

Leasing zwrotny nieruchomości a finansowania inwestycji

Wobec coraz większych ograniczeń związanych z obowiązkiem spełnienia indywidualnego wskaźnika zadłużenia, samorzady stają przed trudnym wyborem w zakresie źródła finansowania swych wydatków, w tym inwestycyjnych. Rozwiązaniem może okazać się leasing zwrotny nieruchomości, który pozwala wykorzystać zamrożone zasoby majątkowe, przy jednoczesnym zabezpieczeniu praw samorządów do odzyskania tytułów prawnych do nieruchomości po zakończeniu leasingu.

Leasing zwrotny jest jednym ze sposobów zewnętrznego finansowania inwestycji, popularny zarówno na rynku nieruchomości, jak i finansowania urzędów, ich zespołów, czy nawet całych linii produkcyjnych. Jego popularność za granicą oraz na rynku komercyjnym w Polsce przejawia się przede wszystkim w możliwości uwolnienia „zamrożonego” majątku trwałego, poprzez oddanie go na czas określony podmiotowi finansującemu, a także w ewentualnych korzyściach podatkowych.

Jako pierwszy w Polsce nieruchomości komunalne w leasing operacyjny zwrotny oddał w 2012 r. Wrocław, który według informacji publicznie dostępnych pozyskał z tego tytułu 82 mln złotych. Uzyskane środki wsparły napięty budżet miasta po wielkich inwestycjach na Euro 2012. Sprzedaż budynków nie miała wpływu na funkcjonujące w nich wydziały urzędu miasta i pracę urzędników.

W ślady Wrocławia podążają kolejne samorzady, które muszą zmierzyć się ze szczególnymi uwarunkowaniami prawnymi przy tego typu transakcji.

Struktura transakcji

W wyniku umowy sprzedaży właścicielem nieruchomości staje się finansujący (np. bank), jednakże samorząd nadal może używać nieruchomości na podstawie zawartej równolegle umowy leasingu budynku oraz umowy dzierżawy nieruchomości gruntowej.

W wyniku sprzedaży nieruchomości samorząd uzyskuje cenę sprzedaży, natomiast za korzystanie z przedmiotu leasingu płaci raty leasingowe. Prawidłowo skonstruowana umowa powinna przewidywać bezwzględne i skuteczne prawo dla JST wykupu nieruchomości, tj. prawo żądania przeniesienia własności nieruchomości po upływie okresu umów leasingu i dzierżawy.

Wybór leasingodawcy (finansującego) wiąże się z koniecznością rozstrzygnięcia konfliktu dwóch ustaw, tj. ustawy o gospodarce nieruchomościami, określającej między innymi tryb sprzedaży nieruchomości komunalnych oraz ustawy – Prawo zamówień publicznych, regulującej sposób wyboru wykonawcy usług zamawianych przez JST. Z punktu widzenia struktury transakcji wydaje się wykluczone zastosowanie jednocześnie obu ustaw, gdyż

mogłoby to prowadzić do wyboru dwóch różnych podmiotów, co uniemożliwiłoby dokonania transakcji. Do czasu ewentualnej zmiany przepisów w tym zakresie konieczne jest dokonanie przez samorzady wykładni prawa w zakresie możliwości zastosowania jednej z dwóch wymienionych wyżej ustaw, a następnie wyboru trybu wiążącego.

Mając na uwadze złożoność i długi okres przeprowadzenia procedury, wymaga ona odpowiedniego, gruntownego przygotowania, z uwzględnieniem wydanych dotychczas wyroków oraz praktyki rynkowej. W zakresie zadań samorządu powinno znaleźć się między innymi określenie oczekiwań dotyczących warunków ekonomiczno-finansowych leasingu (oczekiwana cena, marża, kwota wykupu nieruchomości, okres leasingu) oraz warunków wyboru wykonawcy, natomiast po stronie doradcy prawnego samorządu pozostałyby między innymi weryfikacja prawna przedmiotu leasingu, a także doradztwo w zakresie wpływu transakcji na finanse publiczne oraz trybu wyboru wykonawcy.

Wybór właściwego trybu nie jest sprawą oczywistą. Co więcej, w jednej z nielicznych dotychczas zakończonych spraw, wybór Prawa zamówień publicznych (jako ustawy określającej tryb wyboru wykonawcy w sprawie leasingu zwrotnego) przez jedną z gmin w województwie zachodniopomorskim został zakwestionowany przez rozpoznający sprawę sąd powszechny. Sąd stwierdził jednoznacznie, że do postępowania w sprawie leasingu zwrotnego nieruchomości nie znajdują zastosowania przepisy o zamówieniach publicznych.

Z drugiej strony wybór trybu określonego w ustawie o gospodarce nieruchomościami wymaga gruntownego uargumentowania i dostosowania warunków wybranego trybu wyboru leasingodawcy do specyfiki leasingu zwrotnego nieruchomości. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały bowiem skonstruowane dla zwykłej sprzedaży nieruchomości komunalnych, niemniej jednak możliwe jest przyjęcie stanowiska, że wybór wykonawcy w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami co do zasady możliwy jest z uwzględnieniem innych niż cena warunków i okoliczności, które powinien spełnić potencjalny nabywca nieruchomości.

Dlaczego leasing zwrotny?

Korzyści z wyboru tego sposobu finansowania przez jednostki samorządu terytorialnego (JST) wykraczają poza wyżej przedstawione wcześniej aspekty dotyczące uwolnienia zamrożonych środków i dotyczą ograniczeń w zakresie zadłużenia się samorządów określonych w ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

W ostatnich latach zarządzający oraz skarbnicy samorządów, szczególnie tych, które balansują na granicy limitu długu publicznego, a obecnie indywidualnego wskaźnika zadłużenia, szukają alternatywnych, wobec kredytu i obligacji, możliwości finansowania kolejnych inwestycji komunalnych. Sprzedaż majątku komunalnego, choć korzystna w krótkiej perspektywie, prowadzi do nieodwracalnej utraty tytułów prawnych do sprzedanych nieruchomości lub nieruchomości. Leasing zwrotny nie ma natomiast charakteru

nieodwracalnego, daje samorządom możliwość odzyskania przedmiotu transakcji po zakończeniu okresu leasingu.

W wyniku sprzedaży realny budżet samorządu otrzymuje potężny zastrzyk środków finansowych. Ponadto jednorazowy dodatni wynik może znacząco poprawić indywidualny wskaźnik zadłużenia określony w art. 243 ustawy o finansach publicznych. Należy przy tym pamiętać, że tylko leasing operacyjny wywiera pozytywny wpływ w tym zakresie, albowiem jego skutki dla długu publicznego będą podobne jak zawarcie umowy kredytu lub pożyczki. Poprawa wskaźnika, ze względu na jego bieżącą konstrukcję, będzie miała miejsce przez 3 kolejne lata budżetowe.

Co może być przedmiotem

Wybór nieruchomości jako przedmiotu leasingu zwrotnego wynika z ich stosunkowo dużej wartości, która może zostać w ten sposób uwolniona, zwiększając płynność budżetową JST. Również jedynie w odniesieniu do nieruchomości możliwe jest zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, z wyłączeniem przepisów o zamówieniach publicznych.

Przedmiotem leasingu operacyjnego może być wyłącznie budynek. Przykładowo Kluczbork, który poszedł w ślady Wrocławia, w leasing zwrotny oddał Powiatowy Ośrodek Rehabilitacji oraz budynek, w którym obecnie funkcjonuje Regionalne Centrum Chorób Serca i Naczyń. Mając na uwadze również uwarunkowania podatkowe, jednocześnie z umową leasingu strony zawierają umowę dzierżawy gruntu.

Przygotowanie do przeprowadzenia procedury leasingu operacyjnego powinno zasadniczo obejmować dwa etapy – wytypowanie i audyt nieruchomości. W pierwszym etapie należy porównać kilka dostępnych lokalizacji pod kątem uwarunkowań prawnych, które mogą uniemożliwić realizację transakcji (np. budynki wyremontowane ze środków unijnych), ekonomicznych (wartość budynku) oraz technicznych. W dalszej kolejności, po wytypowaniu nieruchomości, powinien zostać przeprowadzony szczegółowy audyt (prawny i techniczny) nieruchomości oraz jej wycena.

Po prawidłowo przygotowanej i przeprowadzonej transakcji jednostka samorządu terytorialnego powinna mieć poprawiony czasowo indywidualny wskaźnik zadłużenia, mieć zapewnione prawo wykupu nieruchomości po zakończeniu okresu leasingu, w jego trakcie kontynuację dotychczasowej funkcji nieruchomości a przede wszystkim uzyskać cenę sprzedaży nieruchomości. Wskazane jest, aby jednostki samorządu terytorialnego gospodarowały tymi środkami racjonalnie, przeznaczając je na inwestycje, np. takie, które pozwolą na rozwój, zwiększenie przychodów budżetowych lub zmniejszenie kosztów. Każdy samorząd powinien bowiem brać pod uwagę z jednej strony konieczność spłaty rat leasingowych i kwoty wykupu, a z drugiej strony cel, jaki powinno spełniać finansowanie, w tym możliwość wykorzystania środków finansowych w ramach nowej perspektywy 2014-2020. Obecnie obowiązująca, dyskusyjna konstrukcja indywidualnego wskaźnika zadłużenia może ograniczać niektórym samorządom możliwość wnoszenia wkładu własnego do

inwestycji unijnych, natomiast leasing operacyjny zwrotny nieruchomości może umożliwić skorzystanie z tych środków.

Autor: Przemysław Musioł, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy