

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

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

I. W zakresie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym:

Cybisa 10:

Dnia 6 lipca 2021 r. Spółdzielnia ponownie wystąpiła do zastępcy dyrektora Biura Spraw Dekretowych z zapytaniem o stopień zaawansowania prac mających na celu uregulowanie kwestii prawnej gruntu. W odpowiedzi, pismem z dnia 30 lipca br. (data wpływu do Spółdzielni – 20 sierpnia), kolejny raz otrzymaliśmy informację, że stan prawny się nie zmienił oraz zapewnienie, że Biuro podejmuje czynności mające na celu jak najszybsze rozpoznanie wniosku o przyznanie prawa użytkowania wieczystego tego gruntu. Ponadto poinformowano nas, że nie jesteśmy stroną postępowania i bardziej szczegółowych danych nie możemy uzyskać. Urząd przyznał również, że w świetle obowiązujących przepisów ma on prawo wzywać ew. nieustalone wcześniej strony postępowania poprzez ogłoszenia w prasie lokalnej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej – o co wcześniej postulowaliśmy.

Zamiany 12:

W związku z koniecznością podziału gruntu, na zlecenie Spółdzielni, uprawniony geodeta przygotował projekt podziału, który wysłaliśmy do zaopiniowania do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa w dniu 29 lipca 2021 r. Po uzyskaniu opinii różnych podmiotów miejskich dnia 15 września br. Dyrektor Biura wydał zgodę na podział wg przygotowanego projektu, o czym poinformowano nas pismem z dnia 22 września 2021 r. (data wpływu 27 września br.). Jednocześnie w piśmie tym nakazano nam wykonanie mapy sytuacyjnej projektowanego podziału, która wraz z niezbędnym operatem ma być złożona do urzędu w celu dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków sankcjonując podział nieruchomości. W związku z powyższym, również 27 września, zleciliśmy geodecie przygotowanie odpowiednich dokumentów.

- II. W zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów 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 III kwartale 2021 r., zrealizowaliśmy 36 wniosków o przekształcenie statusu lokalu ze spółdzielczego prawa w odrębną własność. W III kwartale 2021 r. złożono 18 wniosków o wyodrębnienie, w tym 3 powtórnie. Łącznie do 30 czerwca 2021 r. zrealizowaliśmy 333 wnioski (4 w 2019 i 186 w 2020), pozostało do realizacji 59.
- IV. W zakresie służebności, MPWiK – pismem z dnia 29 lipca 2021 r. (data wpływu 4 sierpnia 2021 r.) – odrzuciło nasze roszczenia informując, że z uwagi na ponad 30-letnie posadowienie infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej Spółce przysługuje prawo zasiedzenia służebności gruntowej o treści służebności przesyłu dla tych urządzeń. Z kolei Veolia – pismem z dnia 2 sierpnia 2021 r. (data wpływu 4 sierpnia 2021 r.) – podtrzymała swoje stanowisko, również odrzucające nasze roszczenia, w zamian operator wyszedł z propozycją uregulowania *status quo* przez podpisanie stosownych umów w formie aktów notarialnych, których koszty gotowi są wziąć na siebie. W przypadku Innogy – informacja zawarta w mailu z dnia 12 sierpnia 2021 r. – w większości roszczeń operator zajął takie samo stanowisko, jak pozostali operatorzy. Natomiast w piśmie z dnia 23 sierpnia 2021 r. (data wpływu 24 sierpnia 2021 r.), tylko w przypadku stacji trafo na nieruchomości Okaryny, operator zaproponował jednorazowe wynagrodzenie w wysokości 20 000 zł oraz poniesienie kosztów aktów notarialnych. Obecnie Spółdzielnia planuje serię spotkań z przedstawicielami ww. operatorów w celu polubownego załatwienia spornych kwestii. Pierwsze – z Veolią – jest zaplanowane na połowę października.
- V. Do dnia 30 września 2021 r. Spółdzielnia nie otrzymała żadnej odpowiedzi z Urzędu Miasta w sprawie ew. umowy na dzierżawę 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 Pasażo-Herbsta (działka 10/5) od terenów miejskich (park). W korespondencji dot. przedmiotowej sprawy, którą wymienialiśmy z Urzędem w II kwartale 2021 r., zgłosiliśmy chęć podpisania takiej umowy, przy jednoczesnym sprzeciwie z naszej strony ponoszenia kosztów relokacji ogrodzenia w innym miejscu niż wskazane wcześniej i będące przedmiotem dzierżawy. Nadal czekamy na reakcję urzędników Dzielnicy.

- VI. Po wielokrotnie przesuwanym terminie zakończenia konsultacji udało się wypracować konsensus wśród mieszkańców w sprawie wyboru wariantu rozdzielenia segmentów Makowskiego od Arctowskiego i 20 września br. zleciliśmy geodecie złożenie, w imieniu Spółdzielni, niezbędnych dokumentów wraz z mapą podziałową do Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej oraz Biura Geodezji i Katastru m.st. Warszawy w celu zatwierdzenie podziału nieruchomości.

Specjalista ds. przekształceń i
regulacji, rawnej gruntu


Mikołaj Narzyński