

**Informacja o regulacji prawnej gruntów wg. stanu na dzień 30 czerwca 2021 r.
oraz o zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele
mieszkaniowe w prawo własności gruntów w SBM „Ursynów”**

Na dzień 30 czerwca 2021 r. sytuacja prawna gruntów nie uległa zmianie.

I. W zakresie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym:

Cybisa 10:

Z uwagi na brak odpowiedzi na pismo Spółdzielni skierowane do Biura Spraw Dekretowych (BSD) m.st. Warszawy z dnia 23 lutego 2021 r., 19 kwietnia, Spółdzielnia wysłała ponownie z prośbą o informację, na jakim etapie jest postępowanie w sprawie regulacji prawnej gruntu. W odpowiedzi z dnia 19 maja br. zastępca dyrektora BSD poinformował Spółdzielnię o faktach znanych nam od prawie 3 lat, tj. że złożono wniosek o oddanie tego terenu w użytkowanie wieczyste w 1961 r. (który jest dalej rozpatrywany) oraz przyznano odszkodowanie za przedmiotowy teren w dniu 31 maja 1974 r. Informacje te nie przybliżają nas do pozytywnego zakończenia postępowania, czemu daliśmy wyraz w piśmie z dnia 27 maja 2021 r. skierowanym do ww. Biura i w którym kolejny raz ponowiliśmy zapytanie o stopień zaawansowania prac.

Zamiany 12:

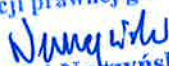
16 kwietnia 2021 r. Wydział Mienia dla Dzielnicy Ursynów poinformował Spółdzielnię, że w przypadku podziału nieruchomości Zamiany 12 zostanie naliczona jedna stawka wynosząca 1% ceny nieruchomości dla obu nowopowstałych działek, które będą miały różne cele: mieszkaniowy i stanowiska postojowe. Dnia 22 kwietnia SBM „Ursynów” wystąpiła z pismem, w którym wyraziliśmy wątpliwości, czy jako dzierżawca możemy występować z projektem podziału, ponieważ w świetle obowiązujących przepisów o podział nieruchomości może wnioskować tylko właściciel terenu. W odpowiedzi poinformowano nas, że mamy zlecić opracowanie projektu mapy podziałowej do zaopiniowania przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy. W związku z tym zleciliśmy przygotowanie właściwego projektu uprawnionemu geodecie.

- 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. Dla garaży G-1, G-2 i G-3 na Pasażu Ursynowskim 11 ostatnie brakujące dokumenty otrzymaliśmy 24 maja 2021 r. W chwili obecnej nieprzekształcone pozostają następujące nieruchomości: Cybisa 10 i Zamiany 12, gdzie nadal jest nieuregulowany stan prawny, oraz Pasaż Ursynowski 5, który nie podlega przekształceniu z mocy ustawy.
- III. W II kwartale 2021 r., mimo wciąż panującej pandemii, zrealizowaliśmy 39 wniosków o przekształcenie statusu lokalu ze spółdzielczego prawa w odrębną własność. W II kwartale 2021 r. złożono 11 wniosków o wyodrębnienie, w tym 3 powtórnie. Łącznie do 30 czerwca 2021 r. zrealizowaliśmy 298 wniosków (4 w 2019 i 186 w 2020), pozostało do realizacji 102.
- IV. W zakresie służebności, po dostarczeniu niezbędnych dokumentów wymaganych przez operatorów: MPWiK, Innogy i Veolię, czekamy na zajęcie przez nich stanowiska.
- V. Spółdzielnia wystąpiła do Wydziału Mienia dla Dzielnicy Ursynów z pismem potwierdzającym chęć zawarcia umowy dzierżawy terenu części działki m.st. Warszawy o numerze ewidencyjnym 10/57, przylegającą do działki 10/5, będącej własnością Spółdzielni na nieruchomości Pasaż Ursynowski 7, 9; Herbsta 2, 2A. Na działce 10/57 bowiem znajduje się ogrodzenie (również będące własnością miasta), które oddziela i ochrania jednocześnie teren przydomowych ogródków mieszkańców Pasażu-Herbsta (działka 10/5) od terenów miejskich (park). W odpowiedzi z dnia 28 maja 2021 r. Wydział Ochrony Środowiska Urzędu m.st. Warszawy dla dzielnicy Ursynów poinformował nas, że przed podpisaniem przedmiotowej umowy powinniśmy we własnym zakresie dokonać relokacji ogrodzenia, które znajduje się w kompletnie innym miejscu niż wskazane wcześniej i będące przedmiotem ew. dzierżawy. Pismem z dnia 10 czerwca br. Spółdzielnia nie wyraziła zgody na takie działanie podkreślając, że zarówno ze względów ekonomicznych, jak i prawnych nie może się podjąć przeniesienia części nieswojego ogrodzenia i to w dodatku znajdującego się na działce, której nie jest właścicielem. Jednocześnie

wskazaliśmy, że ww. ogrodzenie nie miało być przedmiotem umowy, o której podpisanie wnioskowaliśmy. Czekamy na reakcję urzędników dzielnicy.

- VI. W związku z kolejnymi prośbami ze strony mieszkańców segmentów, Spółdzielnia zmieniła datę zakończenia konsultacji podziałowych na dzień 14 maja 2021 r. Po tym terminie stworzyliśmy zestawienie uwag, wniosków i zastrzeżeń, które do nas wpłynęły. Analiza ww. wykazała, że docelowy podział nieruchomości na poszczególne działki – bez kompromisu ze strony samych zainteresowanych – jest praktycznie niemożliwy. W związku z powyższym zaproponowaliśmy, najpierw do 20 czerwca, a następnie do 31 sierpnia 2021 r., wypracowanie konsensusu wśród mieszkańców w sprawie wyboru wariantu rozdzielenia segmentów Makowskiego od Arctowskiego, aby w przyszłości móc procedować docelowy podział bez wchodzenia na drogę sądową.

Specjalista ds. przekształceń i
regulacji prawnej gruntu


Mikołaj Nurzyński