

**Informacja o regulacji prawnej gruntów wg. stanu na dzień 31 marca 2021 r.
oraz o zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele
mieszkaniowe w prawo własności gruntów w SBM „Ursynów”**

Na dzień 31 marca 2021 r. sytuacja prawna gruntów nie uległa zmianie.

I. W zakresie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym:

Cybisa 10:

Nadal czekamy na wynik postępowania spadkowego w sądzie. Z uwagi na pandemię odwołano wszystkie spotkania w Biurze Spraw Dekretowych. Dnia 23 lutego 2021 r. Spółdzielnia wysłała pismo z prośbą o informację, na jakim etapie jest przedmiotowe postępowanie i czekamy na odpowiedź.

Zamiany 12:

22 stycznia 2021 r. Wydział Mienia dla Dzielnicy Ursynów zwrócił się do Spółdzielni o przedstawienie sprawozdania finansowego za 2020 r., jednak pismem z dnia 1 lutego 2021 r. odstąpił od tego żądania i jednocześnie poinformował Spółdzielnię, że w wyniku dodatkowych konsultacji z Dyrektorem Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa podtrzymano zalecenie wydzielenia terenu parkingu z obecnej działki 4/24. Według Biura Mienia 99% bonifikata od pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, o którą wnioskuje Spółdzielnia, powinna być udzielona w związku z lokalami wykorzystywanymi na cele mieszkaniowe. Jednocześnie poproszono nas o przedstawienie projektu podziału. W odpowiedzi z 12 marca 2021 r. SBM „Ursynów” złożyła wniosek o pisemne uzasadnienie tego zalecenia, z uwzględnieniem odpowiedzi na pytanie, dlaczego wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste za część nieruchomości, gdzie znajduje się parking, a właściwie stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej nie została zakwalifikowana na poziomie 1%. Pismem z dnia 19 marca 2021 r. Wydział Mienia dla Dzielnicy Ursynów ponownie zwrócił się do Spółdzielni o podział nieruchomości powołując się na ogólną zasadę gospodarowania nieruchomościami m.st. Warszawy nakazującą aby z nieruchomości objętej obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wydzielić obszary funkcjonalne określone w planie (jak np. parkingi), jako odrębne działki gruntu. W piśmie tym urząd poinformował również, że przy ustanawianiu prawa użytkowania wieczystego zostaje określony cel na jaki grunt jest oddawany i jeżeli jest więcej niż jeden, przyjmuje się stawkę dla celu podstawowego, w naszym przypadku mieszkaniowego. Ponieważ jednak nakazuje się nam podział nieruchomości, a pismo urzędu jednoznacznie tego nie wyjaśnia, dlatego w dniu 29 marca 2021 złożyliśmy wniosek do Wydziału Mienia o pisemne uzasadnienie, czy w przypadku podziału nieruchomości Zamiany 12 zostanie naliczona jedna stawka wynosząca 1% ceny nieruchomości dla obu nowopowstałych działek, które będą miały różne cele: mieszkaniowy i stanowiska postojowe. Czekamy na odpowiedź.

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, gdzie nadal jest nieuregulowany stan prawny oraz Pasażu Ursynowskiego 5, który nie podlega przekształceniu z mocy ustawy. Dla garaży G-1, G-2 i G-3 na Pasażu Ursynowskim 11 Zarząd Spółdzielni zwrócił się o zaopiniowanie przez prawników Spółdzielni, które z poniższych rozwiązań będzie korzystniejsze dla Spółdzielni:

1) uzyskanie zaświadczenia o przekształceniu i jednocześnie wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej z zastosowaniem 98% bonifikaty tylko dla miejsc postojowych niekomercyjnych, a za należące do Spółdzielni, wynajmowane na zasadach komercyjnych, wnoszenie rocznych opłat przez 99 lat?

lub

2) wystąpienie z wnioskiem o przyznanie pomocy publicznej i wniesienie jednorazowej opłaty za wszystkie miejsca postojowe znajdujące się w zasobach SBM „Ursynów” w garażach G-1, G-2 i G-3 na Pasażu Ursynowskim 11; według obecnie obowiązujących przepisów, o pomoc publiczną można się ubiegać raz na trzy lata i nie może ona przekroczyć równowartości 200 000 euro, na prośbę Spółdzielni Wydział Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Ursynów oszacował wysokość kwoty pomocy publicznej na 471 030,41 zł wg kursu na dzień 4 marca 2021 r.; kwota ta

może różnić się od ostatecznej, w przypadku przyznania nam wnioskowanej pomocy, ponieważ jest ona przeliczana na złoty polski po kursie dnia, w którym wydano decyzję o przyznaniu pomocy.

Opinia prawna jest ważna z powodu naszego wystąpienia w 2019 r., gdzie razem z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dla nieruchomości przy ul. Zamiany 12 i przyznania 99% bonifikaty od pierwszej opłaty z tytułu ww. prawa, ubiegamy się o udzielenie pomocy publicznej. Wspomniana bonifikata przysługuje tylko w przypadku gruntów oddanych na cele mieszkaniowe, ponieważ na Zamiany 12 jest 6 lokali usługowych, konieczne jest uzyskanie pomocy publicznej, w przeciwnym wypadku pierwszą opłatę będziemy musieli wnieść w pełnym wymiarze. Przewidywana wysokość tej pomocy oscyluje w okolicach 650 000 zł.

- III. W I kwartale 2021 r., mimo pandemii, zrealizowaliśmy 69 wniosków o przekształcenie statusu lokalu ze spółdzielczego prawa w odrębną własność. W 2021 r. złożono 22 wnioski o wyodrębnienie. Łącznie do 31 marca 2021 r. zrealizowaliśmy 259 wniosków (4 w 2019 i 186 w 2020), pozostało do realizacji 133.
- IV. W zakresie służebności mamy wszystkie dokumenty wymagane przez MPWiK oraz Innogy. Do MPWiK (instalacja wodno-kanalizacyjna) wysłaliśmy pismo 19 lutego 2021 r. i 16 marca 2021 r. otrzymaliśmy odpowiedź, że prowadzą analizę w tej sprawie i powiadomią nas niezwłocznie o jej zakończeniu. Natomiast w przypadku Innogy (sieć elektro-energetyczna) wysłaliśmy wniosek uzupełniony o wymagane dokumenty. Ponieważ trzeci operator, Veolia (instalacje centralnego ogrzewania), nie uznał naszych roszczeń i zaproponował ustanowienie nieodpłatnych służebności wraz z odpowiednimi wpisami do ksiąg wieczystych tych nieruchomości, dlatego 29 marca 2021 r. ponownie wystąpiliśmy z propozycją podjęcia rozmów mediacyjnych mających na celu polubowne zakończenie sporu.
- V. Dnia 25 lutego 2021 r. Wydział Mienia dla Dzielnicy Ursynów poinformował, że możemy wydzierżawić część działki miasta o numerze ewidencyjnym 10/57 przylegającą do działki 10/5, będącej własnością Spółdzielni, na którym jest posadowione ogrodzenie również należące do miasta. Jeżeli nie będzie zainteresowani dzierżawą, ogrodzenie zostanie zdemontowane. Przedmiotowe ogrodzenie oddziela teren parku (tereny miejskie) od nieruchomości Pasaż Ursynowski 7, 9; Herbsta 2, 2A i jednocześnie stanowi ochronę przydomowych ogródków działkowych mieszkańców ww. nieruchomości. Aby pozostawić ogrodzenie zaproponowano nam zawarcie umowy dzierżawy terenu znajdującego się pod nim, o pow. 425 m² na 3 lata za 313,65 zł brutto rocznie. Kwota ta będzie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zarząd SBM „Ursynów” zdecydował o podpisaniu przedmiotowej umowy.
- VI. W zakresie podziału segmentów przedstawiliśmy mieszkańcom projekty aktów notarialnych oraz map podziałowych. W odpowiedzi wpłynęło dużo uwag, spostrzeżeń i opinii prawnych. Pojawiły się również prośby o wydłużenie czasu potrzebnego na zapoznanie się z przedmiotową sprawą. W związku z tym Spółdzielnia zmieniła datę zakończenia konsultacji na dzień 15 kwietnia 2021 r.
- VII. Z uwagi na brak reakcji ze strony Urzędu m.st. Warszawy (pisma z 10 września 2020 r. i 2 grudnia 2020 r.) odnośnie zajęcia stanowiska dotyczącego infrastruktury technicznej znajdującej się w pasie drogowym stanowiącym działki nr 13/176, 13/184, 13/190, 13/194 z obrębu 1-10-11 przylegającym do nieruchomości przy ul. Arctowskiego (strona nieparzysta), ponownie występujemy z pismem w tej sprawie. W przypadku braku odpowiedzi rozważymy napisanie skargi na bezczynność organu administracji samorządowej.

Specjalista ds. przekształceń i
regulacji prawnej gruntu


Mikołaj Nurzyński