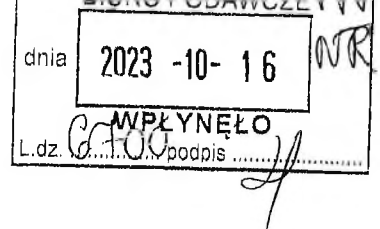


**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy**

Wydział Budżetowo-Księgowy dla Dzielnic Ursynów

al. Komisji Edukacji Narodowej 61, 02-777 Warszawa, tel. 22 443 71 58

ursynow.wbk@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, ursynow.um.warszawa.pl



Warszawa, dn. 12.10.2023 r.

Znak Sprawy: UD-XII-BKG.3137.152.2022.PGO
(195.EJA.UD-XII-W BK)

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przy Metrze”
Al. KEN 36/U128
02-797 Warszawa

Dotyczy: wywozu odpadów komunalnych z nieruchomości położonej na działce nr 4/42 obrębu 1-11-05

W odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 14 września 2023 r. poniżej wyjaśniam :

W Centralnej Bazie Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali m.st Warszawy działka ewidencyjna o numerze 4/42 z obrębu 1-11-05 dla której urządzono jedną księgę wieczystą nr WA2M/00222009/6 widnieje jako nieruchomość zabudowana 16 budynkami o nr porządkowych ul. Lanciego 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9H, 9J, 9K, 9L, 9M, 9N, 9R, 9S, 9P. Właścicielem tej nieruchomości jest m.st. Warszawa, władającym Prezydent m.st. Warszawy a Spółdzielnia Mieszkaniowa Przy Metrze na podstawie aktu notarialnego dzierżawi ww. nieruchomość.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ilekroć mowa jest w ustawie o „właścicielach nieruchomości - rozumie się przez to także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością. W cytowanym przepisie określono szeroki krąg podmiotów, które mogą być adresatami obowiązków nałożonych przepisami ustawy, przy czym nie każdy z tych podmiotów w jednakowym stopniu może zostać uznany za właściciela nieruchomości. Dla prawidłowego rozumienia art. 2 ust. 1 pkt 4 ucpg istotne jest pojęcie nieruchomości.

Pojęcie nieruchomości regulują przepisy Kodeksu cywilnego, ustawa o gospodarce nieruchomościami, ustawa o własności lokali, a także – w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 46 ust 1 Kodeksu cywilnego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane, lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z treści art. 2 ust 1 pkt 4 ustawy wynika zatem, przy uwzględnieniu pojęcia nieruchomości – że właścicielem jest każdy podmiot, który włada nieruchomością, tj. wyodrębnionym gruntem i związanym z nim trwale budynkiem – na podstawie prawa własności, współwłasności, wieczystego użytkowania, zarządu i użytkowania, ewentualnie na podstawie stosunku obligacyjnego. Podobnie rzecz wygląda w przypadku kolejnej kategorii



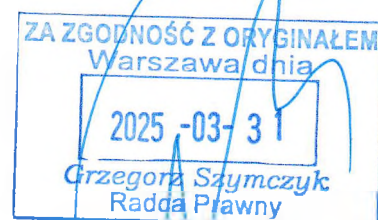
wymienionej w ww. przepisie: „podmioty władające nieruchomością”. „Nieruchomością”, a nie „częścią nieruchomości”, co oznacza, że władanie po myśli art. 336 Kodeksu cywilnego, oznacza uprawnienie do całej nieruchomości, a nie do części niewyodrębnionej prawnie.

Na mocy ww. przepisów, tj. definicji nieruchomości i definicji właściciela nieruchomości w ocenie tutejszego organu podatkowego w przypadku przedmiotowej nieruchomości mieszkańcy poszczególnych budynków ul. Lanciego 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9H, 9J, 9K, 9L, 9M, 9N, 9R, 9S, 9P nie są podmiotami uprawnionymi do składania deklaracji gdyż nie są właścicielami nieruchomości. Na mocy aktu notarialnego Prezydent m.st. Warszawy oddał w dzierżawę całą ww. nieruchomość Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, która na tej podstawie stała się właścicielem tej nieruchomości w rozumieniu art. 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i która jako właściciel całej nieruchomości składa w Urzędzie Dzielnicy Ursynów stosowne deklaracje i dokonuje wpłat na indywidualny nr. rachunku bankowego.

W związku z powyższym składane przez poszczególnych mieszkańców budynków Lanciego 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9F, 9H, 9J, 9K, 9L, 9M, 9N, 9R, 9S deklaracje dot. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi tutejszy organ uznaje za złożone przez podmioty nieuprawnione, o czym mieszkańcy są pisemnie informowani. Natomiast wpłaty dokonywane przez mieszkańców ww. budynków uznawane są jako nienależne i podlegają zwrotowi z Urzędu.

GLÓWNY KSIĘGOWY
DZIELNICY URSYNÓW M.ST. WARSZAWY
Justyna Sobczak
14/23-

Sprawę prowadzi: Ewa Jankun , ejankun@um.warszawa.pl, telefon: 22-443-73-13





SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
SMPRZYMETRZE.PL
NIP 9510026546
KRS 0000033334
REGON 010485521
BDO 000092403

N/7897/2023

Warszawa dnia 12.12.2023 roku.

Szanowny Pan
Jarosław Węgrzyn
Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu
Państwa
00-613 Warszawa
ul. Chałubińskiego 8

dotyczy: nabycia nieruchomości przy ul. Lanciego 9 dz. nr ew. 4/42 zabudowanej domami
jednorodinnymi w zabudowie szeregowej oraz przy ul. Lanciego 11 dz. nr ew.
4/39 zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, dzierżawionej na podstawie
umowy dzierżawy z dnia 01.10.1997r.

Szanowny Panie Dyrektorze

W nawiązaniu do rozmowy w dniu 04.12.2023r. Zarządu Spółdzielni z Panem Dyrektorem w sprawie nabycia nieruchomości przy ul. Lanciego 9 i ul. Lanciego 11, objętych umową dzierżawy z dnia 01.10.1997r. informujemy, że przedstawione propozycje przez Biuro Miasta dotyczące rozwiązania problemu 29-letniej dzierżawy oraz opłat z tym związanych wzbudziły duże zainteresowanie Spółdzielni.

Zmiana podejścia do rozwiązania problemu dzierżawy w/w nieruchomości w stosunku do dotychczas prezentowanego przez Biuro, nie budzi tak dużych kontrowersji Spółdzielców zamieszkujących ww. nieruchomości. Uważamy, że polubowne rozwiązanie problemu przyniesie wszystkim określone korzyści i pozwoli zakończyć aktualnie cztery spory sądowe między nami, z których najstarszy trwa już trzynaste lat.

Z wielkim zaciekawieniem obserwowaliśmy obrady Rady Miasta w dniu 7 grudnia 2023 roku w zakresie dotyczącym podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu zabudowanej części nieruchomości położonej w dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy przy ul. F.M. Lanciego 7,7A,7B, udzielenia bonifikaty i ustanowienia służebności gruntowej. Przedstawiona przez Zarząd Miasta uchwała pod obrady została przyjęta prawie jednomyślnie przez Radnych.

Dokonane przez Władze Miasta przeniesienie własności gruntu na rzecz SM Migdałowa II w Warszawie i aktualnie podjęta uchwała na rzecz SM Migdałowa w Warszawie może stanowić wzór do dalszej kontynuacji procedury nabycia części dzierżawionej nieruchomości w stosunku do SM „Przy Metrze”, ponieważ dotyczy ona tej samej umowy dzierżawy.

Strona 1 z 2



W związku z powyższym i deklarowaną przez Władze Miasta wola uregulowania problemu nieruchomości dzierżawionych przez naszą Spółdzielnię, istnieje realna szansa rozwiązania sprawy przeniesienia własności gruntu w drodze jego sprzedaży na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, ustanowienia służebności gruntowej, a także udzielenia bonifikaty w wysokości 99% od części sprzedaży nieruchomości przypadającej na grunt wymieniony na wstępie.

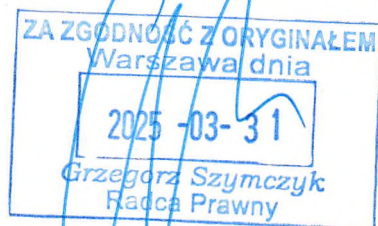
Mając na względzie powyżej wskazane kwestie zwracamy się do Pana Dyrektora z uprzejmą prośbą o rozpoczęcie procesu zwięźzonego podjęciem stosownej uchwały przez Radę Miasta w sprawie gruntów objętych umową dzierżawy, z których korzysta Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” na analogicznych zasadach jak wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie. Zdajemy sobie sprawę z warunkowości wspomnianej ścieżki rozwiązania problemu dzierżawy.

Jednakże równoległe przygotowanie stosownej uchwały oraz ustalenie w akceptowalnej wysokości bardzo spornych opłat za dzierżawę nieruchomości, zdecydowanie przyspieszy polubowne zamknięcie sprawy, a tym samym zakończymy niepewność mieszkańców związaną z 29 lenią dzierżawą terenów.

Z pominięciem

Zastępca Przewodniczącego
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Wiesław Milaniuk

Michal A. Kosiński
PREZES ZARZĄDU
Michal A. Kosiński





SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
SMPRZYMETRZE.PL
NIP 9510026546
KRS 0000033334
REGON 010485521
BDO 000092403

N/933/2024

Warszawa dnia 13.02.2024 roku.

Szanowny Pan
Jarosław Węgrzyn
Dyrektor Biura Mienia Miasta i Skarbu
Państwa
ul. Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa

dotyczy: nabycia nieruchomości przy ul. Lanciego 9 dz. nr ew. 4/42 zabudowanej domami jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej oraz przy ul. Lanciego 11 dz. nr ew. 4/39 zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, dzierżawionej na podstawie umowy dzierżawy z dnia 01.10.1997 r.

Szanowny Panie Dyrektorze,

w nawiązaniu do rozmowy w dniu 04.12.2023r. Zarządu Spółdzielni z Panem Dyrektorem w sprawie rozwiązania długoletniego sporu dotyczącego opłat za dzierżawę oraz nabycia nieruchomości przy ul. Lanciego 9 i ul. Lanciego 11, objętych umową dzierżawy z dnia 01.10.1997 r. oraz w ślad za pismem Spółdzielni z dnia 12.12.2023 r. (L.dz. N/7897/2023) podtrzymujemy prośbę zawartą w ww. piśmie.

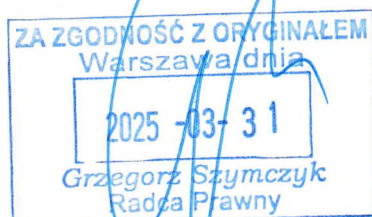
Jednocześnie, w związku z brakiem odpowiedzi na złożone pismo, wnosimy o możliwość spotkania z Panem Dyrektorem w przedmiotowej sprawie w celu omówienia działań zmierzających do rozpoczęcia procesu zwieńczonego podjęciem stosownej uchwały przez Radę Miasta w sprawie gruntów objętych umową dzierżawy, z których korzysta Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” na analogicznych zasadach jak wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” w Warszawie. Zarząd Spółdzielni dostosuje się do zaproponowanego, w możliwie najkrótszym czasie, terminu spotkania.

Z poważaniem

Zarząd M „Przy Metrze”

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Wiesław Milaniuk

PREZES ZARZĄDU
Michał Wołoszewicz



Strona 1 z 1



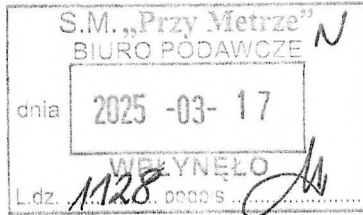
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. Tytusa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02
adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa
Sekretariat.BM@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 11 marca 2025 r.

Znak sprawy: BM-WV-D1.6840.192.2023.AHR



Zarząd

Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

al. KEN 36 lok. U-128

02-797 Warszawa

Dotyczy: działek przy ul. F.M. Lanciego objętych umową dzierżawy

W nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji oraz spotkań dotyczących możliwości sprzedaży, w trybie bezprzetargowym, na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, terenu z którego Spółdzielnia korzysta na podstawie umowy dzierżawy zawartej aktem not. Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r. i wyroków sądowych, którymi w latach 2002 – 2016 wydzielono ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” dwie spółdzielnie: Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa” i Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa II”, proszę o ustosunkowanie się do przedstawionych niżej kwestii.

Przesłanki warunkujące możliwość sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym, wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ oraz uchwały w sprawie zasad² szczegółowo opisane w piśmie 5 kwietnia 2023 r. skierowanym do Spółdzielni są nadal aktualne, więc nie będziemy ich ponownie przytaczać.

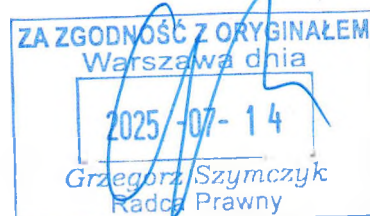
Jednakże do chwili obecnej Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” nie przekazała dokumentów ani niezbędnych informacji umożliwiających podjęcie dalszych działań zmierzających do sprzedaży dzierżawionej przez Spółdzielnię części nieruchomości oznaczonej jako:

- działka ewid. nr 4/42,
- udział wynoszący 0,4306 w działce ewid. nr 4/40³ stanowiącej drogę wewnętrzną,

¹ ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.)

² uchwała nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119, poz. 2927, z późn. zm.)

³ wielkość udziału ustalona w wyniku postępowań sądowych dot. wyodrębnienia spółdzielni i przejęcia praw i obowiązków z umowy dzierżawy



- działka ewid. nr 4/39.

Ze względu na fakt, iż SM „Przy Metrze” dzierżawi wspólnie z SM „Migdałowa” teren o pow. 676 m² stanowiący część działki ewid. nr 4/39 oznaczony literami O1-P1-R1-D-C-B-N1-O1, na mapie do celów sądowych, na którym znajduje się śmietnik obsługujący budynki położone na działkach ewid. nr 4/41 i 4/39, utwardzony plac dojazdowy oraz trafostacja, przed dokonaniem sprzedaży działki ewid. nr 4/39 planowane jest ustanowienie służebności gruntowej zapewniającej mieszkańcom dostęp do śmietnika.

Wobec powyższego **proszę o niezwłoczne przekazanie:**

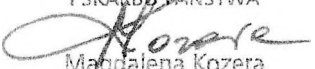
1. informacji, czy SM „Przy Metrze” **przejęła już** teren stanowiący część działki ewid. nr 4/39, na którym za zgodą Spółdzielni, inny podmiot wybudował **budynek przy ul. F.M. Lanciego 11 A**,
2. w przypadku dokonania zwrotu na rzecz Spółdzielni, części działki ewid. nr 4/39, o której mowa w pkt 1, proszę przekazanie **dokumentów potwierdzających, że SM „Przy Metrze” przysługuje prawo do wszystkich nakładów** poniesionych na naniesienia znajdujące się na **działce ewid. nr 4/39**, lub szczegółowe wyjaśnienie jakim podmiotom przysługują prawa do nakładów poniesionych na poszczególne naniesienia na działce ewid. nr 4/39,
3. złożenie **oświadczenia**, pod rygorem odpowiedzialności karnej wynikającej z art. 233 § 1 kodeksu karnego, o posiadaniu przez SM „Przy Metrze” **prawie do nakładów na działce ewid. nr 4/42, oraz na działce ewid. nr 4/40** - zgodnie z posiadaniem udziałem,
4. przekazanie pisemnej **deklaracji SM „Przy Metrze” o woli uregulowania należności finansowych wobec m.st. Warszawy.**

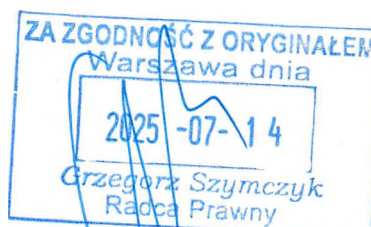
Przekazanie wskazanych wyżej dokumentów jest niezbędne do podjęcia dalszych działań zmierzających do przygotowania i przedstawienia pod obrady Rady m.st. Warszawy projektu indywidualnej uchwały w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku zbycia w drodze przetargu części nieruchomości wydzierżawionej Spółdzielni.

Podkreślam, że zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, na rzecz jej wieloletniego dzierżawcy, jest możliwe jedynie w okresie obowiązywania umowy dzierżawy⁴ w tym przypadku do 2 października 2026 r. Zbycie nieruchomości m.st. Warszawy jest możliwe jedynie w przypadku potwierdzenia przesłanek warunkujących zbycie oraz i braku roszczeń do tej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe oraz dobro mieszkańców osiedla wybudowanego przez SM „Przy Metrze” **proszę o niezwłoczne przekazanie wskazanych wyżej dokumentów.**

Osoba do kontaktu: Alina Hryniewska, telefon: 22 443 21 49.

zastępcy dyrektora
BIURA MIENIA MIASTA
I SKARBU PAŃSTWA

Małgorzata Kozera



⁴ w tym przypadku do 2 października 2026 r.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
SMPRZYMETRZE.PL
NIP 9510026546
KRS 0000033334
REGON 010485521
BDO 000092403

Warszawa, dnia 27.03.2025 roku

N/1128/2025

Urząd m.st. Warszawy
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Tytusa Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa

Znak sprawy: BM-MV-D1.6840.192.2023.AHR.

W odpowiedzi na pismo z dnia 11.03.2025 r. (data wpływu do Spółdzielni 17.03.2025 r., L. dz. 1128/2025) i prośbą o niezwłoczne przekazanie informacji i dokumentów, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wyjaśnia co następuje:

1. część działka ewid. Nr 4/39 przy ul. Lanciego 11A została zabudowana za zgodą Spółdzielni budynkiem usługowym, na podstawie umowy poddzierżawy zawartej w dniu 25 czerwca 2001 r.

Spółdzielnia jako dzierżawca tej działki na podstawie umowy dzierżawcy jest posiadaczem zależnym ww. części działki, zaś dalszym posiadaczem zależnym jest Pan Andrzej Janik - poddzierżawca.

W załączeniu Spółdzielnia przedkłada dokumenty – umowa dzierżawy wraz z aneksami - potwierdzające, że Spółdzielni przysługuje prawo do wszystkich nakładów poczynionych na części tej działki przez poddzierżawcę – § 11 umowy poddzierżawy, o treści ustalonej pkt 2 aneksu nr 5 z dnia 22 czerwca 2021 roku.

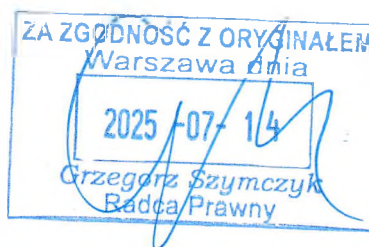
Tym samym, Spółdzielni przysługuje prawo do wszystkich nakładów poniesionych na poszczególne naniesienia na tej części działki i stanie się ich właścicielem po zakończeniu poddzierżawy. Umowa poddzierżawy zawarta jest na czas oznaczony do dnia 1 października 2026 r. Obowiązek finansowego rozliczenia się Spółdzielni z poddzierżawcą z tytułu nakładów zaktualizuje się dopiero w momencie zakończenia stosunku poddzierżawy – najwcześniej w dniu 2 października 2026 r.

Roszczenie poddzierżawcy z tytułu rozliczenia nakładów kierowane może być wyłącznie wobec Spółdzielni. Spółdzielnia oświadcza, iż roszczenia poddzierżawcy z tego tytułu zaspokoii.

Podmiotem, któremu przysługuje roszczenie pieniężne o zwrot wartości poczynionych nakładów jest Andrzej Janik.

Ponadto, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” na części działki ew. nr 4/39 obręb 1-11-05 przy ul. Lanciego 11 w Warszawie, wybudowała budynek mieszkalny wielorodzinny. Nakłady te w całości przysługują Spółdzielni.

Wreszcie, na części działki nr 4/39 z obrębu 1-11-05 znajduje się wiata śmietnikowa i trafostacja. Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przysługuje w tym zakresie prawo do nakładów w udziale 43,06%, zaś udział w wysokości 56,94% przy należy do Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa”.



Tym samym, podsumowując powyższe informacje, w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” **oświadczamy**, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” **przysługuje prawo do nakładów** na działce ew. nr 4/39 z obrębu 1-11-05 tj. budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Lanciego 11 w Warszawie, wiatka śmietnikowa i trafostacja (w odpowiedniej części) oraz budynek usługowy przy ul. Lanciego 11A wybudowany na podstawie umowy poddzierżawy, którego poddzierżawcą jest Andrzej Janik – przedsiębiorca PHU „U Grubego” NIP 951-103-78-94 .

Jeżeli wskazana sytuacja faktyczna i prawna, zdaniem Urzędu m.st. Warszawy Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa, miałyby stanowić przeszkodę w zawarciu umowy sprzedaży dotychczas przez wiele lat dzierżawionej nieruchomości, uprzejmie prosimy o niezwłoczną sygnalizację o pożądanym z Państwa punktu widzenia, kierunku rozwiązania tego problemu.

2. Ciąg pieszo – jezdny na działce nr 4/40, zapewnia dostęp do drogi publicznej dla działek nr 4/42, nr 4/41, nr 4/39, winien zostać zbyty na zasadach współwłasności w udziale 5694/10000 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniową „Migdałowa” i udziale 4306/10000 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.

Zdaniem Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” część działki 4/39, gdzie znajdują się nakłady – altanka śmietnikowa i trafostacja – stanowiące przedmiot wspólnego korzystania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” oraz Spółdzielnię Mieszkaniową „Migdałowa” winna zostać geodezyjnie wydzielona oraz zbyta na zasadach współwłasności na rzecz obu tych Spółdzielni w następujących udziałach: 5694/10000 na rzecz SM „Migdałowa” i 4306/10000 na rzecz SM „Przy Metrze”.

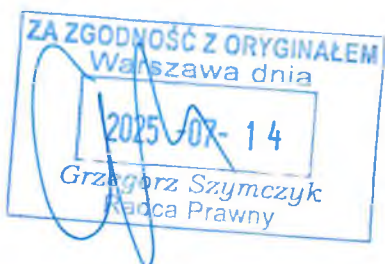
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” oświadcza, że przysługuje jej prawo do nakładów na działce ew. nr 4/42 z obrębu 1-11-05 w Warszawie tj. 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Lanciego 9 w Warszawie.
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” oświadcza, że deklaruje wolę uregulowania należności finansowych wobec Miasta Stołecznego Warszawy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” ma świadomość odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 kk.

Jednocześnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” ponownie wyraża nadzieję na rozwiązanie sprawy przeniesienia własności gruntu w drodze jego sprzedaży na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” nastąpi z bonifikatą w wysokości 99%, jaką uzyskała Spółdzielnia Mieszkaniowa „Migdałowa”.

Uprzejmie prosimy o kontynuowanie procesu w tym zakresie, który zakończy się podjęciem stosownej uchwały przez Radę Miasta w sprawie gruntów objętych umową dzierżawy, z których korzysta SM „Przy Metrze” oraz SM „Migdałowa w Warszawie”.

Ponadto Spółdzielnia informuje, że wystąpiła do Zarządu Dzielnicy Ursynów z ponowną propozycją ugodowego zakończenia wszelkich sporów sądowych w zakresie czynszu dzierżawnego i obecnie płaci czynsz w określonej przez m.st. Warszawa wysokości.



Zarząd SM „Przy Metrze”
Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Mieszko Milaniuk

PREZES ZARZĄDU
Michał Wojtasiewicz
Strona 2 z 2



Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa

ul. Tytuśa Chałubińskiego 8, 00-613 Warszawa, tel. 22 443 20 00, faks 22 443 20 02

adres do korespondencji: Aleje Jerozolimskie 44, 00-024 Warszawa

Sekretariat.BM@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl

Warszawa, 9 kwietnia 2025 r.

Znak sprawy: BM-WV-D1.6840.192.2023.AHR

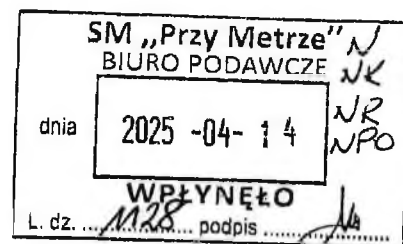
Zarząd

Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

al. KEN 36 lok. U-128

02-797 Warszawa

Dotyczy: działek przy ul. F.M. Lanciego objętych umową dzierżawy

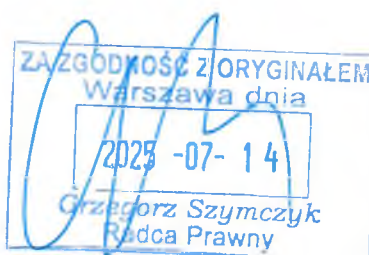


W nawiązaniu do pisma z 27 marca 2025 r. przy którym Zarząd Spółdzielni przekazał kopię umowy dzierżawy, zawartej przez SM „Przy Metrze” dnia 25 czerwca 2001 r.¹ z Andrzejem Janikiem prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą P.H.U. „U Grubego” (zwanym dalej „Poddzierżawcą”) i wyjaśnił, że Spółdzielnia stanie się właścicielem nakładów poniesionych z własnych środków Poddzierżawcy na wybudowanie pawilonu handlowo-usługowego na terenie działki ewid. nr 4/39 z obrębu 1-11-05 dopiero w momencie zakończenia stosunku poddzierżawy, czyli najwcześniej w dniu 2 października 2026 r., informuję że taka sytuacja jest przeszkodą do zbycia działki ewid. nr 4/39 w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami² na rzecz Spółdzielni jako wieloletniego dzierżawcy.

Sprzedaż działki ewid. nr 4/39 na rzecz Spółdzielni jest uzależniona od spełnienia przesłanek wynikających z obowiązujących przepisów prawa o których mowa w art. 37 ust. 3 pkt 2 ugn oraz w § 5 ust. 1 i § 2 ust. 3 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady m.st. Warszawy z dnia

¹ umowa była zawarta na okres 20 lat (od 1.07.2001 do 30.06.2021 r.) w celu wybudowania pawilonu handlowo-usługowego; umowa została zmieniona pięcioma aneksami i obecnie obowiązuje do dnia 1 października 2026 r. i obejmuje teren o pow. 200 m², stanowiący część dawnej działki ewid. nr 4/1 – obecnie dz. ewid. nr 4/39.

² Wojewoda albo minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, albo odpowiednia rada lub sejmik województwa, w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, mogą podjąć odpowiednio zarządzenie albo uchwałę o odstąpieniu od zbycia w drodze przetargu nieruchomości zabudowanych na podstawie zezwolenia na budowę lub których zabudowa została zalegalizowana zgodnie z procedurami przewidzianymi w odrębnych przepisach, jeżeli o nabycie nieruchomości ubiega się osoba, która dzierżawi lub użytkuje nieruchomość na podstawie umowy zawartej na co najmniej 10 lat.



15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad³ oraz potwierdzenia że dzierżawcy przysługuje mu prawo do wszystkich nakładów poniesionych na zabudowę zbywanej działki.

Kwestia obowiązujących przepisów prawnych była wielokrotnie wyjaśniana zatem nie będzie tutaj szczegółowo przedstawiana.

Jednakże podkreślić należy że **Spółdzielnia powinna niezwłocznie wykazać, iż przysługuje jej prawo do wszystkich nakładów na działce ewid. nr 4/39**, aby możliwe było uzyskanie zgody Rady m.st.

Warszawy na odstąpienie od obowiązku przetargu, a następnie przeznaczenie do zbycia tej działki, zarządzeniem Prezydenta m.st. Warszawy, a potem wywieszenie wykazu stanowiącego załącznik do zarządzenia i sporządzenie protokołu z rokowań (po upływie terminów wynikających z ugn)

Podkreślam, że zawarcie notarialnej umowy sprzedaży działki na rzecz Spółdzielni jako jej wieloletniego dzierżawcy może nastąpić jedynie przed dniem 2 października 2026 r. tj. przed wygaśnięciem wieloletniej umowy dzierżawy zawartej aktem not. Rep. A Nr 13556/97 z dnia 2 października 1997 r.

Odnosząc się do pkt 2 pisma Spółdzielni potwierdzam, że planowana jest sprzedaż działki ewid. nr 4/40 o pow. 1359 m² z obrębu 1-11-05, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny, na rzecz SM „Przy Metrze” w udziale 0,4306 oraz na rzecz SM „Migdałowa” w udziale wynoszącym 0,5694 w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej działkom 4/39, 4/42 i 4/41, zgodnie z Państwa sugestią.

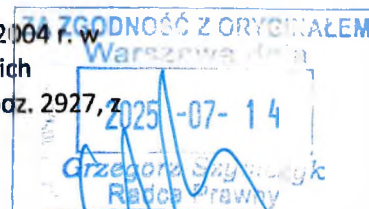
Ponadto rozważana była możliwość geodezyjnego wydzielenia terenu o pow. 676 m² stanowiącego część działki ewid. nr 4/39 oznaczonego literami O1-P1-R1-D-C-B-N1-O1, na mapie do celów sądowych, na którym znajduje się śmietnik obsługujący budynki położone na działkach ewid. nr 4/41 i 4/39, utwardzony plac dojazdowy oraz trafostacja, jednakże do podziału nie doszło. Aktualnie dokonanie podziału nie jest planowane.

Teren obecnie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który określałby granice obszarów o różnym przeznaczeniu i umożliwiałby podział nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, przy czym należy mieć na uwadze, iż nawet w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonanie podziału jest czasochłonne, a obowiązująca umowa dzierżawy kończy się 2 października 2026 r.

Mając na uwadze, że podział dawnej działki ewid. nr 4/1 na działki ewid. nr 4/39, 4/40, 4/41 i 4/42 oraz ustalenie sposobu korzystania z poszczególnych części terenu dokonały Spółdzielnie w postępowaniu sądowym i ten stan nie był dotychczas kwestionowany, planowane jest ustanowienie służebności gruntowej, która będzie wykonywana na części działki ewid. nr 4/39 w celu zapewnienia dostępu do śmietnika mieszkańcom budynków położonych na działce ewid. nr 4/41.

Jednocześnie informuję, że w stosunku do części terenu dz. ewid. nr 4/42 zabudowanego budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie I Wydziałem Cywilnym, z wniosku osób fizycznych prowadzone jest postępowanie sądowe sygn. akt II

³ uchwała nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119, poz. 2927, z późn. zm.) zwanej dalej „uchwała w sprawie zasad”



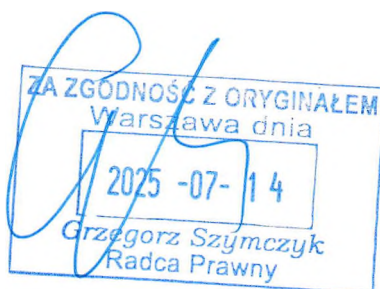
Ns 890/24, o stwierdzenie nabycia własności gruntu przez zasiedzenie. Do czasu prawomocnego zakończenia ww. postępowanie stanowi przeszkodę do zbycia tego gruntu na rzecz SM „Przy Metrze”, jako roszczenie o którym mowa w § 2 ust. 3 załącznika do uchwały w sprawie zasad⁴.

Przedstawiając powyższe proszę o informacje o podjętych przez Spółdzielnię krokach w celu uregulowania należności finansowych wobec m.st. Warszawy oraz podjęcie niezwłocznych działań w celu uregulowania na rzecz SM „Przy Metrze” prawa do wszystkich nakładów na działce ewid. nr 4/39.

Osoba do kontaktu: Alina Hryniewska, telefon: 22 443 21 49.

p.o. ZASTĘPCY DYREKTORA
BIURA MIASTA, MIEJSCA
I SKARGI PAŃSTWA

Małgorzata Kozera



⁴ 3. (...) nie dopuszcza się do obrotu na okres dłuższy niż trzy lata nieruchomości w przypadku:

- 1) toczącego się postępowania administracyjnego a także sądowego, dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez m.st. Warszawę;
- 2) toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości;
- 3) istnienia roszczeń dotyczących praw rzeczowych wynikających z Kodeksu cywilnego i innych przepisów prawa.



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”
AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128
02-797 WARSZAWA
TEL. 22 648 74 73
SMPRZYMETRZE.PL
NIP 9510026546
KRS 0000033334
REGON 010485521
BDO 000092403

N/ 1128 /2025

Warszawa, dnia 13.05 2025 roku

Urząd m.st. Warszawy
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Tytusa Chałubińskiego 8
00-613 Warszawa

Znak sprawy: BM-MV-D1.6840.192.2023.AHR.

W nawiązaniu do treści pisma z dnia 09.04.2025 r. (data wpływu do Spółdzielni 14.04.2025 r., L. dz. 1128/2025), Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” (dalej jako Spółdzielnia) zwraca się z uprzejmą prośbą **o podjęcie w pierwszej kolejności czynności zmierzających do uzyskania uchwały Rady miasta st. Warszawa w sprawie bezprzetargowego nabycia (wraz z bonifikatą) prawa własności przez Spółdzielnię dzierżawionych działek Nr 4/39 oraz 4/40.**

W dalszej zaś kolejności, z uwagi na aktualnie toczące się postępowanie w przedmiocie zasiedzenia przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa części działki Nr 4/42, czynności zmierzających do uzyskania uchwały Rady miasta st. Warszawa w sprawie bezprzetargowego nabycia (wraz z bonifikatą) przez Spółdzielnię prawa własności dzierżawionej działki Nr4/39.

W załączeniu przesyłamy zbiorcze zestawienie powierzchni budynków posadowionych na poszczególnych dzierżawionych działkach nr 4/39 oraz 4/42. Dodatkowo przedkładamy ostateczną decyzję Burmistrza Gminy Warszawa – Ursynów z dnia 15 marca 2000 nr 245/D/00/MU, w przedmiocie zezwolenia na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej, w oparciu o którą zostało sporządzone zestawienie powierzchni.

Spółdzielnia wskazuje, iż na koniec maja 2025 r. powinny być gotowe dokumenty, o których była mowa w trakcie spotkania w dniu 23 kwietnia 2025 r., a dotyczących nakładów na działce Nr 4/39, a związanych z pawilonem handlowo – usługowym, poczynionych przez poddzierżawcę.

Załączniki:

- 1) zestawienie powierzchni,
- 2) decyzja nr 245/D/00/MU

Zarząd SM „Przy Metrze”

Do wiadomości:
Burmistrz Dzielnicy Ursynów
Pan Robert Kempa
al. KEN 61
02-777 Warszawa

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Wiesław Milanuk

PREZES ZARZĄDU
Michał A. Wojtasiewicz





SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128

02-797 WARSZAWA

TEL. 22 648 74 73

SMPRZYMETRZE.PL

NIP 9510026546

KRS 0000033334

REGON 010485521

BDO 000092403

N/1128/2025

Warszawa dnia 29.06.....2025r.

**Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa
ul. Tytusa Chałubińskiego 8
00 – 613 Warszawa**

Znak sprawy: BM-MV-D1.6840.192.2023.AHR

I. W nawiązaniu do naszej korespondencji z dnia 13.05.2025r., Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” informuje, że został wykonany operat przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego dotyczący nakładów na działce nr 4/39 związanych z pawilonem handlowo-usługowym (tzw. sklep u Grubego). Prowadzone są przygotowania do zawarcia umowy przenoszącej nakłady na Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”.

Po zawarciu w/w umowy, protokół przekazania nakładów poczynionych na nieruchomości na rzecz Spółdzielni, zostanie Państwu niezwłocznie przekazany.

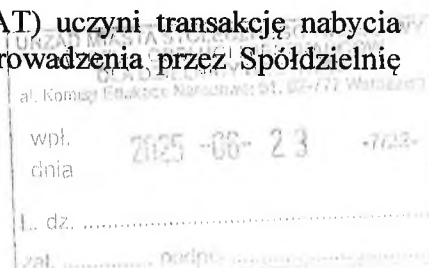
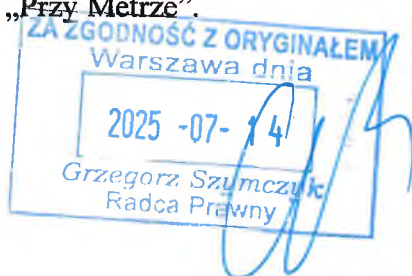
II. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” sygnalizuje, że bardzo poważnym problemem dla przeprowadzenia transakcji nabycia dzierżawionej nieruchomości jest przedstawiony przez Biuro Mienia model finansowy nabycia gruntu z rozliczeniem nakładów.

Zdaniem Spółdzielni, transakcja w tym modelu jest nie do zrealizowania.

Z uwagi na ogromny podatek VAT, związany z takim modelem transakcji, Spółdzielnia nie będzie w stanie finansowo mu podolać.

Przeprowadzona na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” analiza możliwych rozwiązań podatkowych tej transakcji, wskazuje na dopuszczalność rozliczenia nakładów poprzez zmniejszenie wartości sprzedaży nieruchomości o wartość nakładów dzierżawcy ustalone przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym przy sprzedaży nieruchomości.

Taki model transakcji (znacznie niższy podatek VAT) uczyni transakcję nabycia dzierżawionych nieruchomości możliwą finansowo do przeprowadzenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”.



W tym kontekście Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” chciałaby poznać także Państwa stanowisko, co będzie dalej z dzierżawionymi nieruchomościami po zakończeniu umowy dzierżawy, w przypadku gdy proces przekształceń nie poszedł po naszej myśli, albo uległ przedłużeniu poza okres dzierżawy.

III. Ponadto Spółdzielnia informuje, że kontynuowane są negocjacje z Dzielnicą Ursynów w sprawie ugody dotyczącej zadłużenia Spółdzielni z tytułu podwyższonego czynszu dzierżawnej, w przedmiocie których toczą się cztery sprawy sądowe przed Sądem Okręgowym w Warszawie.

Spółdzielnia dotychczas złożyła już trzy propozycje ugodowe.

Chcemy rozwiązać i uregulować zaległości z tego tytułu..

Na bieżąco Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” reguluje czynsz dzierżawny w żądanej przez Dzielnicę Ursynów wysokości.

IV. W związku ze skomplikowaną sytuacją dotyczącą działki Nr 4/42, z uwagi na toczące się postępowanie sądowe przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa sygn. akt II Ns 890/24, o stwierdzeniu nabycia zasiedzenia własności części działki przez Pana Zbigniewa Sarata, uprzejmie informujemy, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” zwróciła się do Sądu o pilne rozpoznanie sprawy, z uwagi na termin kończącej się umowy dzierżawy oraz konieczność przeprowadzenia procesu nabycia dzierżawionych nieruchomości.

Zarówno Przewodniczący wydziału cywilnego rozpoznającego sprawę jak i Sędzia Referent, nie uznali za stosowane podjąć w tym zakresie jakichkolwiek dodatkowych czynności.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa wyznaczył pierwszą rozprawę na dzień 6 października 2025r.

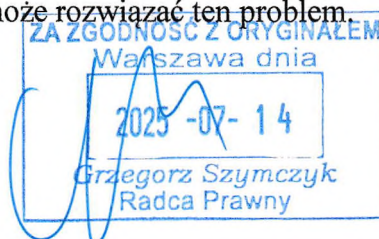
Sąsiadom Pana Zbigniewa Saraty nie udało się go przekonać do wycofania wniosku o stwierdzenie zasiedzenia.

V. Wychodząc naprzeciw potrzebom reszty mieszkańców segmentów przy ul. Lanciego 9 w Warszawie i chcąc dalej kontynuować proces nabycia dzierżawionej nieruchomości, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” proponuje, aby m. st. Warszawa, jako właściciel nieruchomości - dokonało podziału działki 4/42, wydzielając odpowiednią jej część, co do której Pana Zbigniew Sarata zgłosił swoje roszczenia, aby móc procedować nabycie reszty dzierżawionej działki 4/42 na własność przez Spółdzielnię.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” wskazuje, iż w związku z procedurą uchwalenia MPZP dla obszaru Natolina, Spółdzielnia złożyła do Biura Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu miasta stołecznego Warszawy odpowiednie wnioski, przyjmując jako minimalną powierzchnię działki dla segmentów na działce 4/42 -150m².

Brak możliwości procedowania nabycia dzierżawionej działki 4/42 powoduje duże niezadowolenie wśród mieszkańców segmentów przy ul. Lanciego 9, upatrujących złą wolę urzędów zarówno Dzielnicy Ursynów jak i Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa.

Propozycja podziału działki może rozwiązać ten problem.



Mając na uwadze wskazane powyżej zagadnienia, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” zwraca się z uprzejmą prośbą o spotkanie, celem omówienia przedstawionych spraw i podjęcia próby ewentualnego ich rozwiązania. Na spotkanie oprócz Zarządu i pełnomocnika do spraw prawnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”, Zarząd chciałby zaprosić jednego – dwóch przedstawicieli mieszkańców segmentów przy ul. Lanciego 9, aby wzięli oni udział w części spotkania, które dotyczyłoby ich segmentów.

Do wiadomości:

Pan Robert Kempa
Burmistrz Ursynowa
Al. KEN 61
02-777 Warszawa

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
SM „Przy Metrze”
Wiesław Milaniuk

PREZES ZARZĄDU
Michał A. Wojtasiewicz

