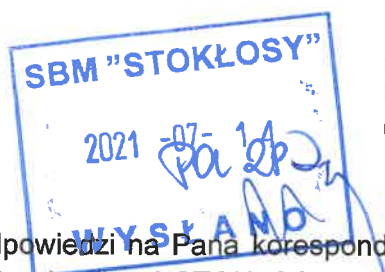


Warszawa, dnia 13 lipca 2021 r.

L.dz. NO/3108/21

Sz. P. Łukasz Zaprawa
Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRAGA”
ul. Białostocka 11
03-748 Warszawa



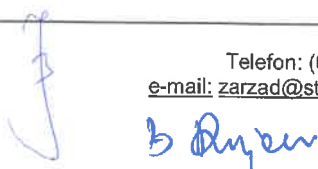
W odpowiedzi na Pana korespondencję z dnia 6 lipca 2021 r., Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY poniżej przedstawia odpowiedzi na zadane pytania w związku z powołanym Zespołem ds. wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Ad. 1 i 3

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY włada gruntem o powierzchni 41,301 ha, położonym 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.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY:

1. Zabudowa wielorodzinna – 60 budynków:
 - a) ul. Koncertowa 3/5, 6, 7, 9, 10, 11 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - b) ul. Symfonii 1, 2, 3, 4 i 5 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - c) ul. Zamiany 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16 i 18 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - d) ul. Wokalna 2, 3, 4, 6 i 8 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - e) ul. Stokłosy 1, 2/4, 6 i 7 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - f) ul. Związku Walki Młodych 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22 i 24 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - g) ul. Grażyny Bacewiczówny 1, 2, 4, 5, 6, 7 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - h) ul. Wacława Lachmana 1, 2, 4, 6, 7 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
2. Zabudowa domów jednorodzinnych – 52 budynki:
 - a) ul. Elegijna 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 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - b) ul. Okaryny 7, 9, 11, 13, 15 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
3. Pawilony:
 - a) Koncertowa 13 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - b) ul. Pasaż Stokłosy 11 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - c) ul. Zamiany 6a (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - d) ul. Wacława Lachmana 3/5 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - e) ul. Grażyny Bacewiczówny 8 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - f) ul. Związku Walki Młodych 2a, 9 i 11 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
4. Garaże wielostanowiskowe:
 - a) ul. Beli Bartóka 6 (obręb geodezyjny 1-10-02);



- b) ul. Wojciecha Jastrzębowskiego 14 (obręb geodezyjny 1-10-10)
5. Zespoły garażowe przy domach jednorodzinnych – 3 szt.

Wskazane nieruchomości zamieszkuje ok. 7841 osób.

Ad. 2

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. 2020.1990 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.

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”.

W związku z pracami Zespołu ds. wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w sprawie wdrażania Ustawy 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), Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z prośbą o informację czy rozpoczęto rozmowy dot. przystosowania przepisów do sytuacji spółdzielni mieszkaniowych o nieuregulowanym statusie gruntu.

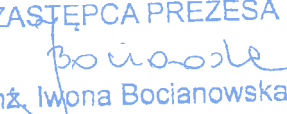
Ustawa o przekształceniu dotyczy tylko tych gruntów, które przed dniem 1.01.2019 r. były objęte prawem użytkowania wieczystego. Ustawa nic nie wspomina jak mają się zachować pozostałe spółdzielnie, które są w trakcie regulacji i wyrażają wolę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste ale z różnych względów do umowy na obecną chwilę dojść nie może, np. ze względu na postępowania dekretowe, postępowania dawnych właścicieli dla terenów poza dekretem.

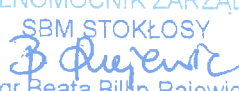
Art. 13 ust. 1 b) ustawy o gospodarce nieruchomościami dodany w art. 15 Ustawy o przekształceniu wskazuje jedynie, że w drodze wyjątku możliwe będzie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu na cele mieszkaniowe w celu realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. 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*

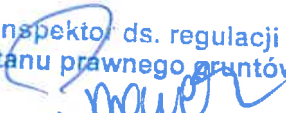
 B. Rejter 2

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 STOKŁOSY 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.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Iwona Bocianowska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
SBM STOKŁOSY

mgr Beata Billip-Rajewicz

Inspektor ds. regulacji
stanu prawnego gruntów

Anna Proczek

**ZARZĄDZENIE NR 1838/2019
PREZYDENTA MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 12 grudnia 2019 r.**

**w sprawie powołania Zespołu ds. wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni
i wspólnot mieszkaniowych**

Na podstawie art. 33 ust. 3 w związku z art. 11a ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815), § 11 ust. 13 pkt 2 regulaminu organizacyjnego Urzędu m.st. Warszawy, stanowiącego załącznik do zarządzenia nr 312/2007 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (z późn. zm.¹), zarządza się co następuje:

§ 1. Powołuje się Zespół do spraw wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, zwany dalej „Zespołem”.

¹ Zmiany wymienionego zarządzenia zostały wprowadzone zarządzeniami Prezydenta m.st. Warszawy nr 739/2007 z dnia 28 sierpnia 2007 r., nr 895/2007 z dnia 18 października 2007 r., nr 1010/2007 z dnia 29 listopada 2007 r. i nr 1102/2007 z dnia 27 grudnia 2007 r., nr 1186/2008 z dnia 18 stycznia 2008 r., nr 1199/2008 z dnia 22 stycznia 2008 r., nr 1401/2008 z dnia 10 marca 2008 r., nr 1440/2008 z dnia 20 marca 2008 r., nr 1541/2008 z dnia 18 kwietnia 2008 r., nr 1646/2008 z dnia 21 maja 2008 r., nr 1729/2008 z dnia 12 czerwca 2008 r., nr 1792/2008 z dnia 1 lipca 2008 r., nr 1919/2008 z dnia 1 sierpnia 2008 r., nr 2019/2008 z dnia 27 sierpnia 2008 r., nr 2193/2008 z dnia 17 października 2008 r., nr 2357/2008 z dnia 2 grudnia 2008 r. i nr 2467/2008 z dnia 31 grudnia 2008 r., nr 2853/2009 z dnia 14 kwietnia 2009 r., nr 3005/2009 z dnia 8 maja 2009 r., nr 3145/2009 z dnia 2 czerwca 2009 r., nr 3162/2009 z dnia 3 czerwca 2009 r., nr 3252/2009 z dnia 26 czerwca 2009 r., nr 3259/2009 z dnia 29 czerwca 2009 r., nr 3328/2009 z dnia 14 lipca 2009 r., nr 3573/2009 z dnia 20 sierpnia 2009 r., nr 3606/2009 z dnia 1 września 2009 r., nr 3916/2009 z dnia 4 grudnia 2009 r. i nr 4009/2009 z dnia 30 grudnia 2009 r., nr 4175/2010 z dnia 5 lutego 2010 r., nr 4210/2010 z dnia 17 lutego 2010 r., nr 4399/2010 z dnia 1 kwietnia 2010 r., nr 4486/2010 z dnia 14 kwietnia 2010 r., nr 4763/2010 z dnia 7 czerwca 2010 r., nr 5187/2010 z dnia 4 sierpnia 2010 r., nr 5272/2010 z dnia 27 sierpnia 2010 r., nr 5276/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i nr 72/2010 z dnia 20 grudnia 2010 r., nr 395/2011 z dnia 15 marca 2011 r., nr 487/2011 z dnia 31 marca 2011 r., nr 890/2011 z dnia 30 maja 2011 r., nr 1333/2011 z dnia 28 lipca 2011 r., nr 1494/2011 z dnia 13 września 2011 r., nr 1698/2011 z dnia 31 października 2011 r., nr 1804/2011 z dnia 25 listopada 2011 r. i nr 1860/2011 z dnia 20 grudnia 2011 r., nr 2029/2012 z dnia 31 stycznia 2012 r., nr 2099/2012 z dnia 15 lutego 2012 r., nr 2118/2012 z dnia 21 lutego 2012 r., nr 2456/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r., nr 2832/2012 z dnia 2 lipca 2012 r., nr 2916/2012 z dnia 13 lipca 2012 r., nr 3295/2012 z dnia 3 września 2012 r., nr 3383/2012 z dnia 27 września 2012 r., nr 3415/2012 z dnia 3 października 2012 r. i nr 3474/2012 z dnia 26 października 2012 r., nr 3737/2013 z dnia 8 stycznia 2013 r., nr 3871/2013 z dnia 5 lutego 2013 r., nr 3946/2013 z dnia 26 lutego 2013 r., nr 4220/2013 z dnia 26 kwietnia 2013 r., nr 4954/2013 z dnia 9 września 2013 r. i nr 5331/2013 z dnia 18 grudnia 2013 r., nr 6167/2014 z dnia 12 czerwca 2014 r., nr 6629/2014 z dnia 30 września 2014 r. i nr 82/2014 z dnia 31 grudnia 2014 r., nr 233/2015 z dnia 27 lutego 2015 r., nr 333/2015 z dnia 23 marca 2015 r., nr 553/2015 z dnia 30 kwietnia 2015 r., nr 769/2015 z dnia 28 maja 2015 r., nr 1095/2015 z dnia 30 lipca 2015 r. i nr 1734/2015 z dnia 28 grudnia 2015 r., nr 200/2016 z dnia 17 lutego 2016 r., nr 601/2016 z dnia 26 kwietnia 2016 r., nr 638/2016 z dnia 4 maja 2016 r., nr 988/2016 z dnia 8 lipca 2016 r., nr 1407/2016 z dnia 19 września 2016 r., nr 1476/2016 z dnia 30 września 2016 r., nr 1527/2016 z dnia 10 października 2016 r., nr 1688/2016 z dnia 23 listopada 2016 r., nr 1701/2016 z dnia 23 listopada 2016 r., nr 1843/2016 z dnia 16 grudnia 2016 r. i nr 1887/2016 z dnia 29 grudnia 2016 r., nr 156/2017 z dnia 3 lutego 2017 r., nr 448/2017 z dnia 6 marca 2017 r., nr 1350/2017 z dnia 7 sierpnia 2017 r., nr 1437/2017 z dnia 18 sierpnia 2017 r., nr 1570/2017 z dnia 22 września 2017 r., nr 1716/2017 z dnia 31 października 2017 r., nr 1892/2017 z dnia 12 grudnia 2017 r. i nr 1966/2017 z dnia 29 grudnia 2017 r. oraz nr 183/2018 z dnia 2 lutego 2018 r., nr 540/2018 z dnia 28 marca 2018 r., nr 1162/2018 z dnia 19 lipca 2018 r., nr 1437/2018 z dnia 31 sierpnia 2018 r., nr 1469/2018 z dnia 10 września 2018 r., nr 1559/2018 z dnia 1 października 2018 r. i nr 1851/2018 z dnia 27 listopada 2018 r., nr 160/2019 z dnia 5 lutego 2019 r., nr 624/2019 z dnia 11 kwietnia 2019 r., nr 906/2019 z dnia 29 maja 2019 r., nr 1037/2019 z dnia 19 czerwca 2019 r., nr 1294/2019 z dnia 2 sierpnia 2019 r., nr 1404/2019 z dnia 30 sierpnia 2019 r. oraz nr 1668/2019 z dnia 12 listopada 2019 r.

§ 2. 1. W skład Zespołu wchodzi:

- 1) Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy – Przewodniczący Zespołu;
- 2) Dyrektor Biura Prawnego Urzędu m.st. Warszawy;
- 3) Dyrektor Biura Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy;
- 4) Dyrektor Biura Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy.

2. Dyrektorzy Biur wchodzących w skład Zespołu mogą wyznaczyć do prac w Zespole innych przedstawicieli kierowanych przez siebie komórek organizacyjnych Urzędu m.st. Warszawy.

3. W pracach Zespołu bierze udział mec. Inga Pilarska, radca prawny w Urzędzie m.st. Warszawy, jako osoba wskazana przez Wiceprezydenta m.st. Warszawy - Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy do spraw wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

4. W pracach Zespołu mogą brać udział inne osoby wskazane przez Wiceprezydenta m.st. Warszawy - Pełnomocnika Prezydenta m.st. Warszawy do spraw wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

5. W pracach Zespołu biorą udział osoby wskazane przez Przewodniczącego Zespołu w szczególności burmistrzowie dzielnic m.st. Warszawy, o ile wymaga tego zagadnienie rozpatrywane przez Zespół i Przewodniczący Zespołu uzna udział tych osób za konieczny.

6. Za zgodą Przewodniczącego Zespołu w pracach Zespołu mogą brać udział także inne osoby, o ile wymaga tego zagadnienie rozpatrywane przez Zespół i Przewodniczący Zespołu uzna udział innych osób za konieczny.

7. W spotkaniach Zespołu mogą brać udział przedstawiciele środowisk spółdzielczych i wspólnot mieszkaniowych wyznaczeni przez te środowiska w następującym składzie:

- 1) Pan Andrzej Półrolniczak;
- 2) Pani Helena Pośpieszyńska;
- 3) Pan Jacek Frydryszak;
- 4) Pan Piotr Kłodziński;
- 5) Pan Ryszard Mikołajczyk;
- 6) Pani Barbara Różewska;
- 7) Pani Barbara Estkowska;
- 8) Pan Maciej Sęktas;
- 9) Pan Grzegorz Adamczyk;
- 10) Pan Zbigniew Gawron;
- 11) Pan Grzegorz Jakubiec.

8. Lista wskazana w ust. 7 powyżej ma charakter otwarty i za zgodą Przewodniczącego Zespołu możliwe jest również uczestnictwo innych przedstawicieli środowisk spółdzielczych, w zakresie ograniczonym jedynie możliwościami logistycznymi i koniecznością zapewnienia Zespołowi płynności działania.

§ 3. Do zadań Zespołu należy w szczególności:

- 1) analiza spraw z zakresu mieszkalnictwa w sposób prezentujący interesy mieszkańców m.st. Warszawy w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych,
- 2) analiza problemów związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
- 3) analiza możliwości regulacji stanu prawnego gruntów będących we władaniu spółdzielni mieszkaniowych,

- 4) analiza kwestii dotyczących tzw. reprivatyzacji związanej z dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279),
- 5) współpraca z Pełnomocnikiem Prezydenta m.st. Warszawy do spraw wspierania i koordynowania inicjatyw spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych w zakresie przedstawiania mu wniosków z prowadzonych analiz oraz wdrażania inicjowanych przez niego działań.

§ 4. 1. Posiedzeniem Zespołu kieruje Przewodniczący albo wskazany przez niego członek Zespołu.

2. W przypadku braku możliwości osobistego uczestniczenia w posiedzeniu, członek Zespołu deleguje inną osobę z reprezentowanej przez siebie komórki organizacyjnej Urzędu m.st. Warszawy.

3. Obsługę prac Zespołu zapewnia Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa Urzędu m.st. Warszawy.

4. W zależności od potrzeb Przewodniczący powołuje i odwołuje robocze zespoły odpowiedzialne za wykonanie przydzielonych im zadań.

§ 5. Zobowiązuje się dyrektorów pozostałych biur Urzędu m.st. Warszawy oraz burmistrzów dzielnic m.st. Warszawy do współdziałania z Zespołem w zakresie zadań, o których mowa w § 3.

§ 6. Wykonanie zarządzenia powierza się Przewodniczącemu Zespołu.

§ 7. 1. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego Warszawy.

2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

**Prezydent
Miasta Stołecznego Warszawy
/-/ Rafał Trzaskowski**

