

**Informacja o regulacji prawnej gruntów wg. stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.
oraz o zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele
mieszkaniowe w prawo własności gruntów w SBM „Ursynów”**

Na dzień 31 grudnia 2020 r. sytuacja prawna gruntów nie uległa zmianie.

I. W zakresie nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym:

Cybisa 10:

Nadal czekamy na wynik postępowania spadkowego w sądzie. Z uwagi na pandemię odwołano wszystkie spotkania w Biurze Spraw Dekretowych, urzędnik kancelarii BDS poinformował, że skontaktują się ze Spółdzielnią na początku stycznia 2021.

Zamiany 12:

W sierpniu br. Wydział Mienia dla Dzielnicy Ursynów poinformował, że projekt Uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie nabycia użytkowania wieczystego gruntu dla nieruchomości wraz z zastosowaniem 99% bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jest aktualnie uzgadniany z komórkami merytorycznymi miasta. W wyniku tych konsultacji – 26.10.2020 r. – Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa zwróciło się do Spółdzielni z zaleceniem dokonania podziału działki na tej nieruchomości polegającą na wydzieleniu obszaru parkingu. Dzień później Spółdzielnia wystąpiła do Biura z zapytaniem o podstawę prawną tego zalecenia podnosząc m.in. dwa bezsporne fakty, że parking nie jest komercyjny i służy tylko do obsługi nieruchomości Zamiany 12, a dotychczasowa dzierżawa gruntu od miasta obejmuje całą działkę bez rozgraniczenia na parking i tereny mieszkalne. Jednocześnie Spółdzielnia wyraziła obawy, że ew. podział spowoduje prolongatę i tak już przedłużającego się postępowania. 14.12.2020 r. otrzymaliśmy pismo z Wydziału Mienia Urzędu Dzielnicy Ursynów z prośbą o udostępnienie dokumentów potwierdzających, że parking nie jest komercyjny i służy tylko do obsługi nieruchomości Zamiany 12, co Spółdzielnia uczyniła przesyłając kopię pisma Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami z dnia 11.07.2011 r. (GK-D-XII-LNO-6841-1-5-11) w sprawie miejsc postojowych na Zamiany 12, kopię odpowiedzi Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów” z dnia 3.10.2011 r. wraz z „Analizą zakresu działki niezbędnej do obsługi budynku SBM „Ursynów” przy ul. Zamiany 12 w Warszawie” oraz kopię pisma Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami z dnia 16.11.2011 r. (GK-D-XII-LNO-6841-2-4-11) potwierdzającego, że nieruchomość gruntowa na dz. 4/24 z obręb 1-10-09 stanowi teren niezbędny do obsługi budynku przy ul. Zamiany 12.

- II. W zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów** Spółdzielnia dysponuje Zaświadczeniami potwierdzającymi przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu dla wszystkich nieruchomości z wyjątkiem: Cybisa 10 i Zamiany 12, Pasażu Ursynowskiego 5, który nie podlega przekształceniu z mocy ustawy oraz Garaży: G-1, G-2 i G-3 na Pasażu Ursynowskim 11, w których są miejsca postojowe należące do Spółdzielni wynajmowane na zasadach komercyjnych podmiotom zewnętrznym. Aby uzyskać zaświadczenie o ich przekształceniu i jednocześnie wnieść jednorazową opłatę przekształceniową z zastosowaniem 98% bonifikaty musimy ubiegać się o pomoc publiczną. Jednocześnie trzeba podkreślić, że Spółdzielnia jest zarówno współwłaścicielem gruntów, na których znajdują się przedmiotowe garaże oraz współwłaścicielem samych garaży. Brak zaświadczenia uniemożliwia wyodrębnianie udziałów w miejscach postojowych znajdujących w obu nieruchomościach.
- III. W IV kwartale 2020 r. – z uwagi na pandemię i zamknięcie na ponad dwa tygodnie biura Spółdzielni w październiku oraz pracę w systemie zmianowym – zrealizowaliśmy 28 wniosków o przekształcenie statusu lokalu ze spółdzielczego prawa w odrębną własność.**
- IV. W zakresie służebności** otrzymaliśmy odpowiedzi zwrotne od MPWiK oraz Innogy z zaleceniami, jakie dodatkowe dokumenty, m.in. mapy zasadnicze, wypisy z ewidencji gruntów, należy im przedstawić wnioskując o ustanowienie służebności. W związku z powyższym Spółdzielnia wystąpiła lub jest w trakcie złożenia wniosków do Biura Geodezji i Katastru o wydanie przedmiotowych dokumentów. Czekamy jeszcze na informację z firmy Veolia, która pismem z września 2020 r. prosiła o prolongatę terminu odpowiedzi, który mija na początku grudnia. 23 grudnia otrzymaliśmy pismo, w którym Veolia nie widzi podstaw do uznania naszych roszczeń argumentując to m.in. faktem, że infrastruktura

ciepłownicza została wybudowana na potrzeby SBM „Ursynów”, a jedyne co mogą zaproponować, to ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu z wpisem do KW, zobowiązując się przy tym, że pokryją koszty notarialne.

- V. W zakresie podziału segmentów, we wrześniu wystąpiliśmy do Urzędu m.st. Warszawy w sprawie zajęcia stanowiska odnośnie infrastruktury technicznej znajdującej się w pasie drogowym stanowiącym działki nr 13/176, 13/184, 13/190, 13/194 z obrębu 1-10-11 – nieruchomość przy ul. Arctowskiego, ponieważ do dnia 01.12.2020 r. nie otrzymaliśmy odpowiedzi, więc ponownie wystąpiliśmy w tej sprawie i czekamy na odpowiedź. Ponadto jesteśmy w trakcie konsultacji z Kancelarią Notarialną odnośnie kształtu i zapisów w aktach notarialnych w zakresie służebności infrastruktury dla poszczególnych nowopowstałych po podziale działek.

Specjalista ds. przekształceń i
regulacji prawnej gruntu


Mikołaj Nurzyński