarczą w rozumieniu unijnego prawa konkurencji prowadzić mogą także różnorodne podmioty typu non-profit⁵. Nie ma również znaczenia, jak dana działalność jest kwalifikowana w prawie krajowym. Istotne jest natomiast to, czy działalność gospodarcza jest faktycznie przez podmiot prowadzona. Należy bowiem zauważyć, że sam fakt zawarcia w statucie podmiotu, np. stowarzyszenia, zapisu o możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, nie przesądza o zakwalifikowaniu go jako przedsiębiorstwa - istotne jest faktyczne prowadzenie tej działalności, które powoduje, że podmiot powinien być uznany za przedsiębiorstwo.

Podsumowując, przedsiębiorstwem może być każdy podmiot - zarówno osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą wpisaną do ewidencji/rejestru lub też bez formalnego wpisu do rejestru, jak i spółka prawa handlowego, spółka cywilna, spółdzielnia socjalna, stowarzyszenie, fundacja, instytucja kultury - jeżeli faktycznie prowadzi działalność gospodarczą w rozumieniu prawa unijnego, czyli oferuje produkty lub usługi na rynku. We wszystkich przypadkach, gdy organ udzielający pomocy stwierdzi, że udzielana ulga ze środków publicznych dotyczy działalności gospodarczej (przedsiębiorcy), powinien do planowanego wsparcia zastosować przepisy o pomocy publicznej.

Zatem, w kontekście powyższych wyjaśnień, należy stwierdzić, że przepisy o pomocy publicznej (pomocy de minimis) należy stosować przy ustalaniu na podstawie Ustawy odpłatności za przekształcenie oraz stosowaniu innych ulg w stosunku do przedsiębiorców, którymi mogą być np.:

³ Np. pkt 19 sprawy C-475/99, *Ambulanz Glöckner*, [2001] ECR I-8089 oraz pkt 74 połączonych spraw C-180/98 do C-184/98, *Pavlov and Others*, [2000] ECR I-6451.

⁴ Np. pkt 19 sprawy C-475/99, *Ambulanz Glöckner* oraz pkt 75 połączonych spraw C-180/98 do C-184/98, *Pavlov and Others*.

⁵ Orzeczenie TSUE z dnia 21 września 1999 r. w sprawie *Albany*, C-67/96.

- właściciele lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych,
- deweloperzy (w zakresie mieszkań niesprzedanych),
- spółdzielnie mieszkaniowe w zakresie wynajmowanych lokali użytkowych,
- osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą w domach mieszkalnych i lokalach mieszkalnych, w tym lokalach spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności.

B. Pomoc de minimis.

1. Sprzedaż gruntu publicznego – zasady ogólne.

Przy sprzedaży nieruchomości publicznej nie będą miały zastosowania przepisy o pomocy publicznej, jeżeli nieruchomość ta jest zbywana przez właściciela publicznego po cenie rynkowej. Jeżeli sprzedaż ta nastąpi na rzecz przedsiębiorcy po cenie preferencyjnej, różnica pomiędzy ceną rynkową a preferencyjną ceną sprzedaży, stanowi pomoc publiczną. W szczególności z zapisu w pkt 103 sekcji 4.2.3.2 Zawiadomienia Komisji w sprawie pojęcia pomocy państwa w rozumieniu art. 107 ust. 1 Traktatu⁶ wynika, że w celu wyeliminowania konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej przy sprzedaży nieruchomości publicznych, podmiot zbywający nieruchomość powinien zastosować do transakcji procedurę przetargu bezwarunkowego, gwarantującego uzyskanie przez publicznego właściciela największej korzyści ekonomicznej z transakcji. Natomiast w razie sprzedaży bez przetargu, w celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości należy przeprowadzić jej wycenę przez niezależnego rzeczoznawcę. Generalną zasadą jest więc, że zbycie nieruchomości publicznej (w tym przypadku przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności), wykorzystywanej do prowadzenia działalności gospodarczej, po cenie niższej niż rynkowa, powoduje konieczność zastosowania przepisów o pomocy publicznej.

2. Odpłatność za przekształcenie - określenie wysokości opłat przekształceniowych (art. 7 ust. 6 Ustawy).

Pomoc de minimis. Ustalenie odpłatności za przekształcenie (określenie wysokości opłat przekształceniowych), zgodnie z art. 7 ust. 6 Ustawy, stanowi pomoc de minimis, ponieważ

⁶ Dz. Urz. UE C 262 z 19 lipca 2016 r. Zagadnienie zbywania nieruchomości publicznych zostało omówione w treści sekcji 4.2 Zawiadomienia, poświęconej testowi prywatnego inwestora.

użytkownik wieczysty uzyskuje własność gruntu za cenę niższą niż cena rynkowa. Z art. 7 ust. 6 Ustawy wynika bowiem, iż opłata przekształceniowa jest wnoszona przez okres 20 lat, licząc od dnia przekształcenia. Oznacza to, że nowy właściciel gruntu zapłaci za prawo własności 20 % wartości rynkowej gruntu (przy stawce 1%-owej opłaty rocznej) lub 60 % tej wartości (jeżeli obowiązuje w danym przypadku 3%-owa stawka procentowa opłaty rocznej). Użytkownik wieczysty uzyska więc własność gruntu, ponosząc preferencyjną opłatę. Korzyścią dla nowego właściciela będzie w pierwszym przypadku 80 %, a w drugim 40 % wartości gruntu. W związku z powyższym, do przypadków przekształcenia na podstawie Ustawy, dotyczących nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej, jeżeli beneficjent nie złożył w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia oświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 6a, będą miały zastosowanie przepisy o pomocy de minimis. Wartością pomocy, udzielanej na podstawie art. 7 ust. 6 Ustawy, jest **różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą opłat przekształceniowych**.

Tryb niepomocowy. Należy podkreślić, że w przypadku złożenia przez przedsiębiorcę oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres 99 lat (lub odpowiednio do wysokości stawki opłaty, 50 lat lub 33 lata - art. 7 ust. 6a Ustawy), przepisy o pomocy publicznej nie mają zastosowania. Dotyczy to przypadków, kiedy np. dostępny limit pomocy de minimis jest za mały (jej udzielenie doprowadziłoby do przekroczenia limitu pomocy de minimis) z powodu wysokiej wartości gruntu, a przedsiębiorca nie jest skłonny do wniesienia dopłaty do wartości rynkowej gruntu podlegającego przekształceniu. Przedsiębiorca, korzystający z możliwości wnoszenia opłat przez okres 99 lat (lub odpowiednio 50 lub 33 lata) docelowo uścił rynkową wartość gruntu, a zatem nie ma w tym przypadku konieczności stosowania przepisów o pomocy publicznej. Przepisy te należy stosować jedynie wtedy, gdy opłata za własność nieruchomości publicznej ma charakter preferencyjny (jest niższa niż wartość rynkowa gruntu).

3. Bonifikaty (art. 9 Ustawy).

W Ustawie przewidziano bonifikaty (o charakterze obligatoryjnym lub fakultatywnym) od opłaty przekształceniowej za dany rok lub w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, udzielanych osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym. W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, bonifikaty te stanowią pomoc publiczną, odrębną od samego obniżenia opłaty za uzyskanie własności gruntu i należy do nich stosować przepisy o pomocy publicznej (pomocy de minimis).

II. Wyjaśnienia szczegółowe.

A. Dzień udzielenia pomocy.

Z uwagi na długi okres pomiędzy dokonaniem się przekształcenia z mocy prawa (1 stycznia 2019 r.), a dniem wystawienia zaświadczenia (do 12 miesięcy od dnia przekształcenia lub 4 miesięcy albo 30 dni od dnia otrzymania wniosku o jego wydanie), a także w celu ułatwienia organom udzielającym pomocy obliczania jej wartości, w Ustawie wprowadzono definicję dnia udzielenia pomocy. W art. 14 ust. 1 Ustawy przyjęto, że dniem udzielenia pomocy jest dzień wystawienia zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie lub dzień wystawienia zaświadczenia, o którym mowa w art. 11 ust. 1 Ustawy⁷. Na ten dzień należy badać spełnienie przesłanek pomocy de minimis i z tą datą wystawić beneficjentowi zaświadczenie o pomocy de minimis. Jest to rozwiązanie gwarantujące precyzyjne określenie wartości pomocy (warunek jej przejrzystości) oraz zbadanie warunków jej dopuszczalności. Ewentualna zmiana wartości pomocy, wynikająca z wydania decyzji administracyjnej, o której mowa w art. 7 ust. 8 (ustalenie wysokości opłaty jednorazowej) lub art. 11 ust. 2 (ustalenie wysokości opłaty i okresu jej wnoszenia pozostałego do spłaty), powoduje jedynie konieczność skorygowania wartości pomocy.

B. Dopłaty przy przekroczeniu limitu pomocy de minimis.

Wartością pomocy de minimis udzielanej na podstawie Ustawy jest różnica pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą opłat przekształceniowych. Może zdarzyć się sytuacja, w której organ udzielający pomocy, ustalając odpłatność za przekształcenie w trybie art. 7 ust. 6 Ustawy (sumę 20 rocznych opłat przekształceniowych), stwierdzi, że udzielenie pomocy de minimis jest niemożliwe z powodu przekroczenia jej limitu. Będą to przypadki, gdy:

- beneficjent wykorzystał już cały dostępny limit pomocy de minimis albo
- beneficjent wykorzystał ten limit częściowo lub posiada cały dostępny limit, ale wartość korzyści, wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, przewyższa wartość możliwej do udzielenia pomocy de minimis.

⁷ Chodzi tu o zaświadczenie wydawane nabywcy nieruchomości na jego wniosek, potwierdzające wysokość i okres pozostały do wnoszenia opłaty.

Przepis art. 14 ust. 2 Ustawy przewiduje w takich przypadkach zastosowanie dopłaty do wysokości wartości rynkowej gruntu podlegającego przekształceniu. Dopłata ta będzie odpowiadała różnicy pomiędzy wartością rynkową gruntu a sumą wnoszonych opłat oraz dopuszczalnego limitu pomocy de minimis, zgodnie z następującym wzorem:

Wartość dopłaty = wartość rynkowa gruntu - (wartość sumy opłat + wartość dostępnego limitu pomocy de minimis)

Poniżej przedstawiono 4 przykłady obliczenia wysokości dopłaty. Przyjęto, że obowiązuje 1%-owa stawka opłaty rocznej, a kurs euro to 1 euro = 4 zł.

Przykład 1. Beneficjent posiada do wykorzystania cały limit pomocy de minimis, ale wartość udzielanej pomocy przekracza ten limit. Wartość rynkowa gruntu wynosi 6 000 000 zł.

$$6\,000\,000\text{ zł} - (1\,200\,000\text{ zł} + 800\,000\text{ zł}) = 6\,000\,000\text{ zł} - 2\,000\,000\text{ zł} = 4\,000\,000\text{ zł}$$

Wartość dopłaty wynosi 4 000 000 zł.

Przykład 2. Beneficjent posiada do wykorzystania cały dopuszczalny limit pomocy de minimis i wartość udzielanej pomocy nie przekracza tego limitu. Wartość rynkowa gruntu wynosi 1 000 000 zł.

$$1\,000\,000\text{ zł} - (200\,000\text{ zł} + 800\,000\text{ zł}) = 1\,000\,000\text{ zł} - 1\,000\,000\text{ zł} = 0$$

Brak konieczności wniesienia dopłaty.

Przykład 3. Przedsiębiorca wykorzystał częściowo (100 000 euro) limit pomocy de minimis. Wartość rynkowa gruntu wynosi 3 000 000 zł.

$$3\,000\,000\text{ zł} - (600\,000\text{ zł} + 400\,000\text{ zł}) = 3\,000\,000\text{ zł} - 1\,000\,000\text{ zł} = 2\,000\,000\text{ zł}$$

Wartość dopłaty wynosi 2 000 000 zł.

Przykład 4. Przedsiębiorca wykorzystał częściowo (100 000 euro) limit pomocy de minimis. Wartość rynkowa gruntu wynosi 4 000 000 zł, a **stawka opłaty rocznej - 3 %**.

$$4\,000\,000\text{ zł} - (2\,400\,000\text{ zł} + 400\,000\text{ zł}) = 4\,000\,000\text{ zł} - 2\,800\,000\text{ zł} = 1\,200\,000\text{ zł}$$

Wartość dopłaty wynosi 1 200 000 zł.

Należy zwrócić uwagę, że alternatywą dla dokonania dopłaty jest możliwość złożenia w terminie 3 miesięcy od dnia przekształcenia oświadczenia o zamiarze wnoszenia opłaty przez okres 99 lat (albo 50 lub 33 lat), co powoduje potraktowanie odpłatności jako rynkowej i brak konieczności stosowania przepisów o pomocy de minimis.

C. Pomoc udzielana spółdzielniom mieszkaniowym.

Spółdzielnię mieszkaniową należy uznać za przedsiębiorcę w rozumieniu unijnych przepisów o pomocy publicznej. Podmiot ten może bowiem konkurować z innymi przedsiębiorcami prowadzącymi działalność na rynku budownictwa mieszkaniowego i zarządzania nieruchomościami. Jest to rynek otwarty, na którym funkcjonuje wielu przedsiębiorców, w tym także z innych państw członkowskich UE.

W odniesieniu do samego przekształcenia, a także innych ulg (bonifikaty, rozłożenia na raty, ustalenia innego terminu wniesienia opłaty) stosowanych na podstawie Ustawy na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, należy przytoczyć stanowisko Komisji Europejskiej, wyrażone w piśmie z dnia 7 kwietnia 2011 r. (COMP. F3/AW-MS/jb*2011/035977). Stanowisko to dotyczy bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, udzielanej spółdzielniom mieszkaniowym. W przedmiotowym piśmie Komisja Europejska stwierdziła, że bonifikata dla spółdzielni mieszkaniowej, związana z uzyskaniem własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi, nie stanowi pomocy publicznej w rozumieniu art. 107 ust. 1 TFUE, ponieważ nie wpływa na wymianę handlową pomiędzy państwami członkowskimi. W ocenie Komisji bonifikata przyznawana jest jedynie w związku z istniejącymi lokalami mieszkalnymi, a wynikająca z bonifikaty korzyść musi być przekazana indywidualnym konsumentom - członkom spółdzielni mieszkaniowej. Korzyść ta zostanie na nich „przeniesiona” w przyszłości, ponieważ spółdzielnia, zbywając udziały w nieruchomości wspólnej, **zastosuje cenę uwzględniającą bonifikatę**. Ostateczni właściciele przekształcanego prawa do gruntu są więc z góry określeni, a rynek takiej transakcji jest ograniczony jedynie do członków spółdzielni, której budynki usytuowane są na gruncie, którego dotyczy przekształcenie. Bonifikata od opłaty za przekształcenie dla wcześniej określonej, ograniczonej grupy, składającej się wyłącznie z obecnych najemców lokali mieszkalnych, nie może mieć wpływu na wymianę handlową między państwami członkowskimi.

Z przytoczonego pisma Komisji Europejskiej wynika, że przepisy o pomocy publicznej nie mają zastosowania w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli bonifikata jest jej udzielona w związku z lokalami wykorzystywanymi na **cele mieszkaniowe**, a przekształcenie

prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości będzie dotyczyło wyłącznie członków spółdzielni/aktualnych najemców lokali mieszkalnych. Powyższą interpretację można również zastosować do ustalania spółdzielniom mieszkaniowym, na podstawie Ustawy, odpłatności za przekształcenie (określenia wysokości opłat przekształceniowych), a także innych form pomocy przewidzianych w Ustawie, tj. rozłożenia na raty opłaty przekształceniowej oraz ustalenia innego terminu do jej wniesienia, jeżeli korzyść z przekształcenia lub ww. innych ulg zostanie **docelowo przetransferowana** przez spółdzielnię na jej członków, **zajmujących lokale na cele mieszkaniowe**. Warunek ten zostanie spełniony, jeżeli opłaty ponoszone w przyszłości przez członków spółdzielni przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu zostaną pomniejszone o korzyści wynikające z ulg, związanych z uzyskaniem prawa własności gruntu przez spółdzielnię⁸. Należy zwrócić uwagę, że art. 9 ust. 6 Ustawy stanowi, że osoba, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, korzysta z bonifikaty w formie ulgi w opłatach z tytułu udziału w kosztach eksploatacji budynków. Wysokość ulgi odpowiada wysokości bonifikaty od opłaty, udzielonej spółdzielni mieszkaniowej, proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby uprawnione do bonifikaty. Z powyższego wynika, że korzyść uzyskana przez spółdzielnię z tytułu bonifikaty zostanie przekazana członkom spółdzielni, zajmującym lokale na cele mieszkaniowe. Pragnę ponadto zauważyć, że poprzez lokale spółdzielni zajęte na cele mieszkaniowe należy rozumieć **zarówno lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego**⁹. Oba te prawa mogą zostać w przyszłości przekształcone, na wniosek członka spółdzielni, w odrębną własność lokalu. Wyodrębnienie lokalu w przyszłości będzie związane z przejęciem poprzez nowego właściciela obowiązku wnoszenia opłat przekształceniowych (art. 11 ust. 1 Ustawy) i możliwością skorzystania z przewidzianych w Ustawie ulg, np. bonifikaty od opłaty rocznej lub z tytułu opłaty jednorazowej, rozłożenia na raty opłaty rocznej lub ustalenia innego terminu do jej wniesienia.

Podsumowując, pomocą de minimis dla spółdzielni będzie wartość korzyści, uzyskanej w związku z **lokalami będącymi jej własnością i przeznaczonymi do działalności gospodarczej** (lokalne użytkowe).

⁸ Zapewnienie przeniesienia korzyści stanowi art. 1 ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845), z którego wynika, że spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Ponadto, prawo własności gruntu, które nabywa spółdzielnia na podstawie Ustawy, jest nierozdzielnie związane z prawem do lokalu, w którym zamieszkuje członek spółdzielni.

⁹ W tym również lokale spółdzielcze zajęte na podstawie spółdzielczej umowy najmu.

W odniesieniu do lokali w spółdzielni mieszkaniowej o statusie odrębnej własności należy podkreślić, że korzyść z Ustawy, wynikającą z przekształcenia czy bonifikaty, odniosą bezpośrednio właściciele tych lokali. W związku z powyższym, jeżeli lokal będący odrębną własnością, którego dotyczy przekształcenie lub bonifikata, jest **choćby w części wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej, do ustalenia wysokości opłat przekształceniowych lub udzielanej w stosunku do tego lokalu bonifikaty należy zastosować przepisy o pomocy de minimis**. Przykładowo, jeżeli cały lokal jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej (np. jest wynajmowany), bonifikata w całości stanowi pomoc de minimis. W przypadku natomiast, gdy właściciel wykorzystuje na działalność gospodarczą część lokalu mieszkalnego, bonifikata będzie stanowiła pomoc w zakresie, w jakim część ta jest faktycznie użytkowana dla celów działalności gospodarczej, w części proporcjonalnej np. do całkowitej powierzchni lokalu. Pomimo faktu, że często charakter prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności (np. taksówkarz, lekarz) wymaga świadczenia usług poza nieruchomością, należy określić, czy podmiot faktycznie wykorzystuje część powierzchni mieszkalnej do prowadzenia np. biura czy gabinetu. Powierzchnia mieszkalna, użytkowana na cele prowadzenia działalności gospodarczej, jest podstawą do zaliczenia przez osobę fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą wydatków związanych z tą częścią mieszkania do kosztów uzyskania przychodu, a zatem, należy przyjąć, że może ona być również podstawą do obliczenia wielkości otrzymanej pomocy de minimis, przykładowo w formie bonifikaty. Natomiast w przypadku, gdy działalność jest jedynie zarejestrowana pod adresem lokalu mieszkalnego, a przedsiębiorca **wykonuje całą działalność poza lokalem, nie ma podstaw do uznania, że bonifikata stanowi pomoc de minimis**. W zakresie weryfikacji gospodarczego wykorzystania lokalu mieszkalnego pomocny może być prowadzony przez gminy rejestr Ewidencja gruntów i budynków.

Garaże. W zasobach spółdzielni znajdują się ponadto nieruchomości garażowe, jako garaże wolnostojące lub powierzchnie garażowe wielostanowiskowe w budynkach mieszkalnych. Garaże, użytkowane przez członków/najemców lokali spółdzielni, związane są z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych mieszkańców i umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. W tym kontekście można uznać, że bonifikata, dotycząca garaży, służących zaspokajaniu potrzeb mieszkańców, nie będzie stanowiła pomocy publicznej, podobnie jak bonifikata dotycząca lokali mieszkalnych. Chodzi tu o sytuacje, w których garaże użytkowane są przez członków spółdzielni, będących osobami fizycznymi, zajmujących lokale na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni.

Nie można jednakże wykluczyć sytuacji, w której garaże wynajmowane są przez spółdzielnię osobom trzecim, niezamieszkującym w zasobach spółdzielni, na warunkach komercyjnych (jest to działalność gospodarcza spółdzielni), np. osobom prawnym lub fizycznym, które nie mają lokalu w spółdzielni i nie są jej członkami. W takim przypadku do bonifikaty w tym zakresie należy zastosować przepisy o pomocy publicznej.

D. Kwestia nabycia prawa użytkowania wieczystego na rynku wtórnym.

Prawo użytkowania wieczystego jest przedmiotem obrotu. Może więc zdarzyć się sytuacja, w której prawo użytkowania wieczystego, podlegające przekształceniu w prawo własności na podstawie Ustawy, zostało wcześniej nabyte rynkowo od poprzedniego użytkownika wieczystego. Przy czym właściciel gruntu mógł zapłacić za prawo użytkowania wieczystego opłatę często nieznacznie tylko odbiegającą od jego wartości rynkowej. Należy jednak zwrócić uwagę, że przedmiotowa transakcja nie dokonała się pomiędzy właścicielem gruntu (tj. właścicielem publicznym) a użytkownikiem wieczystym, ale jej stronami byli poprzedni użytkownik wieczysty i nabywca prawa. Nabywca ten świadomie zapłacił zbywcy za prawo użytkowania wieczystego, a nie za własność gruntu, wiedząc, że właścicielem gruntu nadal pozostaje podmiot publiczny. **Sprzedaż ta nie przyniosła więc publicznemu właścicielowi gruntu żadnej korzyści.** Powyższe stanowisko zostało wyrażone w piśmie Komisji Europejskiej z dnia 28 października 2013 r. (COMP.H.3/UD/hvdsD*2013/106265), w którym Komisja analizowała charakter odpłatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że dokonana w przeszłości zapłata za prawo użytkowania wieczystego, nabyte na rynku wtórnym, nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia ustalania odpłatności za przekształcenie (określenia wysokości opłat przekształceniowych) na podstawie Ustawy i nie może być uwzględniana przy ustalaniu zasad odpłatności lub wysokości ewentualnej pomocy de minimis.

III. Procedura związana ze stosowaniem przepisów o pomocy publicznej.

A. Wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie z urzędu, bez dopłaty.

W odniesieniu do sposobu postępowania organu udzielającego pomocy w przypadkach stanowiących pomoc de minimis należy wyjaśnić, że pomimo, iż przekształcenie dokona się z mocy prawa w dniu 1 stycznia 2019 r., dniem udzielenia pomocy w konkretnych przypadkach będzie dzień wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie i z tą

datą należy dokonać oceny korzyści powstałej w wyniku ustalenia odpłatności z punktu widzenia przepisów o pomocy publicznej. W przypadkach, gdy przekształcenie będzie dotyczyło podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, **jeżeli beneficjent nie złożył oświadczenia potwierdzającego zamiar wnoszenia opłaty przez okres 99 lat** (czyli chce skorzystać z pomocy de minimis), organ udzielający pomocy powinien wezwać go do złożenia formularza informacji przedkładanych przy ubieganiu się o pomoc de minimis oraz zaświadczeń lub oświadczenia o udzieleniu pomocy de minimis. Następnie, po stwierdzeniu, że spełnione są warunki z rozporządzenia Nr 1407/2013, określeniu dopuszczalnego limitu pomocy de minimis i obliczeniu wartości pomocy de minimis, wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, organ udzielający pomocy wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Kolejnym krokiem jest **wydanie zaświadczenia o pomocy de minimis** oraz w ciągu 7 dni od daty wydania zaświadczenia przekształceniowego **sprawozdanie udzielonej pomocy de minimis w aplikacji SHRIMP**.

B. [Wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie na wniosek, bez dopłaty.](#)

Po wpłynięciu do organu udzielającego pomocy wniosku właściciela, prowadzącego działalność gospodarczą, o wcześniejsze wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie, jeżeli nie wpłynęło w ciągu 3 miesięcy od przekształcenia oświadczenie o wnoszeniu opłaty przez 99 lat, organ udzielający pomocy wzywa go do złożenia formularza informacji oraz zaświadczeń lub oświadczenia o udzielonej pomocy de minimis. Następnie, po stwierdzeniu, że spełnione są warunki z rozporządzenia Nr 1407/2013, określeniu dopuszczalnego limitu pomocy de minimis i obliczeniu wartości pomocy de minimis, wynikającej z ustalenia wysokości opłat przekształceniowych, organ udzielający pomocy wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. **Następnie należy wydać zaświadczenie o pomocy de minimis** oraz w ciągu 7 dni od daty wydania zaświadczenia przekształceniowego **należy sprawozdać udzieloną pomoc de minimis w aplikacji SHRIMP**.

C. [Zastosowanie dopłaty przy przekroczeniu limitu pomocy de minimis.](#)

W przypadkach, kiedy udzielenie pomocy de minimis jest niedopuszczalne z powodu przekroczenia limitu pomocy de minimis, a beneficjent nie złożył w terminie 3 miesięcy od przekształcenia oświadczenia o wnoszeniu opłaty przez okres 99 lat (chce uiścić dopłatę), organ udzielający pomocy wszczyna postępowanie, zmierzające do wydania decyzji o wniesieniu dopłaty. W tym przypadku konieczne jest ustalenie wartości rynkowej gruntu

poprzez sporządzenie operatu szacunkowego (art. 14 ust. 2 Ustawy), którego koszt ponosi zobowiązany do zapłaty. W decyzji administracyjnej organ udzielający pomocy zobowiązuje właściciela do dokonania dopłaty w określonej wysokości i terminie. Po uiszczeniu dopłaty, jeżeli beneficjent nie złoży odwołania od decyzji, organ udzielający pomocy wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie i określające wysokość opłat przekształceniowych.