

## Informacja

do mieszkańców / członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Osowska” w Warszawie

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do uzyskiwanych informacji, w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, pragniemy Państwa poinformować, że Spółdzielnia zakończyła analizę procesu przekształcenia.

**Z dokonanej analizy wynika, że z ekonomicznego punktu widzenia, bardziej korzystnym dla Spółdzielni i Mieszkańców z wyodrębnionymi prawami własności lokali, będą nowe zasady przekształcenia z przysługującą 98% bonifikatą, za wyjątkiem nieruchomości garaży położonych przy ul. Osowskiej 84a i Osowskiej 84b.**

Dodatkowym uzasadnieniem wyboru tego wariantu jest mało prawdopodobne uzyskanie z Urzędu decyzji o możliwości objęcia nieruchomości „starą” ustawą.

Decyzja o wyborze wariantu przekształcenia powinna być dokonana do 30 marca 2019 roku.

Biorąc pod uwagę w/w argumenty Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osowska” postanowiła, że skorzystamy z Ustawy Rządowej, tj. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, o czym Spółdzielnia zawiadomi Urząd Dzielnicy.

Budynki garaży położone przy ul. Osowskiej 84a i Osowskiej 84b na razie pozostawiamy na „starych” zasadach przekształcenia tj. na podstawie ustawy, z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z 95% bonifikatą. Zarząd Spółdzielni podjął taką decyzję, gdyż nieruchomości garażowe według obowiązującego stanu prawnego, ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, nie przewiduje możliwości przekształcenia nieruchomości zabudowanej wyłącznie garażami i lokalami użytkowymi. Jeżeli okaże się, że te nieruchomości podlegają przekształceniu na nowych zasadach, to Spółdzielnia złoży w tym przedmiocie stosowne oświadczenia w późniejszym terminie.

Decyzja ta została podjęta według wiedzy i stanu prawnego na dzień 15 marca br., który może ulec zmianie w wyniku ewentualnej nowelizacji Ustawy i wyjaśnienia jej interpretacji przez Urząd Dzielnicy.

Ważnym zagadnieniem jest to, jak będą traktowane lokale mieszkalne, w których zarejestrowana jest działalność gospodarcza.

W lokalach mieszkalnych, do których przysługuje prawo odrębnej własności i spółdzielcze prawo do lokalu bywa, że zarejestrowane są działalności gospodarcze.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, lokale w których zarejestrowana jest działalność gospodarcza będą pozbawione 98% bonifikaty przy zapłacie jednorazowej opłaty przekształceniowej.

Oznacza to, że właściciele lokali, w których zarejestrowana jest działalność gospodarcza będą musieli wnieść pełną opłatę wynoszącą 20-krotność opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Opłata ta może być wnoszona w kolejnych 20 latach w wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za wieczyste użytkowanie (opłata ta co 3 lata może być przez Urząd zmieniana) lub okres wniesienia w/w opłaty może być przez właściciela mieszkania skrócony w uzgodnieniu z Urzędem.

Spółdzielnia nie posiada stanowiska Urzędu Dzielnicy, czy działalności gospodarcze zarejestrowane w lokalach ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, będą miały wpływ na udzielenie bonifikaty pozostałym lokalom z prawami spółdzielczymi w poszczególnych nieruchomościach.

**Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali i nie mające zarejestrowanej w danym lokalu działalności gospodarczej, składają samodzielnie w Urzędzie Dzielnicy Praga Południe :**

- **„WNIOSKI” o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz**
- **„ZGŁOSZENIA” zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty.**

**Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokali i mające zarejestrowaną w danym lokalu działalność gospodarczą, składają samodzielnie w Urzędzie Dzielnicy Praga Południe tylko „WNIOSEK”. Osoby te ewentualnie złożą „ZGŁOSZENIE” dopiero po otrzymaniu z Urzędu decyzji o przyznaniu bonifikaty z tytułu uiszczenia opłaty jednorazowej.**

Wzory wniosków i zgłoszeń są do pobrania w Urzędzie Dzielnicy Praga Południe. Istnieje możliwość skrócenia okresu oczekiwania na decyzję Urzędu do 4 miesięcy przez wniesienie opłaty skarbowej 50 zł. Opłatę tą należy zrealizować w kasie Urzędu Dzielnicy. Na dolnej części wniosku należy odręcznie dopisać **„Wniesiono opłatę skarbową 50zł. Kwit nr.....”**. Mając kwit opłaty skarbowej i wypełnione w/w dwa formularze w dwóch egzemplarzach należy złożyć te dokumenty za pokwitowaniem w Urzędzie. Oczywiście, można również złożyć dokumenty nie wnosząc opłaty skarbowej.

**Natomiast za osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wszelkie działania podejmie Spółdzielnia. Z takimi osobami płatności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego rozliczy Spółdzielnia.**

Właściciele lokali wyodrębnionych, w których zarejestrowana jest działalność gospodarcza, a działalność ta faktycznie nie jest w lokalu prowadzona, powinni do Urzędu złożyć stosowne oświadczenie o nie prowadzeniu działalności w lokalu.

**Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w którym zarejestrowana jest działalność gospodarcza, a faktycznie nie wykonują jej w lokalu, takie oświadczenia powinny składać do Spółdzielni.**

Urząd będzie ustalał opłaty na podstawie złożonych oświadczeń. W kolejnych latach Urząd może przeprowadzać kontrole potwierdzające fakt nie prowadzenia działalności w lokalach.

W związku z wyborem jak wskazaliśmy powyżej przekształcenie użytkowania wieczystego zostanie dokonane w większości naszych nieruchomości na nowych zasadach ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności. Spółdzielnia chcąc przyspieszyć procedury przekształcenia złoży wnioski o wydanie zaświadczeń zgodnie z treścią art. 4 ust. 2 pt. 2 ustawy.

Z poważaniem  
Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KESIECOWY  
S. M. „OSÓWSKA”  
*Grzegorz Cezarczyk*

Prezes Zarządu  
SM „OSÓWSKA”  
*Grzegorz Cezarczyk*