



SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
STOKŁOSY

SPRAWY TERENOWO - PRAWNE

INFORMACJA
NA
WALNE ZGROMADZENIE
21.06.2017r.

Tytuł prawny do gruntu

Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa STOKŁOSY jest władającym terenem o powierzchni 40.8787 ha na podstawie umowy dzierżawy nr 38/2014 zawartej w dniu 07.07.2014 r. pomiędzy Miastem Stołecznym Warszawa a Spółdzielnią Budowlano – Mieszkaniową STOKŁOSY, na okres trzech lat (od dnia 01.07.2014 r. do dnia 30.06.2017 r.), z zastrzeżeniem, iż w przypadku ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego przedmiotowa umowa dzierżawy wygasa z dniem złożenia do sądu wniosku o wpis tego prawa w księdze wieczystej (§2 ust. 4 Umowy).

W roku 2015 w związku z pracami nad uregulowaniem stanu prawnego gruntu, w tym uzgadnianiem linii rozgraniczających tereny będące w zasobach Spółdzielni, zawarto w dniu 19.03.2015 r. aneks do obowiązującej umowy dzierżawy wyłączając teren o łącznej pow. 0,1476 ha. W dniu 02.11.2015 r. Spółdzielnia otrzymała wypowiedzenie części umowy dzierżawy, ze skutkiem na dzień 31.01.2016 r. w odniesieniu do gruntu o pow. 426 m², oznaczonego jako część działek ewidencyjnych nr 13/2, 14, 20 z obręb 1-10-02. Powyższy grunt stanowi drogę dojazdową o szerokości 4,5 m², od ulicy Elegijnej do działki ew. nr 13/1 z obręb 1-10-02, która została zwrócona na rzecz byłego właściciela.

W dniu 05.05.2016 r. podpisano aneks nr 2 do ww. umowy dzierżawy w związku z wyłączeniem gruntu o pow. 61 m², na którym zlokalizowane są elementy niezbędne do obsługi I linii metra (stacja STOKŁOSY).

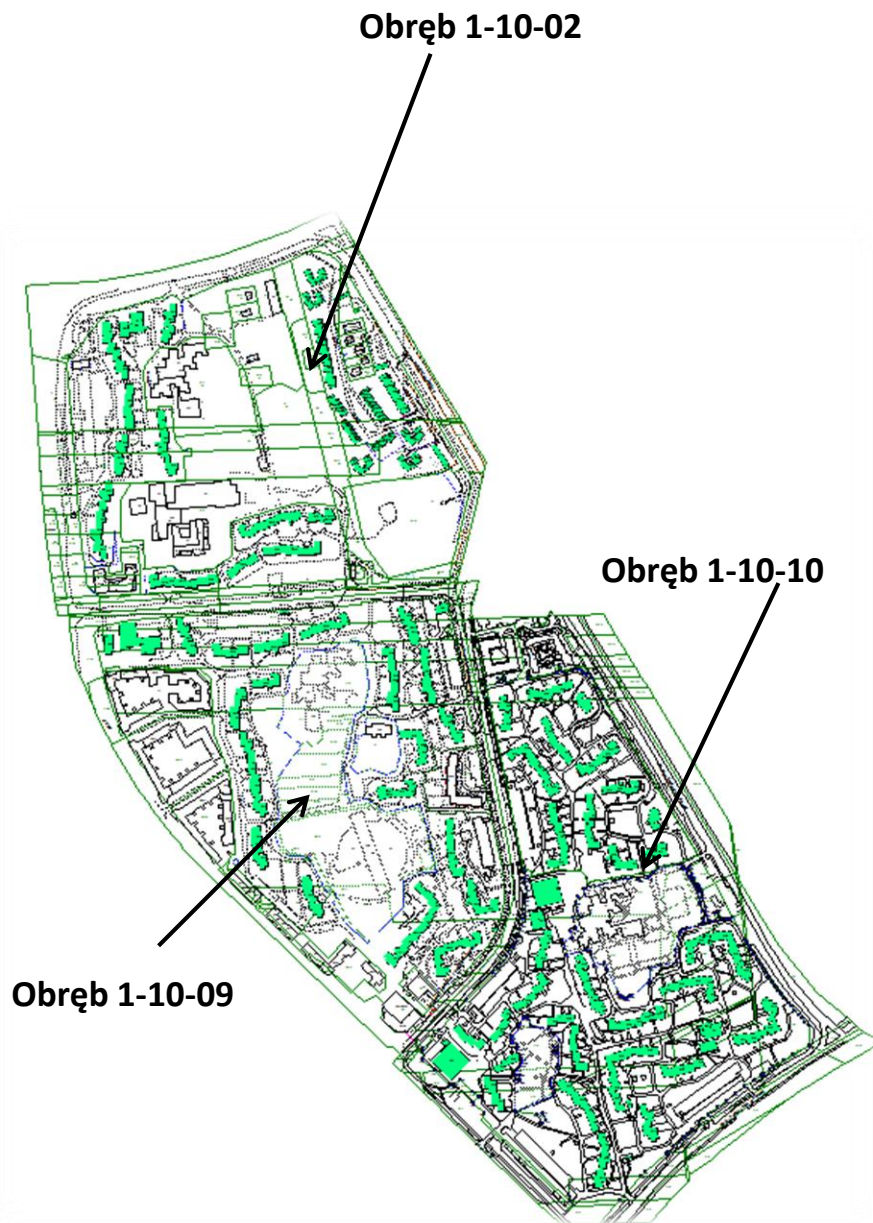
Ponadto Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym 249 m² terenu (działki nr 12/2 i nr 12/3 obręb 1-10-10) oraz 4362 m² terenu (działki nr 13/2, 13/3, 13/4 obręb 1-10-10) – rejon pawilonu handlowego przy ul. Jastrzębowskiego 22.

Zarząd SBM STOKŁOSY obecnie prowadzi rozmowy z Urzędem Dzielnicy Ursynów celem zawarcia nowej umowy dzierżawy dla terenów będących obecnie w zasobach Spółdzielni.

Enklawy - podział

Zestawienie działañ podzielone zostało na enklawy oraz zespoły:

1. Enklawa zabudowy ulicy Koncertowej - 3/5, 6, 7, 9, 10, 11 i 13 (obręb 1-10-02).
2. Enklawa domów jednorodzinnych, przy ulicy Elegijnej 1-19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 oraz ulicy Okaryny 7, 9, 11, 13, 15 (obręb 1-10-02).
3. Enklawa zabudowy ulic: Symfonii 1, 2, 3, 4 i 5 (obręb 1-10-02).
4. Enklawa zabudowy ulic: Stokłosy, Wokalna, Zamiany (obręb 1-10-09)
 - A. Zespół nr 1 – ul. Zamiany 5, 6, 8 i 10
 - B. Zespół nr 2 – ul. Wokalna 2, 4, 6 i 8 oraz Pasaż Stokłosy 11
 - C. Zespół nr 3 – ul. Zamiany 9, 11, 14, 15, 16 i 18
 - D. Zespół nr 4 – ul. Stokłosy 1, 2/4, 6 i 7 oraz Wokalna 3
5. Enklawa zabudowy ulicy: Związku Walki Młodych 12, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22 i 24 (obręb 1-10-10).
6. Enklawa zabudowy ulic: Bacewiczówny, Lachmana i Związku Walki Młodych 1-11 (obręb 1-10-10).



Podstawa prawna – użytkowanie wieczyste

Zgodnie z wnioskiem Spółdzielni z dnia 9 listopada 1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. nr 91.30.127 (aktualnie art. 208 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2014.0.518), ponawianym wielokrotnie w kolejnych latach, powstało roszczenie Spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wnioskowanego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na nim budynków, bez przetargu i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej.

Zarząd w sprawach regulacji gruntów, odbywa spotkania i prowadzi liczną korespondencję bezpośrednio z merytoryczną komórką tj. m.in. Wydziałem Mienia dla Dzielnicy Ursynów (pełniący funkcję dawnej Delegatury Biura Gospodarki Nieruchomościami Urzędu m. st. Warszawy - dalej BGN), o którym mowa w § 2 ust. 6 Instrukcji dotyczącej ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni, w trybie art. 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Opracowania urbanistyczne pozytywnie zaakceptowane

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała pozytywne opinie merytorycznych wydziałów w Dzielnicy Ursynów w sprawie opracowania urbanistyczno – architektonicznego określającego teren niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków tj.:

- Ulicy Symfonii 1, 2, 3, 4, 5 w dniu 30.03.2016r.;
- Ulicy Związku Walki Młodych 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 w dniu 2.12.2016r.

Nadto Spółdzielnia uzyskała Decyzję nr 80/2016 z dnia 30.12.2016r. Prezydenta m. st. Warszawy o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości uregulowanych w księgach wieczystych nr WA2M/00432377/1 – dz. 5/3, nr WA2M/00432375/7 – dz. 8/3, nr WA2M/00295330/7 – dz. 15/6, WA5M/0045846/3 – dz. 22/1, 22/2, WA5M/00459261/1 – dz. 22/3, WA2M/00453429/4 – dz. 26, oznaczonych w ewidencji gruntów odpowiednio jako działki ewidencyjne nr 5/3, 8/3, 15/6, 22/1, 22/2, 22/3, 26 w obrębie 1-10-02, położonych przy ul. Symfonii i Beli Bartóka na terenie Dzielnicy Ursynów m.st.

Obecnie Spółdzielnia w dn. 9.06.2017r. złożyła do Wydziału Mienia dla Dzielnicy Ursynów wnioski o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości położonej przy ul. Związku Walki Młodych 12-24, w sposób przedstawiony na projekcie podziału nieruchomości.

Roszczenia dekretowe

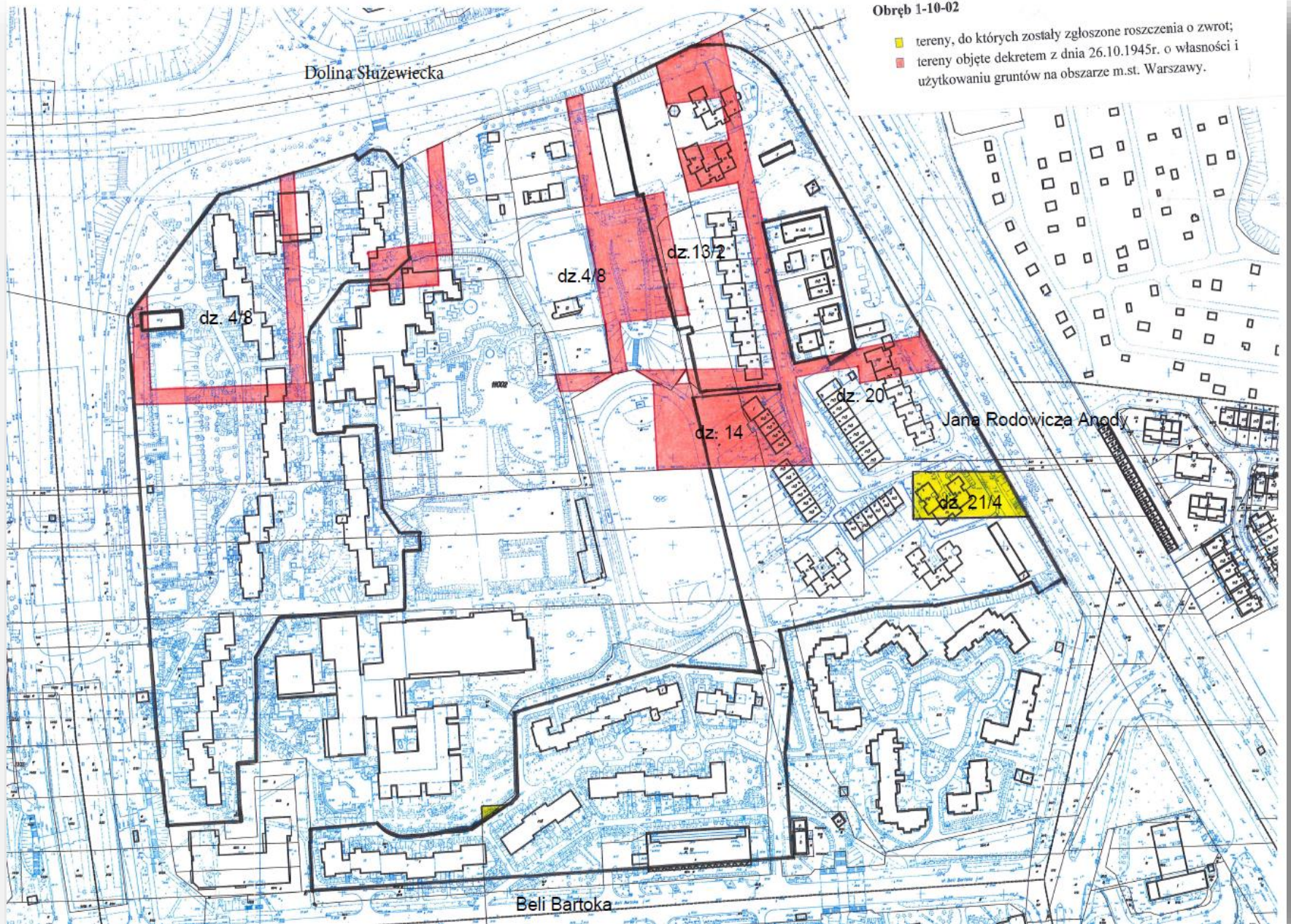
Działki ewidencyjne objęte *dekretem z 26.10.1945 r., o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz.279)*, dotyczą:

- części działki ew. nr 4/8 - teren pod częścią budynków przy ulicy Koncertowej 9, 10, 13;
- części działki ew. nr: 13/2 oraz działki ew. nr 10 i 14 – rejon niezabudowany - teren przy budynkach Elegijna 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 59, 61, 63;
- części działki ew. nr 20 – teren pod budynkami przy ulicy Elegijnej 13, 15, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 55, 57, 59 oraz przy ulicy Okaryny 13, 15.

Termin rozstrzygnięcia ww. postępowań administracyjnych nie jest znany.

Obwód 1-10-02

- tereny, do których zostały zgłoszone roszczenia o zwrot;
- tereny objęte dekretem z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.



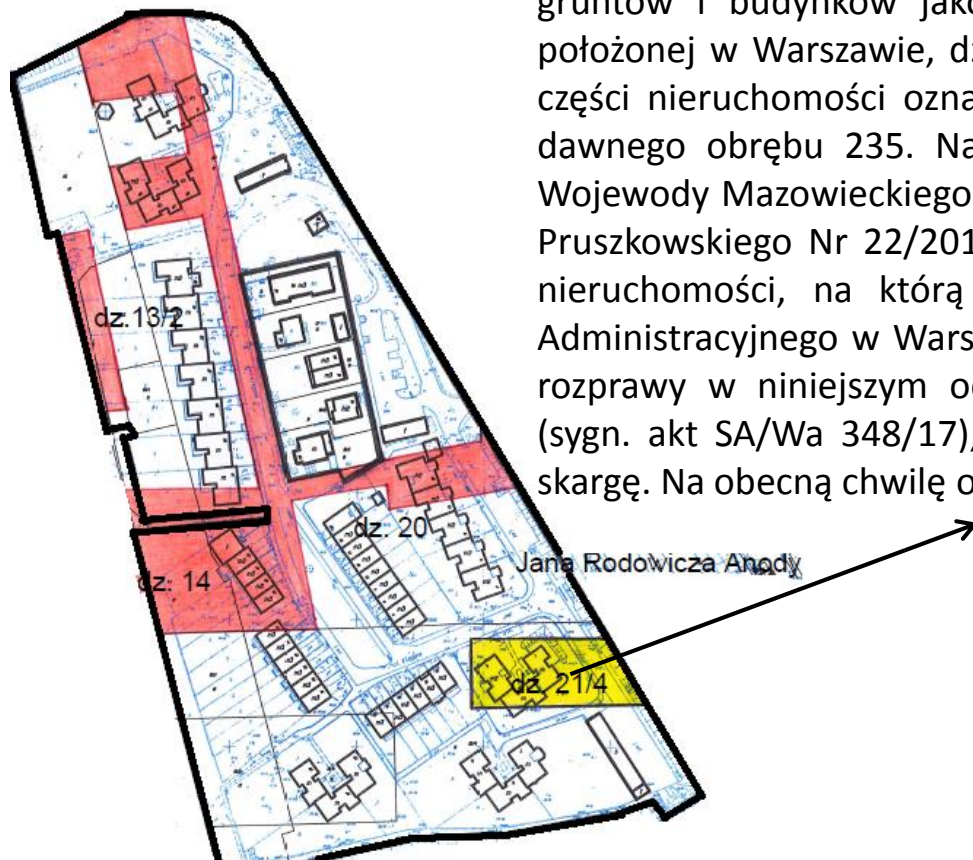
Roszczenia z wniosków byłych właścicieli występujących o zwrot nieruchomości

W dalszym ciągu do części terenu naszej Spółdzielni toczą się postępowania z wniosków byłych właścicieli występujących o zwrot nieruchomości poza terenem objętym ww. Dekretem.

Postępowania prowadzą Starostwa Powiatowe z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego.

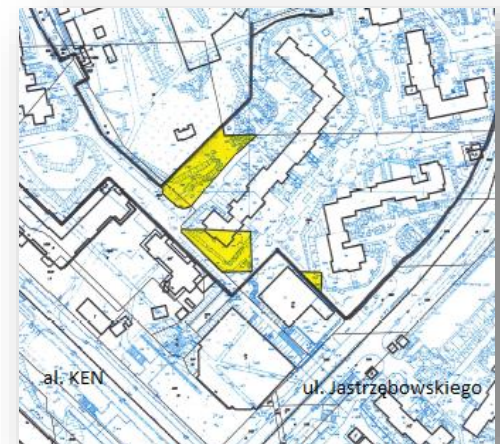
Obecnie ww. postępowania toczą się w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

- ✓ część działki ew. nr 21/4 z obrębu 1-10-02 - postępowanie administracyjne prowadzone najpierw przez Starostwo Powiatowe w Pruszkowie pod nr WN.6821.27.2012., które obejmuje grunt pod domami jednorodzinnymi przy ul. Elegijna 1, 3, i 5. Decyzją Starosty Pruszkowskiego nr 22/2016 z dnia 11.02.2016r. odmówiono zwrotu nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr ew. 21/4 – część z obrębu 1-10-02 położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów przy ul. Elegijnej, która odpowiada części nieruchomości oznaczonej w dacie wywłaszczenia jako działka nr 69 z dawnego obrębu 235. Następnie dnia 14.12.2016r. została wydana Decyzja Wojewody Mazowieckiego Nr 5156/2016 utrzymująca w mocy decyzję Starosty Pruszkowskiego Nr 22/2016 z dn. 11.02.2016r. orzekającą o odmowie zwrotu nieruchomości, na którą została złożona skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie przez spadkobiercę byłego właściciela. Termin rozprawy w niniejszym odwołaniu został wyznaczony na dzień 25.04.2017r (sygn. akt SA/Wa 348/17), podczas którego Sąd wydał orzeczenie oddalające skargę. Na obecną chwilę orzeczenie jest nieprawomocne.

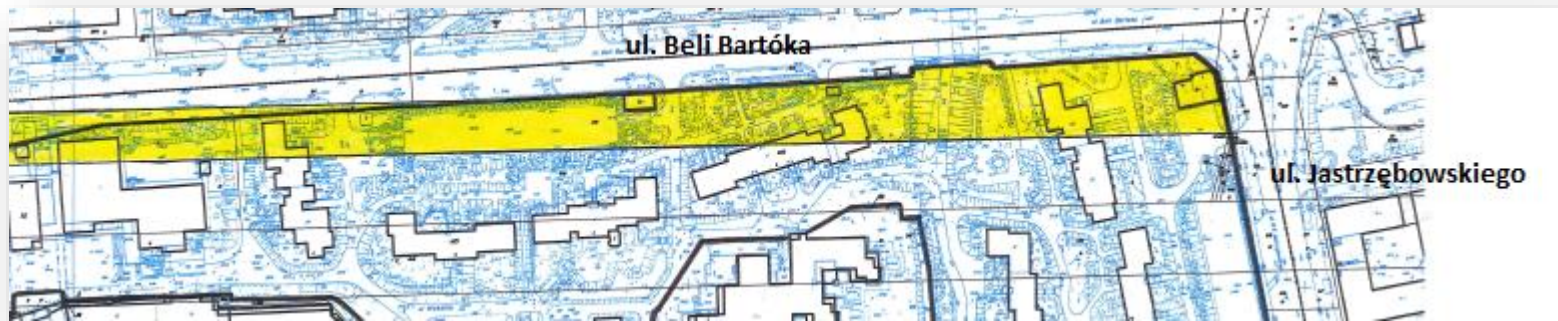


✓ część działki ew. nr 29/5 oraz część działki ew. 29/9 z obrębu 1-10-09

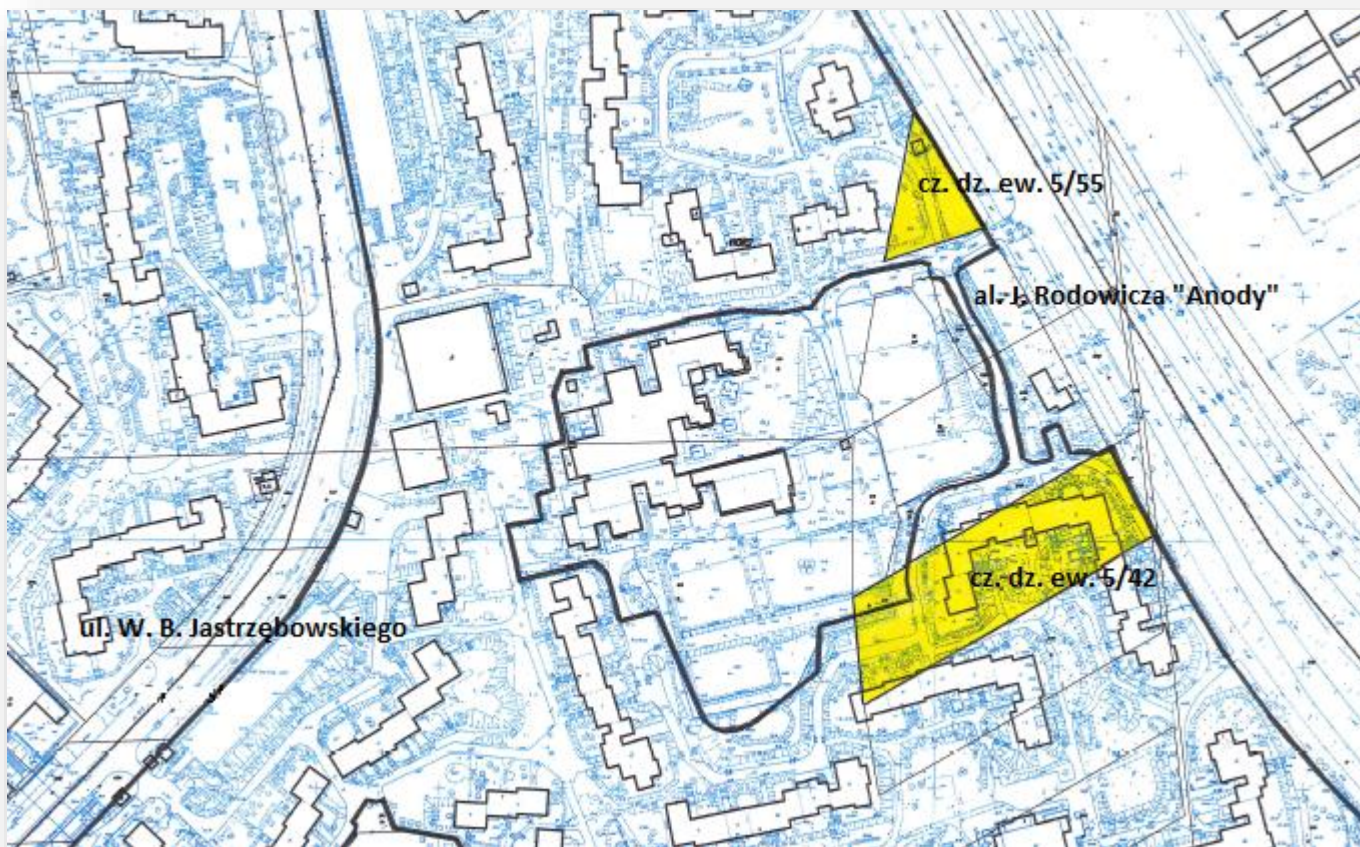
- Starostwo Piaseczyńskie w stosunku do os. wł. zap. w tab. likw. wsi Służew pod nr 20-cz - sygn. akt. RIM.I.57W.2004.MK – akta sprawy zostały przekazane do II instancji przy piśmie z dnia 15.01.2015r. w związku z odwołaniem Prezydenta m. st. Warszawy od decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 210/2014 z dnia 22.12.2014 r. – do chwili obecnej odwołanie nie zostało rozpatrzone. Ponadto Starosta wyjaśnia iż wniosek o zwrot nieruchomości nie obejmował działki nr 29/2 z obrębu 1-10-09.os. wł. zap. w tab. likw. wsi Służew pod nr 3 - Wojewoda Mazowiecki postanowieniem nr 1023/06 z dnia 17.07.2006 r. zawiesił postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Starosty Piaseczyńskiego nr 48/05 z dnia 04.05.2005 r. orzekającej o odmowie zwrotu części dz. ew. nr 29/2 z obrębu 1-10-09 (decyzja wydana na osobę nieżyjącą) do czasu przedłożenia przez strony dokumentu potwierdzającego nabycie spadku – akta sprawy znajdują się u Wojewody Mazowieckiego.
- Starostwo Warszawskie Zachodnie w stosunku do nw. nieruchomości hipotecznych: os. wł. zap. w tab. likw. wsi Służew pod nr 4-cz, Dział VI Bliski dz. 42 i 43cz. - postępowanie administracyjne obejmujące grunt przy ul. Zamiany prowadzone obecnie przez Starostwo Warszawskie Zachodnie (GM.ZO.6821.3.2016.MC) zgodnie z Postanowieniem Wojewody Mazowieckiego Nr 8/2016 z dnia 7.01.2016r. Dnia 9.06.2016r. odbyły się oględziny powyższej nieruchomości z udziałem przedstawiciela Spółdzielni. Pismem z dnia 19.09.2016r. Starostwo poinformowało, iż z uwagi na konieczność zgromadzenia całości akt sprawy zgodnie z art. 7 i 77 § 1 oraz art. 80 kpa, w tym szczegółowe ustalenie przeznaczenia nieruchomości w planie realizacyjnym stanowiącym podstawę wywłaszczenia nieruchomości, wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości miał zostać rozpatrzony do dnia 31.03.2017r. Do dnia dzisiejszego Spółdzielnia nie otrzymała aktualnej informacji.



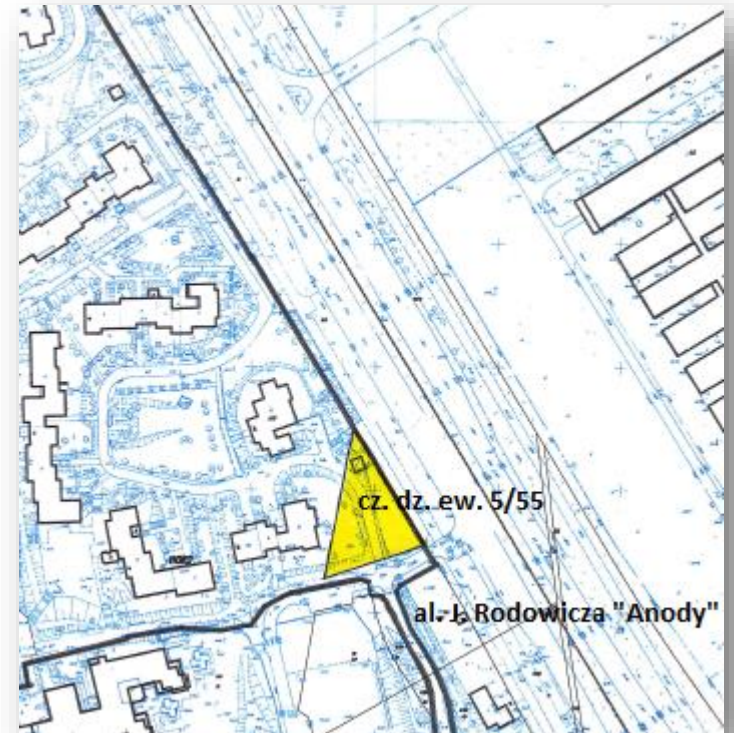
- ✓ część działki dz. ew. nr 4/11 i 4/12 z obrębu 1-10-09 - postępowanie administracyjne prowadzone przez:
- Starostwo Powiatowe w Węgrowie (jako organ I instancji na etapie postępowania administracyjnego) pod nr G.6821.1.5.2014 - obejmuje grunt pod częścią budynku Wokalna 8, Pasaż Stokłosa 11 oraz parkingu zlokalizowanego przy ul. Wokalnej. Decyzją Starosty Węgrowskiego z dnia 25.01.2016r. odmówiono zwrotu nieruchomości oznaczonej aktualnie w ewidencji gruntów i budynków jako działki ew. nr 5/11cz., 51/2 cz., 36cz., 15/4 cz., 15/7 cz. z obrębu 1-10-08 oraz 1/5cz., 1/12 cz., 2/2 i 4/11 cz. Z obrębu 1-10-10. Następnie na skutek odwołania Wojewoda Mazowiecki Decyzją Nr 5173/2016 z dnia 15.12.2016r. utrzymał w mocy decyzję Starosty Węgrowskiego. Wobec złożonej skargi z dnia 27.01.2017r. sprawa została skierowana do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego pod sygn. akt IV SA/Wa 484/17. Został wyznaczony termin rozprawy przed WSA na dzień 24.05.2017r., podczas którego Sąd wydał orzeczenie oddalające skargę. Na obecną chwilę orzeczenie jest nieprawomocne.
 - Starostwo Powiatowe w Piasecznie pod nr WGM 6821.9.38.2015.MK - obejmuje grunt pod częścią budynku Wokalna 2, Zamiany 18 oraz Beli Bartoka 1, 1A (cz. dz. ew. nr 4/11 i 4/12 z obrębu 1-10-09). Obecnie postępowanie jest na etapie uzupełniania materiału dowodowego (przewidywany termin zgromadzenia całości materiału do dnia 30.06.2017r.)



- ✓ część działki ew. nr 5/42 z obrębu 1-10-10 - postępowanie administracyjne prowadzone przez Starostwo Powiatowe w Węgrowie, dotyczy zwrotu nieruchomości aktualnie oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 5/42 z obrębu 1-10-10 – rejonu budynków przy ulicy Lachmana 2 i 4 (nr sprawy: G.6821.1.1.2012);

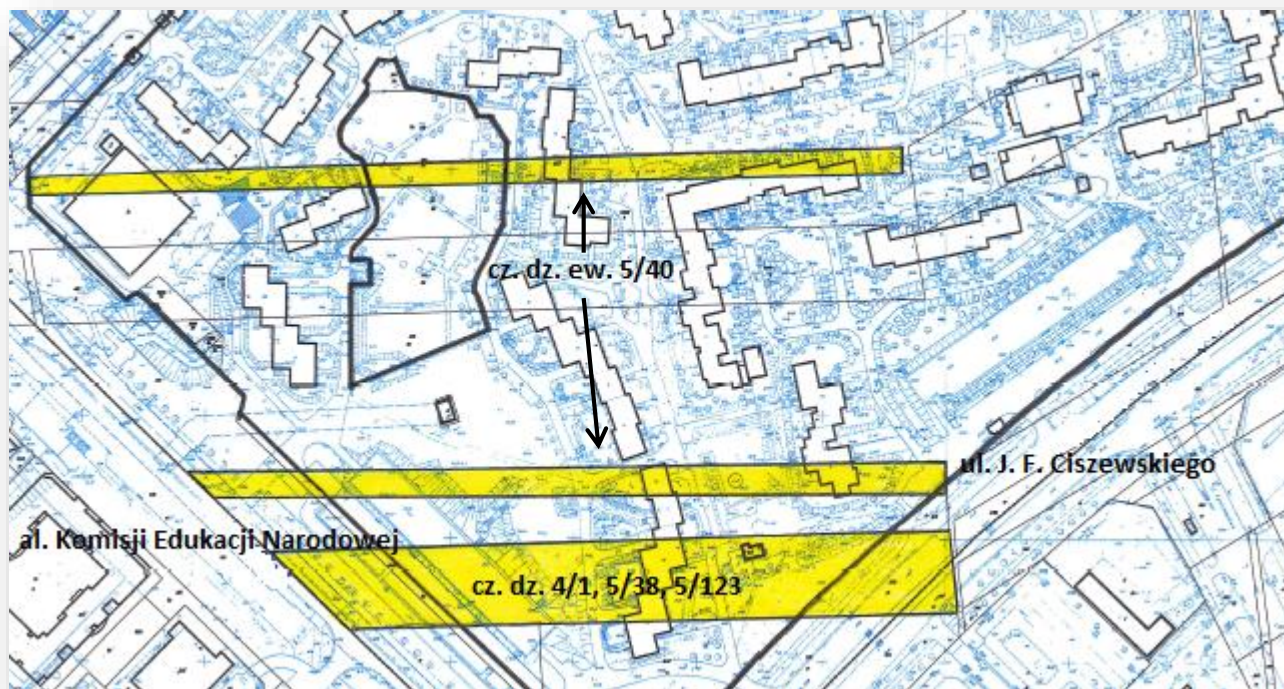


✓ część działki ew. nr. 5/55 z obrębem 1-10-10 - postępowanie administracyjne prowadzone najpierw przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie (WGM 6821.9.39.2015.MK), które obejmuje grunt pod budynkami ul. Związku Walki Młodych 11, 12, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24. Decyzją Starosty Piaseczyńskiego Nr 338/2016 z dnia 28.11.2016r. odmówiono zwrotu nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako część działki nr ew. 5/55 z obrębem 1-10-10, uregulowanej w księdze wieczystej nr WA2M/00218616/3. Następnie na skutek odwołania z dnia 28.11.2016r. została wydana w dniu 17.03.2017r. Decyzja Nr 1284/2017 przez Wojewodę Mazowieckiego (sygn. akt sprawy SPN.V.7534.1.40.2017.EK) o uchyleniu zaskarżonej decyzji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji. Obecnie sprawa znajduje się w ponownym rozpoznaniu przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie.



✓ Część działki ew. nr 4/1, 5/38, 5/40, 5/123 z obrębu 1-10-10 (Decyzja Nr 7/2016 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28.01.2016 zatwierdziła podział m.in. dz. ew. 5/40 z obrębu 1-10-10 na dz. ew. nr 5/122 i 5/123) – postępowanie administracyjne prowadzone przez Starostwo Powiatowe w Piasecznie (WGM 6821.62W.2005.MK, W1M1 6821.1.23.2015.MK), które obejmuje grunt pod parkingiem przy ul. Bacewiczówny oraz w części pod budynkiem ul. ZWM 1 od strony al. KEN. Postanowieniem Starostwa Powiatowego w Piasecznie został powołany geodeta uprawniony w zakresie fotogrametrii i teledetekcji w sprawie zwrotu na rzecz poprzedniego właściciela i jego spadkobierców części nieruchomości stanowiącej aktualnie część działek nr 4/1, 5/38, 5/123 z obrębu 1-10-10 i zobowiązaniu go do sporządzenia opinii dot. interpretacji sytuacji odfotografowanej na dostarczonych przez Starostę Piaseczyńskiego zdj. lotniczych z 1990, 1997, 2005.

Dnia 24.05.2017r. otrzymano decyzję 126/2017 z dnia 19.05.2017r. ze Starostwa Powiatowego w Piasecznie odmawiającą zwrotu 1/5 części na rzecz spadkobierców cz. dz. 4/1, 5/38, 5/123, w pozostałym zakresie umarzającą jako bezprzedmiotowe postępowanie dot. zwrotu 4/5 części działek.



Zgodnie z zapisem § 15 ust. 2 zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m. st. Warszawy „w sprawie instrukcji dot. szczegółowych zasad i procedur przy rozpatrywaniu wniosków w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni, w trybie art. 204, 207 i 208 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie jest możliwe w przypadku toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości niezależnie od tego, na jakim etapie znajduje się sprawa.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Tereny będące w zasobach Spółdzielni zostały objęte:

- Ogłoszeniem Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 15.09.2015 r. o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego północnej części osiedla Stokłosy, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- Ogłoszeniem Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 21.01.2016 r. o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.

Podstawowymi zadaniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmą tereny w zasobach naszej Spółdzielni, jak wynika z Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania, sporządzonej przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m. st. Warszawa, będzie:

- określenie zasad zagospodarowania terenu w celu ochrony istniejących terenów zieleni, rekreacji i wypoczynku towarzyszących zabudowie mieszkalnej wielorodzinnej oraz ochrony układu urbanistycznego,
- wytworzenie ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej i sportu powszechnego,
- uzupełnienie istniejącej zabudowy o zabudowę o funkcjach mieszkalnych, społecznych i usługowych (w uwzględnieniu gabarytów istniejących budynków z zachowaniem zieleni urządzonej,
- poprawa warunków życia mieszkańców m. in. poprzez rozdzielanie ruchu pieszego i kołowego oraz rozwiązanie problemu miejsc parkingowych.

Nadto zgodnie z Biuletynem Informacji Publicznej Urzędu M.st. Warszawy prognozowane zakończenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów 1-10-02 oraz 1-10-09 planowane jest na 2018r.

Komisja Ładu Przestrzennego

W 2016r. Biuro Gospodarki Nieruchomościami Delegatura w Dzielnicy Ursynów, w związku z procedurą określoną przez Urząd m. st. Warszawy dot. postępowania w sprawie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, złożyło wniosek do Komisji Ładu Przestrzennego celem zaopiniowania możliwości:

- pozostawienia we władaniu m.st. Warszawy nieruchomości położonych w Dzielnicy Ursynów:
- przy ul. Beli Bartóka oznaczonej jako części działek ew. nr 4/11, 4/12, 4/15 z obrębu 1-10-09 o łącznej pow. ok. 2250 m²,
- pomiędzy budynkiem Związku Walki Młodych 11 a terenem oświatowym przy ul. Związku Walki Młodych 11 a terenem oświatowym przy ul. ZWM 10 oznaczonej jako część dz. ew. nr 5/55 z obrębu 1-10-10 o powierzchni ok. 500 m² – parking przy terenie oświatowym,
- pomiędzy budynkami Wokalna 3, Stokłosa 6, Stokłosa 2/4 i terenem oświatowym przy ul. Wokalne 1 oznaczonej jako części dz. ew. nr 22/2 i 24/3 z obrębu 1-10-09 o łącznej powierzchni ok. 3800 m²;
- przy al. KEN w pobliżu budynków Związku Walki Młodych 1 i 3 oznaczonej jako części dz. ew. nr 5/40 z obrębu 1-10-10 o powierzchni ok. 4000 m².
- oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SBM STOKŁOSY nieruchomości położonej u zbiegu al. J. Radowicza „Anody” i ul. Ciszewskiego oznaczonej jako część dz. ew. nr 5/16 i 5/40 z obrębu 1-10-10 o łącznej powierzchni ok. 2700 m² – zgodnie z ww. wnioskiem Delegatury.

Dnia 29.06.2016r. odbyło się posiedzenie Komisji Ładu Przestrzennego w sprawie w/w wniosku. Z uwagi na konieczność uzupełnienia materiału związanego z wnioskiem Komisja odroczyła posiedzenie w niniejszej sprawie. Do dnia dzisiejszego sprawa w/w wniosku nie została podjęta przez Komisję Ładu Przestrzennego od poprzedniego terminu posiedzenia.



STO

KŁOSY

Dziękujemy za uwagę.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA