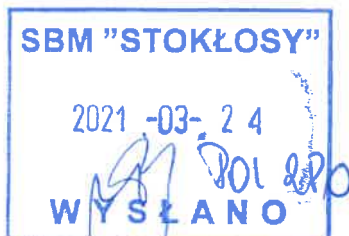


Warszawa, dnia 22 marca 2021 r.

L.dz. NO/1085/21



Sz. P. Paweł Lisiecki
Posel na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
Biuro Poselskie
ul. Targowa 46 lok. 73
03-733 Warszawa

Dot. nr spr. 299/8.03.2021

W odpowiedzi na Pana korespondencję z dnia 3.03.2021 r. (data wpływu 11.03.2021 r.), Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY prezentuje poniżej istotne zagadnienia mające znaczący wpływ na regulację stanu prawnego gruntu zasobów Spółdzielni.

1. Postępowania roszczeniowe

- a) Roszczenia dot. przyznania użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

Do terenów objętych roszczeniami (**Rysunek nr 1**) dot. przyznania użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY należą:

- dz. ew. nr 14 z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu przy ul. Elegijnej 43, 45, 47, 49);
- dz. ew. nr 4/8-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. zabudowy przy ul. Koncertowej 9, 10, 13);
- dz. ew. nr 13/2-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu przy ul. Elegijnej 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63);
- dz. ew. nr 10-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu przy ul. Elegijnej, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 69, 75);
- dz. ew. nr 20-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. zabudowy przy ul. Okaryny 13, 15, ul. Elegijnej 41, 43, 45, 47, 49, 51, 65, 67, 69, 71, 73, 75).

W tym miejscu należy podkreślić, że Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY nie ma przymiotu strony w ww. postępowaniach. Brak regulacji umożliwiającej przekazywanie dokumentacji, przedstawienia swojego stanowiska oraz faktów wpływa na możliwość oceny, kiedy postępowania dekretowe mogłyby się zakończyć lub chociaż pośredniego wpływu na ocenę, czy zwrot nieruchomości jest zasadny.

- b) Postępowania z wniosków byłych właścicieli bądź ich spadkobierców występujących o zwrot nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poza terenem objętym ww. dekretem.

W celu prawidłowego monitorowania spraw dot. zgłoszonych roszczeń byłych właścicieli do terenów będących w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej

STOKŁOSY, Zarząd prowadzi korespondencję m.in. z Starostwami Powiatowymi w Piasecznie, w Węgrowie oraz w Pruszkowie, Wojewodą Mazowieckim, Miastem Stołecznym Warszawa oraz jest czynnym uczestnikiem w związku z prowadzonymi postępowaniami sądowo-administracyjnymi. W tym celu przekazuje swoje stanowisko w powyższych sprawach oraz udostępnia dane, o które wnoszą ww. instytucje (**Rysunek nr 1**).

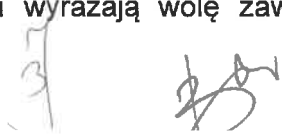
Należy mieć na uwadze, że postępowania administracyjne toczą się latami m.in. z powodu przekazywania spraw do ponownego rozpoznania do I instancji celem uzupełnienia dokumentacji w aktach sprawy o dodatkowe materiały dowodowe pozwalające na jednoznaczne ustalenie przez organ orzekający rzeczywistego celu wywłaszczenia. Ponadto, z uwagi na wieloletnie prowadzenie postępowań i dezaktualizację zgromadzonych podczas ich trwania map, w aktach sprawy nie ma aktualnej dokumentacji geodezyjnej z naniesieniami poszczególnych wywłaszczonych działek na aktualną mapę ewidencyjną gruntu wraz ze stosownym opisem przekształceń. Również problemem w zebraniu pełnego materiału dowodowego jest to, że załączniki graficzne do planów realizacyjnych, którymi objęte były wywłaszczone nieruchomości, będące przedmiotem roszczenia o zwrot, nie są ogólnodostępne a ich pozyskanie jest utrudnione. Digitalizacja tego typu dokumentacji była znacznym ułatwieniem dla prowadzonych postępowań. Jednocześnie warto zwrócić uwagę na fakt, że jednym z dowodów niezbędnych do przeprowadzenia w toku postępowania jest opinia fotogrametryczna w przedmiocie interpretacji sytuacji odfotografowanej na zdjęciach lotniczych z lat 70-90 z wskreśleniem przedmiotowych nieruchomości na zdjęciach. Wykonanie ww. opinii przez geodetę uprawnionego w zakresie fotogrametrii i teledetekcji jest etapem długotrwałym z uwagi na okres oczekiwania na dokumentację fotograficzną oraz ze względu na czas oczekiwania na wykonanie opinii.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY stoi na stanowisku, że uzależnienie regulacji stanu prawnego gruntu zasobów Spółdzielni od uzyskania orzeczeń prawomocnych w sprawach, których faktycznie zrealizowano osiedle mieszkaniowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Dzielnicy Ursynów (czego dowodzi istnienie 60 budynków wielorodzinnych, 10 budynków usługowych, 52 domów jednorodzinnych) jest krzywdzące dla jej mieszkańców.

Dużym utrudnieniem w trakcie regulacji stanu prawnego gruntu są ww. istniejące roszczenia z wniosku dawnych właścicieli bądź ich spadkobierców. Zgodnie bowiem z zapisem § 15 ust. 2 Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m. st. Warszawy „w sprawie instrukcji dotyczącej 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 21.08.1997 r. o gospodarowaniu 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 obecnie znajduje się sprawa.

2. Przekształcenie na własność

Ustawa z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej Ustawa o przekształceniu) dotyczy tylko tych gruntów, które przed dniem 1.01.2019 r. były objęte prawem użytkowania wieczystego. Ustawa nic nie wspomina jak mają się zachować pozostałe spółdzielnie, które są w trakcie regulacji i wyrażają wolę zawarcia umowy



o użytkowanie wieczyste ale z różnych względów do umowy na obecną chwilę dojść nie może, np. ze względu na postępowania dekretowe, postępowania dawnych właścicieli dla terenów poza dekretem.

Art. 13 ust. 1 b) ustawy o gospodarce nieruchomościami dodany w art. 15 Ustawy o przekształceniu wskazuje jedynie, że w drodze wyjątku możliwe będzie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu na cele mieszkaniowe w celu realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Przepis ten pozwala zatem ustanawiać użytkowanie wieczyste nieruchomości na cele mieszkaniowe w związku z zaspokajaniem roszczeń o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nie ma jednak jednoznacznego stanowiska, **co w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego dla spółdzielni mieszkaniowych po wejściu w życie Ustawy o przekształceniu, kiedy wówczas następuje przekształcenie na własność nieruchomości (czy następuje to z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej działki ewidencyjnej), jak wówczas wygląda sprawa z uiszczeniem opłaty za przekształcenie i skorzystania z bonifikaty od opłaty jednorazowej.** Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o przekształceniu organ wydaje zaświadczenia z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia. Art. 1 ust. 3 Ustawy o przekształceniu wskazuje jednoznacznie, że *„ilekroć w ustawie mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu”*. Wskazane pytania spowodowane są brakiem jakiegokolwiek informacji i szczegółowej instrukcji w tym zakresie dla spółdzielni mieszkaniowych. Mieszkańcy zasobów SBM SaTOKŁOSY często zwracają się z zapytaniem do Spółdzielni, czy po uzyskaniu użytkowania wieczystego dojdzie do przekształcenia na podstawie Ustawy o przekształceniu oraz czy będą mogli skorzystać z bonifikaty. Ich zaniepokojenie jest zrozumiałe, bowiem większość mieszkańców to pokolenie starsze, które obawia się wniesienia opłat od przekształcenia w pełnej wysokości.

3. Regulacja gruntu a prawo miejscowe

Urząd m. st. Warszawa uzależnia dalsze procedowanie spraw uwłaszczeniowych od przedłożenia przez Spółdzielnię stosownych opracowań urbanistycznych dotyczących określenia terenu niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynków i projektów podziału geodezyjnego nieruchomości będących w zasobach SBM STOKŁOSY. Wobec powyższego, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zleca wykonanie przedmiotowych opracowań, które następnie przekazują do Urzędu m. st. Warszawa.

Na przygotowywanie opracowań przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY ma wpływ istnienie prawa miejscowego dla danej enklawy, będącej w zasobach Spółdzielni.

Od dłuższego czasu wstrzymana jest regulacja gruntu dla enklawy budynków wielorodzinnych przy ul. Związku Walki Młodych 12-24 (1203 mieszkańców, 596 lokali mieszkalnych), wobec którego uzyskano Decyzję Nr 637/2017 z dn. 26.10.2017 r. (znak GK-D-XII.6831.25.2016.KWI, 15.BGR.BG-PN) zatwierdzającą podział nieruchomości zgodnie z Postanowieniem Nr 70/2016 (znak GK-D.XII.6831.25.2016.KWI) wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, które pozytywnie zaopiniowało koncepcję urbanistyczną w celu realizacji roszczeń o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu i przeniesienie własności naniesień. Powodem wstrzymania regulacji dla tego terenu przez Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy są prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego. W projekcie tym granice projektowanych stref pokrywają się z granicami pomiędzy działkami 5/131 i 5/132.

W związku z tym konieczny będzie ponowny podział geodezyjny w celu wydzielenia gruntów przeznaczonych w planie pod plac i drogę, gdyż po jego uchwaleniu nie będzie możliwe oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu na rzecz spółdzielni, który w planie miejscowym przeznaczony będzie na cel publiczny.

Powyższa argumentacja nie znajduje uzasadnienia w ustawach i dotychczasowym orzecznictwie, wobec czego należy uznać, że wstrzymanie dalszej regulacji enklawy przy ul. Związku Walki Młodych 12-24 nie jest konieczne.

Realizowanie dalszych czynności jest konieczne w związku z zapisami *Instrukcji dotyczącej 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 (Załącznik do Zarządzenia Nr 6888/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28.11.2014 r.)*.

Niestety do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste nie doszło. Z uwagi na powyższe mieszkańcy zasobów Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY odczuli negatywne skutki braku użytkowania wieczystego dla tego terenu, bowiem na podstawie Ustawy o przekształceniu nie mogą uzyskać odrębnej własności. SBM STOKŁOSY nie jest na dzień dzisiejszy użytkownikiem wieczystym nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Spółdzielni. Obecnie tereny te są użytkowane na podstawie umowy dzierżawy. Dlatego ustawa o przekształceniu na dzień dzisiejszy nie ma wpływu na działalność SBM STOKŁOSY. Na mocy ustawy o przekształceniu nie dojdzie do przekształcenia prawa dzierżawy gruntów SBM STOKŁOSY w inne prawo – przepisy te dotyczą wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to jedynie efekt prac projektowych organów wykonawczych gminy, sporządzenia go przez wójta gminy (prezydenta Miasta). Przeznaczenie zakładane na tym etapie może zostać zmodyfikowane przez chociażby organy uzgadniające, bądź wynik konsultacji społecznych. Uchwała w sprawie przystąpienia do prac, a nawet sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez organ wykonawczy samorządu terytorialnego, co nie następuje przecież w drodze decyzji administracyjnej a jedynie w wyniku podejmowanych przez ten organ działań, nie są zatem aktami prawa miejscowego, gdyż nie wiążą nikogo, poza organami gminy, które na tej podstawie podejmują kolejne kroki. Akt tego rodzaju jest aktem o charakterze wewnętrznym, nie jest aktem prawa miejscowego.

Warto w tym miejscu wskazać, że prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenów będących we władaniu SBM STOKŁOSY toczą się nieprzerwanie od 2014 r., co nie przeszkodziło właściwym organom w wydaniu decyzji podziałowej.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY poniżej przedstawia odpowiedzi na zadane w piśmie z dnia 3.03.2021 r. pytania w związku z powołanym Zespołem Parlamentarnym ds. Uregulowania gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi:

1. Zasoby SBM STOKŁOSY:

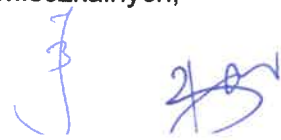
a) nieruchomości:

- 60 budynków wielorodzinnych;
- 10 budynków usługowych;



- 52 domy jednorodzinne;
 - b) liczba mieszkańców: 7841 osób.
2. Cały ww. teren będący w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY ma nieuregulowany stan prawny gruntu.
3. Zgodnie z wnioskiem Spółdzielni z dnia 9.11.1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. 1191.30.127 (aktualnie art. 208 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2016.2147 t.j.), 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.
4. Na terenie będącym w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zostały zgłoszone roszczenia z wniosków byłych właścicieli bądź ich spadkobierców występujących o zwrot nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zob. Rysunek 1).
5. Na terenie będącym w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zostały zgłoszone roszczenia dot. przyznania użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (zob. Rysunek 1).
6. Teren objęty roszczeniami:
- a) Roszczenia dot. przyznania użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279):
 - dz. ew. nr 14 z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu domów jednorodzinnych przy ul. Elegijnej 43, 45, 47, 49);
 - dz. ew. nr 4/8-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. zabudowy wielorodzinnej przy ul. Koncertowej 9, 10, 13);
 - dz. ew. nr 13/2-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu domów jednorodzinnych przy ul. Elegijnej 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63);
 - dz. ew. nr 10-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu domów jednorodzinnych przy ul. Elegijnej, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 69, 75);
 - dz. ew. nr 20-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu domów jednorodzinnych przy ul. Okaryny 13, 15, ul. Elegijnej 41, 43, 45, 47, 49, 51, 65, 67, 69, 71, 73, 75),

w tym łącznie 2 budynki wielorodzinne (234 mieszkańców, 119 lokali mieszkalnych), 20 budynków jednorodzinnych (51 mieszkańców).
 - b) Postępowania z wniosków byłych właścicieli bądź ich spadkobierców występujących o zwrot nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poza terenem objętym ww. dekretem:
 - Wokalna 2 – 100 mieszkańców, 49 lokali mieszkalnych;
 - Zamiany 5 – 231 mieszkańców, 122 lokali mieszkalnych;



- Zamiany 18 – 167 mieszkańców, 94 lokali mieszkalnych;
 - Wacława Lachmana 2 – 215 mieszkańców, 111 lokai mieszkalnych;
 - Wacława Lachmana 4 – 128 mieszkańców, 58 lokali mieszkalnych;
 - Związku Walki Młodych 1 – 157 mieszkańców, 89 lokali mieszkalnych;
 - Związku Walki Młodych 4 – 146 mieszkańców, 82 lokali mieszkalnych;
 - Związku Walki Młodych 5 – 77 mieszkańców, 49 lokali mieszkalnych;
 - Związku Walki Młodych 6 – 197 mieszkańców, 97 lokali mieszkalnych;
 - Grażyny Bacewiczówny 5 – 43 mieszkańców, 25 lokali mieszkalnych,
- tj. łącznie 10 budynków wielorodzinnych (1461 mieszkańców, 776 mieszkań).

7. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY prowadzi korespondencje z Wydziałem Mienia dla Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy, Urzędu m.st. Warszawy.
8. Miasto Stołeczne Warszawa prowadzi regulację stanu prawnego gruntów na podstawie Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m. st. Warszawy „w sprawie instrukcji dotyczącej 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 21.08.1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami”.
9. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY dzierżawi grunt o powierzchni 41,2941 ha położony w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy na podstawie zasad wydzierżawiania nieruchomości m.st. Warszawy tj. Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r na okres 3 lat. Obecnie nieruchomość będąca w zasobach Spółdzielni jest objęta Umową dzierżawy Nr 101/WMD/2020, 102/WMD/2020, 103/WMD/2020, 70/WMD/2018, ZDM/GPD/P/03/49/p/2020.

Koszt dzierżawy zasobów SBM STOKŁOSY:

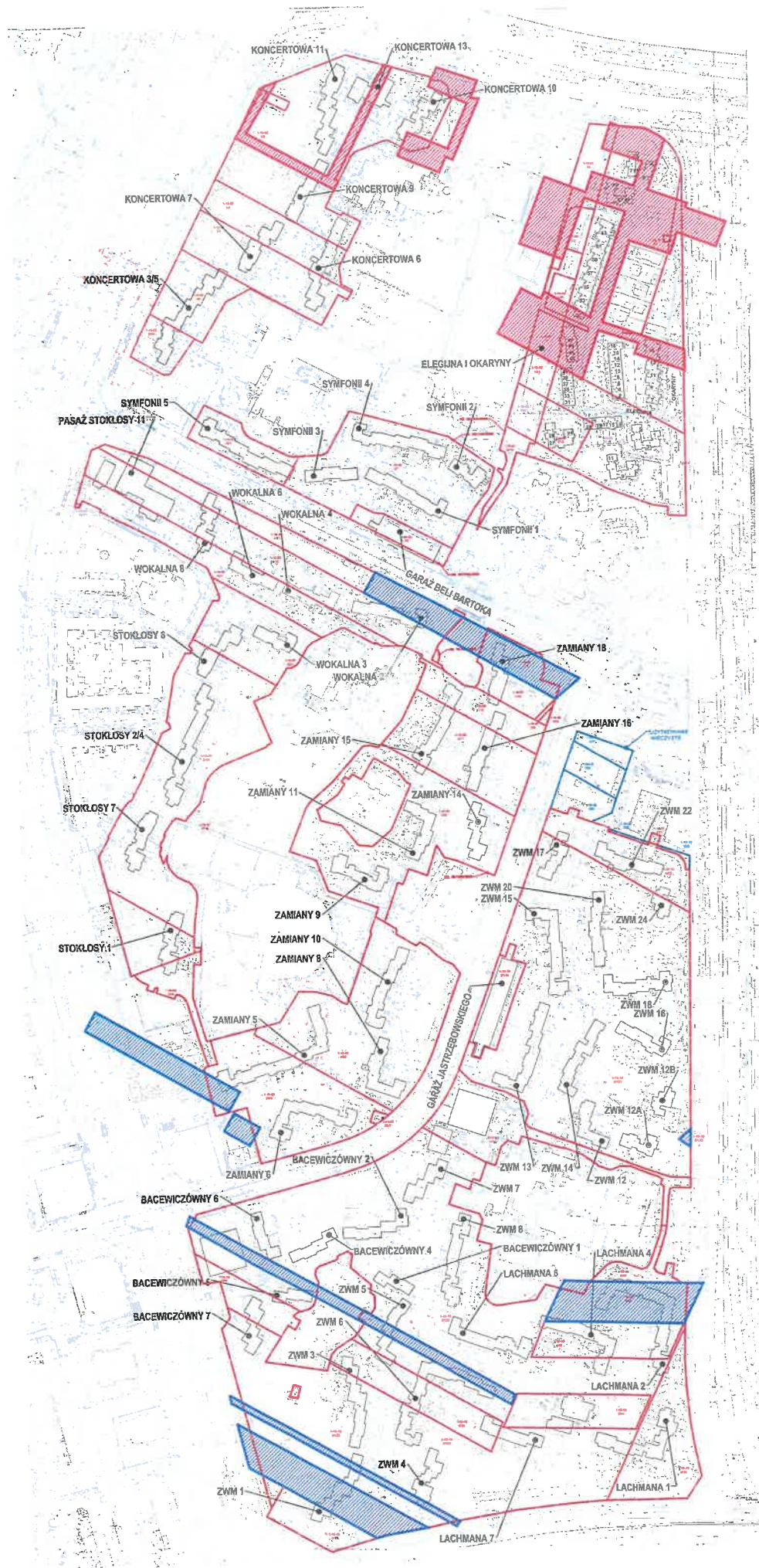
- w 2020 r. – 3.783.986,35 zł;
- przewidywany na 2021 r. – 4.119.694,92 zł.

Z poważaniem,

ZAŚTĘPCA PREZESA
[podpis]
 Inż. Iwona Bocianowska

PREZES ZARZĄDU
[podpis]
 mgr Krzysztof Berliński

Inspektor ds. regulacji
 stanu prawnego gruntów
[podpis]
 Anna Proczek



TERENY OBJĘTE POSTĘPOWANIAМИ
DEKRETOWYMI



TERENY POSTĘPOWAŃ Z WNIOSKÓW BYŁYCH
WŁAŚCICIELI POZA OBSZAREM OBJĘTYM DEKRETEM